

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 168**

Correspondiente al período Agosto - Septiembre 2019

Buenos Aires | Octubre 2019

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
Marco General.....	2
Situación Laboral .....	3
Situación Inmobiliaria .....	4
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>6</b>
La Construcción .....	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos .....	17
La construcción en el empleo .....	18
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2019 .....</b>	<b>22</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia .....	26
El salario en la Construcción.....	29
La evolución del salario real.....	32
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>36</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País' .....	36
La compraventa de inmuebles .....	39
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>46</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 168

## Octubre 2019

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El consumo de cemento profundizó en Septiembre su senda contractiva. La caída interanual alcanzó el 7,2%; siendo destacable que la baja se dio en comparación con un mes de 2018 que ya había reflejado una merma significativa (-10,6%).
- El consumo de cemento se ubicó, por segunda vez desde 2011 para un mes de Septiembre, por debajo del millón de toneladas. Así, en relación con los picos de 2015 y 2017, la caída ascendió al 17%.
- La caída afectó tanto al consumo realizado a granel como al efectuado en bolsa. Pero mientras que el primero prácticamente repitió la performance de Agosto, con una baja del 5,3% interanual, la del consumo en bolsa fue del 8,5%.
- El consumo descendió en las Grandes jurisdicciones un 8% interanual (-7,3% en Septiembre de 2018), mientras que lo hizo un 5,8% (-15,7% en Septiembre de 2018) en las Restantes.
- El número de jurisdicciones en terreno negativo se mantuvo en dos tercios del total del país. Las señales más positivas provinieron de las provincias del NEA.
- Entre las que disminuyeron su consumo la distribución geográfica se mostró más heterogénea: encabezadas por Jujuy, provincias norteñas como Tucumán, cuyanas como San Juan y sureñas como Tierra del Fuego, que experimentaron mermas de más del 20% interanual.
- La magnitud de la caída en las Grandes jurisdicciones fue suavizada por el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y, sobre todo, por el interior de la provincia de Buenos Aires.
- El retroceso del consumo de cemento estuvo en línea con el del Índice Construya, que cayó en Septiembre un 6,7%. Su versión desestacionalizada volvió a descender, en este caso un 1,5% respecto al mes de Agosto.
- El nivel del Índice Construya fue el más bajo desde el año 2009; y alcanzó una caída del 24,3% con relación a los máximos de 2015.
- La nueva aceleración del ritmo de contracción del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción elaborado por el INDEC (-1,7% interanual en Julio y -5,9% interanual en Agosto) fue principalmente el resultado de lo acontecido con una serie de insumos, entre los que destacan el *Cemento* ya analizado y el *Asfalto*, que redujo notoriamente su tasa de expansión (del 70,6% en Julio al 12,9% en Agosto).
- En Septiembre la tasa de contracción de la cantidad de empleadores en actividad alcanzó el 0,5% interanual, lo que representó la salida de actividad de 109 empleadores durante los últimos 12 meses. En consecuencia, la cantidad de empleadores quedó por debajo de los niveles de 2016.
- La cantidad de jurisdicciones donde disminuyó el número de empleadores se mantuvo igual que en Agosto, abarcando a 16 de ellas. La relativa homogeneidad del ritmo de contracción (8 de esas 16 jurisdicciones mostraron retrocesos de entre el 5% y el 7%) da cuenta del predominio de una dinámica general por sobre las situaciones particulares de cada territorio.
- La Ciudad de Buenos Aires tuvo un incremento de 210 empleadores más, dos veces y media el número adicionado por el resto de las provincias con variación positiva (84).
- La baja interanual se explica fundamentalmente (en términos de magnitudes) por lo ocurrido con las tipologías menos complejas: Unipersonales retrocedió 4,2% (-3,9% en Agosto) y Sociedades de Personas 19% (-18,8% en Agosto).

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Septiembre un aumento del 1,2% mensual.
- Una de las diferencias respecto a los meses anteriores fue la nula variación del rubro *Mano de obra*, Pero el comportamiento del capítulo *Materiales* constituyó también un dato significativo ya que evidenció una suba de sólo 2%.
- Entre Julio y Septiembre el tipo de cambio bilateral promedió un alza del 32,8%, poco menos que el doble de la suba registrada en igual período de tiempo por el rubro Materiales (17,1%) y cerca de tres veces el incremento del 11,8% experimentado por el nivel de general de costos de construcción.
- Fruto de ello, el costo de construcción medido en dólares estadounidenses es hoy un 30% más bajo que en Diciembre de 2014.

## Situación Laboral

- Según datos provisorios, la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción ascendió a 405.942 en el mes de Agosto, marcando una reducción del 0,7% mensual, similar al -0,6% de Julio pasado.
- Con la de Agosto se completan cinco meses consecutivos de contracción del empleo, dinámica esta que resulta consistente con lo observado en el resto de los indicadores de actividad sectorial.
- El contraste con Agosto del año precedente marcó una disminución del 3,6% y resultó ser la caída más significativa de todo el 2019. Se completaron así 12 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas.
- El promedio de ocupación en lo que va del 2019 arrojó una merma del 2,1% interanual, superando no obstante en un 3% a la media histórica de 401.601 puestos registrados.
- El indicador de empleo promedio descendió hasta los 14,1 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone una contracción del 0,6% mensual y del 1,4% interanual.
- La disminución del volumen de ocupación total en la Industria de la Construcción en Agosto se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las firmas constructoras, sin que la merma en la cantidad de empleadores haya tenido un papel significativo.
- En Julio y Agosto fueron las grandes constructoras las que acusaron de manera más significativa el impacto de la actual coyuntura. En este último mes el segmento líder - que reúne a constructoras de plantel igual o superior a los 1.000 puestos de trabajo registrados - exhibió una merma del 17,3% mensual.
- El comportamiento de la ocupación sectorial se mostró heterogéneo a lo largo del territorio nacional, donde la mitad de las jurisdicciones experimentaron una reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados y la otra mitad un incremento.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires explica por sí sola un tercio de la caída mensual en el volumen de ocupación sectorial a nivel nacional, seguida en importancia por grandes distritos de la Región Centro (Santa Fe y Córdoba) y por varios de la Región Cuyo (San Juan, Mendoza y San Luis).
- Cuando se observa la evolución interanual, el panorama es mayoritariamente contractivo, con apenas 7 distritos que exhiben un nivel de ocupación superior al verificado en Agosto de 2018.
- Entre las Grandes jurisdicciones, únicamente el interior de la Provincia de Buenos Aires se ubica en terreno positivo.
- La Ciudad de Buenos Aires tuvo su quinta caída interanual de manera consecutiva desde el mes de Marzo de 2019, cuando se alcanzó el máximo registro histórico de empleo en esta jurisdicción.
- La remuneración media de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a los \$32.509 durante el mes de Agosto de 2019.
- La media salarial se ubicó un 52% por sobre lo observado en Agosto de 2018, marcando una leve desaceleración en relación a la pauta verificada en Julio.

- Los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 mensuales casi se triplicaron (+291,8%), al tiempo que prácticamente la mitad de los trabajadores registrados del sector (45,2%) percibieron una remuneración mensual igual o superior a los \$24.000.
- Las comparativas interanuales correspondientes al mes de Agosto superan el ritmo de incremento verificado en los primeros siete meses del año, lo que destaca el desempeño de estos últimos meses posteriores a la entrada en vigencia del acuerdo paritario 2019.
- El Índice de Precios Nacional Urbano (IPCNU – INDEC) marcó un incremento del 54,5% interanual en Agosto. La reversión en la tendencia descendiente seguida por los precios se tradujo en un empeoramiento de la dinámica del salario real, el que registró un retroceso del 1,6% mensual (-6,0% en el acumulado de los ocho meses).
- La Provincia de Salta se mantuvo liderando el incremento interanual del salario real, seguida por el interior de la Provincia de Buenos Aires y por las provincias de Jujuy y San Luis.

## Situación Inmobiliaria

- En el mes de Agosto de 2019 se permitieron 781.163 metros cuadrados para edificación a nivel nacional, teniendo en cuenta los 60 municipios relevados por el INDEC.
- Este metraje implica un crecimiento del 4,1% con respecto a igual mes de 2018 y acumula en ocho meses un alza del 9,7% interanual.
- Este buen desempeño de la superficie permitida, que mostró variaciones positivas interanuales en todos los meses del año con excepción de Marzo, contrasta con el resto de los indicadores del sector, que evidencian un panorama negativo.
- En el mes de Julio el aumento del 19,5% interanual que había experimentado la superficie para construcción a nivel nacional había estado impulsado, al igual que en los periodos anteriores, por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires, que evidenció un crecimiento del 69,1%.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires registró un incremento del 86% interanual, representando más de la tercera parte del total de metros incluidos en los permisos de edificación a nivel nacional (33,6%).
- Durante Agosto se rubricaron 2.964 Actos de Compraventa en la Capital Federal, un 7% menos que en Julio y un 34,8% por debajo del registro de igual mes de 2018.
- Se acumulan de esta manera quince periodos consecutivos de deterioro interanual en el nivel de escrituración en la Ciudad de Buenos Aires, dando como resultado una merma en el acumulado de los primeros ocho meses del 45,9% interanual.
- Un 10,9% de las operaciones concertadas durante el mes de Agosto fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias, totalizando 324 Escrituras, casi la mitad que en igual mes de 2018.
- El total del monto escriturado en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 22.732 millones de pesos, lo que significa un promedio por Acto de \$7.669.374. Valuado esta cifra en dólares estadounidenses al tipo de cambio del mes, resulta en USD 145.454.
- En la Provincia de Buenos Aires fueron celebradas 7.407 Escrituras en el mes de Agosto, un 9,4% más que en Julio pero un 22,9% por debajo de la cantidad de Actos efectuados durante igual mes de 2018.
- En cuanto a las operaciones realizadas con crédito, fueron 721 hipotecas y su participación se redujo a un 9,7% del total en el mes bajo análisis, disminuyendo desde el 15,4% registrado en Agosto de 2018.
- El monto promedio de las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires fue de \$2.395.770, lo que equivale a un valor por operación de 45.437 dólares estadounidenses.
- El total de crédito hipotecario otorgado en Agosto a lo largo del país sumó 2.109 millones de pesos, considerando solamente el segmento de personas físicas. Este monto supera en un 20,6% al registro de Julio, pero cuando se lo valúa en dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes se mantiene prácticamente sin variaciones (-1,3%).
- En comparación con igual mes de 2018, la caída del monto en pesos fue del 62,4%, algo inferior a las registradas en los periodos precedentes.

- Dentro del total de crédito otorgado en el mes bajo análisis, un 92,7% puede atribuirse a la adquisición de vivienda, ya que su plazo de devolución supera los diez años. Si se discrimina según el tipo de crédito, se observa que un 94,8% correspondió a préstamos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Para el mes de Septiembre, la información provisoria muestra una retracción del monto otorgado tanto en pesos (-6,1%) como en dólares (-12,4%).

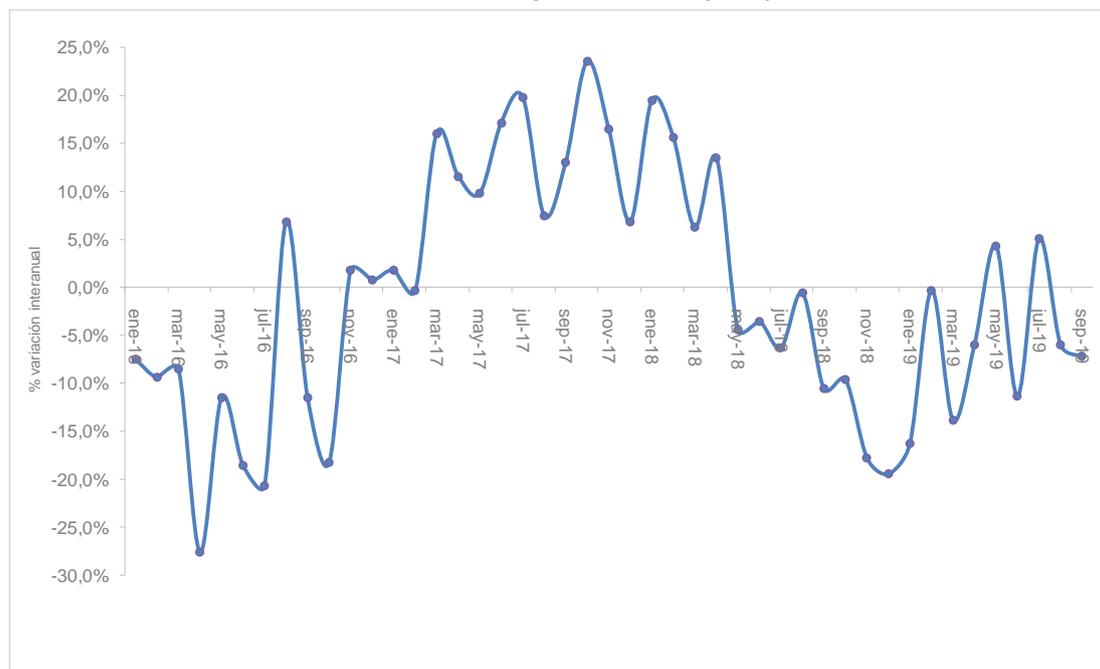
**Nota:** Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad 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

El consumo de cemento profundizó en Septiembre su senda contractiva. Luego del breve intervalo que había supuesto el alza de Julio y el retorno a terreno negativo en Agosto, **en Septiembre la caída interanual alcanzó el 7,2%**; con el agregado de que, a diferencia de lo ocurrido en Agosto, en este caso **la baja se dio en comparación con un mes de 2018 que ya había reflejado una merma significativa del 10,6%**.

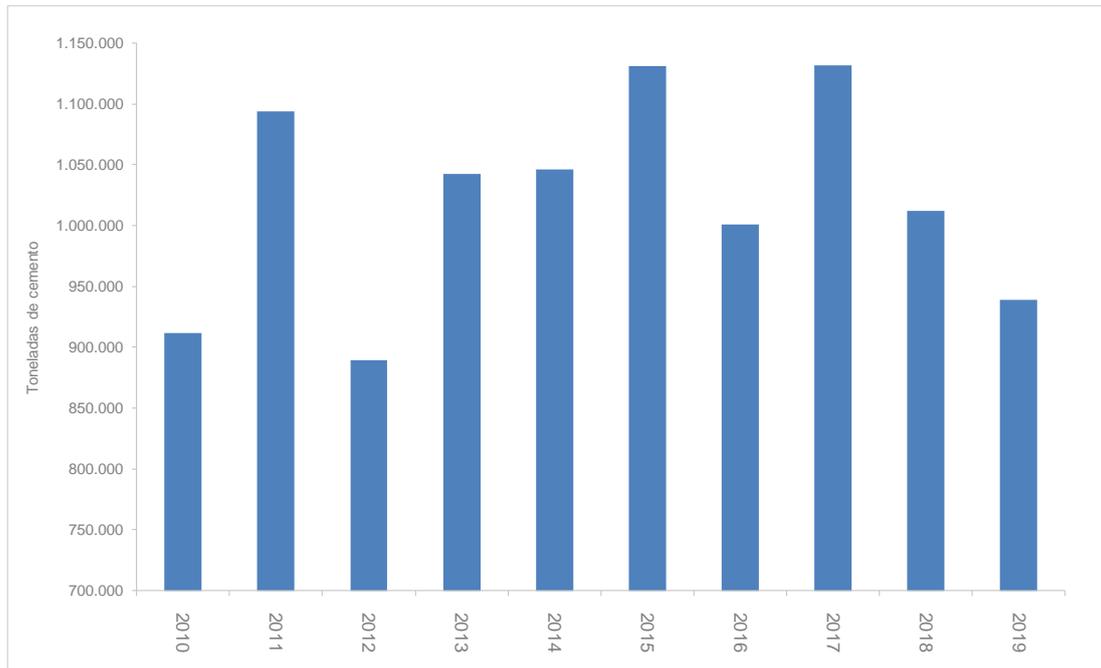
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.  
Enero 2016 – Septiembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La magnitud de la caída queda aún más en evidencia cuando se ponen en perspectiva los niveles absolutos de consumo. Al contrario de lo observado en Agosto, que había quedado por encima de los valores de varios años anteriores, en Septiembre el consumo de cemento se ubicó, por segunda vez desde 2011 a esta parte, por debajo del millón de toneladas. Así, **en relación con los picos de 2015 y 2017, la caída ascendió al 17%**.

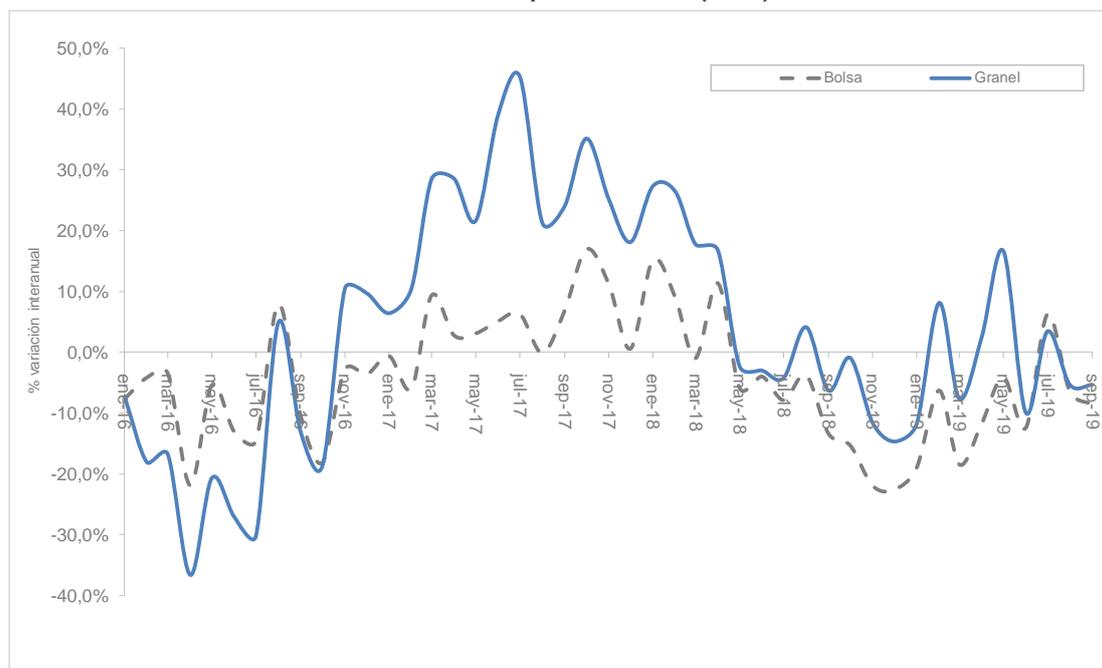
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.  
Septiembre 2010 / 2019 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al igual que en Agosto, **en Septiembre la caída afectó tanto al consumo realizado a granel como al efectuado en bolsa**. Se amplió levemente la brecha entre ambos, en línea con la tendencia que había prevalecido durante buena parte del actual proceso contractivo, consistente en una baja más pronunciada por parte del consumo *en bolsa*. Así, **mientras que el consumo a granel prácticamente repitió la performance de Agosto, con una baja del 5,3% interanual, la del consumo en bolsa fue del 8,5%.**

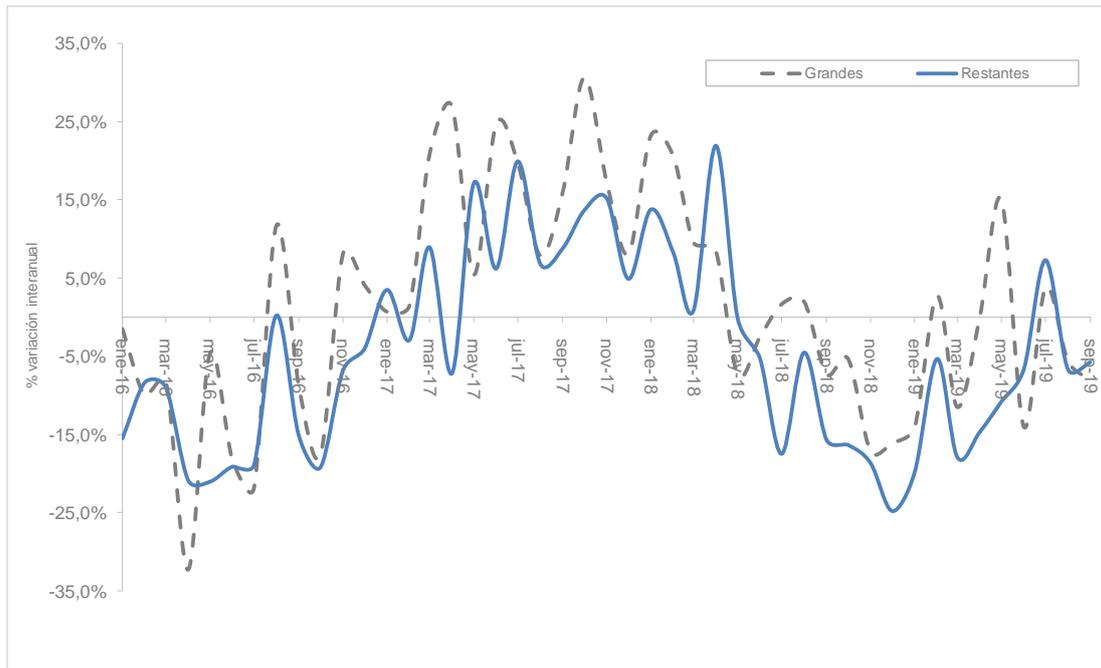
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.  
Enero 2016 - Septiembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La otra gran diferencia respecto al mes de Agosto fue que en este caso **las Grandes jurisdicciones redujeron su consumo en una mayor proporción que las Restantes**. Este fenómeno había empezado a observarse desde el mes de Junio pasado, y se debe en parte al hecho de que la comparación se realiza respecto a meses de 2018 en los que las *Grandes* aún se expandían (o caían en menor magnitud), mientras las *Restantes* ya habían iniciado su sendero negativo. Aunque tampoco es ajeno a esto cierta disminución de la obra pública en jurisdicciones donde las elecciones locales ya sucedieron y en las que se venían llevando adelante importantes inversiones, como Córdoba, Santa Fe y la Ciudad de Buenos Aires. **El consumo descendió en las Grandes jurisdicciones un 8% interanual (-7,3% en Septiembre de 2018), mientras que lo hizo un 5,8% (-15,7% en Septiembre de 2018) en las Restantes.**

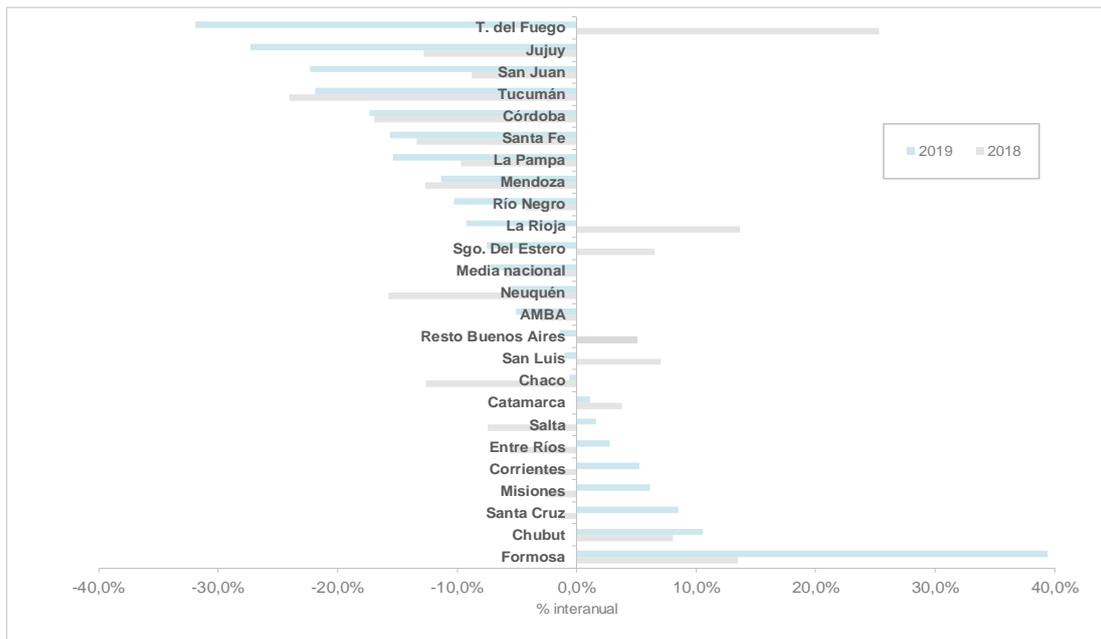
Gráfico IV – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual.  
Enero 2016 - Septiembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

**El número de jurisdicciones en terreno negativo se mantuvo en dos tercios del total del país. Las señales más positivas provinieron de las provincias del NEA, donde a excepción de Chaco -que tuvo una caída marginal- todas las restantes mostraron incrementos con relación a doce meses atrás, con saltos que llegaron a casi el 40% en casos como Formosa. Pero aquí nuevamente debe tenerse presente el punto de comparación, porque en esa provincia, por ejemplo, el consumo había descendido un 36,1% en igual período de 2018. Del lado opuesto, la distribución geográfica se mostró más heterogénea: encabezadas por Jujuy, provincias norteafricanas como Tucumán, cuyanas como San Juan y sureñas como Tierra del Fuego experimentaron mermas de más del 20%.**

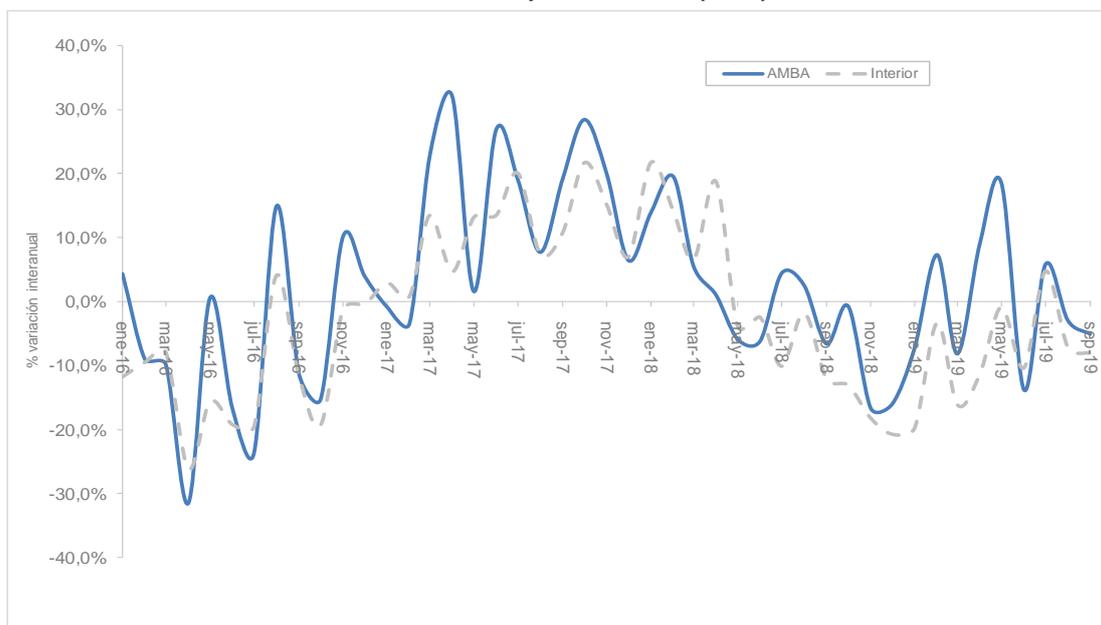
Gráfico V – Consumo de cemento según Jurisdicción. Variación interanual. Septiembre 2018 y 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Pero en provincias de las más populosas como Córdoba y Santa Fe la baja fue también de dos dígitos. **Lo que suavizó entonces la magnitud de la caída en las Grandes jurisdicciones fue el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y, sobre todo, del interior de la provincia de Buenos Aires.** Aunque esta última volvió a ubicarse en terreno negativo, su contracción fue de apenas el 1,5% interanual, mientras que en el AMBA alcanzó al 5,1%. En este último caso, cabe apuntar que en los dos meses ha sido la Ciudad de Buenos Aires la que ha comenzado a contribuir en mayor medida a dicha dinámica contractiva, contrariamente a lo que venía aconteciendo con anterioridad. Aunque la distinción entre lo que se consume en la Ciudad y lo que se destina al GBA sea más difícil de realizar y el dato, por tanto, menos preciso, lo cierto es que **la Ciudad mostró en los dos últimos meses caídas de dos dígitos.** Aunque el fenómeno está otra vez ligado a factores de índole estadístico (en este período de 2018 el consumo en la Ciudad crecía a tasas superiores al 20% interanual), la finalización de grandes obras en el ámbito de la Ciudad no estaría encontrando motores sustitutos.

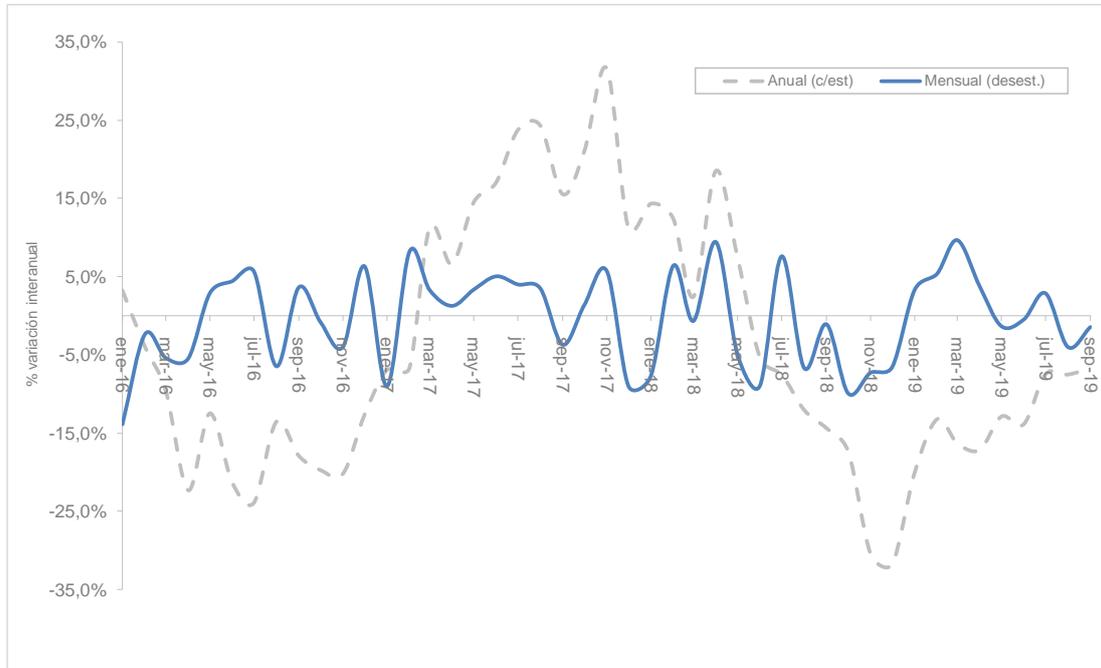
Gráfico VI – Consumo de cemento según Jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Septiembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El nivel de retroceso del consumo de cemento estuvo en línea con el del Índice Construya, que **cayó en Septiembre un 6,7%**, cifra que, sin embargo, representó una leve disminución en relación a la baja del 7,5% del mes pasado. No obstante, el análisis del Índice Construya arroja otros dos resultados poco favorables. Por un lado, **su versión desestacionalizada volvió a descender, en este caso un 1,5%** respecto a los valores de Agosto.

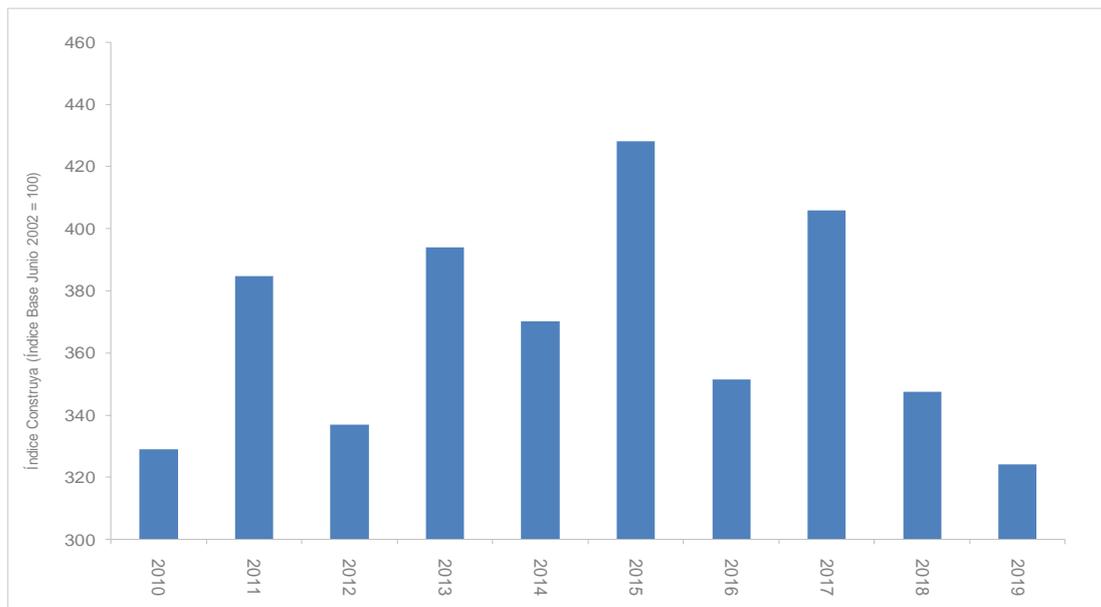
**Gráfico VII – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Enero 2016 - Septiembre 2019 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por el otro, la comparación con el mismo mes de años anteriores da cuenta de un proceso contractivo aún más pronunciado de lo que se desprende de la consideración del consumo de cemento. Así, **en el caso del Índice Construya, el nivel del indicador fue el más bajo desde el año 2009; y alcanzó una caída del 24,3% con relación a los valores máximos de 2015.**

**Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Septiembre 2010 / 2019 (Índice Base Junio 2002=100)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, la información sobre el despacho de otros insumos que realiza el INDEC permitió advertir que la nueva aceleración del ritmo de contracción del **ISAC (-1,7% interanual en Julio y -5,9% interanual en Agosto)** fue principalmente resultado de lo acontecido con una serie de insumos. Por un lado, el *Cemento*, que ya fue referido. En segundo lugar, **el Asfalto redujo notoriamente su tasa de expansión (del 70,6% en Julio al 12,9% en Agosto)** y *Resto* (donde intervienen los *Tubos sin costura*, *Grifería* y *Vidrio plano*) pasó de crecer 1,4% en Julio a contraerse 8,5% en Agosto. Finalmente, *Mosaicos graníticos y calcáreos* también invirtió el signo de su variación, pasando de crecer 6,1% en Julio a caer 20,6% en Agosto; y *Hormigón elaborado* aceleró su ritmo de caída.

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

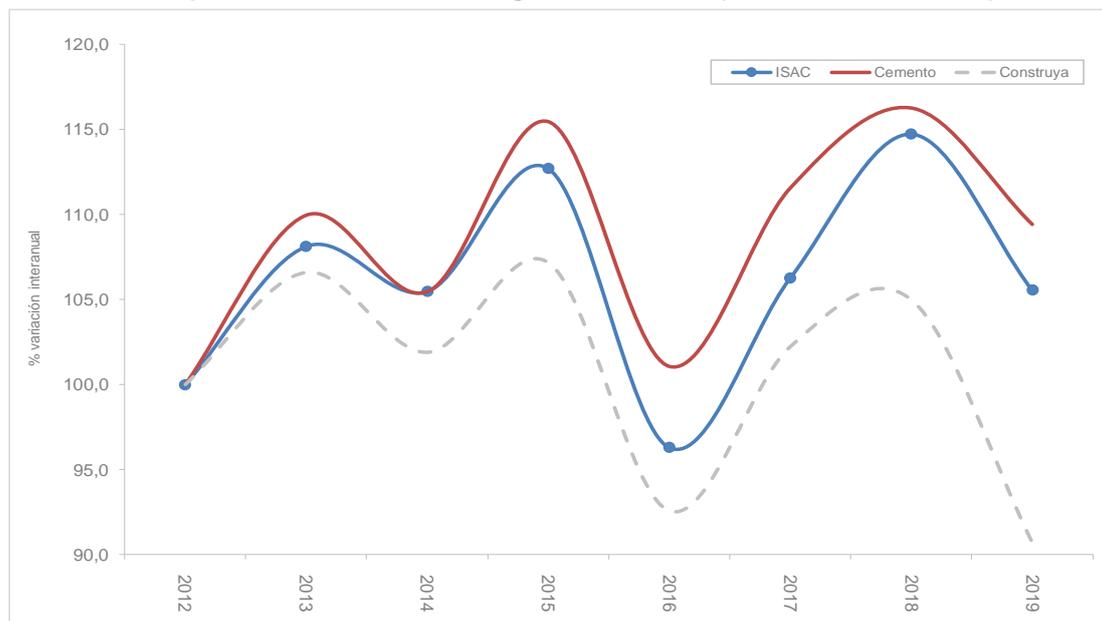
Insumo	ago-17	ago-18	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19
Artículos sanitarios de cerámica	34,9%	-23,2%	-22,5%	-22,8%	-25,3%	-26,1%	-2,0%
Asfalto	74,0%	-31,0%	-8,4%	-42,3%	-16,9%	70,6%	12,9%
Cales	10,6%	-9,7%	-16,8%	-7,8%	-12,0%	3,1%	0,8%
Cemento portland	7,5%	-0,6%	-6,0%	4,3%	-11,4%	5,1%	-6,0%
Hierro redondo y aceros para la construcción	45,7%	-4,3%	-6,7%	-9,1%	-17,7%	-14,7%	-11,3%
Hormigón elaborado	7,5%	14,3%	3,4%	17,7%	-18,2%	-2,9%	-9,8%
Ladrillos huecos	7,9%	-0,9%	-15,2%	-4,6%	-5,8%	-9,9%	-5,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	36,4%	17,6%	-16,3%	-13,4%	-11,8%	6,1%	-20,6%
Pinturas para construcción	12,0%	-12,7%	-7,7%	-10,7%	-23,4%	0,6%	-0,1%
Pisos y revestimientos ceramicos	5,3%	-3,2%	-27,2%	-16,0%	-15,7%	-0,1%	-1,4%
Placas de yeso	4,4%	-1,6%	-15,4%	-25,3%	-19,7%	-4,8%	-2,4%
Yeso	-11,3%	5,1%	9,4%	16,4%	4,5%	18,8%	10,4%
Resto*	20,8%	13,7%	4,2%	0,9%	-2,6%	1,4%	-8,5%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, es interesante notar que a diferencia del Índice Construya y más en línea con lo que el consumo de cemento había mostrado hasta Agosto, el nivel del ISAC (versión con estacionalidad) no refleja una caída similar en términos históricos. Así, **tomando el acumulado Enero-Agosto, su nivel quedaba aún por encima de todos los años pares previos a 2018 (2012, 2014, 2016).**

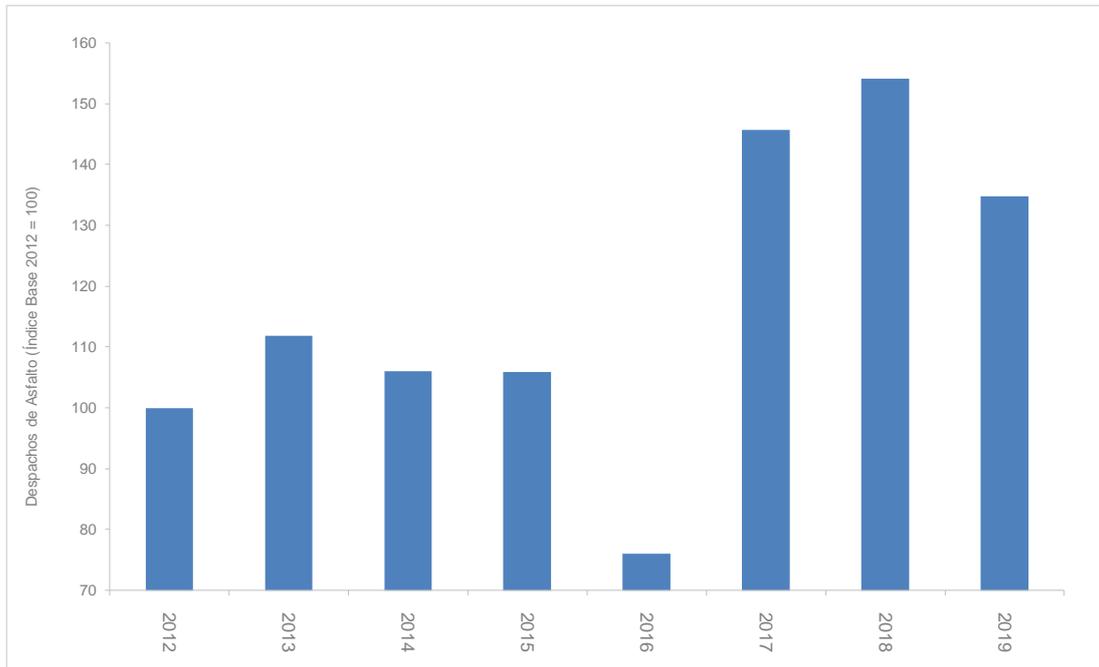
**Gráfico IX – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel promedio mensual. Enero-Agosto 2012 / 2019 (Índice Base 2012 = 100)**



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

Como fuera apuntado en el Informe anterior, el insumo que más contribuyó para esa performance fue el **Asfalto**. Al analizar el acumulado para el período Enero-Agosto se constata que, con excepción del bienio 2017-2018, **su nivel superó por al menos un 20% a los valores del período 2012-2015**.

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

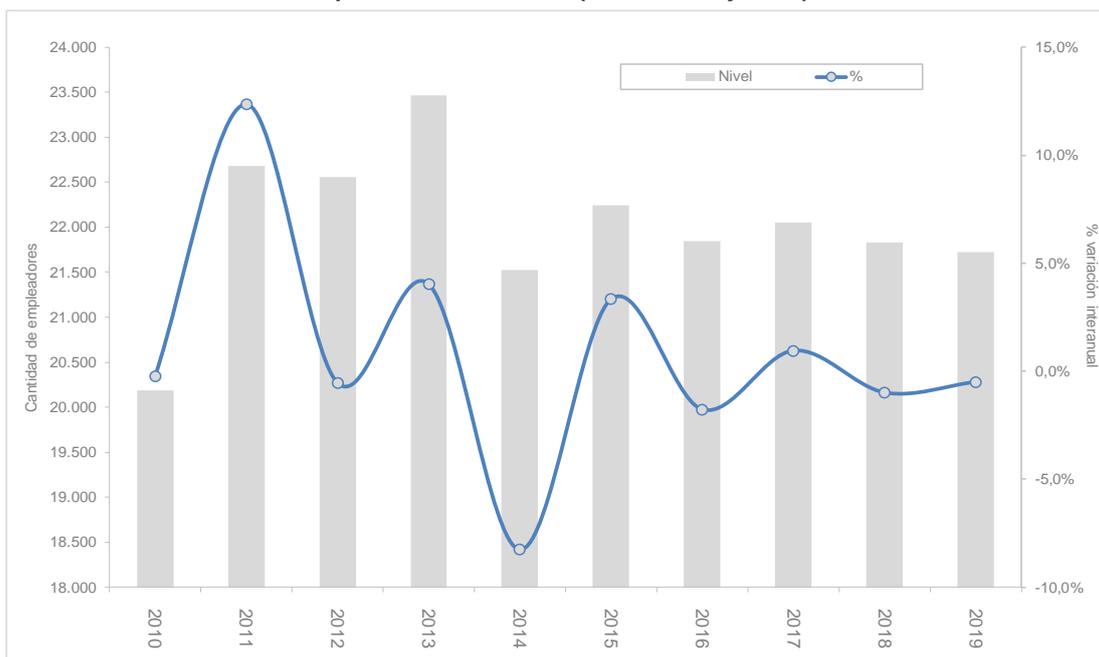


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

### Empresas Constructoras

El ritmo de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad continúa elevándose. **En Septiembre la tasa de contracción alcanzó el 0,5%, lo que representó la salida de actividad de 109 empleadores durante los últimos 12 meses.** En consecuencia, **la cantidad total de empleadores quedó por debajo de los niveles de Septiembre de 2016**, debiendo retrotraerse al año 2014 para encontrar registros más bajos.

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



Fuente: IERIC

En ese marco, la disparidad entre el comportamiento de las *Grandes* y las *Restantes jurisdicciones del país* se mantuvo. Las primeras redujeron levemente su tasa de expansión interanual (0,2% contra 0,3% en Agosto), mientras que las segundas incrementaron su ritmo de descenso, llegando a -1,8% interanual (contra -1,5% en Agosto).

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	sep-19	sep-18	sep-19	sep-18	sep-19	sep-18		sep-19	sep-18
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>12.963</b>	<b>12.987</b>	<b>1.630</b>	<b>1.584</b>	<b>14.593</b>	<b>14.571</b>	<b>0,2%</b>	<b>67,2%</b>	<b>66,7%</b>
Buenos Aires	5.658	5.800	818	821	6.476	6.621	-2,2%	29,8%	30,3%
Cdad. de Bs.As.	4.062	3.908	450	394	4.512	4.302	4,9%	20,8%	19,7%
Córdoba	1.445	1.445	193	191	1.638	1.636	0,1%	7,5%	7,5%
Santa Fe	1.798	1.834	169	178	1.967	2.012	-2,2%	9,1%	9,2%
<b>Resto del país</b>	<b>6.579</b>	<b>6.716</b>	<b>550</b>	<b>544</b>	<b>7.129</b>	<b>7.260</b>	<b>-1,8%</b>	<b>32,8%</b>	<b>33,3%</b>
Catamarca	154	163	0	1	154	164	-6,1%	0,7%	0,8%
Chaco	333	359	17	18	350	377	-7,2%	1,6%	1,7%
Chubut	364	387	30	30	394	417	-5,5%	1,8%	1,9%
Corrientes	397	420	10	14	407	434	-6,2%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	510	542	25	27	535	569	-6,0%	2,5%	2,6%
Formosa	169	177	2	3	171	180	-5,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	151	155	16	13	167	168	-0,6%	0,8%	0,8%
La Pampa	182	193	7	9	189	202	-6,4%	0,9%	0,9%
La Rioja	109	124	5	9	114	133	-14,3%	0,5%	0,6%
Mendoza	726	734	154	141	880	875	0,6%	4,1%	4,0%
Misiones	403	428	25	29	428	457	-6,3%	2,0%	2,1%
Neuquén	518	489	85	66	603	555	8,6%	2,8%	2,5%
Río Negro	420	404	38	41	458	445	2,9%	2,1%	2,0%
Salta	415	414	16	18	431	432	-0,2%	2,0%	2,0%
San Juan	336	331	35	32	371	363	2,2%	1,7%	1,7%
San Luis	216	216	17	18	233	234	-0,4%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	136	127	18	22	154	149	3,4%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	325	331	13	14	338	345	-2,0%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	205	199	7	10	212	209	1,4%	1,0%	1,0%
Tucumán	510	523	30	29	540	552	-2,2%	2,5%	2,5%
<b>Total País</b>	<b>19.542</b>	<b>19.703</b>	<b>2.180</b>	<b>2.128</b>	<b>21.722</b>	<b>21.831</b>	<b>-0,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: IERIC



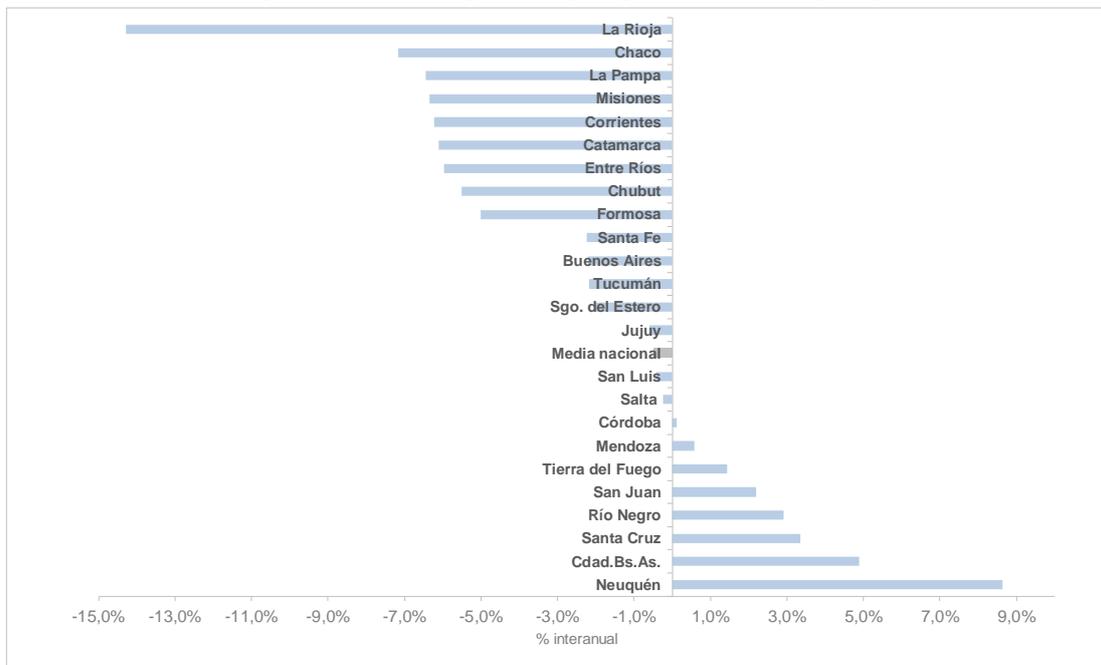
**Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)**



Fuente: IERIC

La cantidad de jurisdicciones donde disminuyó el número de empleadores se mantuvo de todos modos igual que en Agosto, abarcando a 16 de ellas. La Rioja fue la provincia en donde, en términos relativos, mayor caída se observó. **La relativa homogeneidad del ritmo de contracción (8 de esas 16 jurisdicciones mostraron retrocesos de entre el 5% y el 7%) da cuenta del predominio de una dinámica general por sobre las situaciones particulares de cada territorio.**

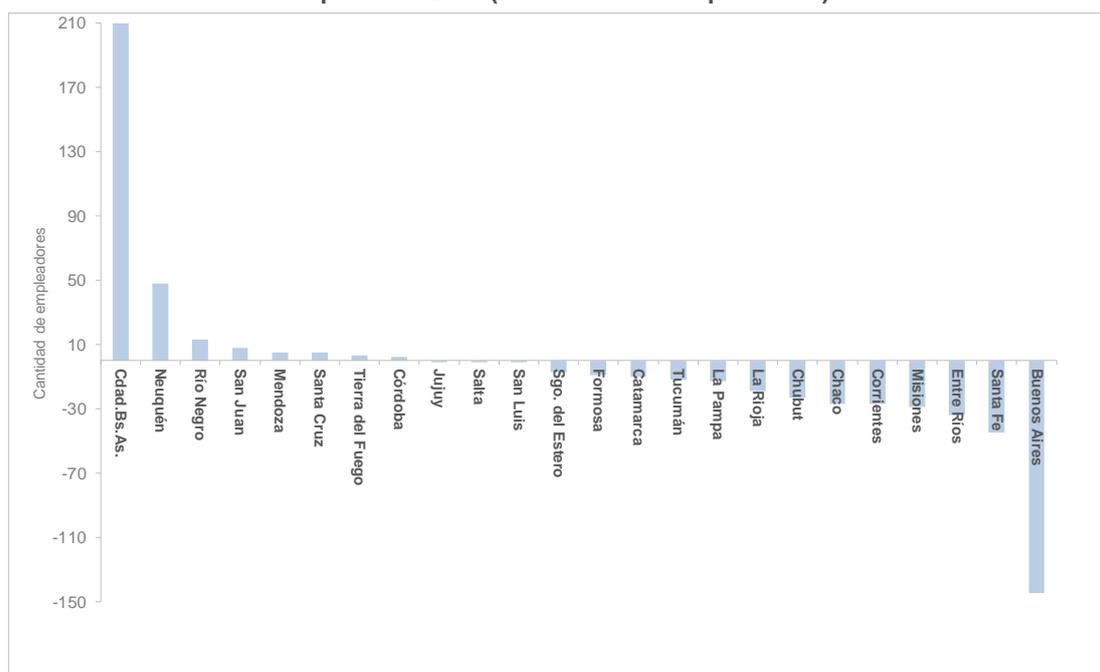
**Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Septiembre 2019 respecto a igual período de 2018 (en %)**



Fuente: IERIC

Del otro lado, Neuquén y la Ciudad de Buenos Aires fueron las dos jurisdicciones con mayor tasa de expansión. El caso de la Ciudad ya fue señalado en Informes anteriores: en términos absolutos, su incremento significó la incorporación de 210 empleadores en los últimos 12 meses, dos veces y media el número adicionado por el resto de las provincias con variación positiva (84). Pero el caso de Neuquén, donde se sumaron en el último año 48 nuevos empleadores, también merece ser resaltado. En esta provincia la cantidad de empleadores superó la barrera de los 600, y se transformó en el segundo Septiembre con mayor cantidad en la serie del IERIC, detrás de la marca correspondiente al año 2007.

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



Fuente: IERIC

En términos de la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, Septiembre arrojó como novedad que **Sociedades de Responsabilidad Limitada** pasó a terreno negativo, marcando una caída del 0,2% interanual. De esta manera, la única tipología -con excepción de *Otras*- que mantiene guarismos positivos es ahora *Sociedades Anónimas*. De todos modos, la baja se explica fundamentalmente (en términos de magnitudes) por lo que ocurre con las tipologías menos complejas: Unipersonales retrocedió 4,2% (-3,9% en Agosto) y Sociedades de Personas 19% (-18,8% en Agosto).

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

	sep-19	sep-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2019	Septiembre 2018
Unipersonales	8.471	8.842	-4,2%	39,0%	40,5%
Sociedades Personas (2)	363	448	-19,0%	1,7%	2,1%
S.A.	4.801	4.780	0,4%	22,1%	21,9%
S.R.L	6.870	6.881	-0,2%	31,6%	31,5%
Otras (3)	1.217	880	38,3%	5,6%	4,0%
<b>Total</b>	<b>21.722</b>	<b>21.831</b>	<b>-0,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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

Fuente: IERIC

En la clasificación por Tipo de Actividad, la divergencia se mantuvo. *Subcontratistas* se sostuvo en terreno positivo, creciendo un 2,4% (+3,2% en Agosto), al tiempo que **Constructoras/Contratistas** llevó su ritmo de descenso al 0,8% (-0,7% en Agosto).

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

	sep-19	sep-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2019	Septiembre 2018
Constructoras/Contratistas	19.542	19.703	-0,8%	90,0%	90,3%
Subcontratistas	2.180	2.128	2,4%	10,0%	9,7%
<b>Total</b>	<b>21.722</b>	<b>21.831</b>	<b>-0,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

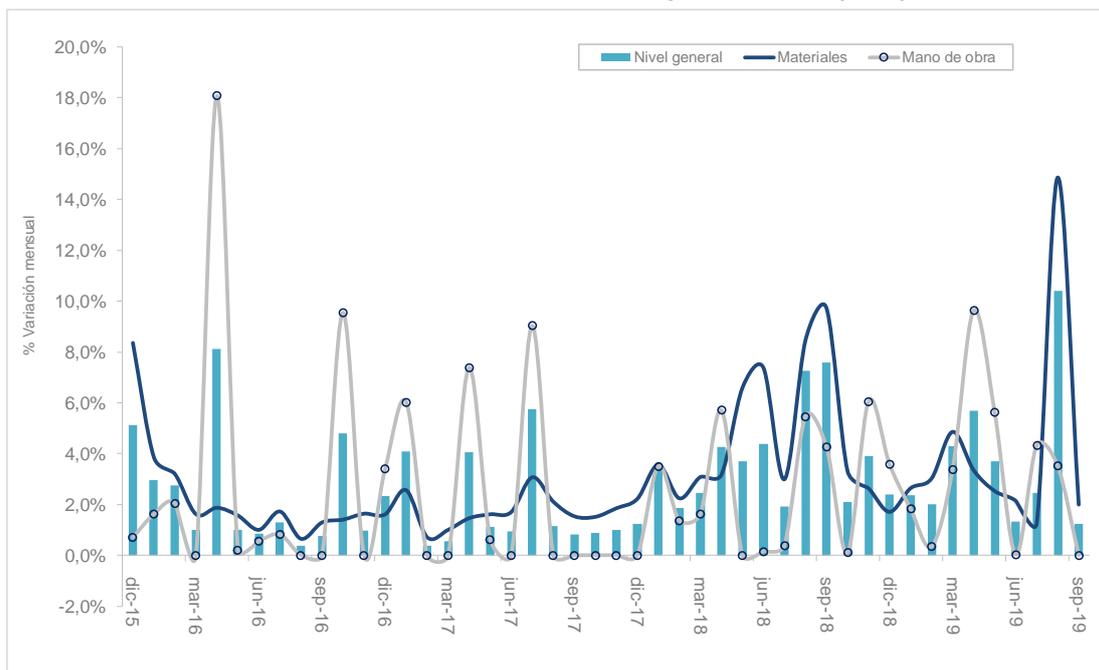
Fuente: IERIC

## Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción<sup>1</sup> (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Septiembre una marcada disminución en su ritmo de incremento. **Luego del salto cercano al 10,4% mensual que tuviera lugar en Agosto, en consonancia con la devaluación que sucedió a las elecciones primarias, en Septiembre registró un aumento del 1,2%.**

Una de las diferencias respecto a los meses anteriores fue la nula variación del rubro *Mano de obra*, que tanto en Julio como en Agosto había incorporado los ajustes resultantes de los últimos acuerdos paritarios. Pero **el comportamiento del capítulo *Materiales* constituyó también un dato significativo.** En efecto, dicho rubro, que reacciona de manera más inmediata a los movimientos en variables tales como el tipo de cambio, **evidenció una suba del 2% mensual en Septiembre.** Con excepción de los guarismos de Julio y Diciembre pasado, esta fue la marca más baja desde Noviembre de 2017.

**Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Diciembre 2015 – Septiembre 2019 (en %)**



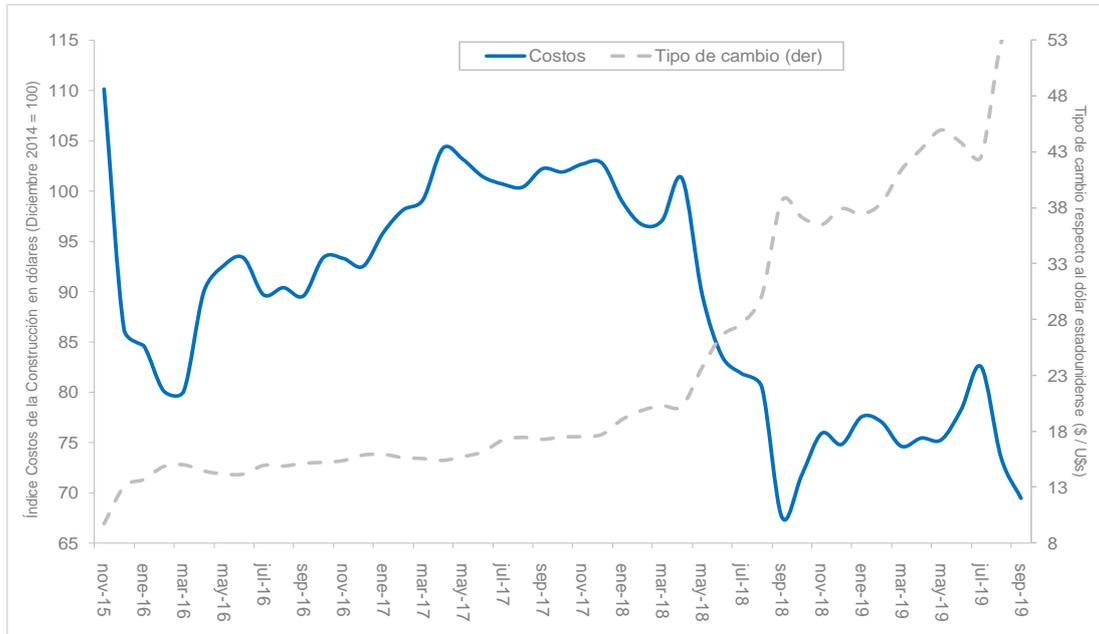
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Si bien el aumento sucede al salto del 14,9% que había tenido lugar en Agosto, lo cierto es que la rápida desaceleración estaría dando cuenta de una **significativa caída de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses.** Es que **entre Julio y Septiembre el tipo de cambio bilateral promedió un alza del 32,8%, poco menos que el doble de la suba registrada en igual período de tiempo por el rubro *Materiales* (17,1%) y cerca de tres veces el incremento del 11,8% experimentado por el nivel de general de costos de construcción.**

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

Fruto de ello, el indicador de costos de construcción medidos en esa moneda rompió por primera vez desde Septiembre del año pasado la barrera del valor de 70 (Índice Base Diciembre 2014 = 100), retrocediendo a un nivel de 69,5 (2,8% por encima del piso alcanzado en Septiembre de 2018). En otras palabras, **el costo de construcción medido en dólares estadounidenses es hoy un 30% más bajo que en Diciembre de 2014.**

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

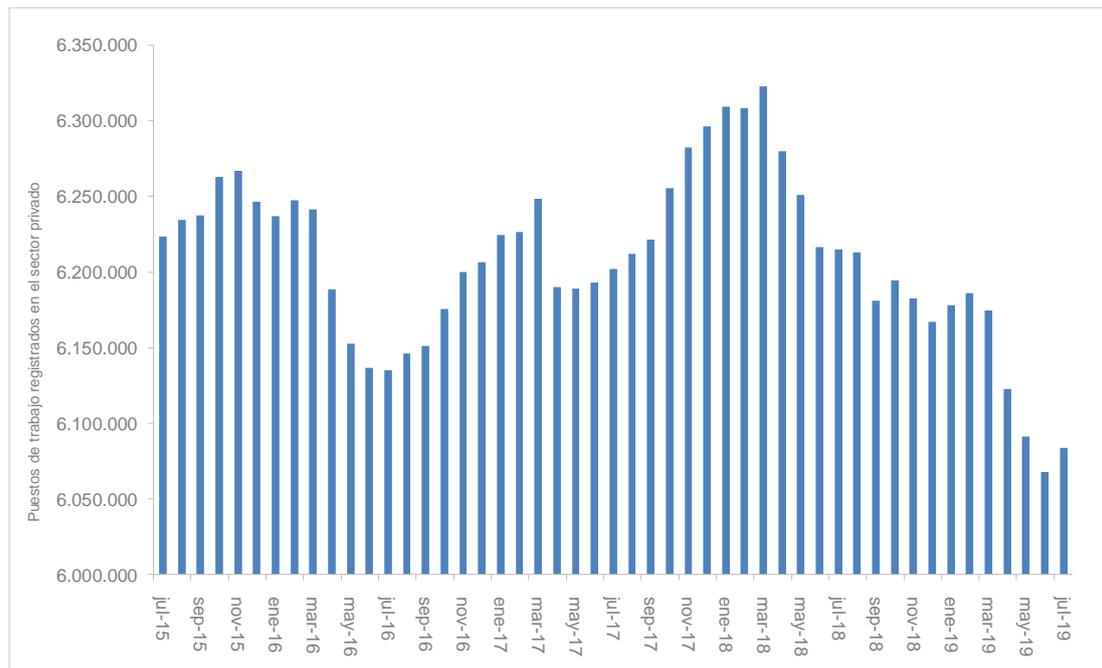


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

### La construcción en el empleo

Los datos provisorios publicados por el Ministerio de Producción y Trabajo mostraron que **el Sector Privado había puesto freno en Julio a su proceso de pérdida de puestos de trabajo registrados.** En efecto, luego de 4 meses ininterrumpidos de caídas, **durante ese período se incorporaron 16.118 empleos formales.**

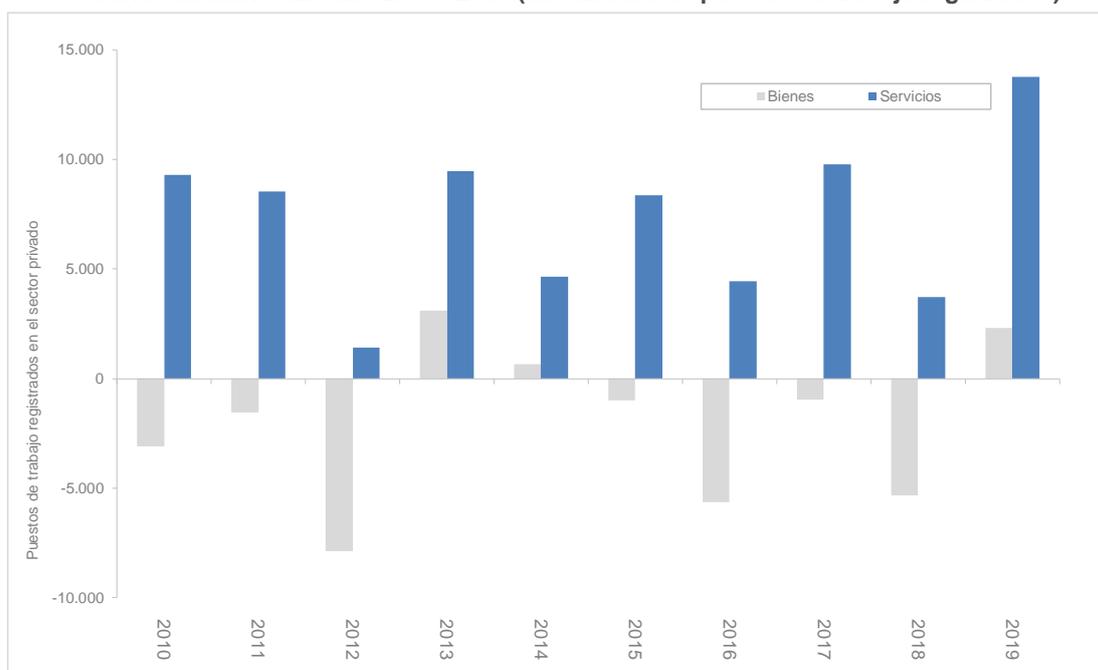
**Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Julio 2015 – Julio 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)**



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

Más significativo aún, la variación mensual fue, para dicho mes, la más positiva en -al menos- la última década. Así, **la cantidad de puestos que se crearon fue equivalente al doble de los que se habían sumado en igual período de 2016 e incluso superó la marca de 2013, máximo registro previo.** Esta mejora con relación a años previos se constató además tanto entre los *Sectores productores de bienes* (cuyo registro fue sólo inferior al de igual mes de 2013) como entre los *Sectores productores de servicios*, que lograron su mejor marca en esta década.

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

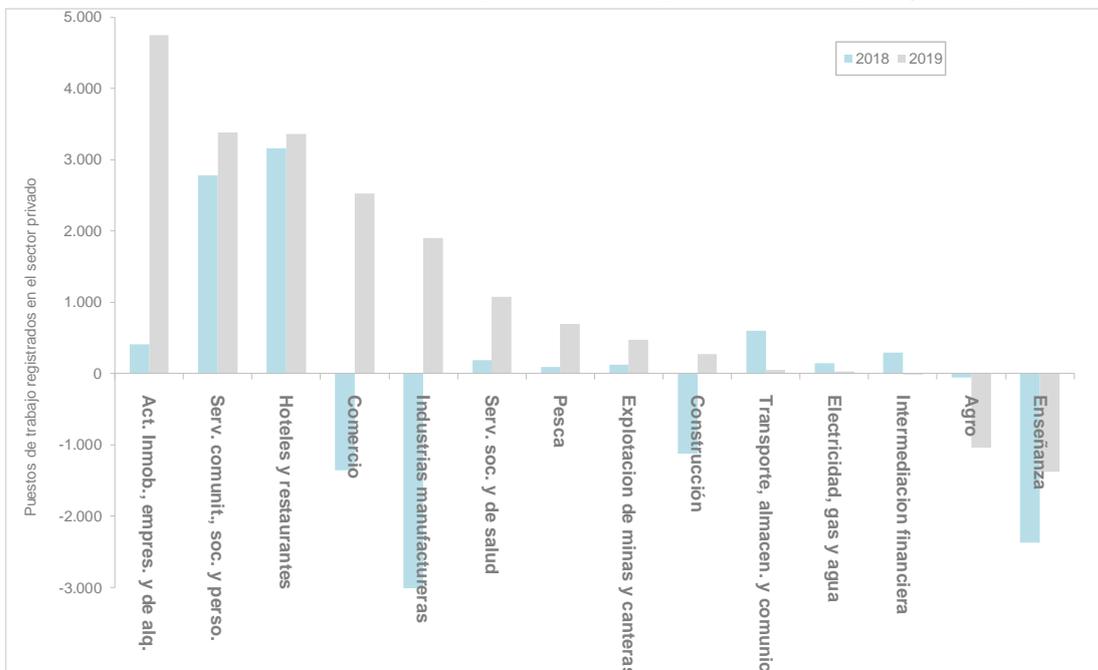


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Entre los primeros, cabe destacar la performance de la **Industria manufacturera**. Luego de 14 caídas en los últimos 15 meses, este sector expandió en 1.898 empleos sus planteles laborales. Este comportamiento difirió sensiblemente de lo que venía aconteciendo durante los últimos años en el mes de Julio, llegando a perder más de 4.500 puestos de trabajo en dicho mes de 2018. **Junto a la Industria manufacturera, los sectores ligados a las actividades primarias fueron nuevamente los que evidenciaron mejores resultados**. Tanto *Explotación de minas y canteras* como *Pesca* experimentaron sus mejores guarismos de los últimos 10 años para un mes de Julio; mientras que en el caso de *Agricultura, ganadería y silvicultura*, sus registros fueron sólo superados por los años 2014 y 2018.

Por su parte, entre los Sectores productores de Servicios, sobresalió la performance de **Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler**. Este sector, que en términos absolutos es el tercero en importancia (detrás de *Comercio* e *Industria manufacturera*), generó en Julio 4.752 empleos formales, cifra holgadamente superior a todas las relevadas durante los años previos. Sin ir más lejos, su mejor marca anterior (2010) había sido 1.053 puestos de trabajo. Pero también otros sectores mostraron guarismos favorables. **El más relevante entre ellos, dada su magnitud relativa, fue Comercio**. Por factores estacionales, este sector suele arrojar resultados favorables durante el mes de Julio. Pero en este caso hay que remontarse a los años 2010-2011 para encontrar más empleos registrados que los 2.528 que se sumaron en este mes de Julio.

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

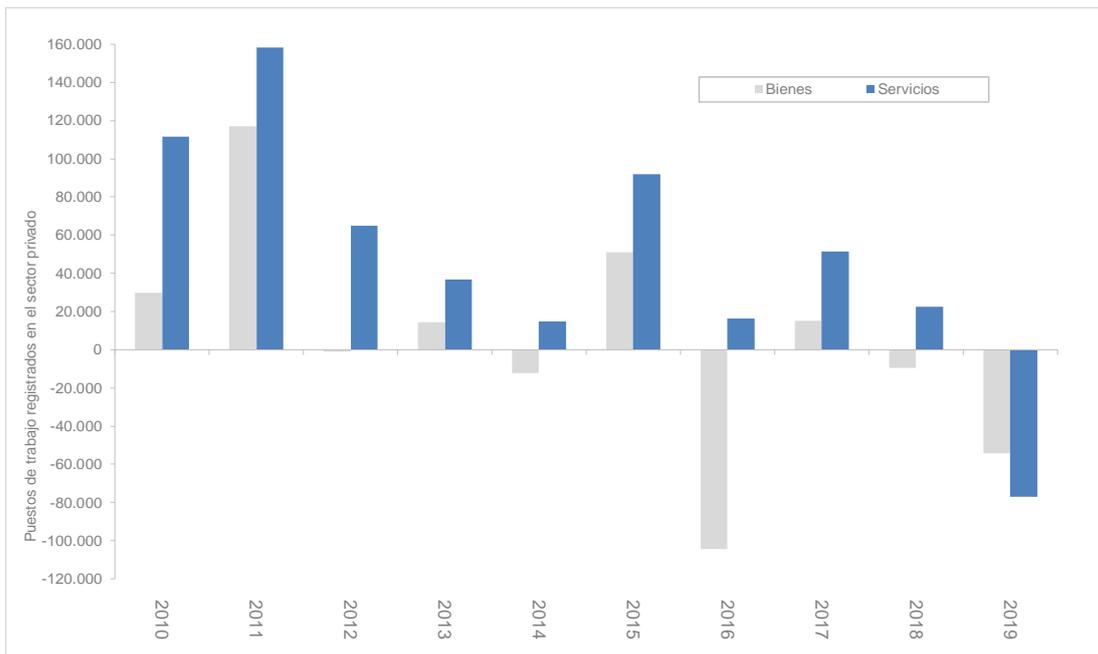


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Distinto fue el escenario cuando la comparación se realiza con un año atrás. Dando cuenta de la caída experimentada desde que en el segundo trimestre del 2018 Argentina sufriera la pérdida del acceso a los mercados financieros internacionales, **la economía nacional contó en Julio con 131.235 empleos formales menos que en igual período de 2018, una baja del 2,1%**. Pese a la mejora respecto a Junio, cabe apuntar que es necesario retrotraerse a 2014 para encontrar valores inferiores a los de Julio. Y si se tiene presente que fue en Septiembre de 2011 que se traspasó la barrera de los 6 millones de puestos de trabajo registrados, se advierte que **la economía nacional genera hoy prácticamente la misma cantidad de empleos formales que 8 años atrás**.

Como se viene reportando en estos Informes, dicha comparación interanual arroja resultados negativos para ambos conjuntos de sectores. El liderazgo le corresponde **a los Sectores productores de Servicios, que perdieron 76.924 puestos de trabajo registrados en los últimos 12 meses**. Poco menos del 60% de esa pérdida se explica por lo acontecido con el **Comercio, que dio de baja más de 44 mil empleos formales (-3,8%)**. Detrás suyo se ubicó *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* (-3,3%), que ya en 2018, producto de la severa sequía afrontada entonces, había iniciado su sendero contractivo.

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

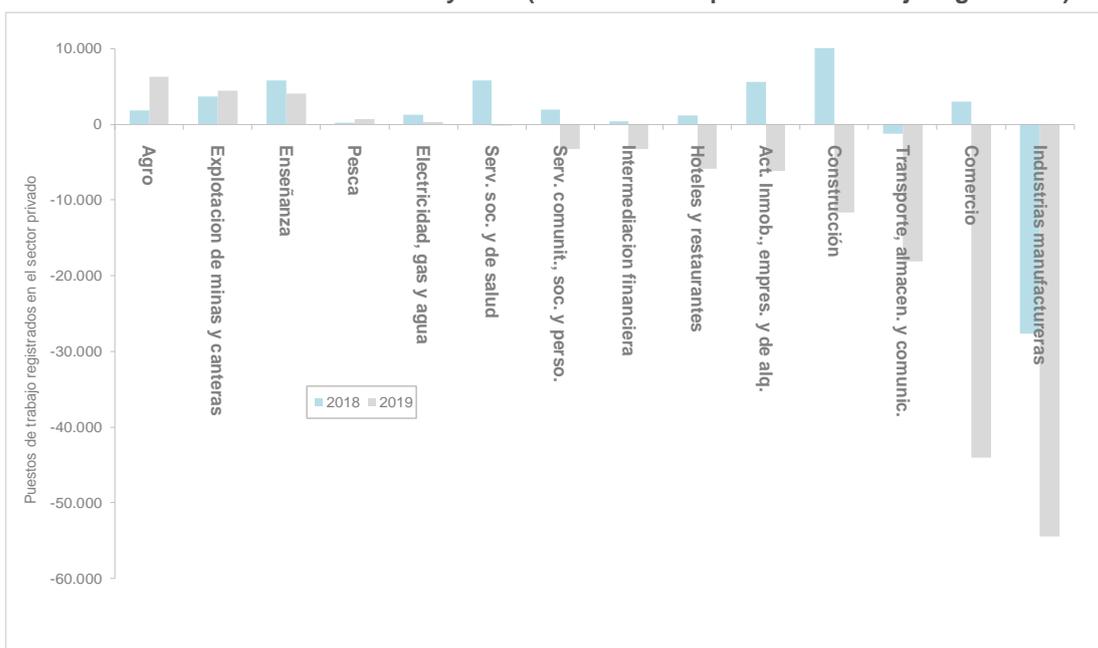


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Entre los Sectores productores de Bienes el retroceso fue encabezado por la **Industria manufacturera**, que en tan sólo un año perdió poco menos de 55 mil puestos de trabajo, equivalentes al 4,7% de sus planteles laborales; porcentaje que llega al 11,5% cuando la comparación se hace con Julio de 2015. Detrás suyo se ubicó el sector de la **Construcción**, cuya merma fue la segunda más importante de la década, tan sólo superada por el gran freno en la obra pública que en la primera mitad de 2016 disparara una fuerte contracción de los niveles de actividad y empleo (disminución de más de 60 mil puestos de trabajo).

Las señales positivas provienen, por el contrario, de los sectores más ligados a las actividades primarias. **Agricultura, ganadería y silvicultura, Explotación de minas y canteras y Pesca** elevaron en estos últimos 12 meses su demanda de mano de obra.

**Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Julio 2018 y 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)**



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

## ► Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2019<sup>2</sup>

### El empleo agregado en la Construcción

Como era previsible, el volumen de ocupación sectorial mostró una nueva retracción en Agosto. Siempre según datos de carácter provisorio, **la cantidad de puestos de trabajo registrados ascendió a 405.942, marcando una reducción del 0,7% mensual**, muy similar al -0,6% observado en Julio pasado. **Con la de Agosto se completan cinco meses consecutivos de contracción**, dinámica esta que resulta consistente con la del resto de los indicadores de actividad sectorial (Ver Gráfico I).

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2018</b>					
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%
<b>2019</b>					
Enero	404.846	24.262,0	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422,3	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982,0	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	417.728	26.282,5	11.361	-2,0%	36,2%
Mayo	417.391	30.933,2	13.533	-2,0%	54,0%
Junio	411.178	40.703,7	18.820	-2,2%	48,0%
Julio	408.630	30.627,8	13.151	-2,4%	55,5%
Agosto	405.942	32.509,7	14.121	-3,6%	52,0%
% Var. Ene-Ago '09 / '08	-9,8%	15,9%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Ago '10 / '09	-1,8%	21,8%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Ago '11 / '10	10,1%	38,0%	49,3%	-	-
% Var. Ene-Ago '12 / '11	-2,3%	33,6%	66,4%	-	-
% Var. Ene-Ago '13 / '12	-3,0%	23,1%	16,8%	-	-
% Var. Ene-Ago '14 / '13	-2,5%	23,5%	9,4%	-	-
% Var. Ene-Ago '15 / '14	7,5%	26,4%	26,4%	-	-
% Var. Ene-Ago '16 / '15	-11,0%	28,7%	25,6%	-	-
% Var. Ene-Ago '17 / '16	8,1%	37,0%	35,1%	-	-
% Var. Ene-Ago '18 / '17	5,9%	24,9%	26,9%	-	-
% Var. Ene-Ago '19 / '18	-2,1%	45,3%	49,1%	-	-

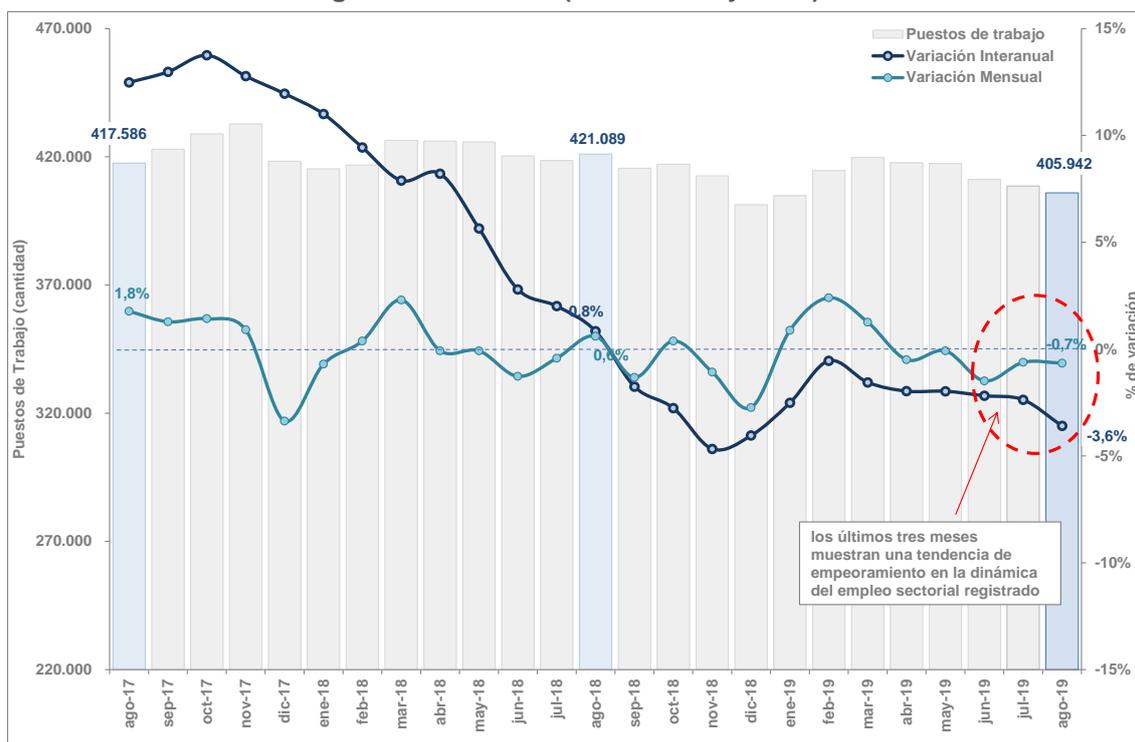
\* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

Por su parte, **el contraste con Agosto del año precedente marcó una disminución del 3,6%** en lo que resultó la caída más significativa del 2019. Se completaron así **12 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas** de los cuales, en los últimos tres, se verificó una continua aceleración del ritmo de contracción.

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

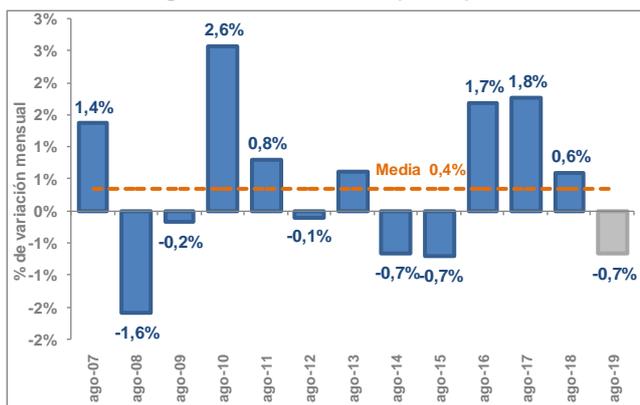
**Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Agosto 2017 - 2019 (en cantidad y en %)**



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

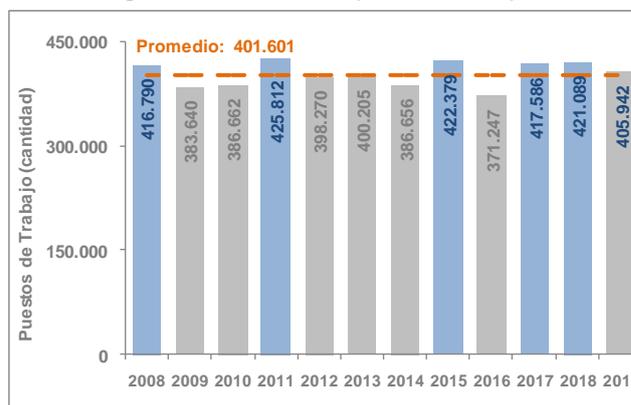
Pese a esta tendencia contractiva, cabe destacar que el empleo sectorial se ubica aún en niveles históricamente elevados. **El promedio de ocupación en lo que va del 2019 arrojó una merma del 2,1% con relación a igual período de 2018**, pero se mantiene aún por sobre la marca de los 400.000 y **supera en un 3% a la media histórica** (ver Gráfico III).

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



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

**Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Agosto 2008 / 2019 (en cantidad)**

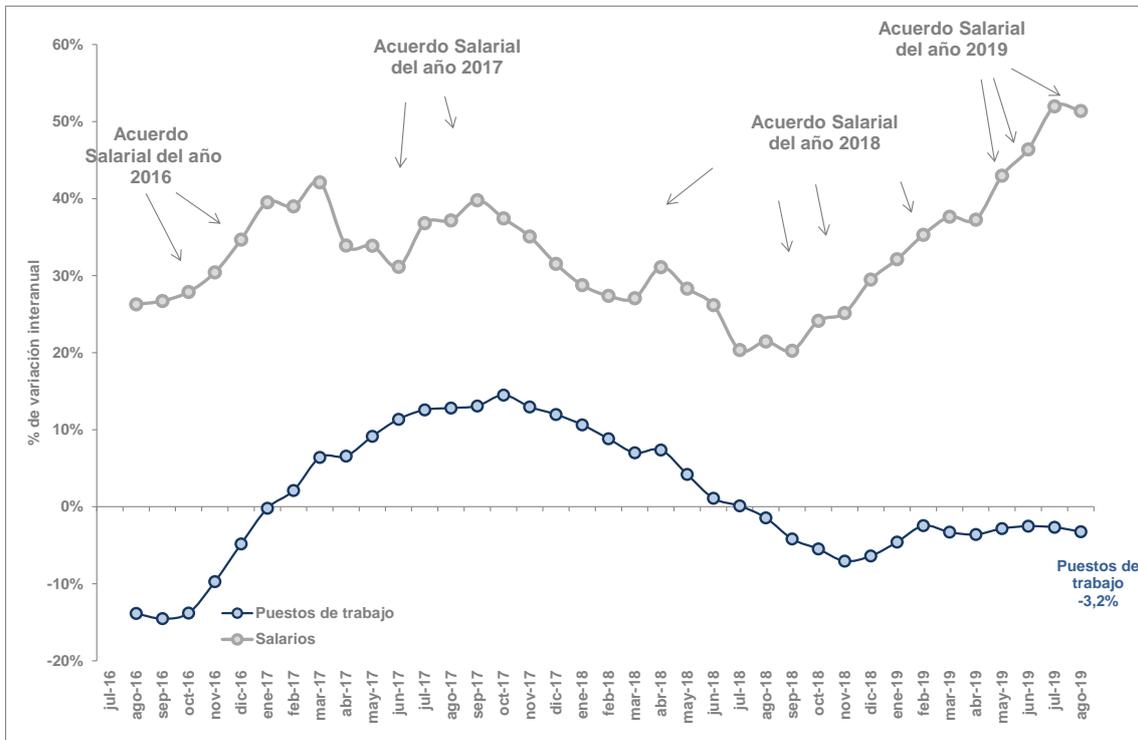


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica salarial continuó evolucionando al compás de la pauta negociada en el ámbito paritario. En Agosto, particularmente, las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se vieron impulsadas por el incremento del 3,5% aplicable sobre los Básicos de Convenio. Este aumento toma como base las remuneraciones vigentes a fines del mes de Julio y tiene características provisorias, ya que se considera a cuenta del ajuste salarial correspondiente al trimestre Julio - Septiembre.

La media de las remuneraciones fue de \$ 32.509,7 marcando, de esta manera, un incremento del 52% en relación a Agosto de 2018. La comparativa interanual exhibió cierta desaceleración (Gráfico IV), en correspondencia con la tendencia a la disminución del ritmo de crecimiento de los precios al consumidor verificada en los meses previos. Cabe recordar que en la presente paritaria el ajuste salarial se encuentra directamente vinculado al comportamiento de los precios (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. Agosto 2016 - 2019 (en %)



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

### Empleo por tamaño de empresa

Siguiendo lo observado con la ocupación total, el tamaño medio de las firmas constructoras también se achicó en Agosto. **El indicador de empleo medio descendió hasta los 14,1 puestos de trabajo registrados por empresa**, lo que supone una contracción del 0,6% mensual y 1,4% interanual.

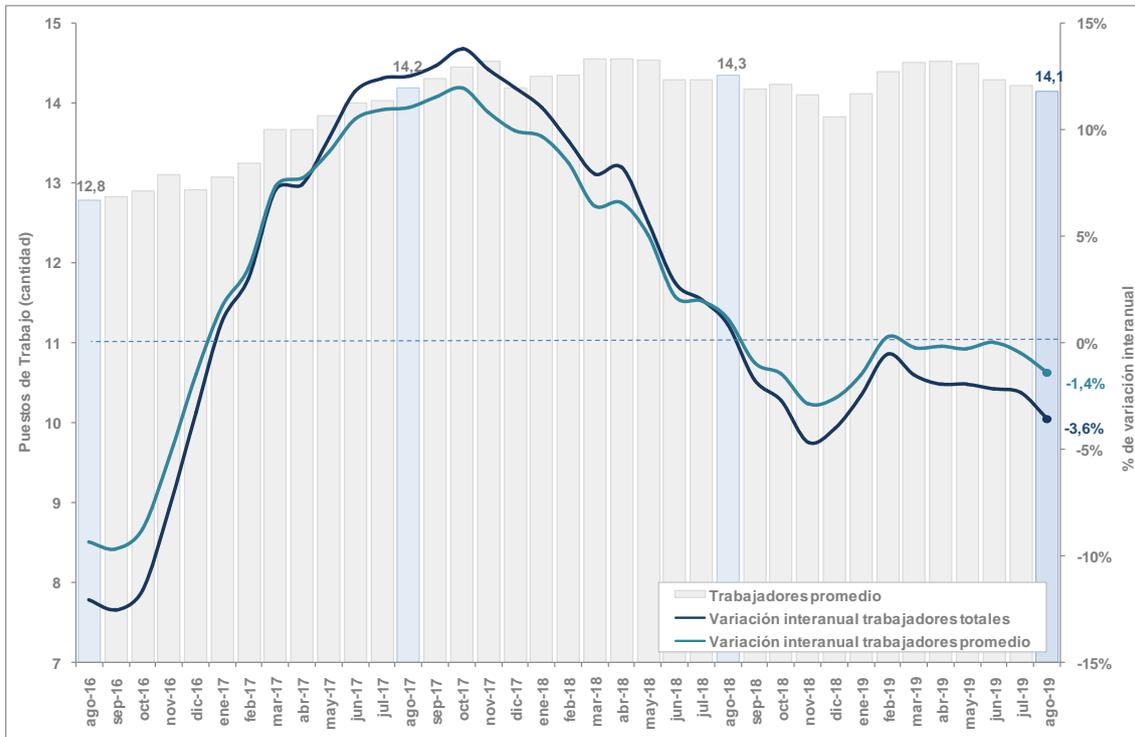
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Agosto 2019 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.300	24.126,3	72,7%	3,0	15,3%	-0,8%	-4,2%
10 a 19 Empl.	49.367	24.874,1	12,9%	13,4	12,2%	1,1%	-0,5%
20 a 49 Empl.	78.098	27.430,3	9,0%	30,2	19,2%	-0,2%	-4,9%
50 a 79 Empl.	43.413	30.429,2	2,4%	61,8	10,7%	-5,0%	-1,1%
80 a 99 Empl.	19.358	33.016,6	0,8%	87,7	4,8%	1,0%	0,3%
100 a 199 Empl.	55.249	35.137,7	1,4%	135,0	13,6%	0,8%	-2,9%
200 a 299 Empl.	27.667	41.155,9	0,4%	238,5	6,8%	-3,8%	-13,9%
300 a 499 Empl.	25.012	40.791,9	0,2%	372,4	6,2%	0,2%	-1,2%
500 o Más Empl.	45.476	52.331,8	0,2%	909,5	11,2%	0,3%	-2,8%
<b>Total</b>	<b>405.942</b>	<b>32.509,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-3,6%</b>

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

En otras palabras, la **disminución mensual del volumen de ocupación total en la Industria de la Construcción en Agosto (-0,7%) se explicó principalmente por la reducción de los planteles medios de las firmas constructoras**, sin que la merma en la cantidad de empleadores haya tenido un papel significativo. De hecho, como se ilustra en el Gráfico V, se trata de la primera contracción significativa de este indicador en lo que va del año 2019.

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



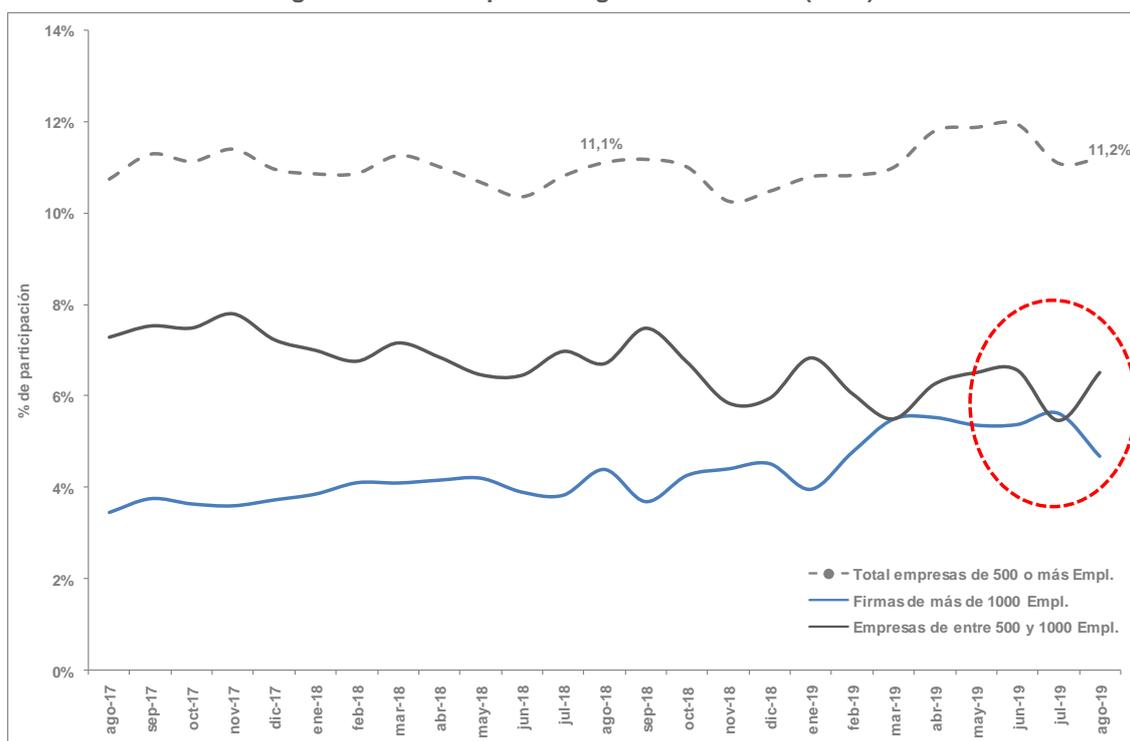
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El comportamiento observado en el indicador de empleo promedio se explica porque, a diferencia de lo ocurrido a lo largo de la primera mitad del 2019, **durante Julio y Agosto fueron las grandes constructoras las que acusaron de manera más significativa el impacto de la actual coyuntura**. Este cambio en la tendencia se vislumbró en Julio y se acentuó en Agosto, mes en el cual **el segmento líder - que reúne a constructoras de plantel igual o superior a los 1.000 puestos de trabajo registrados - exhibió una merma del 17,3%** como combinación de la reducción de los planteles medios y de la menor cantidad de empleadores incluidos en esta franja.

Esto resulta un dato para nada menor puesto que, como venimos destacando, hasta el momento este segmento de firmas había permanecido relativamente al margen del empeoramiento del escenario sectorial, operando inclusive como un sostén significativo en lo que a la dinámica de la ocupación sectorial se refiere. El protagonismo de este segmento de empresas queda ilustrado en el Gráfico VI, en donde puede apreciarse el continuo crecimiento de la importancia de las firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores sobre la estructura de la ocupación sectorial.

Como se ilustra, esta participación alcanzó un máximo en términos de la serie histórica al ubicarse en un nivel del 12% durante el mes de Junio, en un crecimiento que se vio impulsado fundamentalmente por el segmento de empleadores de plantel igual o superior a los 1.000 puestos de trabajo registrados. Los meses de Julio y Agosto, en tanto, fueron de reversión de esa tendencia, acusando el desplazamiento de firmas de esa franja para la inmediatamente anterior.

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



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

### La situación del empleo sectorial por provincia

Desde una perspectiva territorial, la contracción del empleo en Agosto resultó comparativamente menos generalizada que la de Julio, contexto en el cual **se acentuó el impacto negativo de la evolución del empleo en la Ciudad de Buenos Aires**.

El comportamiento de la ocupación sectorial se mostró heterogéneo, **dividiendo el territorio nacional prácticamente en mitades entre aquellas jurisdicciones que experimentaron una reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados y aquellas que presentaron un incremento**. Esto, vale la pena destacar, configura una cierta mejora con relación a Julio cuando el panorama era mayoritariamente contractivo.

Por su parte, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como se ilustra en Gráfico VII, **explica por sí sola un tercio de la caída en el volumen de ocupación sectorial a nivel nacional**, seguida en importancia por grandes distritos de la Región Centro (Santa Fe y Córdoba) y por buena parte de la Región Cuyo (San Juan, Mendoza y San Luis).

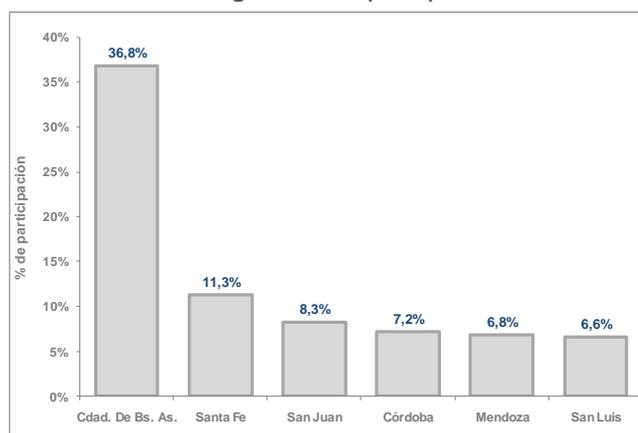
De hecho, como se ilustra en el Gráfico VIII, **las regiones Cuyo y Metropolitana son las que exhibieron una caída más significativa en relación con el volumen de ocupación registrado durante Julio**. La Región Patagónica, por su parte, evidencia una recuperación en el empleo sectorial una vez superada la caída estacional de los meses precedentes, explicada por el menor ritmo de ejecución de obras durante el período invernal.

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

Provincia	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	88.250	87.436	86.351	84.093	83.482	81.847	-2,0%	-5,0%	2,2%
Buenos Aires	121.071	121.959	122.979	121.593	122.063	122.581	0,4%	2,8%	1,5%
GBA	80.268	80.326	80.050	78.708	79.025	79.137	0,1%	-0,4%	-0,4%
Resto Bs. As.	40.803	41.633	42.929	42.885	43.038	43.445	0,9%	9,0%	5,4%
Catamarca	2.052	1.988	2.065	1.993	2.058	1.998	-2,9%	-28,1%	-26,7%
Chaco	4.666	4.706	4.654	4.558	4.583	4.595	0,3%	-27,7%	-35,6%
Chubut	8.758	8.736	9.013	9.106	8.874	9.044	1,9%	7,4%	0,8%
Córdoba	31.237	30.400	29.644	28.782	28.063	27.745	-1,1%	-17,8%	-14,7%
Corrientes	5.432	5.685	5.652	5.793	5.726	5.673	-0,9%	-17,4%	-19,9%
Entre Ríos	7.554	7.533	7.828	7.729	7.590	7.365	-3,0%	-9,1%	-13,3%
Formosa	3.873	3.849	3.928	3.958	3.976	3.931	-1,1%	-20,4%	-21,4%
Jujuy	3.691	3.975	3.743	3.688	3.645	3.671	0,7%	-11,8%	-8,9%
La Pampa	2.504	2.476	2.366	2.415	2.510	2.377	-5,3%	-22,7%	-19,2%
La Rioja	1.720	1.606	1.512	1.512	1.497	1.385	-7,5%	-26,7%	-20,8%
Mendoza	15.267	15.365	15.641	15.686	15.300	14.997	-2,0%	3,3%	8,7%
Misiones	8.752	7.997	8.385	7.777	7.660	7.715	0,7%	-11,6%	-9,0%
Neuquén	14.787	14.681	14.733	14.363	14.008	14.275	1,9%	13,0%	13,6%
Río Negro	7.513	7.543	7.087	7.057	6.874	6.890	0,2%	-0,8%	-5,5%
Salta	7.340	7.385	7.261	7.284	7.502	7.839	4,5%	3,0%	-5,1%
San Juan	10.382	10.183	10.167	9.656	9.739	9.371	-3,8%	-11,8%	-4,3%
San Luis	4.160	4.479	4.819	4.595	4.525	4.232	-6,5%	16,9%	7,0%
Santa Cruz	4.288	4.294	4.323	4.350	4.255	4.376	2,8%	10,0%	3,6%
Santa Fe	40.540	39.281	39.295	38.919	38.712	38.211	-1,3%	-2,5%	1,9%
Sgo. del Estero	7.059	7.237	6.994	7.261	7.007	7.202	2,8%	-12,4%	-14,4%
Tierra del Fuego	2.496	2.383	2.279	2.021	1.698	1.733	2,1%	-19,3%	-3,5%
Tucumán	9.711	9.508	9.495	9.399	9.479	9.476	0,0%	-9,1%	-10,9%
Sin Asignar	6.706	7.043	7.177	7.590	7.804	7.412	-5,0%	10,9%	20,7%
<b>Total</b>	<b>419.809</b>	<b>417.728</b>	<b>417.391</b>	<b>411.178</b>	<b>408.630</b>	<b>405.942</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-2,1%</b>

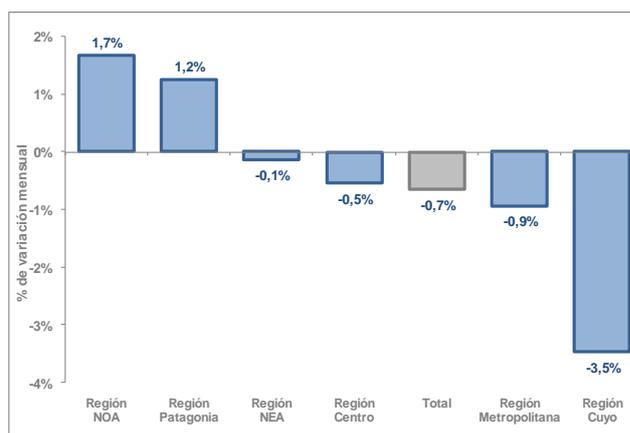
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

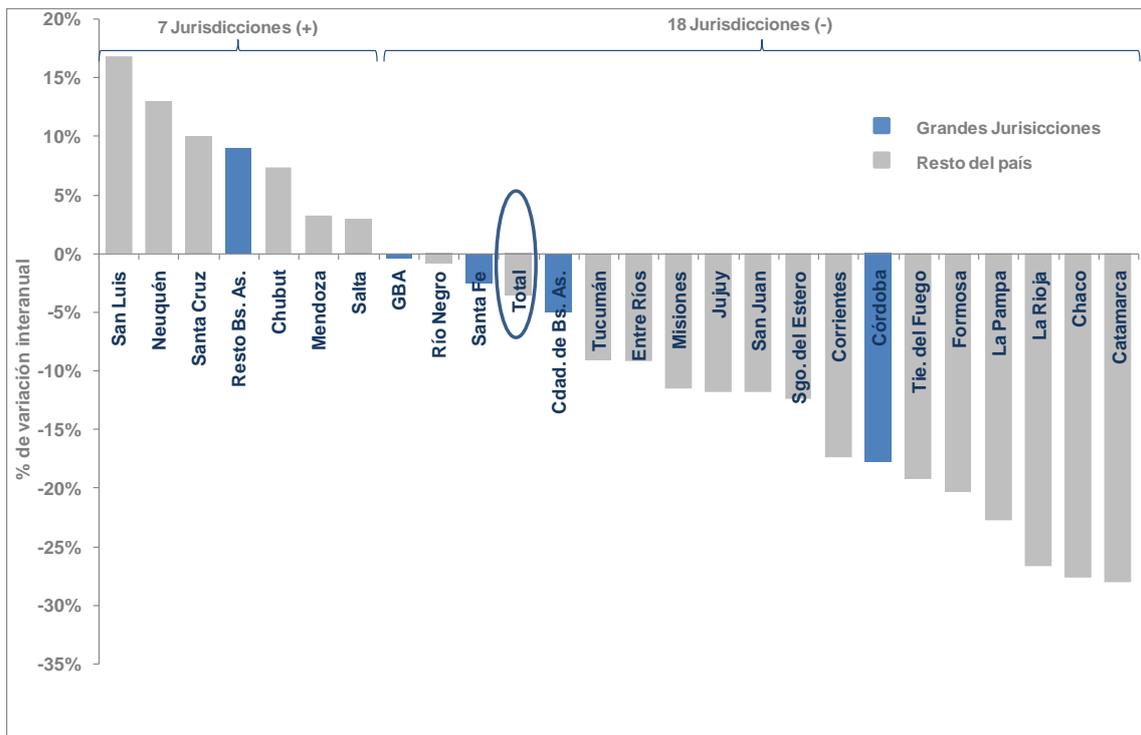
**Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual Agosto 2019 (en %)**



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

Quando se observa la evolución interanual, el panorama es mayoritariamente contractivo **con apenas 7 distritos que exhiben un nivel de ocupación superior al de Agosto de 2018**. El escenario resulta aún más contundente en las *grandes jurisdicciones* entre las que, como ilustra el Gráfico IX, **únicamente el interior de la Provincia de Buenos Aires se ubica en terreno positivo**.

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

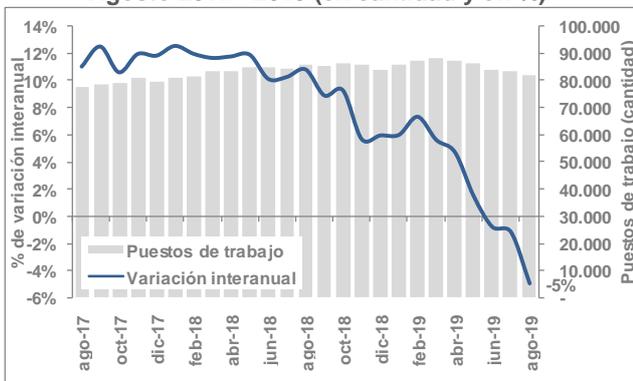


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Al interior de las *grandes jurisdicciones* la trayectoria más destacable es, sin dudas, la de la Ciudad de Buenos Aires, distrito en el cual el empleo sectorial mostró una nueva contracción en Agosto, alcanzando a un nivel de 81.847 puestos de trabajo registrados. **Se trata de la quinta caída de manera consecutiva desde el mes de Marzo de 2019 cuando se registró el máximo registro histórico de empleo en esta jurisdicción (88.250 puestos de trabajo formales).**

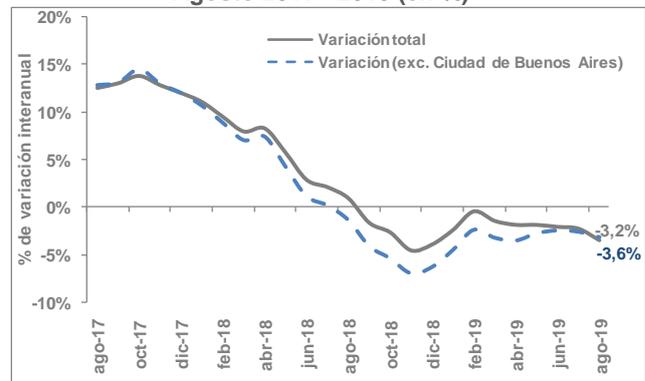
La comparativa interanual traza también un sendero de progresivo deterioro, como se ilustra en el Gráfico X, siendo que **el volumen de ocupación en Agosto resultó un 5% inferior al observado en igual mes de 2018**, en lo que configura la peor evolución desde Julio de 2016.

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel y variación interanual. Agosto 2017 - 2019 (en cantidad y en %)



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

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



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

La caída interanual del volumen de empleo en la Capital resultó en Agosto más intensa que la correspondiente al total del país, **siendo esta la primera vez desde fines del 2017 en que este distrito presenta una evolución menos favorable que la media nacional.** De esta manera la Ciudad, distrito que hasta hace algunos meses fuera el principal sostén de la dinámica del empleo en la Industria de la Construcción, se muestra ahora en un escenario de contracción cada vez más acentuada (ver Gráfico XI).

## El salario en la Construcción

**La remuneración media de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a los \$32.509,7 durante el mes de Agosto** de 2019, impulsada por la entrada en vigencia del aumento del 3,5% sobre los Básicos de Convenio, previsto en la negociación paritaria como incremento a cuenta del ajuste correspondiente a la inflación de los meses de Agosto y Septiembre.

Con esto, **la media salarial se ubicó un 52% por sobre lo observado en Agosto de 2018**, marcando una leve desaceleración en relación a la pauta verificada en Julio. Como se ha analizado en los Informes previos, el acuerdo paritario negociado en 2019 introdujo una serie de modificaciones sobre los celebrados en el pasado reciente, que están imprimiendo una dinámica particular sobre la evolución seguida por los salarios.

En primera instancia, el acuerdo estableció un aumento del 10% sobre los Básicos de Convenio vigentes al 31 de Marzo de 2019, el que fue pauta 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 firma del acuerdo, ese primer tramo tuvo su impacto retroactivo recién con las remuneraciones correspondientes al mes de Mayo.

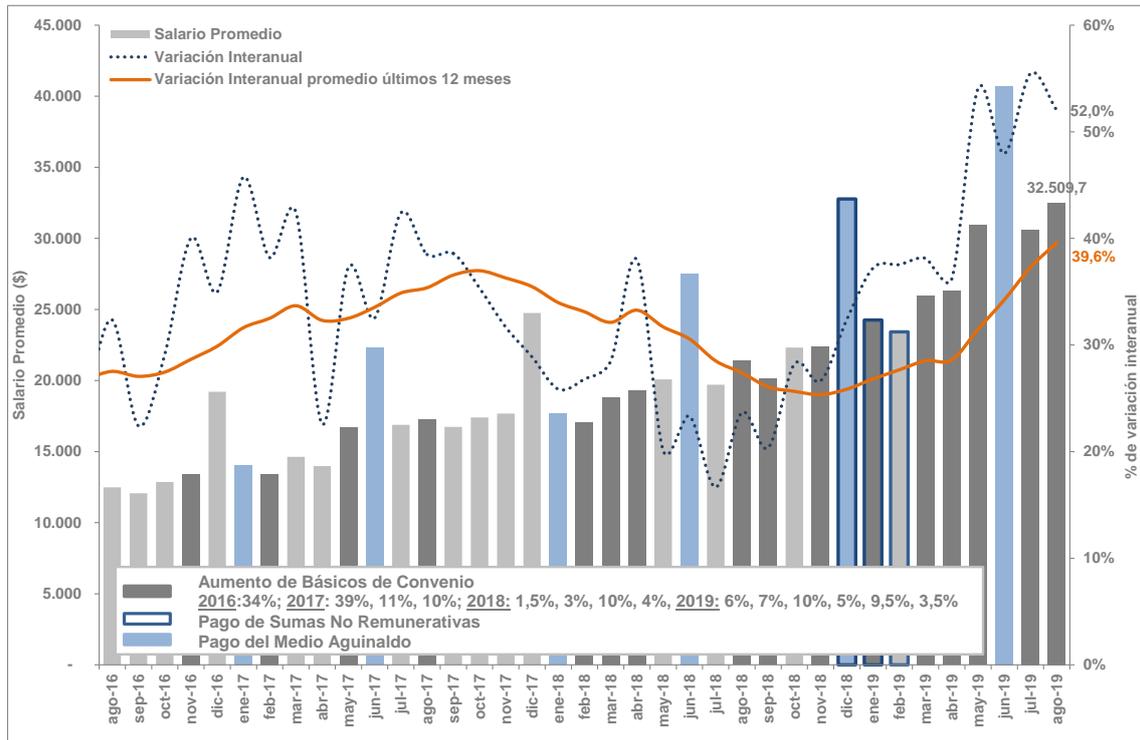
Adicionalmente, los salarios del pasado mes de Mayo se vieron impulsados por el primer tramo de incrementos correspondientes a la paritaria de 2019. A diferencia de otros años, la pauta para el actual presupone una vinculación mucho más directa de los incrementos de las remuneraciones con la evolución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

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

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

El incremento correspondiente a Agosto, por su parte, alcanzó el 3,5% (aplicable sobre las remuneraciones vigentes al mes de Julio) y constituyó un pago a cuenta de la evolución inflacionaria entre los meses de Julio a Septiembre.

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



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

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

En Octubre se registra un nuevo incremento en función de la inflación acumulada entre Abril y Agosto y la estimación correspondiente a Septiembre. El aumento será del 22,18% aplicable 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 se pautó en un 6%, y resultará 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 del año próximo se prevé el último aumento de esta negociación, correspondiente a la dinámica de los precios durante el primer trimestre del año 2020. Así, la alternancia de incrementos a cuenta y absorciones supondrá una pauta salarial más dinámica y orientada a promover un mayor equilibrio entre el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales y los precios al consumidor.

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

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

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

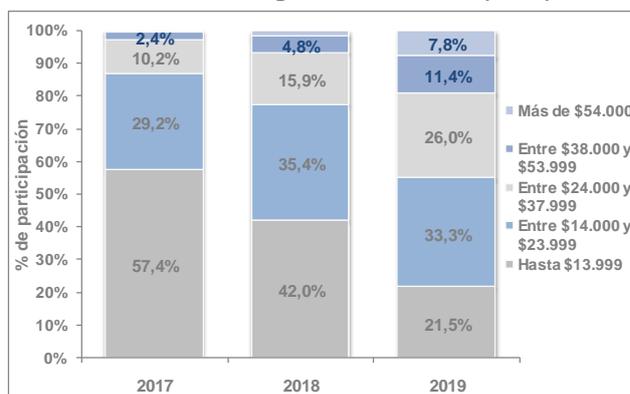
Franja Salarial	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	36.122	32.208	29.034	23.635	30.055	27.045	-10,0%	-41,8%
Entre \$6.000 y \$13.999	64.059	60.778	49.883	35.795	49.546	45.210	-8,8%	-58,5%
Entre \$14.000 y \$15.999	18.687	16.763	13.855	10.409	13.185	13.138	-0,4%	-56,2%
Entre \$16.000 y \$23.999	145.832	147.055	111.333	74.009	108.327	90.543	-16,4%	-29,2%
Entre \$24.000 y \$29.999	57.399	60.164	62.992	51.070	64.347	69.826	8,5%	59,6%
Entre \$30.000 y \$37.999	38.742	40.698	60.322	61.993	59.445	62.304	4,8%	107,9%
Entre \$38.000 y \$45.999	22.757	23.538	33.214	49.352	30.405	34.887	14,7%	108,7%
Entre \$46.000 y \$53.999	14.701	14.160	19.868	30.964	18.862	21.270	12,8%	168,4%
Más de \$54.000	21.510	22.364	36.890	73.951	34.458	41.719	21,1%	344,7%
<b>Total</b>	<b>419.809</b>	<b>417.728</b>	<b>417.391</b>	<b>411.178</b>	<b>408.630</b>	<b>405.942</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-3,6%</b>

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

Si se considera lo acontecido a lo largo de los primeros ocho meses del 2019, el número de empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 casi se triplicó (+291,2%), al tiempo que prácticamente la mitad de los trabajadores registrados del sector (45,2%) percibieron una remuneración mensual igual o superior a los \$24.000 (ver Gráfico XIII y Gráfico XIV).

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


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

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


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

La media de las remuneraciones por tamaño de firma se encontró afectada por los desplazamientos de empresas vinculados a la evolución de los planteles medios. Así, en Agosto se registró una mayor heterogeneidad que en los meses previos, especialmente en la franja de empresas de 500 o más empleados. De todas maneras, como es esperable, la **aceleración de la pauta salarial resultó generalizada a lo largo de los diversos tamaños de empleadores** (ver Cuadro V).

**Cuadro V - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Marzo – Agosto 2019 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	19.820,0	20.139,0	23.138,9	30.654,0	23.376,5	24.126,3	3,2%	46,7%
10 a 19 Empl.	19.766,2	20.023,9	23.761,2	30.743,4	23.906,7	24.874,1	4,0%	53,2%
20 a 49 Empl.	21.675,0	22.023,2	26.208,7	33.630,6	25.955,3	27.430,3	5,7%	51,4%
50 a 79 Empl.	23.935,8	24.208,0	28.054,0	37.055,1	28.218,7	30.429,2	7,8%	51,6%
80 a 99 Empl.	26.164,5	24.741,3	29.883,6	38.575,0	29.775,5	33.016,6	10,9%	66,0%
100 a 199 Empl.	26.772,8	27.617,9	33.097,1	42.754,1	32.808,0	35.137,7	7,1%	58,2%
200 a 299 Empl.	30.255,6	30.409,2	35.153,3	46.016,3	35.576,8	41.155,9	15,7%	63,6%
300 a 499 Empl.	32.457,2	32.200,9	38.475,6	51.180,0	37.251,4	40.791,9	9,5%	45,1%
500 o Más Empl.	40.328,1	39.349,0	48.218,6	66.566,6	46.818,3	52.331,8	11,8%	58,5%
<b>Total</b>	<b>25.982,0</b>	<b>26.282,5</b>	<b>30.933,2</b>	<b>40.703,7</b>	<b>30.627,8</b>	<b>32.509,7</b>	<b>6,1%</b>	<b>52,0%</b>

Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.  
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Agosto 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.	81.847	30.970,2	20,2%	-2,0%	-5,0%	4,2%	42,3%	40,8%
Buenos Aires	122.581	33.542,7	30,2%	0,4%	2,8%	6,0%	58,4%	50,9%
GBA	79.137	30.194,4	19,5%	0,1%	-0,4%	4,7%	51,0%	46,4%
Resto Bs. As.	43.445	39.642,0	10,7%	0,9%	9,0%	7,8%	68,5%	57,2%
Catamarca	1.998	25.868,2	0,5%	-2,9%	-28,1%	3,2%	28,6%	29,0%
Chaco	4.595	27.485,6	1,1%	0,3%	-27,7%	6,7%	43,9%	32,5%
Chubut	9.044	54.157,0	2,2%	1,9%	7,4%	16,5%	54,1%	42,5%
Córdoba	27.745	28.221,5	6,8%	-1,1%	-17,8%	2,2%	34,0%	26,6%
Corrientes	5.673	26.788,1	1,4%	-0,9%	-17,4%	8,7%	46,2%	36,1%
Entre Ríos	7.365	31.591,1	1,8%	-3,0%	-9,1%	6,4%	52,4%	43,5%
Formosa	3.931	28.379,8	1,0%	-1,1%	-20,4%	9,3%	50,8%	34,0%
Jujuy	3.671	31.503,9	0,9%	0,7%	-11,8%	5,4%	63,7%	61,4%
La Pampa	2.377	33.340,1	0,6%	-5,3%	-22,7%	6,8%	50,9%	37,4%
La Rioja	1.385	26.786,8	0,3%	-7,5%	-26,7%	1,5%	37,3%	35,8%
Mendoza	14.997	27.412,0	3,7%	-2,0%	3,3%	1,4%	53,2%	51,0%
Misiones	7.715	28.197,1	1,9%	0,7%	-11,6%	7,4%	56,6%	45,1%
Neuquén	14.275	40.061,2	3,5%	1,9%	13,0%	7,7%	43,1%	42,0%
Río Negro	6.890	35.541,7	1,7%	0,2%	-0,8%	5,7%	55,5%	42,4%
Salta	7.839	32.219,0	1,9%	4,5%	3,0%	6,9%	81,0%	68,2%
San Juan	9.371	30.922,4	2,3%	-3,8%	-11,8%	8,5%	57,3%	42,3%
San Luis	4.232	31.872,5	1,0%	-6,5%	16,9%	4,1%	68,0%	55,5%
Santa Cruz	4.376	75.022,8	1,1%	2,8%	10,0%	35,0%	50,3%	44,7%
Santa Fe	38.211	29.378,0	9,4%	-1,3%	-2,5%	4,5%	51,1%	44,9%
Sgo. del Estero	7.202	32.165,2	1,8%	2,8%	-12,4%	7,9%	60,9%	47,4%
Tie. del Fuego	1.733	48.915,7	0,4%	2,1%	-19,3%	4,6%	32,0%	40,2%
Tucumán	9.476	23.054,1	2,3%	0,0%	-9,1%	7,4%	55,5%	48,6%
Sin Asignar	7.412	34.951,8	1,8%	-5,0%	10,9%	0,7%	70,3%	67,1%
<b>Total</b>	<b>405.942</b>	<b>32.509,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>6,1%</b>	<b>52,0%</b>	<b>45,3%</b>

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

### La evolución del salario real<sup>33</sup>

Como fuera comentado, durante el mes de Agosto se produjo una nueva aceleración del ritmo de incremento de los precios al consumidor lo que esmeriló, de manera parcial, la recuperación en los salarios nominales alcanzada en los últimos meses. Así, por primera vez desde la entrada en vigencia de los aumentos de los Básicos de Convenio pautados en el 2019, se observó una reversión en la dinámica interanual de los salarios medios (una vez descontada la inflación).

<sup>33</sup> En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

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

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

**Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.**  
**Diciembre 2016 - Agosto 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
<b>2016</b>					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
<b>2017</b>					
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%
<b>2018</b>					
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%
<b>2019</b>					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Junio	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.627,8	230,5	55,5%	54,4%	0,7%
Agosto	32.509,7	239,6	52,0%	54,5%	-1,6%
<b>% Var. Ene - Ago '18 / '17</b>	<b>24,9%</b>	<b>28,0%</b>			<b>-2,3%</b>
<b>% Var. Ene - Ago '19 / '18</b>	<b>45,3%</b>	<b>54,2%</b>			<b>-6,0%</b>

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

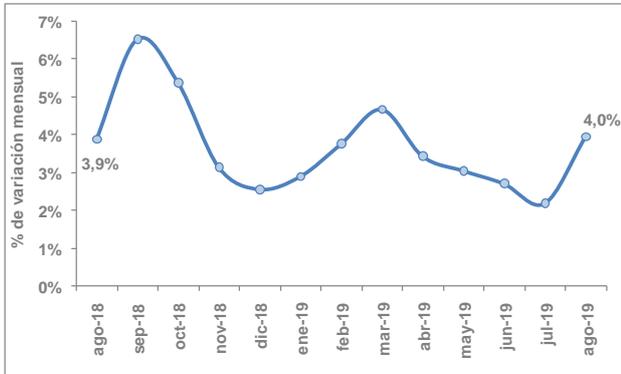
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El comportamiento de los precios en Agosto estuvo en línea con lo previsto. Como ya habíamos anticipado en ediciones pasadas del presente Informe, la presión generada por la pauta devaluatoria en Agosto tornaba previsible no sólo que se discontinuaría la tendencia de desaceleración del ritmo de aumento de los precios al consumidor, sino que incluso se experimentaría una reversión de las mismas. Tal cual fue la dinámica observada. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) alcanzó los 239,6 puntos básicos, lo que supuso una expansión del 4% mensual. Como se ilustra en el Gráfico XV, este registro resultó el más elevado desde el mes de Marzo del corriente año e interrumpió una secuencia de cuatro meses consecutivos de desaceleración.

Respecto al 2018 el IPCNu marcó un incremento del 54,5% interanual, nivel similar al observado en Julio. Tal como advertíamos, la reversión en la tendencia seguida por los precios se tradujo en un empeoramiento de la dinámica del salario real. Como se ilustra en el Gráfico XVI, la mejora verificada entre los meses de Mayo y Julio respondió tanto al aumento de la pauta de crecimiento de los salarios nominales, como a la moderación del ritmo de incremento de los precios al consumidor, resultando en una leve recuperación de la brecha abierta en los meses precedentes. Tras la reversión observada a partir del mes de Agosto, resulta poco probable esperar una continuidad en este proceso de mejora paulatina,

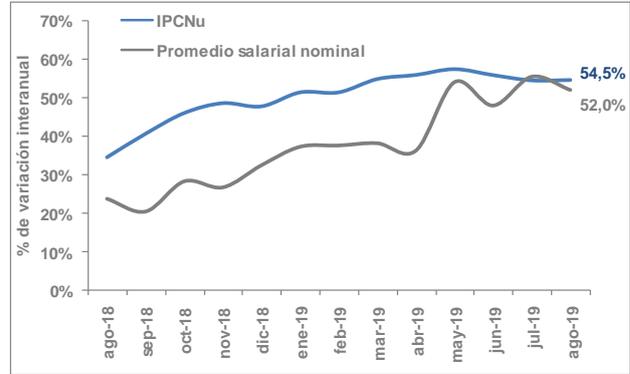
aunque sí cabe prever una compensación parcial a través de los sucesivos ajustes de los Básicos de Convenio pactados en el acuerdo paritario.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

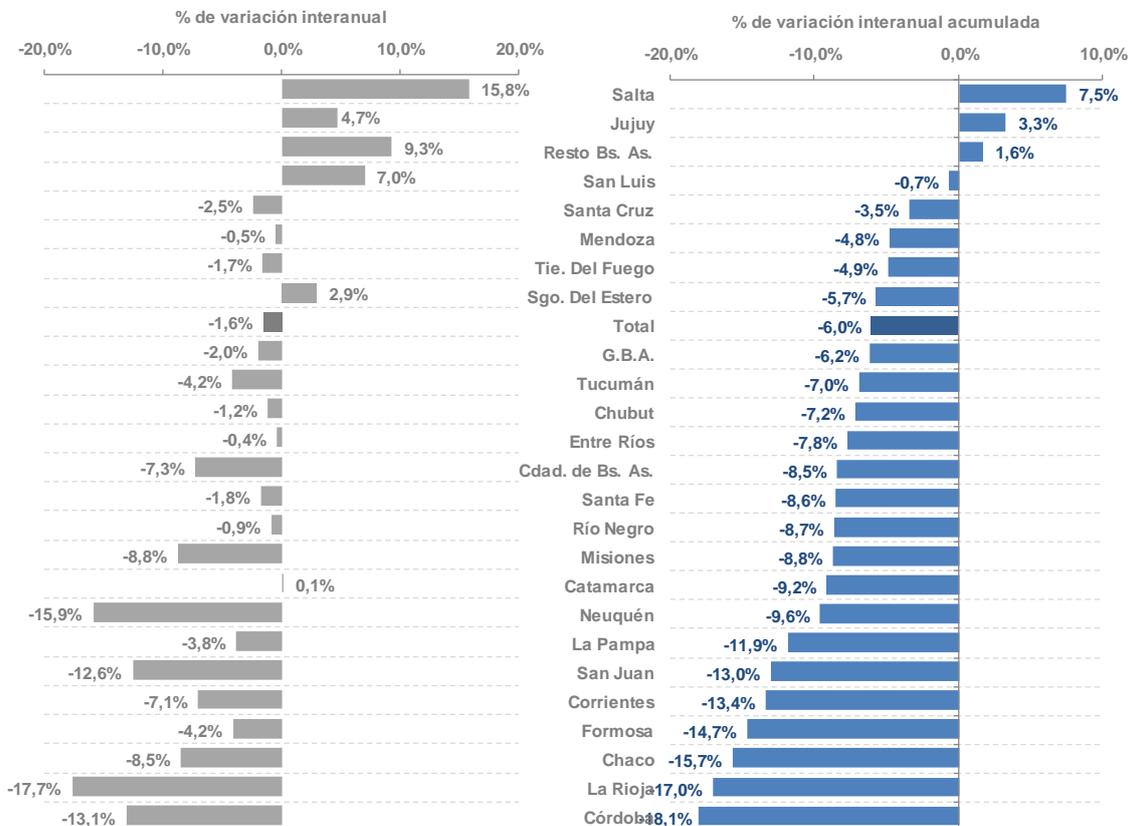
**Gráfico XVI - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Agosto 2018 - 2019 (en %)**



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

A nivel nacional durante Agosto se generalizó el escenario contractivo, revirtiendo también en buena medida la mejora observada durante los meses precedentes. Aun considerando el incremento de los Básicos de Convenio aplicado en Agosto, **la magnitud del incremento en los precios al consumidor se tradujo en que estos superasen al de las remuneraciones en 21 de las 25 jurisdicciones en las que subdividimos el territorio nacional.**

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



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

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

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	30.970,2	53,6%	42,9%	-7,3%	-8,5%
Buenos Aires	33.542,7	-	-	-	-
GBA	30.194,4	53,6%	42,9%	-1,7%	-4,9%
Resto Bs. As.	39.642,0	54,2%	43,4%	9,3%	1,6%
Catamarca	25.868,2	56,3%	43,7%	-17,7%	-17,0%
Chaco	27.485,6	57,3%	43,4%	-8,5%	-15,7%
Chubut	54.157,0	56,9%	43,9%	-1,8%	-8,6%
Córdoba	28.221,5	54,2%	43,4%	-13,1%	-18,1%
Corrientes	26.788,1	57,3%	43,4%	-7,1%	-13,4%
Entre Ríos	31.591,1	54,2%	43,4%	-1,2%	-7,2%
Formosa	28.379,8	57,3%	43,4%	-4,2%	-14,7%
Jujuy	31.503,9	56,3%	43,7%	4,7%	3,3%
La Pampa	33.340,1	56,9%	43,9%	-3,8%	-11,9%
La Rioja	26.786,8	57,1%	44,6%	-12,6%	-13,0%
Mendoza	27.412,0	57,1%	44,6%	-2,5%	-3,5%
Misiones	28.197,1	57,3%	43,4%	-0,4%	-7,8%
Neuquen	40.061,2	56,9%	43,9%	-8,8%	-8,8%
Río Negro	35.541,7	56,9%	43,9%	-0,9%	-8,7%
Salta	32.219,0	56,3%	43,7%	15,8%	7,5%
San Juan	30.922,4	57,1%	44,6%	0,1%	-9,2%
San Luis	31.872,5	57,1%	44,6%	7,0%	-0,7%
Santa Cruz	75.022,8	56,9%	43,9%	-4,2%	-7,0%
Santa Fe	29.378,0	54,2%	43,4%	-2,0%	-6,2%
Sgo. del Estero	32.165,2	56,3%	43,7%	2,9%	-5,7%
Tie. del Fuego	48.915,7	56,9%	43,9%	-15,9%	-9,6%
Tucumán	23.054,1	56,3%	43,7%	-0,5%	-4,8%
Sin Asignar	34.951,8	56,3%	43,7%	-	-
<b>Total</b>	<b>32.509,7</b>	<b>54,5%</b>	<b>43,3%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-6,0%</b>

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

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

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

## ► Situación del Mercado Inmobiliario

### Las Perspectivas de la Construcción en el País<sup>4,5</sup>

Los permisos de edificación continúan siendo la variable con mejor desempeño dentro del segmento del Mercado Inmobiliario y constituye uno de los pocos indicadores con tendencia positiva en el sector de la Construcción. En Agosto volvieron a crecer los metros involucrados en los permisos a nivel nacional en términos interanuales, por quinto mes consecutivo. Los datos del mes de Julio que están disponibles con desagregación por Municipio siguen mostrando una preponderancia de la Ciudad de Buenos Aires, con más de un tercio del total permitido a nivel nacional.

**Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC.**  
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Julio 2017 – 2019 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
<b>2018</b>			
Agosto	750.110	-11,0%	-8,9%
Septiembre	754.640	8,1%	-7,1%
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	604.294	-14,9%	-8,2%
<b>2019</b>			
Enero	585.890	2,2%	2,2%
Febrero	685.867	33,3%	16,9%
Marzo	539.533	-32,4%	-4,0%
Abril	731.295	15,6%	0,9%
Mayo	899.183	22,5%	5,8%
Junio	798.834	25,3%	9,0%
Julio	846.330	19,5%	10,6%
Agosto	781.163	4,1%	9,7%
<b>Acumulado Ene - Ago '16</b>	<b>5.236.037</b>		-
<b>Acumulado Ene - Ago '17</b>	<b>5.868.921</b>	<b>12,1%</b>	-
<b>Acumulado Ene - Ago '18</b>	<b>5.348.680</b>	<b>-8,9%</b>	-
<b>Acumulado Ene - Ago '19</b>	<b>5.868.096</b>	<b>9,7%</b>	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

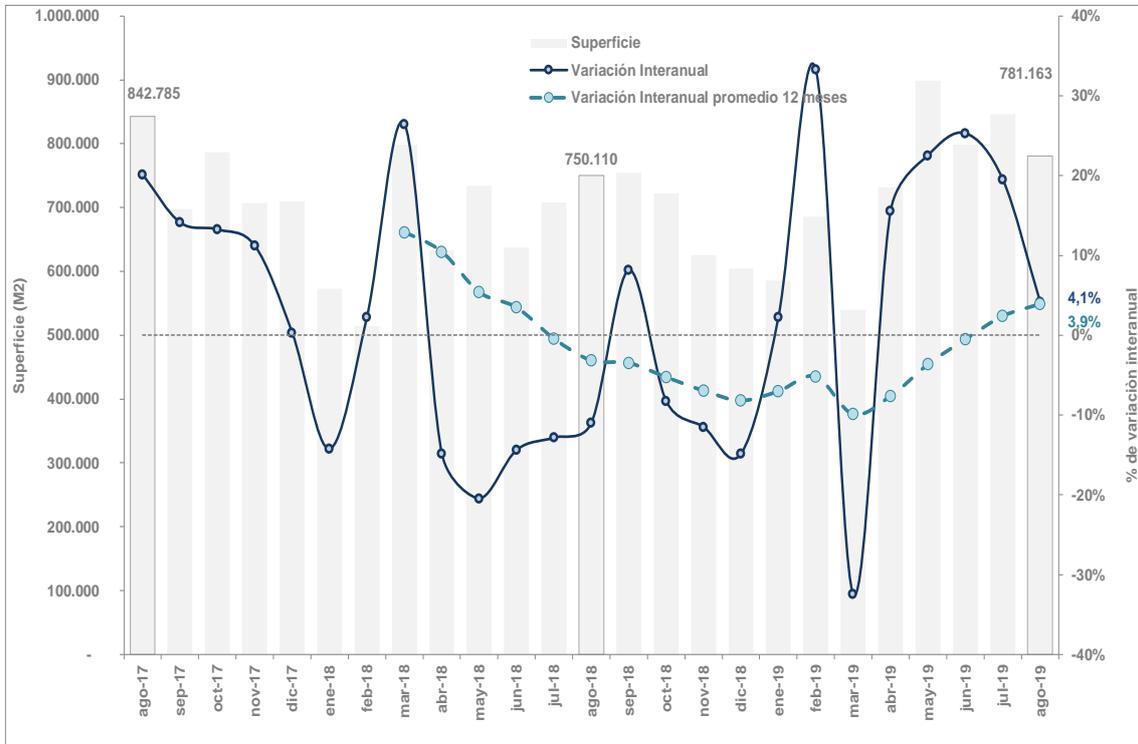
**En el mes de Agosto de 2019 se permitieron 781.163 metros cuadrados para edificación a nivel nacional**, teniendo en cuenta los 60 municipios relevados por el INDEC. Este metraje implica un **crecimiento del 4,1% con respecto a igual mes de 2018 y acumula en ocho meses un alza del 9,7% interanual**, siempre en relación con el año pasado. Así, este valor se encuentra en línea con lo permitido en igual periodo de 2017 (ver Cuadro I), y por encima tanto de los registros de 2016 como 2018 (Gráfico III). Este buen desempeño de la superficie, que mostró **variaciones positivas interanuales en todos los meses del año con excepción de Marzo**, contrasta con el resto de los indicadores del sector, que evidencian un panorama negativo.

<sup>4</sup>En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

<sup>5</sup>En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

La tendencia de mediano plazo en el metraje incluido en los Permisos de 60 Municipios INDEC, es decir la variación acumulada en doce meses, se mantuvo por segundo periodo consecutivo en terreno positivo, alcanzando el 3,9% de crecimiento (ver Gráfico I).

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



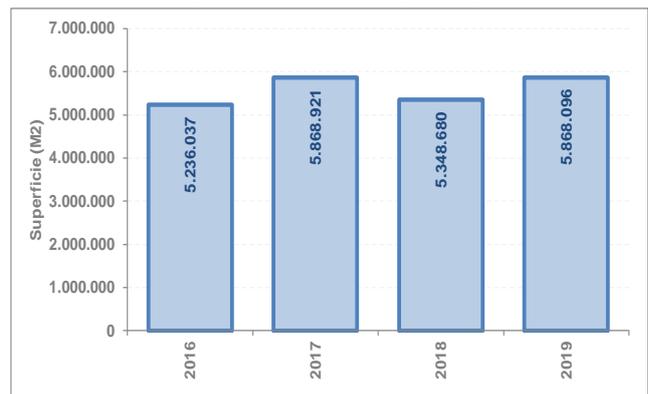
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



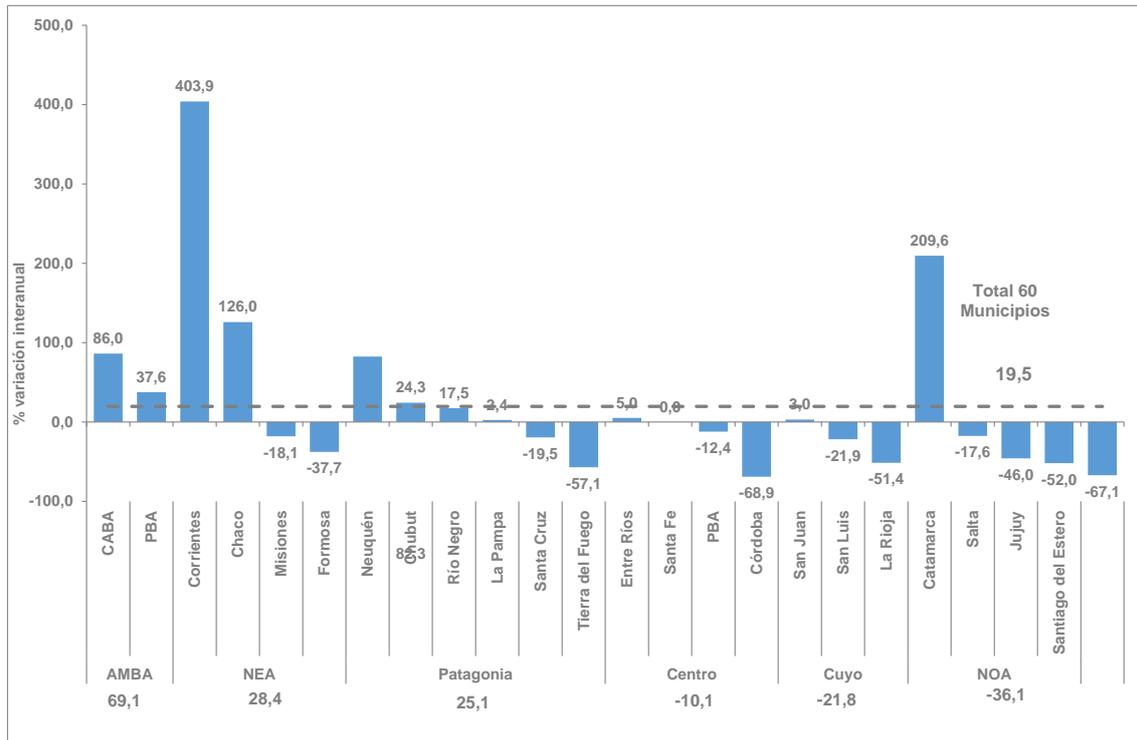
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Agosto 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. Julio 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

Por su parte, **en el mes de Julio<sup>6</sup> la variación del 19,5% que había experimentado la superficie permitida para construcción a nivel nacional fue impulsada, al igual que en los periodos anteriores, por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires<sup>7</sup> con un crecimiento del 69,1% interanual.** En particular la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registró un **incremento del 86%, llegando a representar en el mes de Julio de 2019 más de la tercera parte del total** de metros incluidos en los permisos de edificación a nivel nacional (33,6%). **También registraron variaciones positivas las regiones del Noreste (28,4%) y Patagonia (25,1%).** Por otra parte, mostraron caídas interanuales en Julio las regiones de Centro (-10,1%), Cuyo (-21,8%) y Noroeste (-36,1%) (Gráfico IV).

Si se observan las localidades individualmente, los mayores crecimientos entre los veintiocho municipios que evidenciaron mejoras fueron: **Vicente López (1187%), Corrientes (404%), Chimbab (314%), Villa Carlos Paz (294%), Santa Fe (212%), Catamarca (210%) y Victoria (197%).** Por el contrario, las mayores caídas interanuales entre los treinta que redujeron la superficie permitida se dieron en Villa Mercedes (-87%), Villa María (-79,6%), La Matanza (-78%), Río Cuarto (-78%), Rawson (-75%), San Miguel de Tucumán (-67%) y Ushuaia (-59%)<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Último dato disponible con desagregación distrital.

<sup>7</sup> La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualeguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. 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.

<sup>8</sup> Los datos de los permisos solicitados durante Julio para los distritos de: Gral Pueyrredón y Rawson (San Juan) no se encuentran disponibles.

## La compraventa de inmuebles

En Agosto continuó mermando la Escrituración en los dos principales distritos del país, haciendo de este periodo el de la mayor caída en las operaciones de Compraventa tanto para la Ciudad como para la Provincia de Buenos Aires.

Lo ocurrido con los créditos hipotecarios continúa explicando parte de la caída interanual, como se refleja tanto en la participación y número de operaciones concertadas mediante financiaciones bancarias que reportan los Colegios de Escribanos de las dos principales plazas del país, como también en el monto total otorgado según indica el Banco Central de la República Argentina; pero su incidencia en la contracción mengua a medida que la base de comparación resulta ser en aquellos meses en los que los préstamos para la vivienda ya habían iniciado su fuerte descenso.

**Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2018 - 2019 (en cantidad y en %)**

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
<b>2018</b>						
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%
<b>2019</b>						
Enero	3.160	-78,9%	-54,7%	2.028	-56,4%	-54,8%
Febrero	4.385	38,8%	-36,0%	2.142	5,6%	-47,0%
Marzo	5.968	36,1%	-50,1%	2.738	27,8%	-55,4%
Abril	6.424	7,6%	-44,9%	2.774	1,3%	-54,0%
Mayo	7.725	20,3%	-33,5%	3.198	15,3%	-45,8%
Junio	6.487	-16,0%	-37,0%	2.695	-15,7%	-41,8%
Julio	6.771	4,4%	-28,6%	3.188	18,3%	-27,6%
Agosto	7.407	9,4%	-22,9%	2.964	-7,0%	-34,8%
Acumulado Ene - Ago '05	78.728	-	-	43.312	-	-
Acumulado Ene - Ago '06	84.753	-	7,7%	43.928	-	1,4%
Acumulado Ene - Ago '07	82.092	-	-3,1%	45.352	-	3,2%
Acumulado Ene - Ago '08	93.655	-	14,1%	43.615	-	-3,8%
Acumulado Ene - Ago '09	61.231	-	-34,6%	29.854	-	-31,6%
Acumulado Ene - Ago '10	71.073	-	16,1%	38.064	-	27,5%
Acumulado Ene - Ago '11	78.441	-	10,4%	39.860	-	4,7%
Acumulado Ene - Ago '12	70.105	-	-10,6%	31.835	-	-20,1%
Acumulado Ene - Ago '13	60.054	-	-14,3%	21.449	-	-32,6%
Acumulado Ene - Ago '14	53.928	-	-10,2%	20.861	-	-2,7%
Acumulado Ene - Ago '15	59.112	-	9,6%	22.484	-	7,8%
Acumulado Ene - Ago '16	58.390	-	-1,2%	25.394	-	12,9%
Acumulado Ene - Ago '17	71.146	-	21,8%	36.600	-	44,1%
Acumulado Ene - Ago '18	78.429	-	10,2%	40.176	-	9,8%
Acumulado Ene - Ago '19	48.327	-	-38,4%	21.727	-	-45,9%

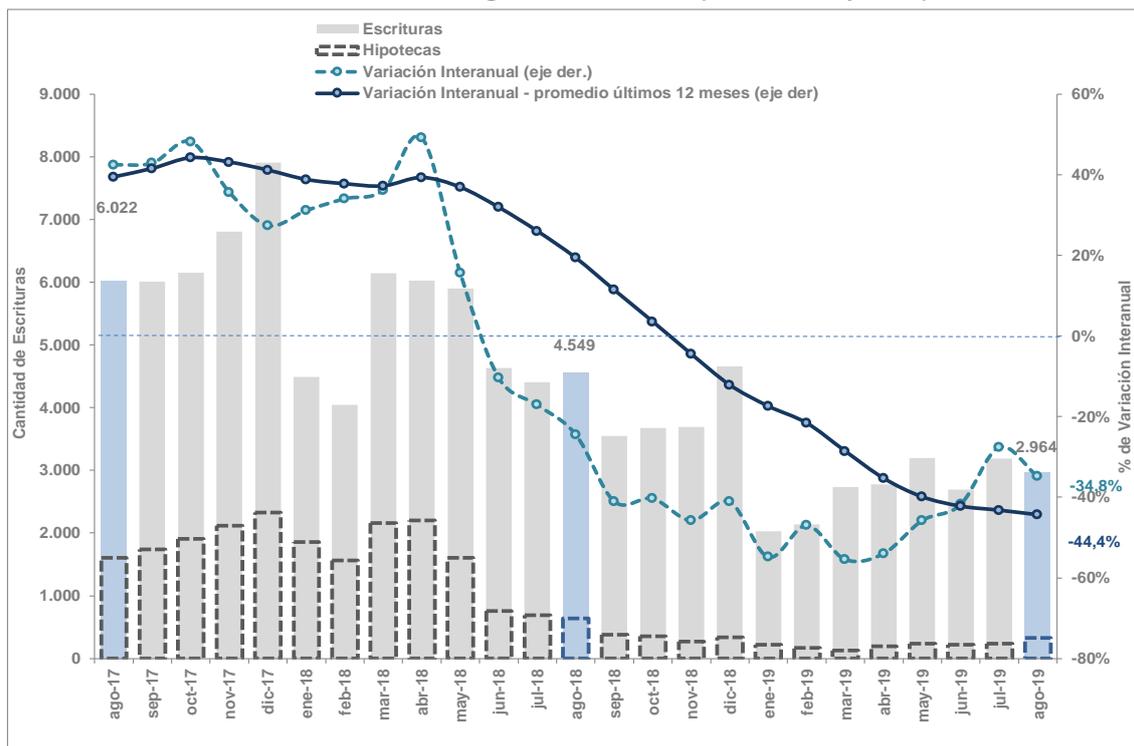
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Durante Agosto se rubricaron 2.964 Actos de Compraventa en la Capital Federal, un 7% menos que en Julio y un 34,8% por debajo del registro de igual mes de 2018**, profundizando el ritmo de caída con respecto al mes anterior (ver Gráfico V). Esta merma se adiciona a la ocurrida en Agosto de 2018, por lo que el mes bajo análisis **resulta ser el tercer peor Agosto desde el inicio de la serie en 2005** en cuanto al número total de Escrituras.

Se acumulan de esta manera **quince periodos consecutivos de deterioro interanual en el nivel de escrituración en la Ciudad de Buenos Aires**, dando como resultado, por un lado, una **baja en los primeros ocho meses de 2019 del 45,9%** interanual y también una caída adicional de la tendencia de mediano plazo, que alcanzó en el mes bajo análisis un nuevo record negativo con **-44,4%** (ver Gráfico V).

**Un 10,9% de las operaciones concertadas durante Agosto fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias** con 324 Escrituras, alrededor de la mitad del número registrado en igual mes de 2018. Debe recordarse que para el octavo mes del año pasado los efectos de la suba de la divisa norteamericana, en conjunto con el incremento de las tasas de interés de los créditos en general y de los denominados en UVA en particular, ya habían hecho menguar sustantivamente el otorgamiento de préstamos para la vivienda (ver sección Crédito Hipotecario y Cuadro II).

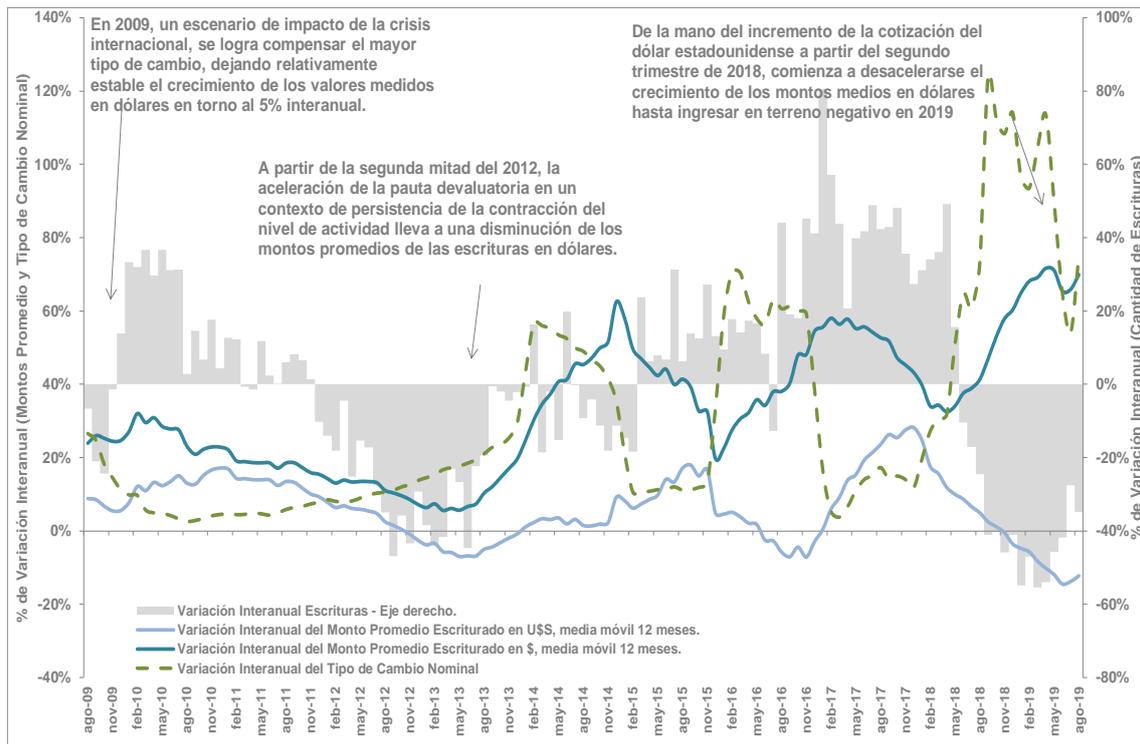
**Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2017 – 2019 (en cantidad y en %)**



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

**El total del monto escriturado en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 22.732 millones de pesos, lo que significa un promedio por Acto de \$7.669.374**, el más alto de la serie iniciada en 2005. Valuado en dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes, resulta en **USD 145.454**, lo que implica un aumento del 2% en relación con el mes anterior, aun en un contexto de fuerte incremento de la cotización de la divisa (23,9%), y del **15,7% con respecto a Agosto de 2018**, periodo en el que el dólar aumentó un 75%. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

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



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

**En la Provincia de Buenos Aires, en el mes de Agosto fueron celebradas 7.407 Escrituras, un 9,4% más que en Julio, de acuerdo con un típico comportamiento estacional, pero un 22,9% por debajo de la cantidad de Actos efectuados durante igual mes de 2018 (Cuadro II).** Se trata del peor registro para un mes de Agosto desde 2005, inicio de la publicación de datos de Escrituras por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

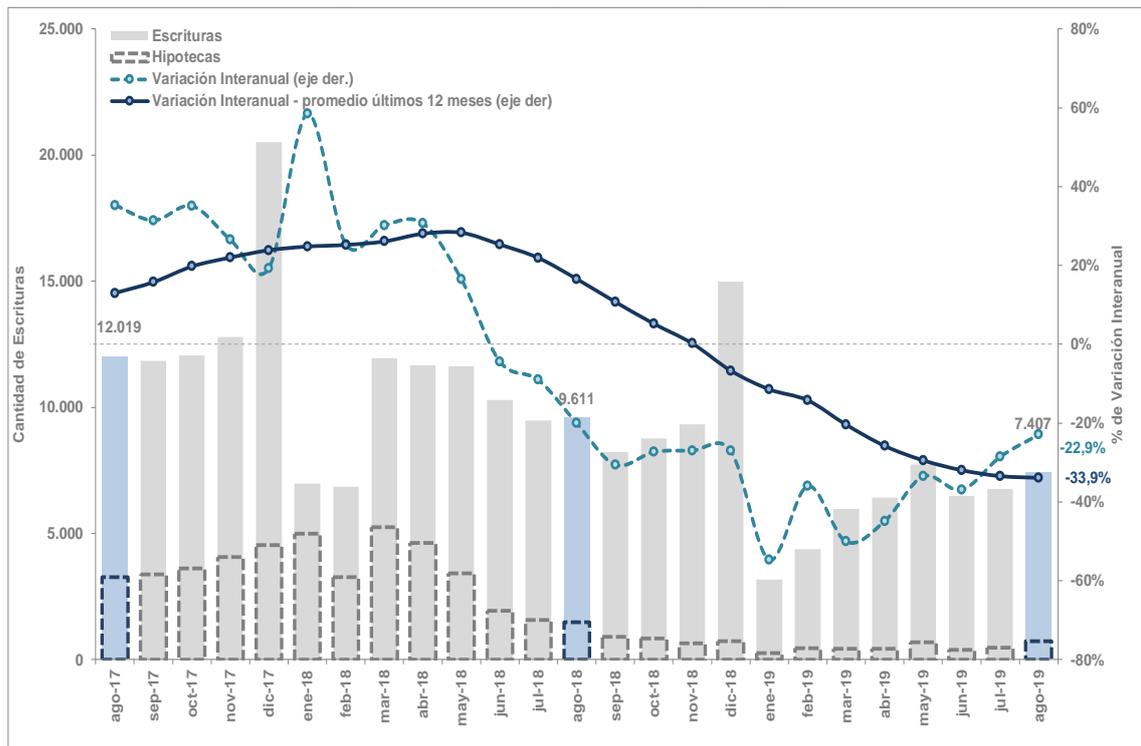
**En cuanto a las operaciones realizadas con crédito, su participación se redujo a un 9,7%** en el mes bajo análisis con 721 hipotecas, disminuyendo desde el 15,4% que había tenido en Agosto de 2018.

La retracción interanual de las Escrituras tuvo variaciones diferentes en sus dos vertientes: aquellas realizadas con respaldo bancario cayeron un 51% interanual, mientras que las firmadas sin mediación crediticia lo hicieron un 17,7%.

Al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, **se acumulan quince meses de caídas interanuales** en la Actividad de Compraventa, igualando al periodo Abril 2012 – Junio 2013 en términos de cantidad ininterrumpida de meses a la baja. Esto llevó al **acumulado anual a una retracción del 38,4%** en relación con igual periodo de 2018 y a la tendencia de mediano plazo, es decir la variación promedio de doce meses, a un nuevo record negativo de 33,9%, como puede verse en el Gráfico VII.

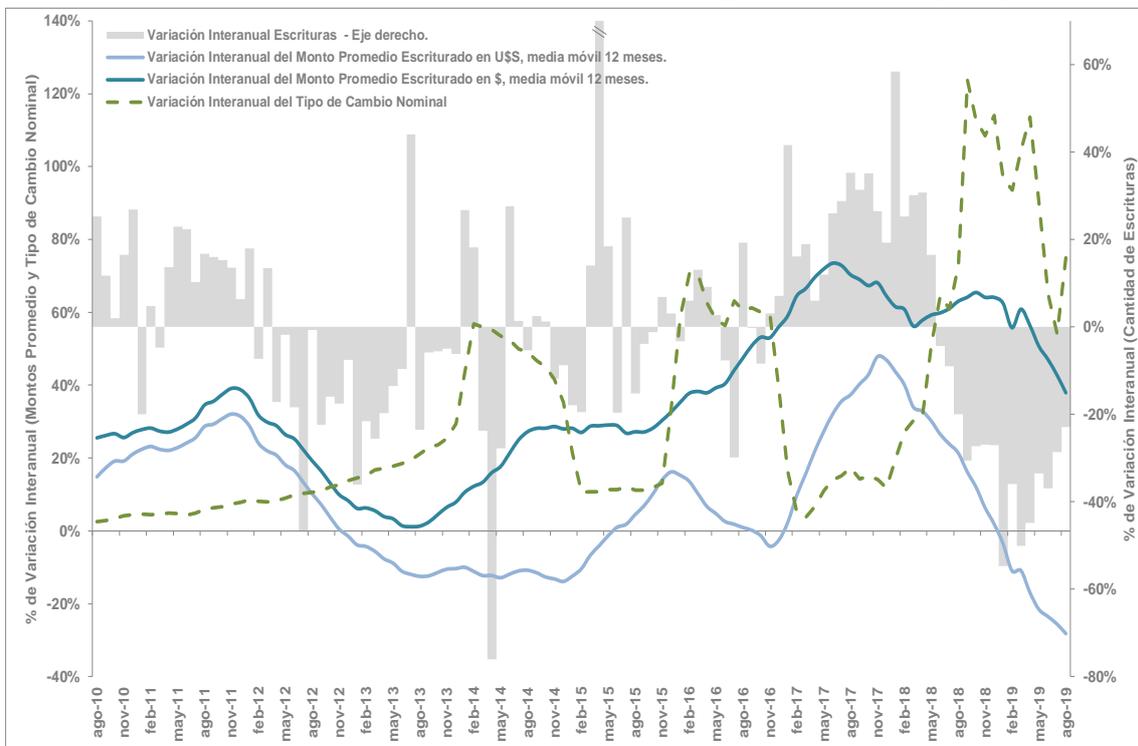
**El valor promedio de las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires fue de \$2.395.770.** A diferencia de lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires, la variación mensual de monto medio no acompañó a la suba de la cotización de la divisa norteamericana (23,9%), dando como resultado un **valor por operación de 45.437 dólares estadounidenses**, lo que implica una merma del 19,3% con respecto al mes precedente. **En relación con Agosto de 2018, la caída verificada en los montos medios cotizados en dólares estadounidenses alcanza el 34,2%.** 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 VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2017 – 2019 (en cantidad y en %)**



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

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



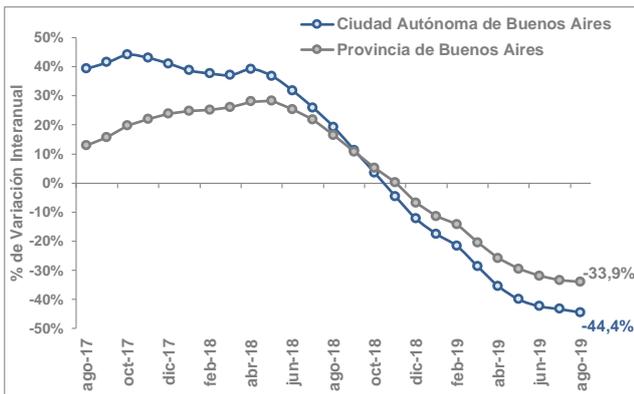
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La sincronía con la que se comportan la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima desde hace ya cinco trimestres, da cuenta de un fenómeno que excede las particularidades que pudieran tener los distritos y habla entonces de un cuadro de situación de tipo general. En Agosto de 2019 se cumplieron quince meses consecutivos de caídas interanuales en la Actividad de Compraventa, marcando en ambos casos un récord negativo para la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses de la Escrituración.

En la Ciudad de Buenos Aires, la caída del 44,4% (Gráfico IX) del mes bajo análisis resulta superior en ocho puntos porcentuales al valor más bajo que esta tendencia había registrado en el anterior periodo de depresión en el Nivel de Actividad de Escrituración, que ocurrió entre Febrero de 2012 y Junio de 2015 (-36,4%). Puede afirmarse entonces que si bien aquel periodo resultó mucho más extenso que la actual fase de caída (con 42 meses versus los 15 que se acumulan hasta Agosto de 2019), la intensidad del presente ciclo es más aguda. En la Provincia de Buenos Aires por su parte, la duración del ciclo actual ya iguala al anterior con quince meses consecutivos de mermas (Abril 2012 - Junio 2013) a la vez que resulta más profunda, habida cuenta de que en aquél momento la tendencia de mediano plazo había registrado su peor nivel con un -18,8% mientras que en la actualidad el mismo indicador alcanza el 33,9% de caída.

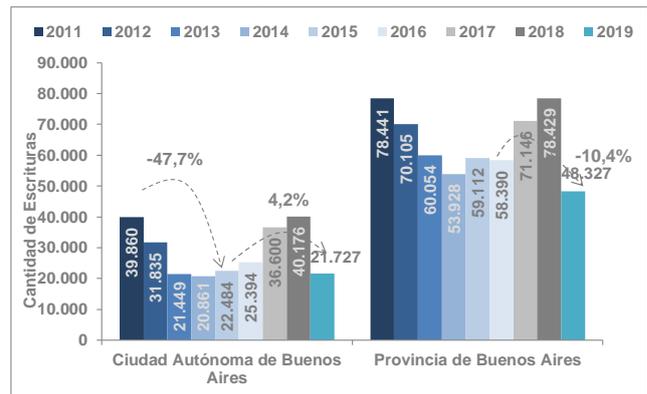
Como correlato de esto puede observarse que **para la Ciudad de Buenos Aires el nivel de Escrituración acumulado en lo que va del año se encuentra en línea con los registros del periodo 2013-2015**, luego de que en 2018 se alcanzara el récord en diez años. Por su parte **en la Provincia de Buenos Aires**, que también en 2018 había registrado el mejor valor desde 2008, **la cantidad total de Escrituras firmadas en los primeros ocho meses de 2019 resulta ser la menor desde al menos 2005**<sup>9</sup> (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. Agosto 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. Agosto 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

**El total de crédito hipotecario otorgado en Agosto sumó 2.109 millones de pesos**, considerando el segmento de personas físicas. **Este monto supera en un 20,6% al registro de Julio**, pero cuando se lo valúa en dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes se mantiene prácticamente sin variaciones (-1,3%), habida cuenta de la variación del tipo de cambio intermensual (23,9%). **En comparación con Agosto de 2018, la caída del monto en pesos asciende a 62,4%**, algo inferior a las registradas en los meses precedentes, hecho que se explica parcialmente porque la base de comparación resulta ser un mes en el que ya se observaban mermas interanuales (Cuadro III). Por su parte, la contracción en moneda extranjera resulta ser del 79% en igual periodo (Gráfico IX). Dentro del total de crédito otorgado en el mes bajo análisis, **un 92,7% puede atribuirse a la adquisición de vivienda, ya que su plazo de devolución supera los diez años**<sup>10</sup>. Si se discrimina según el tipo de crédito, se observa que **un 94,8% correspondió a préstamos denominados en UVA** (Unidades de Valor Adquisitivo).

<sup>9</sup> Comienzo de la publicación de estadísticas de Escrituras por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

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

**Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.  
Nivel mensual y variación interanual. Agosto 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
<b>2018</b>					
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%
<b>2019</b>					
Enero	2.350	2.116	2.379	-77,0%	-78,5%
Febrero	2.177	2.003	2.102	-78,1%	-79,2%
Marzo	2.197	2.030	2.129	-85,1%	-85,8%
Abril	2.256	2.023	2.411	-83,9%	-85,2%
Mayo	2.611	2.391	2.628	-77,1%	-78,2%
Junio	1.843	1.712	1.780	-70,4%	-70,3%
Julio	1.748	1.598	1.692	-68,0%	-68,9%
Agosto	2.109	1.955	2.001	-62,4%	-62,8%
<b>Acumulado Ene - Ago '05</b>	<b>904</b>	<b>453</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '06</b>	<b>1.485</b>	<b>890</b>	<b>-</b>	<b>64,3%</b>	<b>96,2%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '07</b>	<b>2.708</b>	<b>2.099</b>	<b>-</b>	<b>82,3%</b>	<b>135,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '08</b>	<b>3.418</b>	<b>2.721</b>	<b>-</b>	<b>26,2%</b>	<b>29,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '09</b>	<b>929</b>	<b>549</b>	<b>-</b>	<b>-72,8%</b>	<b>-79,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '10</b>	<b>1.892</b>	<b>1.316</b>	<b>-</b>	<b>103,6%</b>	<b>139,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '11</b>	<b>3.588</b>	<b>2.777</b>	<b>-</b>	<b>89,6%</b>	<b>111,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '12</b>	<b>3.753</b>	<b>2.953</b>	<b>-</b>	<b>4,6%</b>	<b>6,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '13</b>	<b>2.760</b>	<b>1.851</b>	<b>-</b>	<b>-26,5%</b>	<b>-37,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '14</b>	<b>2.129</b>	<b>1.382</b>	<b>-</b>	<b>-22,9%</b>	<b>-25,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '15</b>	<b>2.705</b>	<b>1.630</b>	<b>-</b>	<b>27,0%</b>	<b>18,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '16</b>	<b>4.379</b>	<b>3.089</b>	<b>179</b>	<b>61,9%</b>	<b>89,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '17</b>	<b>27.066</b>	<b>25.094</b>	<b>18.129</b>	<b>518,0%</b>	<b>712,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '18</b>	<b>77.631</b>	<b>74.619</b>	<b>72.264</b>	<b>186,8%</b>	<b>197,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Ago '19</b>	<b>17.290</b>	<b>15.828</b>	<b>17.120</b>	<b>-77,7%</b>	<b>-78,8%</b>

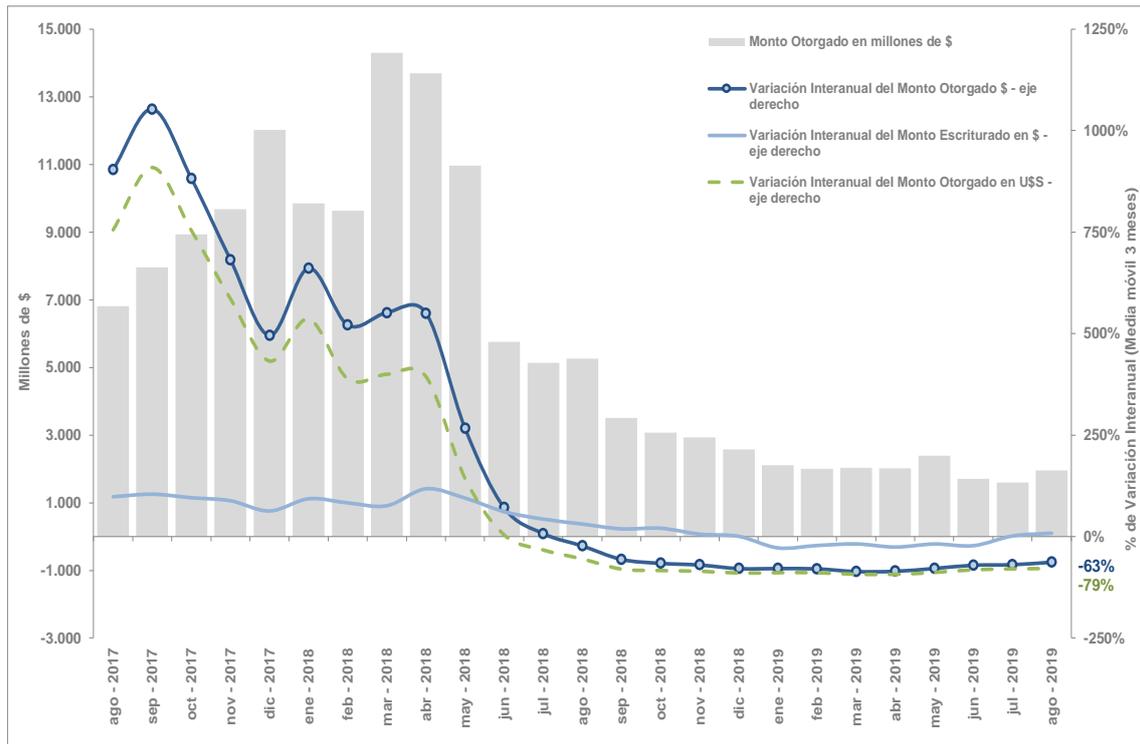
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

**Para Septiembre, la información provisoria muestra una retracción mensual del monto otorgado tanto en pesos (-6,1%) como en dólares (-12,4%).** Los datos parciales respecto al mes de Octubre<sup>11</sup> evidencian también una caída, del 19% en moneda nacional y del 21,9% en moneda extranjera.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 15 de Octubre de 2019 en comparación con el promedio igual cantidad de días hábiles (10) del mes anterior.

<sup>12</sup> El único dato disponible para el parcial del mes de Octubre 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 provisoria 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). Agosto 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.

## ► Glosario de Términos utilizados.

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