

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 152

Correspondiente al período Abril – Mayo 2018

Buenos Aires | Junio 2018

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	4
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Empresas Constructoras.....	12
	Costos	16
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Abril 2018	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	27
	El salario en la Construcción.....	29
	La evolución del salario real.....	33
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	36
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	36
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39
	La compraventa de inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 152

Junio 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento experimentó en Mayo su primera caída interanual desde Febrero de 2017, poniendo así freno a una secuencia de 14 meses consecutivos con variaciones positivas. La merma fue del 4,4% en relación con igual mes del año anterior.
- Las más de 924 mil toneladas tienden a asimilarse a los registros correspondientes al año 2014, quedando en consecuencia por debajo, no sólo del año 2017, sino también de 2013 y 2015. De todas formas es el mejor registro de los años pares no electorales.
- El crecimiento acumulado por el consumo de cemento durante los primeros cinco meses del año no sólo sigue siendo significativo, sino incluso mayor que el de un año atrás. En efecto, dicho incremento es hasta aquí del 9,5%, siendo necesario retrotraerse al año 2011 para encontrarse con un alza más pronunciada.
- La mayor parte de ese incremento se explica por el comportamiento del consumo *a granel*, tanto en términos relativos como absolutos. En los primeros cuatro meses del año (período para el que se dispone de información) el consumo *en bolsa* se expandió un 8,3% interanual, mientras que el realizado *a granel* lo hizo un 21,7%.
- A pesar de representar menos del 41% de dicho total, el consumo *a granel* explicó el 61,2% del incremento interanual acumulado durante el primer cuatrimestre del año (289 mil toneladas de un total 472 mil más que en igual período de 2017).
- Al comparar con el primer cuatrimestre de 2015 el consumo *a granel* registró un alza del 14,4%, mientras que el que se efectúa *en bolsa* no logró aún recuperar el nivel de entonces (-0,6%).
- Mientras el consumo *en bolsa* del conjunto de *Grandes jurisdicciones* representa el 56,9% del total del país en el primer cuatrimestre 2018, el consumo *a granel* llega al 69,6% en los mismos distritos.
- En tanto que el nivel de consumo de las *Restantes jurisdicciones* fue un 3,8% más bajo que en el primer cuatrimestre de 2015, en las *Grandes jurisdicciones* fue un 11,2% mayor.
- El primer cuatrimestre evidenció la continuidad del marcado sendero expansivo de la actividad de la Industria de la Construcción que se hiciera notorio y generalizado a partir del segundo cuatrimestre del año pasado. Como consecuencia, la totalidad de los insumos representativos del sector registraron en el periodo Enero - Abril un mayor nivel de despachos que en igual período de 2017.
- Los datos del Índice Construya, ya disponibles para el mes de Mayo, mostraron la continuidad del proceso de expansión, experimentando un alza interanual del 7,4%.
- El Índice Construya acumula al quinto mes del 2018 un crecimiento del 10,7% interanual, el más pronunciado desde el año 2011.
- El proceso anual de renovación de credenciales ante el IERIC que culminó el 30 de Abril dio como resultado para el mes de Mayo un total de 19.072 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, lo que supuso una suba interanual del 0,18%.
- La cantidad de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* se elevó un 0,8% interanual, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* se redujo un 1,2%. En consecuencia, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el número de empleadores es hoy un 0,5% más elevado que en 2015, en las *Restantes* resulta un 1,8% más bajo.
- Según la clasificación de empleadores por Forma Jurídica. se constata que las formas menos complejas (Unipersonales y Sociedades de personas) redujeron su número en el último año, al contrario de lo que ocurrió con Sociedades anónimas y Sociedades de responsabilidad limitada.

- El análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró un leve incremento del 0,3% en el agrupamiento de Constructoras/Contratistas, al tiempo que las Subcontratistas reflejaron una caída del 0,8% respecto a Mayo de 2017.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba del 3,7% mensual, el segundo incremento más significativo desde Julio de 2017, sólo superado por el alza del 4,3% de Abril.
- A diferencia de lo ocurrido en Abril, la suba de Mayo estuvo íntegramente explicada por el comportamiento del rubro Materiales. Éste evidenció un alza del 6,6% interanual, la más alta desde Diciembre de 2015 a esta parte.
- Con este nuevo aumento (el cuarto en los últimos cinco meses que resulta mayor al 3% mensual), el alza promedio interanual del nivel general de costos de construcción entre Enero y Mayo llegó al 27,2% interanual.
- Mientras que a Mayo de 2017 el nivel de costos registraba un aumento del 10,6% en relación a Diciembre de 2016, a Mayo de 2018 la suba respecto a Diciembre de 2017 ascendió al 16,8%, superando incluso la marca de Mayo de 2016.
- El capítulo Materiales registró entre Diciembre de 2017 y Mayo de este año un aumento del 20%, poco menos que triplicando el de igual período del año pasado (7,6%).
- El nivel de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense quedó más de un 10% por debajo del de Diciembre de 2014 y casi un 19% menor al pico del período Agosto/Noviembre de 2015. Pero aún se ubica un 12,1% por encima del piso de Enero de 2016.

Situación Laboral

- Durante el cuarto mes del año el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción alcanzó los 425.655 puestos de trabajo registrados, marcando así una leve retracción del 0,2% en relación con el mes de Marzo.
- La comparativa respecto al 2017, presentó en Abril un incremento del 8,1% interanual, lo que significa una leve aceleración respecto al 7,9% verificado durante el mes precedente.
- Por su parte, el incremento acumulado durante los primeros cuatro meses del 2018 fue del 9,1%, quedando así por debajo del registro correspondiente al primer trimestre (9,4%).
- El volumen de empleo en Abril resultó un 6,1% superior a la media histórica de dicho mes, siendo superado exclusivamente por la marca correspondiente a igual mes del año 2008.
- La evolución de la ocupación sectorial se caracterizó por un descenso generalizado de los planteles medios de las firmas constructoras, parcialmente compensado por el ingreso de nuevos empleadores al sector.
- Esto se tradujo en una leve contracción del indicador de empleo promedio, que se ubicó en los 14,5 puestos de trabajo registrados por firma constructora.
- En el mes bajo análisis se verificó una reducción en la cantidad de firmas con plantel igual o superior a los 500 puestos de trabajo registrados, generando un desplazamiento de empresas y trabajadores hacia segmentos de planteles medios más reducidos.
- De las 25 jurisdicciones en las que a los fines del presente análisis se subdivide el territorio nacional, solamente 10 de ellos presentaron una cantidad de puestos de trabajo registrados superior a la de Marzo.
- La merma en el volumen de ocupación alcanzó a la totalidad de las *Grandes jurisdicciones*, con la única excepción de los municipios del Gran Buenos Aires en donde se registró una leve variación positiva del orden del 0,1%.
- En 9 distritos clasificados dentro del conglomerado *Resto del País* se observó un crecimiento en relación a Marzo pasado. Las mejores evoluciones estuvieron concentradas en la región del Noreste Argentino (+3,2%) y Cuyo (+0,8%).
- 19 de las 25 jurisdicciones del país lograron un volumen de ocupación superior al registrado en Abril de 2017. Dentro de las *Grandes jurisdicciones*, la expansión más acelerada es la verificada en la Provincia de Córdoba.

- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó los \$19.440,8 en Abril, marcando una expansión del 3,4% con relación al mes precedente y del 39% interanual.
- Un 17,5% de los trabajadores registrados del sector percibieron en promedio un salario igual o superior a los \$24.000 durante el primer cuatrimestre de 2018, participación que duplicó a la correspondiente a igual período del año precedente.
- La tasa de incremento salarial interanual del mes de Abril supera en todas las regiones del país a la media correspondiente a los primeros cuatro meses del 2018.
- La comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general de precios (IPCNu) da cuenta de un alza del 10,8% respecto a Abril de 2017. Con este resultado, el balance para el primer cuatrimestre del año arrojó un incremento del 3,8% real en el salario medio de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción.

Situación Inmobiliaria

- En Abril de 2018 la superficie total incluida en el relevamiento de la muestra de Municipios a nivel nacional publicada por el INDEC fue de 526.810 M², presentando una caída del 19,6% interanual.
- El acumulado anual para el primer cuatrimestre registró una reducción del 2,6% con respecto al 2017, resultando el peor comienzo desde la nueva serie de permisos iniciada en 2014.
- La participación de la Ciudad de Buenos Aires se mantiene en niveles similares a los de los periodos anteriores, representando casi un cuarto (24,4%) del total de metraje proyectado según el relevamiento de 41 municipios.
- Los datos con desagregación por distrito relevados hasta Marzo de 2018 reflejan que el crecimiento interanual del total de superficie incluida en los permisos de la muestra de 41 municipios acumulada durante el primer trimestre ha estado liderada por la región Patagónica, con un 50,5% de incremento.
- Los municipios de mejor desempeño interanual en el primer trimestre han sido: La Rioja (186,6%), Neuquén (124,6%), Bahía Blanca (113 %), Comodoro Rivadavia (98,1%) y Concordia (90,5%).
- En Abril de 2018 la superficie total solicitada en la Ciudad de Buenos Aires fue de 95.289 metros cuadrados, lo que implicó una caída del 49,6% interanual, la más importante desde Mayo de 2015.
- El acumulado anual de la Ciudad durante el primer cuatrimestre del año evidencia una merma del 3,6%, que contrasta con el fuerte crecimiento que se había registrado a inicios de 2017.
- La participación de la Superficie con destino *Residencial* se ubicó en un 74,7% del total, en línea con lo registrado en 2017 y por debajo del pico que se evidenció en 2016.
- El análisis de los permisos solicitados para nuevas viviendas durante el primer cuatrimestre de 2018 en cuanto a su categoría muestra que las de *Alta Calidad* (aquellas Lujosas y Suntuosas) representan más de la mitad del total (56%).
- Destaca el crecimiento del metraje solicitado para viviendas de tipo Confortable, que más que duplicaron su superficie (+117% interanual), siendo además el único segmento que aumentó su superficie en términos absolutos durante lo que va de 2018.
- Por primera vez desde 2011 la participación de los monoambientes (32,5%) resulta menor a la de viviendas de dos ambientes (33,6%), la que a su vez es menor a la del segmento de más de dos ambientes (33,9%).
- En Abril se firmaron 5.977 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó un incremento del 47,9% en relación con 2017, lo que eleva a 37,3% la variación interanual acumulada. De esta manera, el nivel alcanzado en el primer cuatrimestre resulta ser el mejor inicio desde el comienzo de la serie en 2005.
- La proporción de Actos realizados mediante escrituras alcanzó el 36,8% del total, con 2.198 operaciones, lo que representó una variación interanual del 173%.
- El valor medio de cada operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.984.680 pesos, es decir 147.502 dólares estadounidenses, tomando el tipo de cambio promedio del mes de Abril.

- En la Provincia de Buenos Aires el crecimiento interanual de las Operaciones de Compraventa fue del 30,7%, alcanzando en el mes de Abril los 11.658 Actos. Esto llevó al acumulado anual a una variación del 33,8%, la mayor para los primeros cuatro meses del año desde el inicio de la serie en 2005.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas en la Provincia muestran un fuerte incremento, triplicándose en Abril con respecto a igual mes de 2017. Llegan así a representar un 39,6% del total de Actos en el mes.
- El monto promedio por operación en la Provincia de Buenos Aires en dólares estadounidenses fue de 84.051 en Abril, registrando un fuerte incremento con respecto a igual mes del año pasado (38,7%).
- El total de crédito otorgado por las entidades financieras a individuos en concepto de línea hipotecaria alcanzó los \$14.030 millones de pesos, mostrando una leve reducción mensual con respecto al valor de Marzo. De ese total, se estima que 13.672 millones fueron otorgados para la adquisición de Vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años.
- Casi la totalidad de los préstamos otorgados en el mes (96,9%) fueron denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).

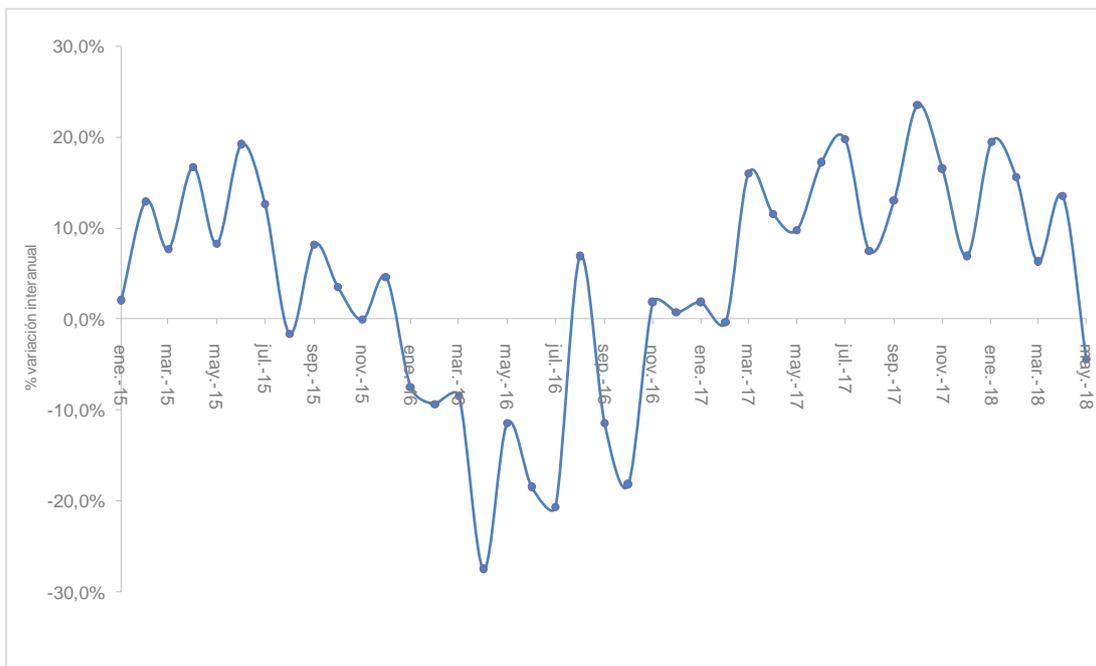
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de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

► Marco General

La Construcción

El consumo de cemento experimentó en Mayo su primera caída interanual desde Febrero de 2017, poniendo así freno a una secuencia de 14 meses consecutivos con variaciones positivas. La merma fue del 4,4% en relación a igual mes del año anterior, y estuvo en buena medida explicada por factores climáticos, teniendo presente que Mayo de este año fue el más lluvioso de la serie elaborada por el Servicio Meteorológico Nacional, que inicia en 1961.

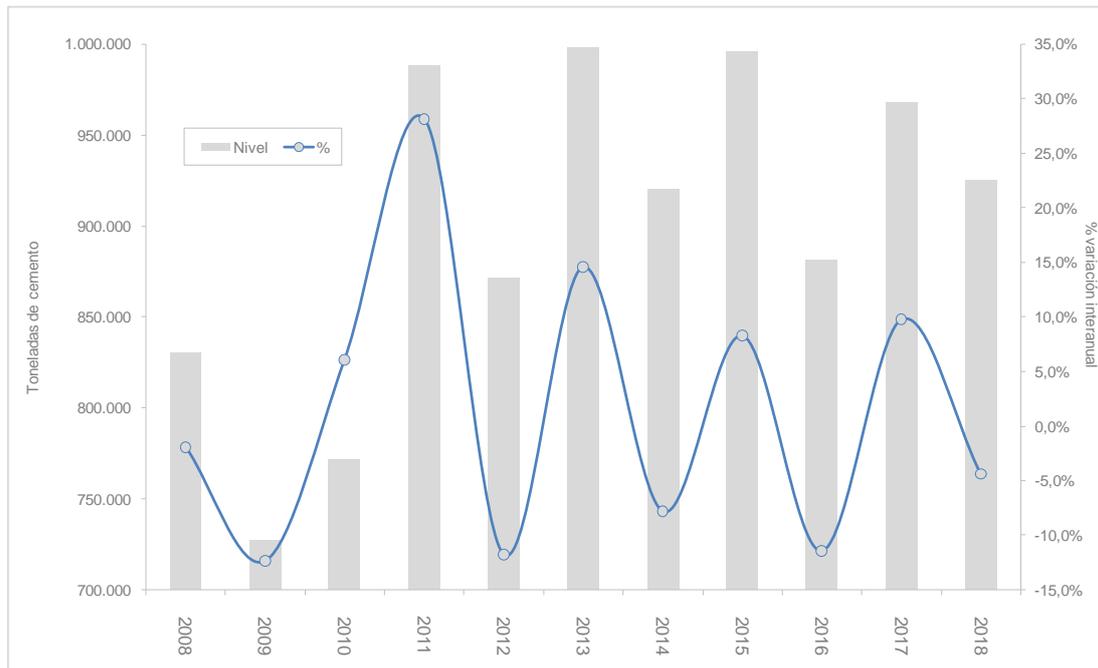
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2015 – Mayo 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Dicho impacto queda aún más en evidencia cuando se analiza en Mayo el nivel en que se ubicó el consumo de cemento. Allí se constata que **las más de 924 mil toneladas tienden a asimilarse a los registros correspondientes al año 2014**, quedando en consecuencia por debajo, no sólo del año 2017, sino también de 2013 y 2015. De todas formas es el mejor registro de los años pares no electorales.

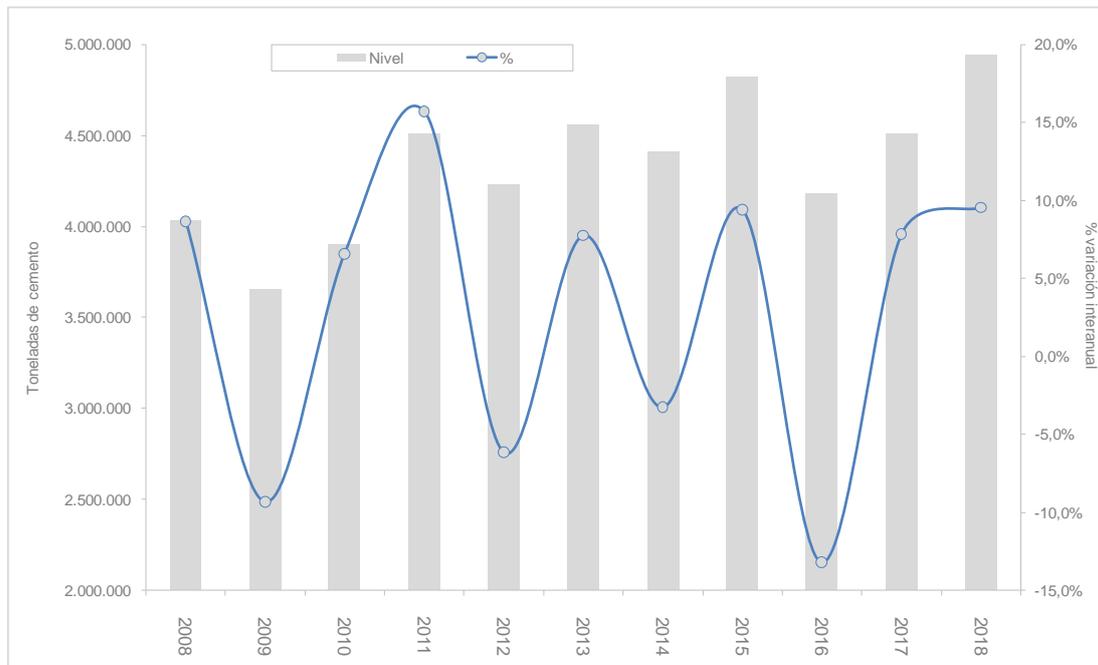
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual. Mayo 2008 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

A pesar de ello, el crecimiento acumulado por el consumo de cemento durante los primeros cinco meses del año no sólo sigue siendo significativo, sino incluso **mayor que el de un año atrás**. En efecto, **dicho incremento es hasta aquí del 9,5% interanual, siendo necesario retrotraerse al año 2011 para encontrarse con un alza más pronunciada**. Asimismo, **el nivel acumulado en ese período resulta el más alto de la historia, quedando un 9,5% por encima del registro correspondiente al año 2015**.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual. Enero - Mayo 2008 / 2018 (en toneladas y en %)

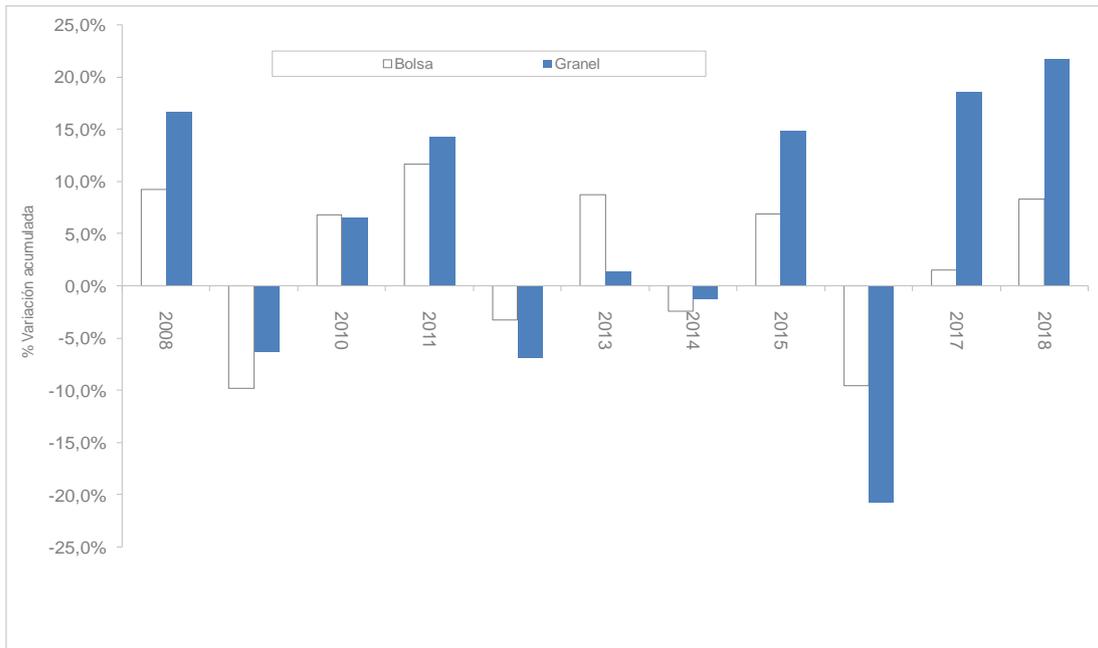


Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

Como se viene señalando en Informes anteriores, **la mayor parte de ese incremento es explicada por el comportamiento del consumo a granel**, tanto en términos relativos como absolutos. Así, aunque el crecimiento del consumo *en bolsa* es considerablemente superior al de un año atrás y, por consiguiente, la brecha entre ambas tipologías se ha reducido, **en los primeros cuatro meses del año (período para el**

que se dispone de información) el consumo *en bolsa* se expandió un 8,3% interanual, mientras que el realizado *a granel* lo hizo un 21,7%.

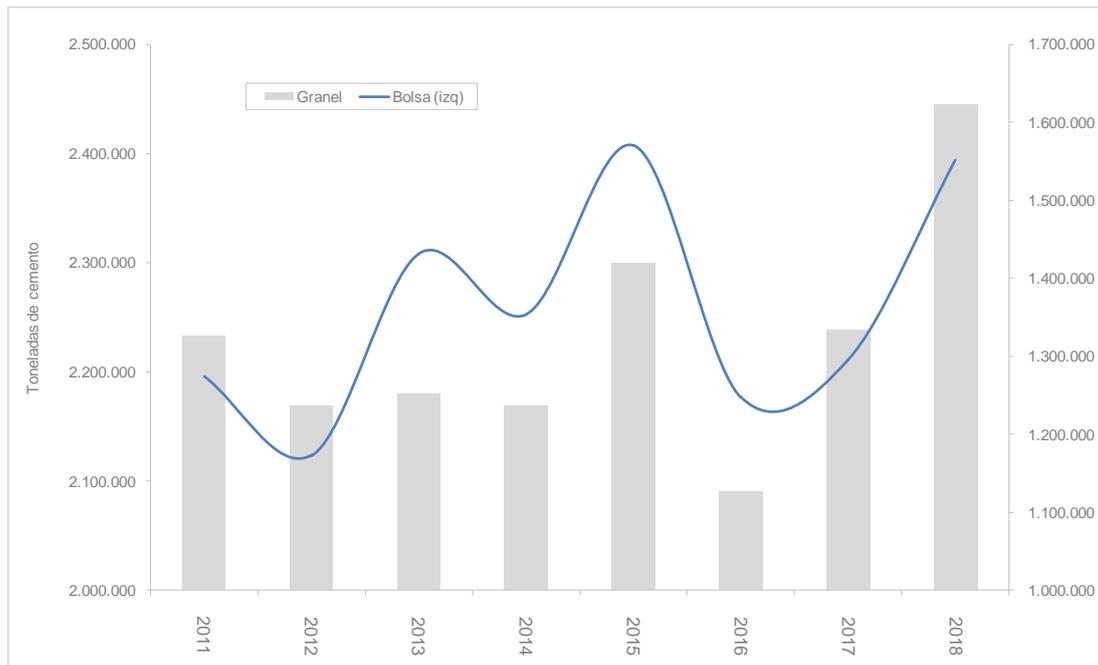
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Primer cuatrimestre 2008 / 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La divergencia, que tiende a dar cuenta de una mayor predominancia de obras de más envergadura (obras de infraestructura y, en menor medida, edificación residencial multifamiliar que de a poco es impulsada por la expansión de la demanda traccionada por créditos hipotecarios), queda más clara cuando se la analiza en términos absolutos. Así, **a pesar de representar menos del 41% de dicho total, el consumo a granel explicó el 61,2% del incremento interanual acumulado durante el primer cuatrimestre del año** (289 mil toneladas de un total 472 mil más que en igual período de 2017).

Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel acumulado. Primer cuatrimestre 2011 / 2018 (en toneladas)

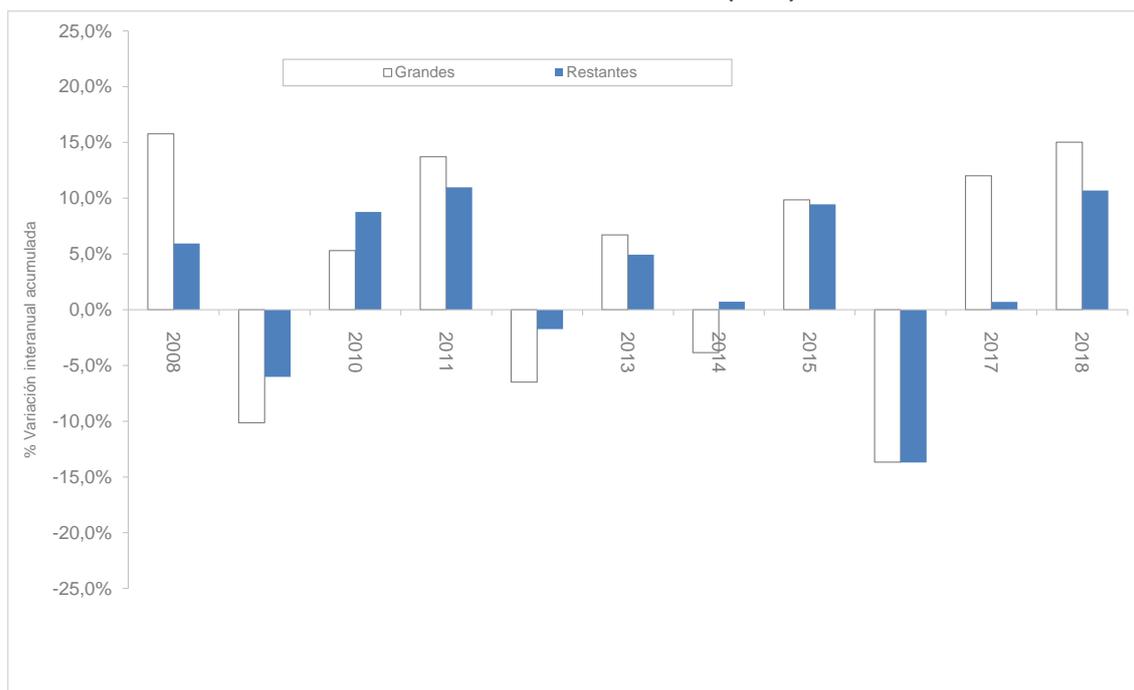


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En el mismo sentido, y en una perspectiva de más largo plazo, se advierte que **al comparar con el primer cuatrimestre de 2015 el consumo a granel registró un alza del 14,4%, mientras que el que se efectúa en bolsa no logró aún recuperar el nivel de entonces (-0,6%).**

Esta divergencia tiene su contrapartida en el análisis territorial, siendo que **mientras el consumo en bolsa del conjunto de Grandes jurisdicciones representa el 56,9% del total del país (primer cuatrimestre 2018), el consumo a granel llega al 69,6%. De allí que las Grandes jurisdicciones eleven su nivel de consumo a un ritmo superior a las Restantes jurisdicciones (15% y 10,7%, respectivamente), aunque la brecha evidenció una gran reducción en relación con la de igual período de 2017 (12% y 0,7%, respectivamente).**

Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Primer cuatrimestre 2008 / 2018 (en %)



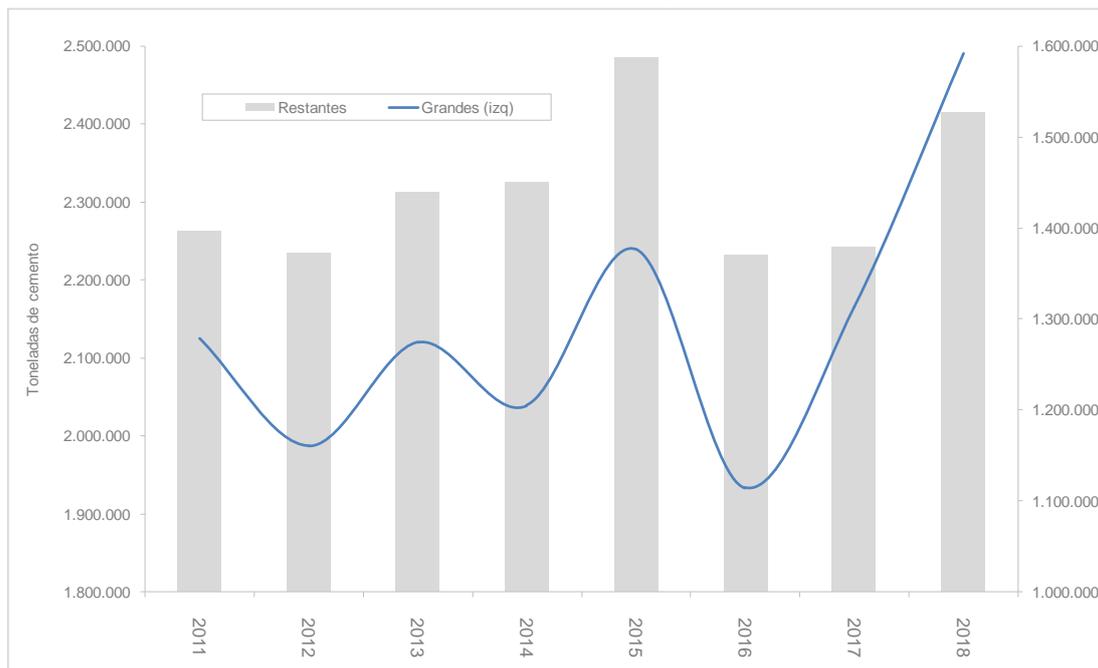
Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al igual que con el tipo de envase, aquí también una perspectiva de mayor alcance temporal refleja más claramente el nuevo perfil de comportamiento territorial de la actividad de la construcción. Así, **mientras que el nivel de consumo de las Restantes jurisdicciones fue un 3,8% más bajo que en el primer cuatrimestre de 2015, en las Grandes jurisdicciones fue un 11,2% mayor.**

En términos más desagregados, **el primer cuatrimestre del año mostró que el mayor dinamismo se experimenta en la provincia de La Pampa, con un alza superior al 34%** (aunque esto se produce al comparar con una caída cercana al 25% para igual período del año pasado). **Las provincias pampeanas de Córdoba y Santa Fe, y las de Chaco y Santiago del Estero, son las cuatro jurisdicciones que se elevan más de un 20% interanual.** Del otro lado, las provincias patagónicas siguen predominando entre las que decrecen: **3 de las 5 jurisdicciones del país donde el consumo de cemento fue menor que un año atrás se encuentran allí.**

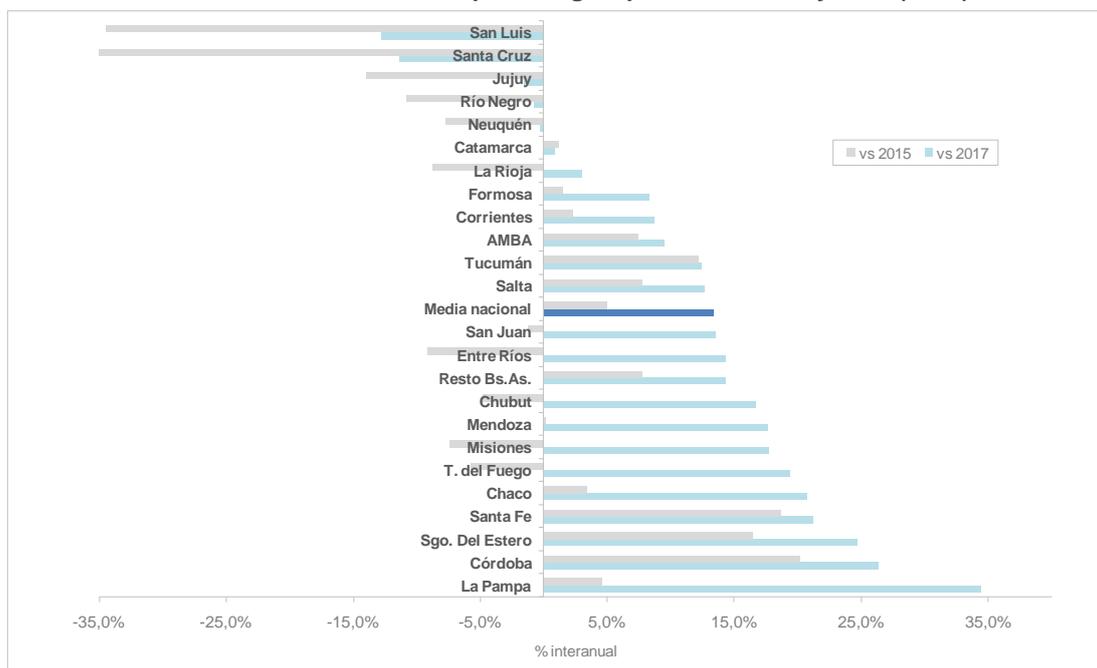
Esto último se refuerza aún más cuando el análisis se hace con respecto al año 2015. Allí se constata que **las 5 provincias patagónicas consumen hoy menos cemento que entonces**, reflejando una merma regional del 12,3%. **También retroceden otras 6 jurisdicciones, entre las que sobresale San Luis, con más de un 34% menos de consumo que en el primer cuatrimestre de 2015.** Del otro lado, **las tres jurisdicciones con mayor alza fueron las de Córdoba, Santa Fe y Santiago del Estero, mostrando incrementos sensiblemente superiores al 20%.**

Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel acumulado. Primer cuatrimestre 2011 / 2018 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Gráfico VIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Primer cuatrimestre 2018 respecto a igual período de 2015 y 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En lo que respecta al resto de los insumos de la construcción -cuyos últimos datos disponibles presentan un mes de rezago respecto a los ofrecidos por la AFCP-, **el primer cuatrimestre evidenció la continuidad del mercado sendero expansivo que se hiciera notorio y generalizado a partir del segundo cuatrimestre del año pasado.** Como consecuencia, **la totalidad de los insumos representativos del sector registraron en el periodo Enero - Abril un mayor nivel de despachos que en igual período de 2017;** y, con la excepción de *Asfalto* y *Pinturas para construcción*, reflejaron alzas considerablemente superiores a las de aquel entonces. **El dinamismo del Asfalto, Resto de los insumos (vidrios para construcción y tubos de acero sin costura) y el Hierro redondo para hormigón da cuenta del protagonismo que hasta aquí le corresponde a las obras de infraestructura,** aunque el

carácter extendido del proceso de crecimiento pone en evidencia el aumento de las obras residenciales, en particular, y de las obras de remodelación vinculadas a procesos de compra-venta facilitados por el acceso al crédito hipotecario en las grandes ciudades del país.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual y acumulada. Abril 2018 (en %)

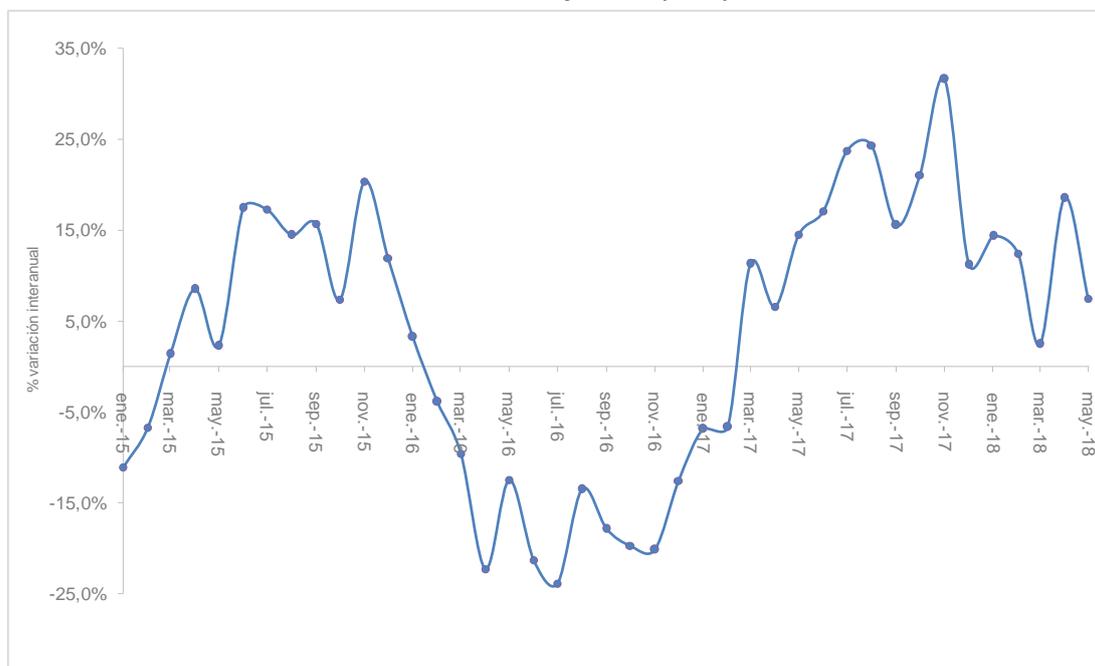
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Abril	Enero - Abril
Artículos sanitarios de cerámica	-6,5%	4,1%
Asfalto	31,4%	36,6%
Cemento Portland	13,5%	13,3%
Hierro redondo para hormigón	25,8%	30,7%
Ladrillos huecos	8,2%	10,2%
Pinturas para Construcción	12,3%	0,6%
Pisos y revest.cerámicos	33,8%	21,6%
Placas de yeso	19,5%	14,1%
Resto*	19,7%	33,0%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese mismo sentido, contrariamente a lo acontecido con el consumo de cemento, **los datos del Índice Construya ya disponibles para el mes de Mayo mostraron la continuidad del proceso de expansión.** Seguramente menos impactado que aquel por la secuencia de precipitaciones (insumos que se utilizan en procesos de obra que no se ven interrumpidos por las lluvias, como las remodelaciones o las terminaciones), **el Índice experimentó en Mayo un alza del 7,4% interanual,** en comparación con un período de 2017 que había reflejado un incremento del 14,5%.

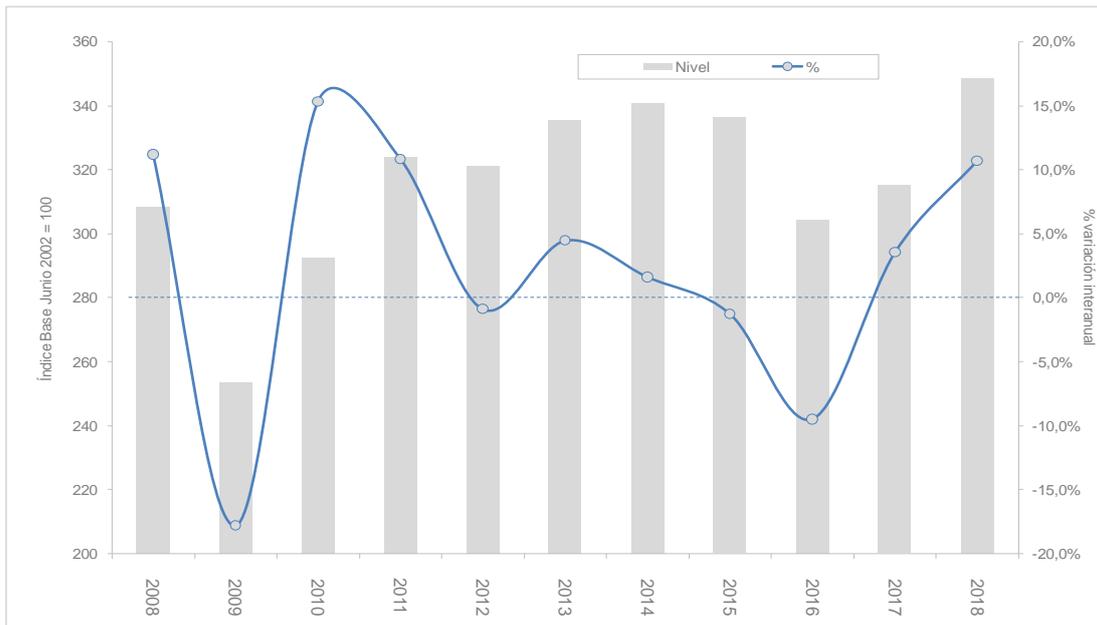
Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2015 - Mayo 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

De este modo, **el Índice Construya acumula al mes de Mayo un crecimiento interanual del 10,7%, el más pronunciado desde el año 2011.** Y el nivel de actividad que denota lo ubica ya en máximos niveles históricos, **encontrándose un 3,7% por encima de igual período de 2015.**

Gráfico X – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual y variación interanual. Enero - Mayo 2008 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100)



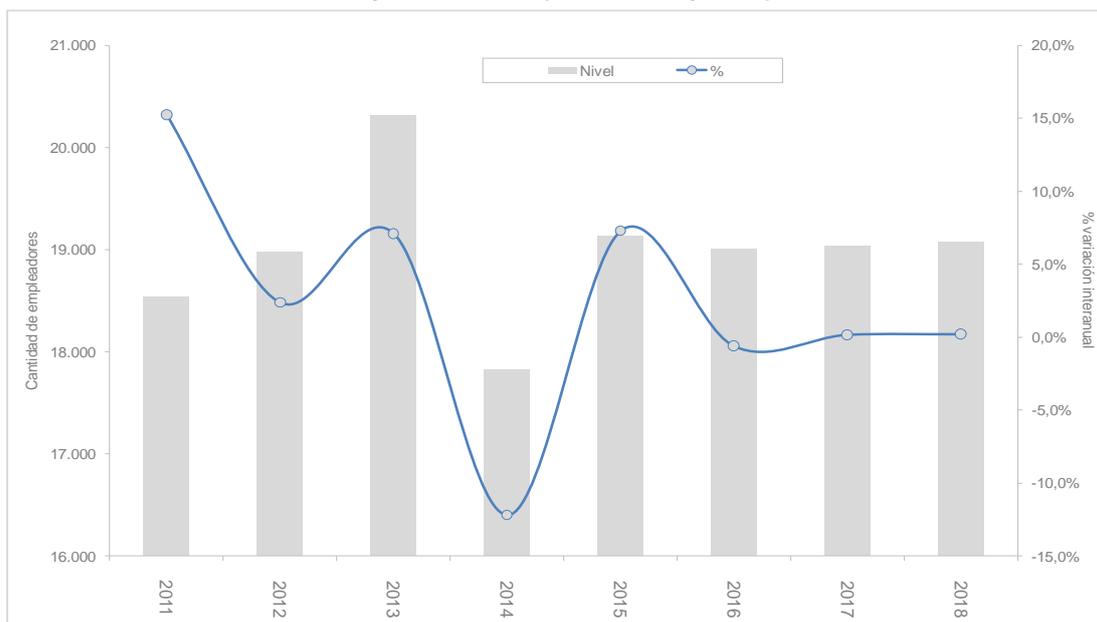
Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

El proceso anual de renovación de credenciales ante el IERIC que culminó el 30 de Abril dio como resultado un total de 19.072 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, lo que supuso una suba del 0,18% (35 nuevos empleadores) respecto a los niveles de un año atrás.

Siendo que el incremento correspondiente a igual período de 2017 había sido del 0,14%, puede a esta altura concluirse que el actual proceso de expansión del nivel de actividad sectorial se caracteriza, en relación a otros momentos de crecimiento, por mantener relativamente estable el plantel de empleadores, lo mismo que podía decirse respecto a la caída del año 2016. En efecto, los meses de Mayo de los años 2011, 2013 y 2015 mostraban tasas de incremento interanual superiores al 7%, e incluso de dos dígitos; al tiempo que ese mes de 2014 (no así en 2012) había denotado una caída de más del 12%.

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Mayo 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

A su vez, el análisis territorial de ese crecimiento marginal presenta la particularidad de mostrar una divergencia entre el comportamiento del conjunto de las *Grandes jurisdicciones* y el de las *Restantes*. En efecto, al contrario de lo ocurrido en igual período de 2017, y en línea con lo observado en 2016, **la cantidad de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* se elevó un 0,8%, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* se redujo un 1,2%**. En consecuencia, **mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el número de empleadores es hoy un 0,5% más elevado que en 2015, en las *Restantes* resulta un 1,8% más bajo**.

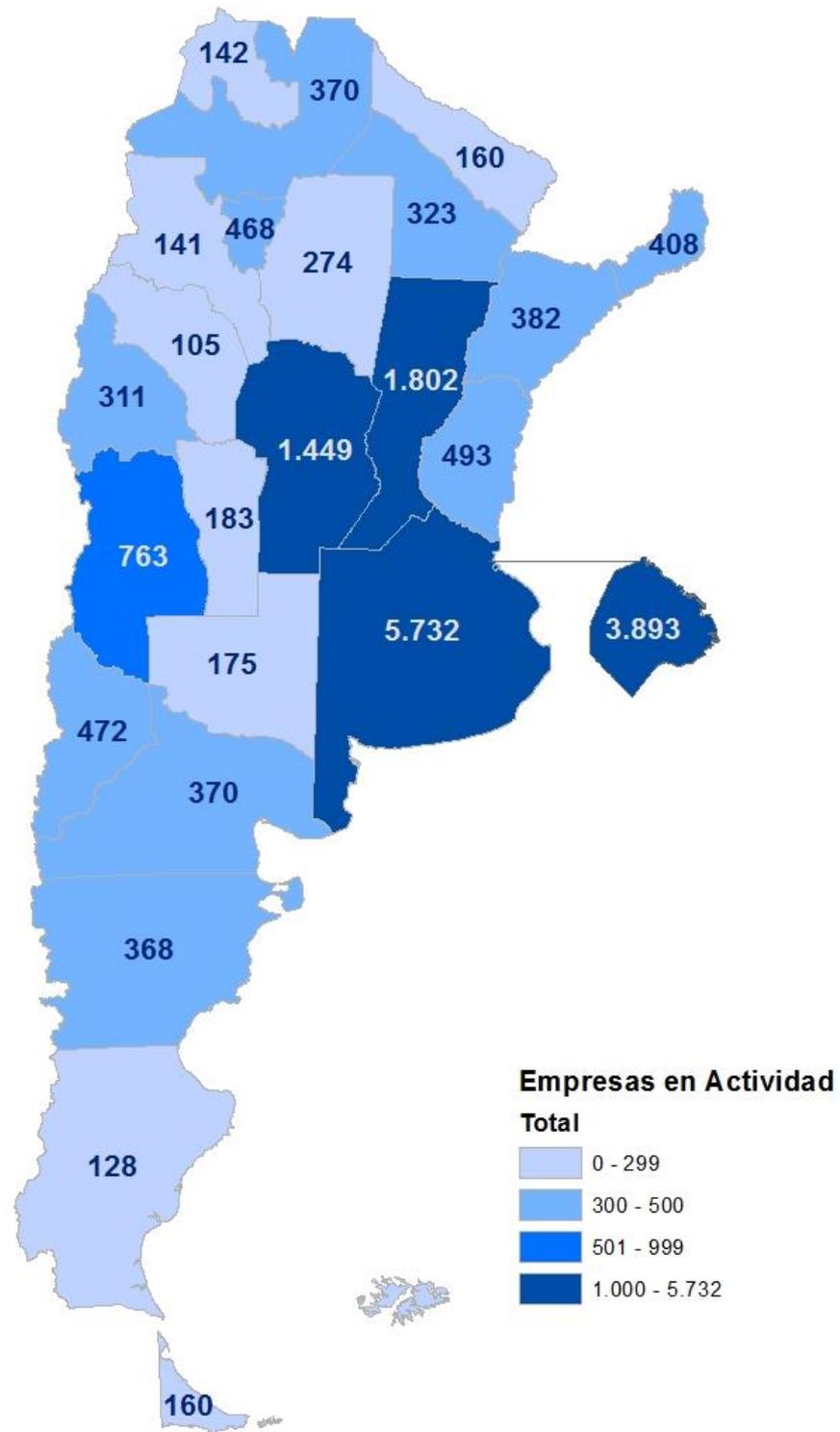
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2011 / 2018 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

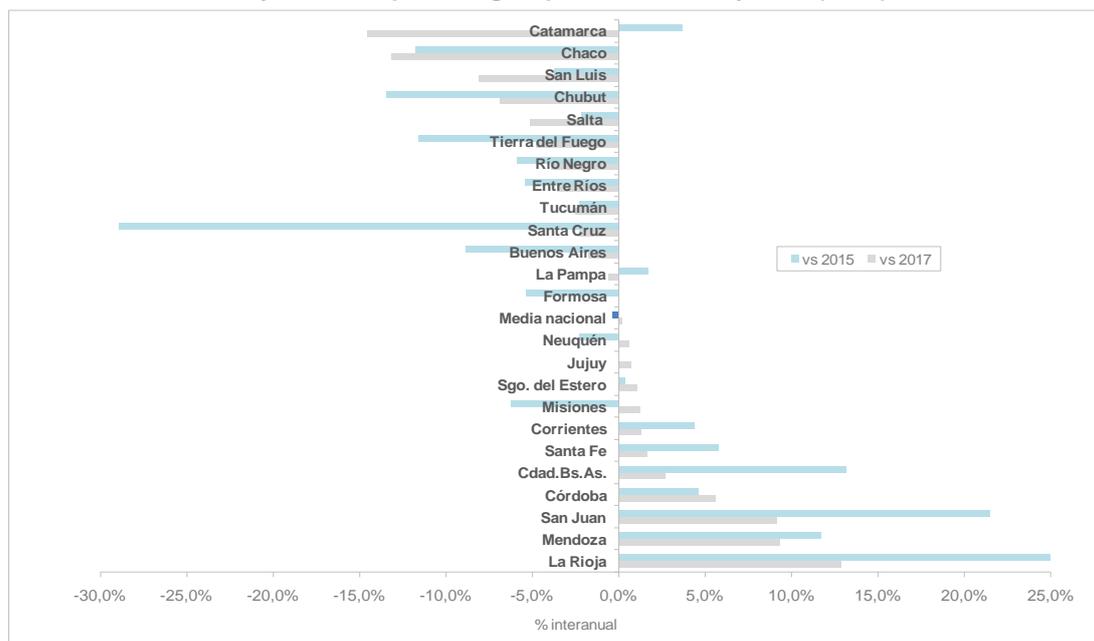
Esas divergencias territoriales quedan aún más claras cuando se contempla que **la cantidad de empleadores en actividad se contrajo en el último año en la mitad de las jurisdicciones del país (12)**, siendo Catamarca y Chaco las dos en donde se observaron mermas de dos dígitos (aunque en el caso de Catamarca debe tenerse presente que la caída fue con relación a un período en el que había experimentado un alza interanual del 36,4%). Contrariamente, **las provincias cuyanas de Mendoza y San Juan, así como La Rioja, fueron las 3 jurisdicciones con mayores tasas de crecimiento**. Al comparar con los niveles de 2015, los guarismos son muy semejantes, habiendo apenas una jurisdicción más (13) con caída en el número de empleadores y **destacándose las provincias patagónicas de Chubut y Santa Cruz como las de mayor retroceso, esta última con una baja cercana al 29%**.

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



Fuente: IERIC

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Mayo 2018 respecto a igual período de 2015 y 2017 (en %)



Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	may-18	may-17	may-18	may-17	may-18	may-17		may-18	may-17
Grandes Jurisd.	11.525	11.408	1.351	1.360	12.876	12.768	0,8%	67,5%	67,1%
Buenos Aires	5.035	5.107	697	726	5.732	5.833	-1,7%	30,1%	30,6%
Cdad. de Bs.As.	3.555	3.459	338	332	3.893	3.791	2,7%	20,4%	19,9%
Córdoba	1.287	1.213	162	159	1.449	1.372	5,6%	7,6%	7,2%
Santa Fe	1.648	1.629	154	143	1.802	1.772	1,7%	9,4%	9,3%
Resto del país	5.745	5.812	451	457	6.196	6.269	-1,2%	32,5%	32,9%
Catamarca	140	164	1	1	141	165	-14,5%	0,7%	0,9%
Chaco	309	353	14	19	323	372	-13,2%	1,7%	2,0%
Chubut	339	364	29	31	368	395	-6,8%	1,9%	2,1%
Corrientes	369	364	13	13	382	377	1,3%	2,0%	2,0%
Entre Ríos	469	488	24	23	493	511	-3,5%	2,6%	2,7%
Formosa	157	159	3	1	160	160	0,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	130	129	12	12	142	141	0,7%	0,7%	0,7%
La Pampa	168	170	7	6	175	176	-0,6%	0,9%	0,9%
La Rioja	99	87	6	6	105	93	12,9%	0,6%	0,5%
Mendoza	647	585	116	113	763	698	9,3%	4,0%	3,7%
Misiones	384	382	24	21	408	403	1,2%	2,1%	2,1%
Neuquén	416	417	56	52	472	469	0,6%	2,5%	2,5%
Río Negro	340	352	30	33	370	385	-3,9%	1,9%	2,0%
Salta	357	375	13	15	370	390	-5,1%	1,9%	2,0%
San Juan	285	262	26	23	311	285	9,1%	1,6%	1,5%
San Luis	171	181	12	18	183	199	-8,0%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	108	110	20	21	128	131	-2,3%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	262	255	12	16	274	271	1,1%	1,4%	1,4%
Tierra del Fuego	153	157	7	11	160	168	-4,8%	0,8%	0,9%
Tucumán	442	458	26	22	468	480	-2,5%	2,5%	2,5%
Total País	17.270	17.220	1.802	1.817	19.072	19.037	0,2%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Estas diferencias territoriales también se plasman cuando se analiza la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica. Allí se constata que **las formas menos complejas (*Unipersonales* y *Sociedades de personas*) redujeron su número en el último año, al contrario de lo que ocurrió con *Sociedades anónimas* y *Sociedades de responsabilidad limitada***. Esta evolución profundiza el sendero que se transita desde 2015, y que muestra que en Mayo de 2018 hay un 4,8% menos de *Unipersonales* y un 31,4% menos de *Sociedad de personas*, mientras que existen un 0,9% más de *Sociedades anónimas* y un 5,4% más de *Sociedades de responsabilidad limitada*.

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

	may-18	may-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2018	Mayo 2017
Unipersonales	7.329	7.498	-2,3%	38,4%	39,4%
Sociedades Personas (2)	406	467	-13,1%	2,1%	2,5%
S.A.	4.429	4.382	1,1%	23,2%	23,0%
S.R.L.	6.206	6.111	1,6%	32,5%	32,1%
Otras (3)	702	579	21,2%	3,7%	3,0%
Total	19.072	19.037	0,2%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, el análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró un **leve incremento del 0,3% en el agrupamiento Constructoras/Contratistas**, al tiempo que **las Subcontratistas reflejaron una caída del 0,8% respecto a Mayo de 2017**.

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

	may-18	may-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2018	Mayo 2017
Constructoras/Contratistas	17.270	17.220	0,3%	90,6%	90,5%
Subcontratistas	1.802	1.817	-0,8%	9,4%	9,5%
Total	19.072	19.037	0,2%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

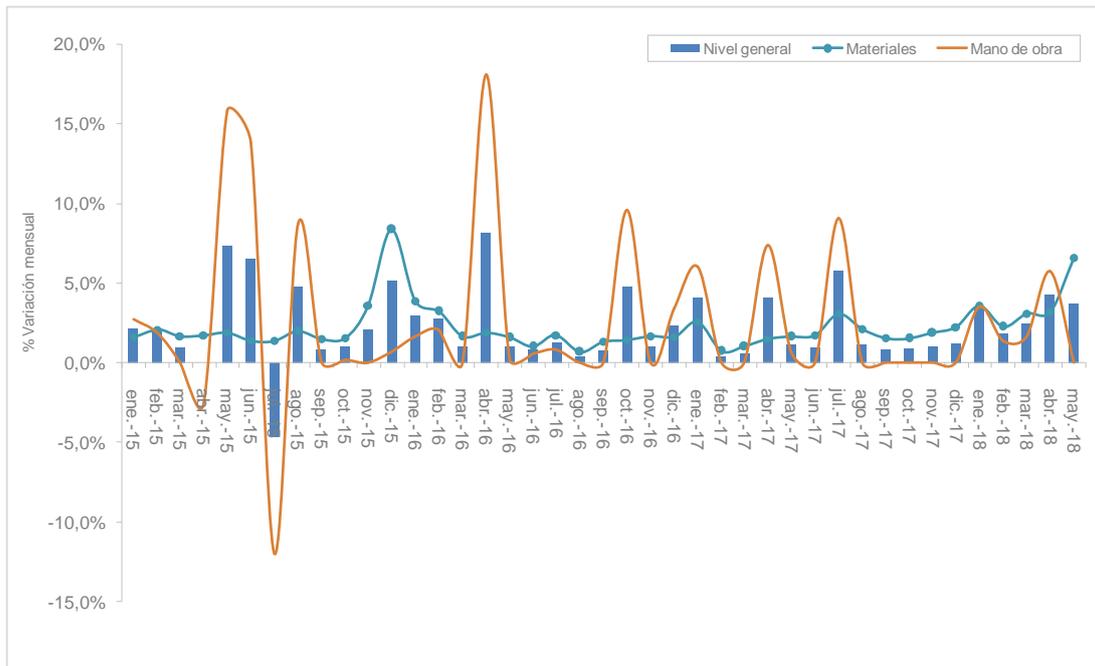
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba del 3,7% mensual, el segundo incremento más significativo desde Julio de 2017, sólo superado por el alza del 4,3% de Abril de esta año.

A diferencia de lo ocurrido en Abril, cuando el aumento había estado mayoritariamente ligado a la variación registrada en el rubro *Mano de obra* (resultante de la aplicación del primer aumento convenido en el Acuerdo salarial alcanzado a finales de Marzo pasado), **la suba de Mayo estuvo íntegramente explicada por el comportamiento del rubro *Materiales***. Éste evidenció un alza del 6,6% mensual, la más alta desde Diciembre de 2015 a esta parte.

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

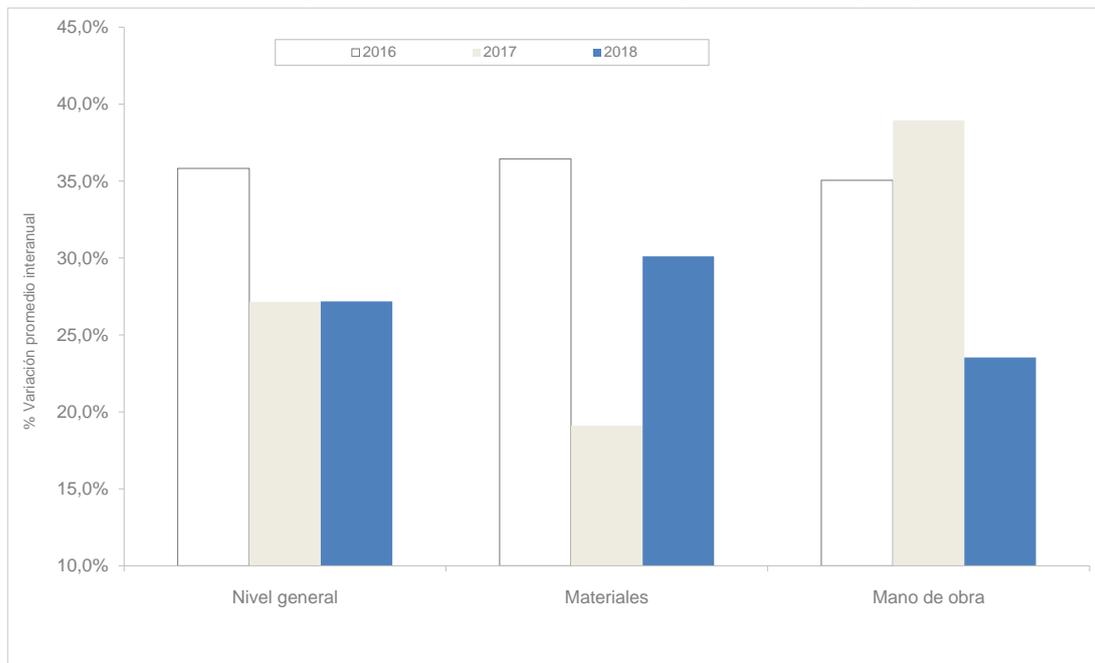
Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Mayo 2018 (en %)



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

Con este nuevo aumento (el cuarto en los últimos cinco meses que resulta mayor al 3% mensual), el alza promedio interanual del nivel general de costos entre Enero y Mayo llegó al 27,2% interanual, cifra que iguala a la de igual período del año pasado.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación promedio interanual. Enero – Mayo 2016 / 2018 (en %)

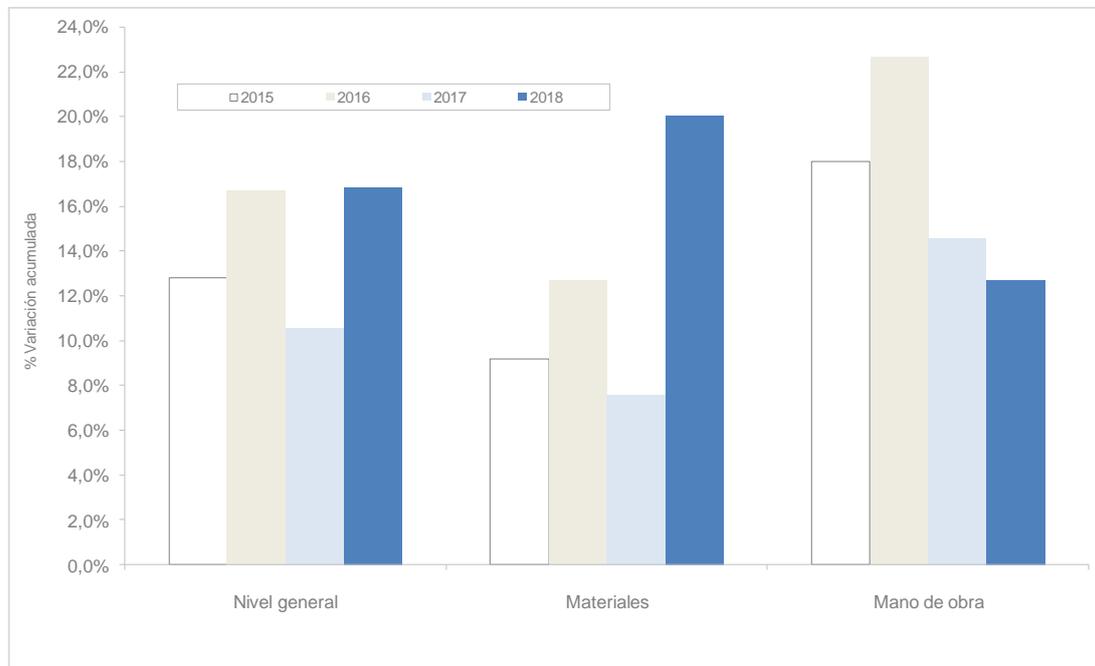


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Sin embargo, ese guarismo de 2017 se correspondía en mayor medida con los aumentos que habían tenido lugar a lo largo de 2016, contrariamente a lo que ocurre ahora. De allí que, si se analiza el alza acumulada al mes de Mayo respecto a Diciembre del año anterior, se advierta una marcada aceleración del ritmo de incremento de los costos. Así, **mientras que a Mayo de 2017 el nivel de costos registraba un aumento del 10,6% en relación a Diciembre de 2016, a Mayo de 2018 la suba respecto a Diciembre de 2017 ascendió al 16,8%, superando incluso la marca de Mayo de 2016.**

Adicionalmente, cabe apuntar que dicha aceleración se debe exclusivamente a la dinámica del rubro *Materiales*, puesto que el capítulo *Mano de obra* acumuló en estos cinco meses una suba menor a la de igual período del año pasado. En efecto, el capítulo *Materiales* registró entre Diciembre de 2017 y Mayo de este año un aumento del 20%, poco menos que triplicando el de igual período del año anterior (7,6%).

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

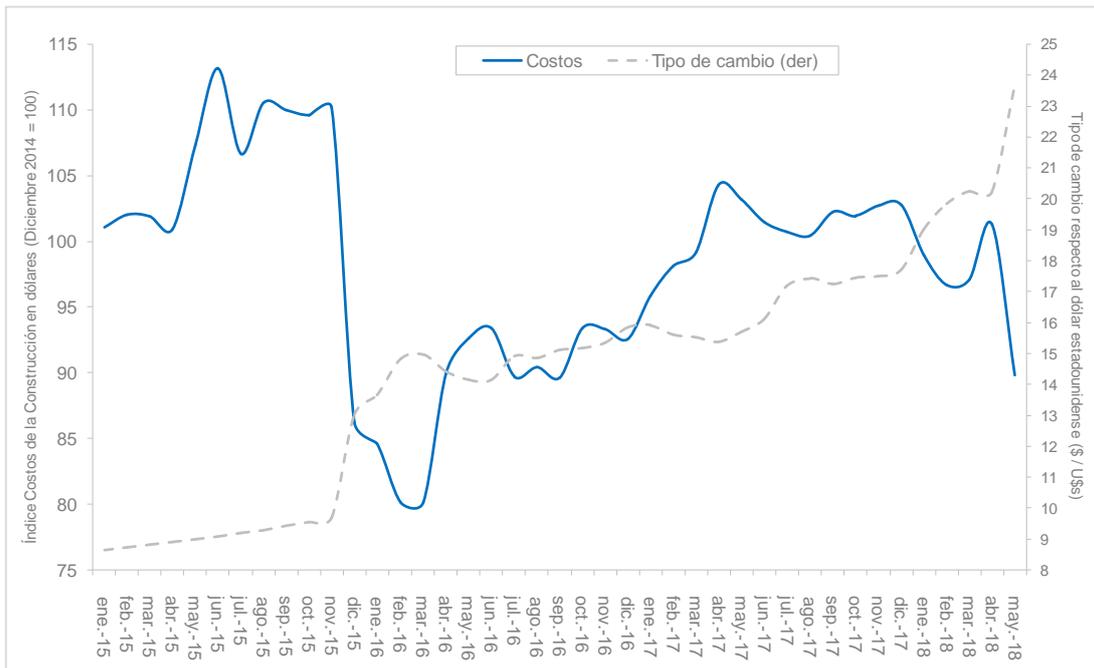


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Este mayor ritmo de crecimiento del costo de los *Materiales* está íntimamente correlacionado con la evolución del tipo de cambio, aunque en estos meses también hubo aumentos en el costo de la energía. En ese sentido, un aspecto que cabe subrayar es que, **en comparación con la suba observada en Diciembre de 2015, la actual reflejó hasta aquí un mayor nivel de *pass-through* del tipo de cambio hacia el precio de los materiales.** En efecto, el alza del rubro *Materiales* en Diciembre de 2015 fue del 8,4%, un 24% del salto experimentado ese mes por el tipo de cambio oficial; mientras que la de ahora representó un 38,8%. Los motivos para ello pueden ser varios, entre los que pueden mencionarse: que la devaluación de Diciembre de 2015 tuvo lugar en la segunda mitad del mes, por lo que parte del impacto se trasladó también a Enero 2016 (alza del 3,9%); que por entonces los costos de algunos materiales tenían ya incorporados niveles de tipo de cambio superiores al oficial, ya sea por el contexto cambiario entonces reinante como por la anticipación que ya en Noviembre de 2015 había tenido lugar (suba del 3,6%); o bien que el pronunciado ritmo de crecimiento que la actividad sectorial presentaba hasta aquí inducía un mayor traslado a precios.

Lo cierto es que con el valor del tipo de cambio nominal promedio mensual de Mayo (\$23,67), que supuso una devaluación del 17% respecto a los niveles de Abril y del 33,7% respecto a los de Diciembre de 2017, **el nivel de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense quedó más de un 10% por debajo del de Diciembre de 2014 y casi un 19% menor al pico del período Agosto/Noviembre de 2015.** Pero aún también un 12,1% por encima del piso de Enero de 2016.

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

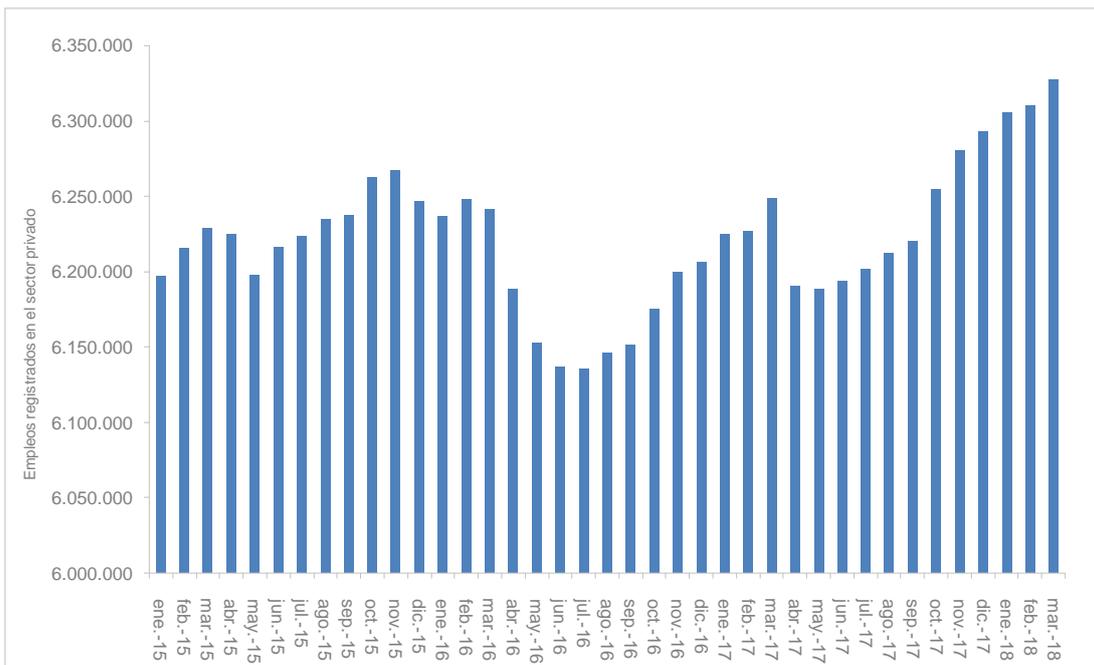


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

La cantidad de puestos de trabajo formales en el Sector Privado se elevó en Marzo de 2018 en 17.399, lo que significó un alza del 0,28% mensual, la décimo octava suba en los últimos 20 meses. Con este nuevo incremento, el total de puestos de trabajo registrados alcanzó a 6,327 millones, es decir 60.410 empleos más que a Noviembre de 2015.

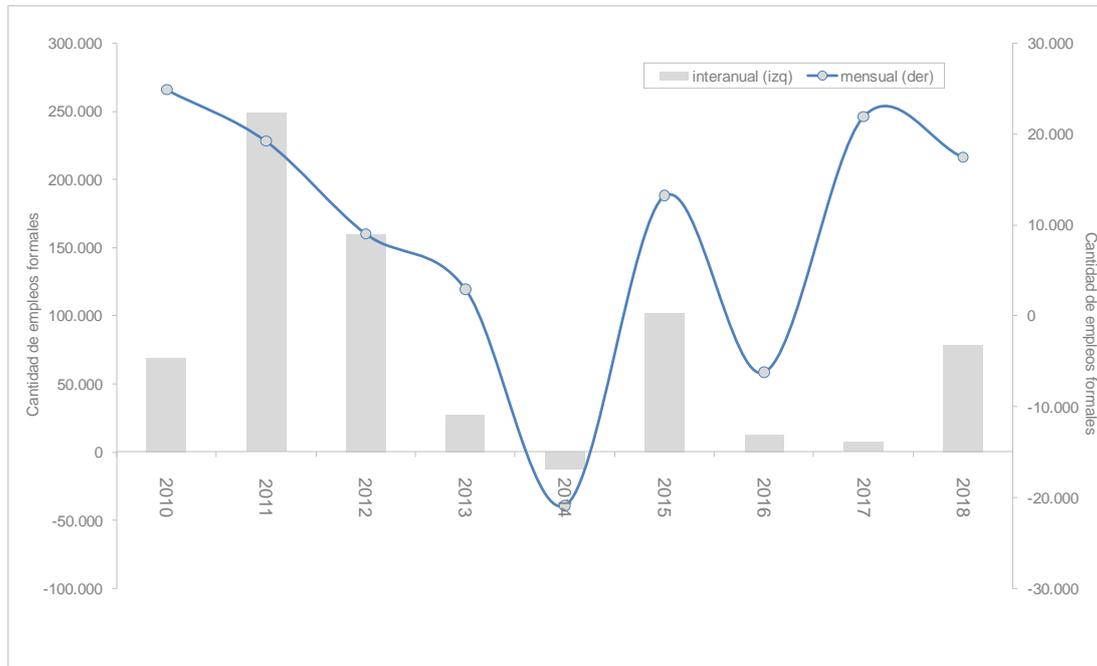
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Marzo 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Los más de 17 mil puestos de trabajo creados en Marzo quedaron por debajo de los poco menos de 22 mil correspondientes a igual mes del año pasado. Pero **con esa excepción, este fue el mayor registro desde el año 2011**, hecho aún más notorio cuando se analiza dicha variación dejando a un lado lo ocurrido en el sector Construcción: allí se advierte que en Marzo se crearon 11.661 empleos formales, por encima de los 9.680 de igual período de 2017.

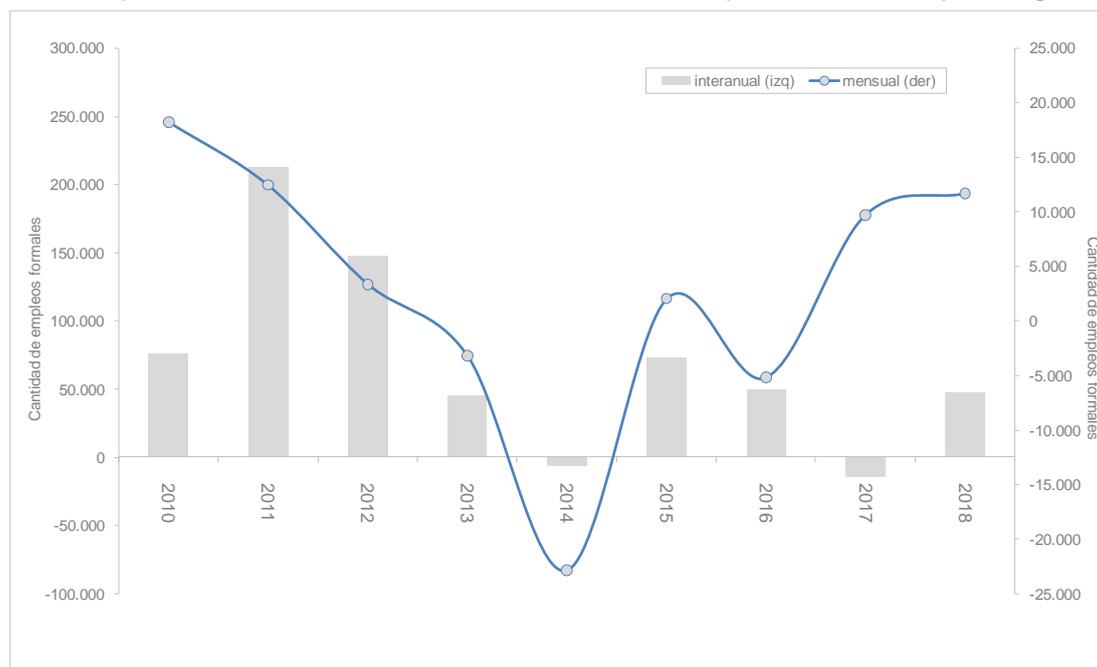
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Marzo 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Asimismo, **Marzo finalizó con 78.720 empleos formales más que en un año atrás**, muy por encima de igual período de 2017, pero **por debajo de los valores correspondientes a Marzo de 2010, 2011 y 2015**. Pero al contrario de lo señalado al analizar la variación mensual, en este caso sobresale el menor dinamismo que experimenta el proceso de creación de empleo registrado en el sector privado **cuando se excluye el comportamiento del sector construcción**. Allí se advierte que **en los últimos doce meses se generaron 47.128 nuevos empleos**, marca tan sólo superior a la de los años 2013 y a las caídas de 2014 y 2017.

Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina (excluyendo Sector Construcción). Variación mensual e interanual. Marzo 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



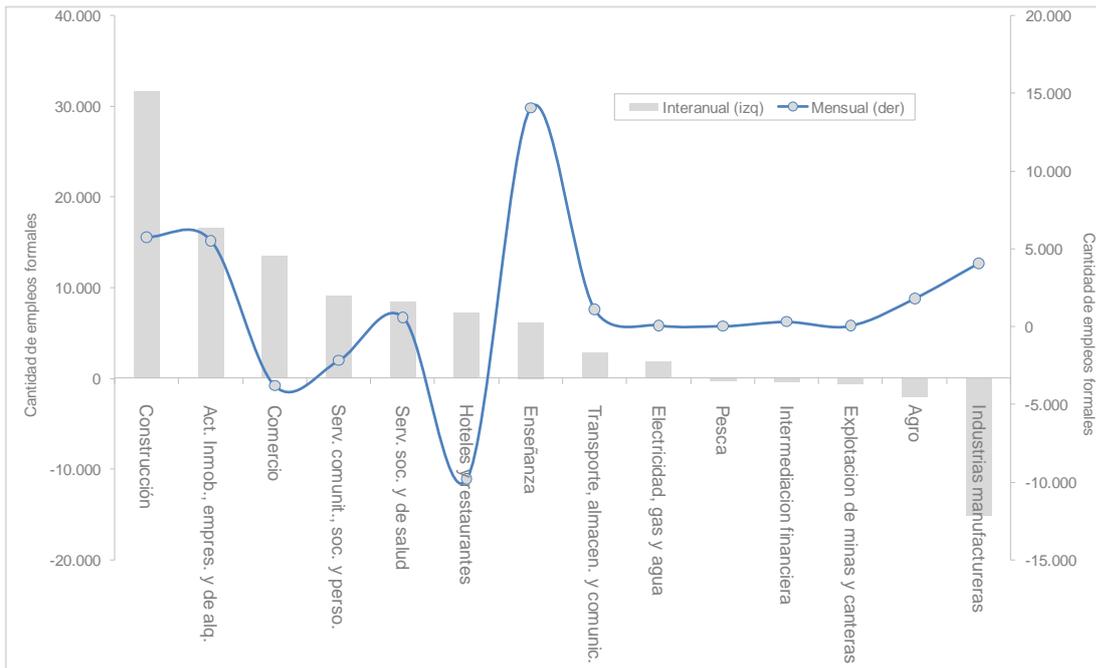
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Al igual que en Febrero, **el impulso a la creación de empleo correspondió fundamentalmente a los Sectores productores de Bienes, destacándose nuevamente la Construcción, que se transformó así en el sector que, detrás de Enseñanza, más contribuyó al alza del empleo formal en el mes de Marzo**. Por su parte, los 1.786 puestos incorporados en el Agro constituyeron la marca más baja desde al menos Marzo de 2010 a esta parte. Aunque cabría pensar que dicho nivel se explica fundamentalmente por el impacto de la sequía, hay que recordar que en igual período del año pasado se habían sumado 3.962 empleos, cifra que tan sólo había superado a la de Marzo de 2015.

Del lado de los Sectores productores de Servicios, sobresalió el comportamiento de Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. Con cerca de 5.500 nuevos empleos formales, **este sector tuvo su mayor variación mensual para un mes de Marzo desde al menos el año 2010 a esta parte**, superando en poco menos de 4 mil puestos al registro del año pasado, que hasta entonces era la variación mensual más elevada de la década.

Los mismos sectores son los que se destacan cuando la comparación se hace con el nivel de empleo de Marzo de 2017. En efecto, **el sector Construcción aportó el 32,6% del incremento neto** (considerando sólo la suma de los puestos de trabajo de aquellos sectores en donde el empleo creció, que ascendió a 97.042), mientras que **Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler contribuyó con el 17% de ese total**.

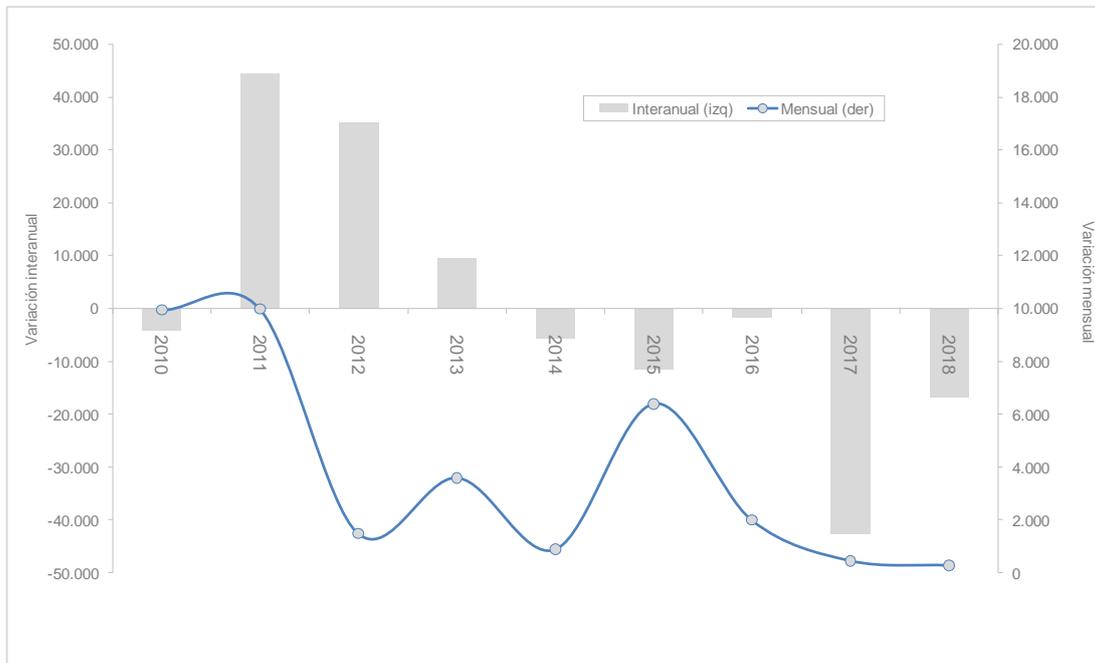
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Marzo 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Del otro lado, el principal factor contractivo en el nivel de empleo durante los últimos doce meses siguió siendo la dinámica de la **Industria manufacturera, que en un año redujo más de 15 mil empleos formales**. En Marzo incrementó en poco más de 4.000 puestos su dotación laboral respecto al mes de Febrero, pero ello estuvo en línea con lo acontecido en el mismo mes de años anteriores. En todo caso, cabe resaltar que **dicha suba fue inferior a la de los años 2010 al 2013 y a la del año 2017**, aunque la variación resultó favorable en comparación a las caídas de 2014 y 2016.

Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en la Industria manufacturera. Variación mensual e interanual. Marzo 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Abril 2018²

El empleo agregado en la Construcción

Luego de la importante expansión observada en Marzo, el empleo sectorial se mantuvo relativamente estable durante el mes de Abril. Según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **durante el cuarto mes del año el volumen de ocupación alcanzó los 425.655 puestos de trabajo registrados**, marcando así una **leve retracción del 0,2% con relación al mes precedente**.

En este punto, vale la pena considerar que si bien este comportamiento del empleo sectorial configura un dato relevante, la interpretación del mismo debe contemplar dos elementos. El primero es que el ritmo de expansión mensual verificado en Marzo de 2018 resultó particularmente intenso siendo, de hecho, uno de los más elevados de la serie y superado únicamente en iguales meses de los años 2017 y 2015. El segundo se vincula a que, de confirmarse esta evolución con la publicación de los datos definitivos, estaríamos en una situación similar a la observada en 2017, cuando luego de un incremento marcado en el mes de Marzo se registró una reducción del 0,4% mensual en Abril.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
Abril	393.777	13.984,6	5.860	7,4%	22,6%
Mayo	403.015	16.721,2	7.016	9,6%	37,3%
Junio	408.945	22.305,4	9.878	11,7%	32,5%
Julio	410.316	16.886,6	6.940	12,4%	42,4%
Agosto	417.586	17.291,5	6.982	12,5%	38,5%
Septiembre	422.929	16.734,5	6.737	13,0%	38,6%
Octubre	428.940	17.409,2	7.102	13,8%	35,3%
Noviembre	432.814	17.682,6	7.302	12,8%	31,7%
Diciembre	418.242	24.753,5	11.221	12,0%	28,9%
2018					
Enero	415.290	17.681,2	7.538	11,0%	25,9%
Febrero	416.852	17.029,0	7.059	9,4%	26,8%
Marzo	426.446	18.809,2	8.020	7,9%	28,5%
Abril	425.655	19.440,8	7.941	8,1%	39,0%
% Var. Ene-Abr '09 / '08	-10,1%	18,1%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '10 / '09	-2,7%	17,3%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '11 / '10	9,0%	35,3%	49,9%	-	-
% Var. Ene-Abr '12 / '11	0,6%	35,6%	96,5%	-	-
% Var. Ene-Abr '13 / '12	-4,9%	24,8%	14,9%	-	-
% Var. Ene-Abr '14 / '13	-2,4%	20,1%	-6,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '15 / '14	5,5%	25,5%	24,9%	-	-
% Var. Ene-Abr '16 / '15	-8,5%	29,0%	26,7%	-	-
% Var. Ene-Abr '17 / '16	4,6%	36,7%	35,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '18 / '17	9,1%	30,1%	30,2%	-	-

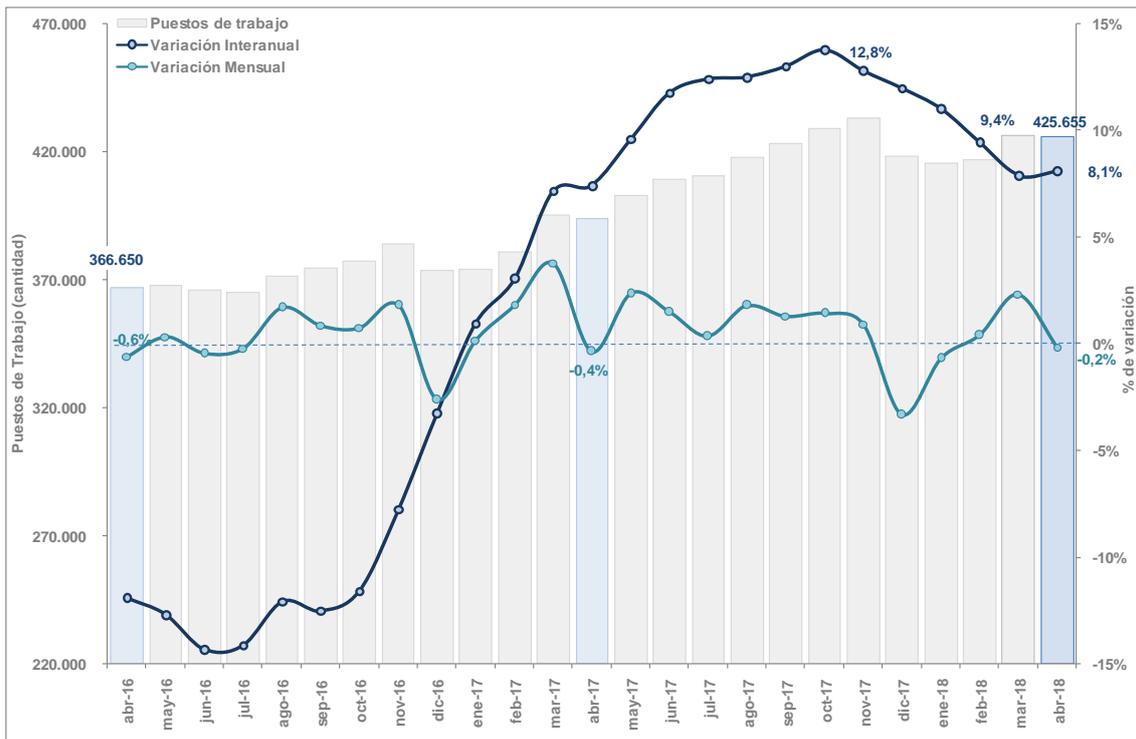
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

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

La comparativa interanual, por su parte, registró en Abril un incremento del 8,1%, lo que significa una leve aceleración en relación al 7,9% verificado durante el mes precedente. Esta evolución, se encuentra influenciada por la dinámica del empleo sectorial en Abril del año pasado (mes que constituye la base de comparación) y, por el momento, no implica una reversión de la tendencia de desaceleración del ritmo de variación interanual. En relación a este punto cabe destacar que la tasa de incremento interanual se mantuvo por debajo del registro correspondiente al mes de Febrero (ver Gráfico I). En igual sentido, **el incremento acumulado durante los primeros cuatro meses del 2018 marcó un nivel del 9,1%**, quedando así por debajo del registro correspondiente al primer trimestre (9,4%).

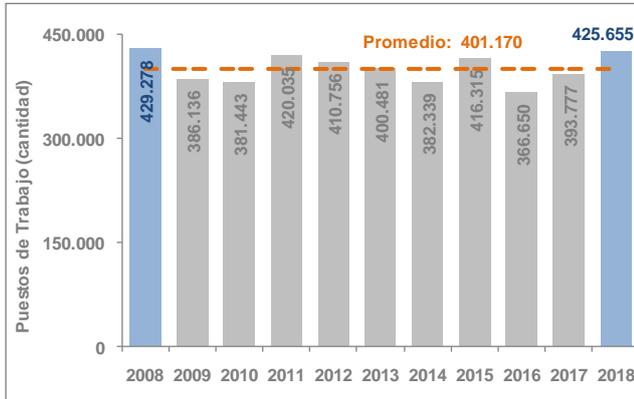
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual, Variación mensual e interanual. Abril 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

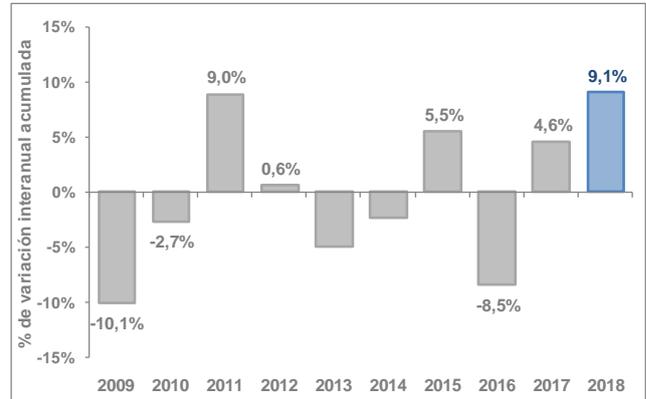
En perspectiva histórica, resulta evidente el carácter favorable de la actual coyuntura sectorial. **La cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes bajo análisis se mantuvo cerca del máximo registro histórico correspondiente a los meses de Abril de cada año.** Como se ilustra en el Gráfico II, **el volumen de empleo resultó 6,1% superior a la media histórica**, siendo superada exclusivamente por la marca correspondiente a igual mes del año 2008. En igual sentido, **la magnitud del incremento acumulado durante los primeros cuatro meses del año configura el mejor registro de la serie** (ver Gráfico III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Abril 2008 / 2018 (en cantidad)



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

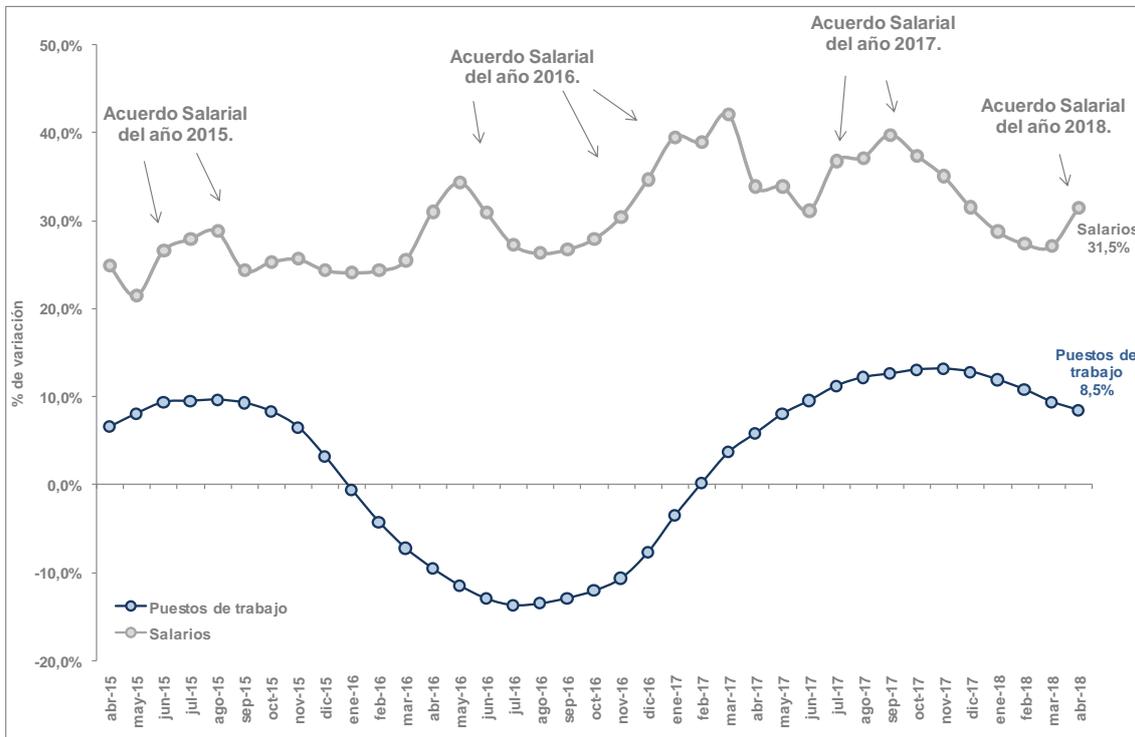
Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual acumulada. Abril 2009 / 2018 (en %)



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

Finalmente, **la remuneración media de los trabajadores registrados del sector alcanzó en Abril los \$ 19.440,8, contabilizando así una expansión del 3,4% en relación al mes precedente y del 39% interanual.** La media salarial acusó, de esta manera, el pleno impacto de la entrada en vigencia del incremento en los Básicos de Convenio negociado en el ámbito paritario. La aceleración de las remuneraciones resultaba así un fenómeno esperable para el mes de Abril, ilustrándose en el Gráfico IV, el impacto del mismo en la dinámica salarial.

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



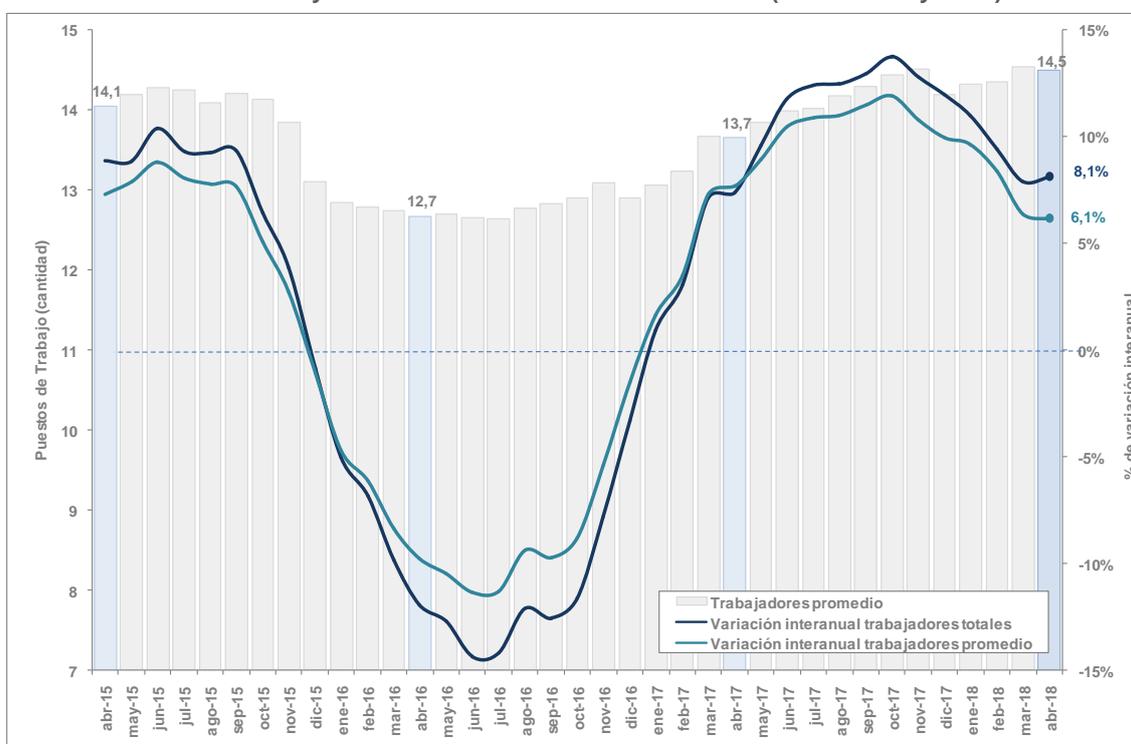
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

Si bien la variación general del empleo resultó poco significativa, sí pudo observarse un movimiento substancial en relación a la dinámica a nivel de los diversos tamaños de empresa. Específicamente, **la evolución de la ocupación sectorial en Abril se caracterizó por un descenso generalizado de los planteles medios de las firmas constructoras**, parcialmente compensado por el ingreso de nuevos empleadores al sector.

Esta dinámica resultó especialmente expresiva en el segmento de las constructoras de mayor tamaño relativo, conjunto de empresas que como se analizara en ediciones pasadas del presente Informe configuraron hasta el momento las de mayor dinamismo en materia de creación de empleo sectorial. Tal como se ilustra en el Gráfico V, la acción combinada de ambos elementos se tradujo en una **leve contracción del indicador de empleo promedio que se ubicó en Abril en los 14,5 puestos de trabajo registrados por firma constructora** (0,3% por debajo del nivel correspondiente al mes de marzo).

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



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

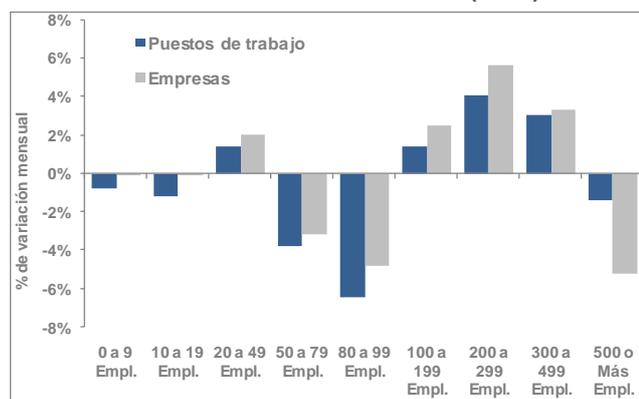
En la reducción de los planteles de las firmas constructoras, el elemento central estuvo motivado por la evolución del segmento de las empresas de mayor porte. Como se ilustra en el Gráfico VI, en Abril se verificó una reducción en la cantidad de firmas con plantel igual o superior a los 500 puestos de trabajo registrados, generando un desplazamiento de empresas y de trabajadores hacia segmentos de planteles medios más reducidos. Esta dimensión asume especial relevancia toda vez que fue precisamente este segmento el mayor protagonista del proceso de creación de empleo formal en el último año.

De todas maneras, tal como se mencionara para el caso del nivel general de ocupación, cierto es que el indicador de tamaño medio de las empresas constructoras correspondiente al primer cuatrimestre del año se mantiene en valores máximos de la serie histórica. Como se ilustra en el Gráfico VII, cuando son considerados los primeros cuatrimestres del cada año, la marca alcanzada por el indicador en 2018 (14,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora) configura el más elevado de la serie, superando en un 0,8% al pico máximo anterior observado en igual período del año 2011.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril 2018 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	63.538	14.897,8	72,5%	3,0	14,9%	-0,8%	-0,2%
10 a 19 Empl.	50.045	14.923,9	12,7%	13,5	11,8%	-1,2%	4,4%
20 a 49 Empl.	83.188	16.803,2	9,4%	30,2	19,5%	1,4%	9,2%
50 a 79 Empl.	41.799	18.353,7	2,3%	61,7	9,8%	-3,8%	-0,7%
80 a 99 Empl.	21.048	17.993,5	0,8%	87,4	4,9%	-6,5%	22,5%
100 a 199 Empl.	59.610	20.979,5	1,5%	137,7	14,0%	1,4%	7,7%
200 a 299 Empl.	28.613	23.209,7	0,4%	237,6	6,7%	4,1%	4,1%
300 a 499 Empl.	30.427	25.880,9	0,3%	372,6	7,1%	3,1%	17,2%
500 o Más Empl.	47.386	29.637,2	0,2%	844,0	11,1%	-1,4%	24,8%
Total	425.655	19.440,8	100,0%	14,5	100,0%	-0,2%	8,1%

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

Gráfico VI - Construcción. Puesto de trabajo registrados por tamaño de empresa. Variación mensual. Abril 2018 (en %)


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

Gráfico VII - Construcción. Puesto de trabajo registrados promedio por firma constructora. Nivel acumulado. Abril 2011 / 2018 (en %)


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

La situación del empleo sectorial por provincia

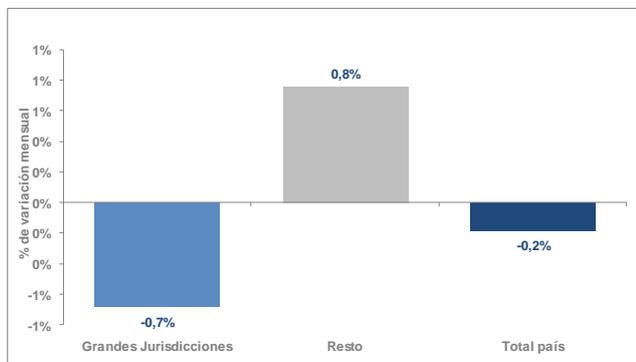
A nivel territorial, la evolución de la ocupación sectorial durante Abril resultó heterogénea. De las 25 jurisdicciones en las que, a los fines del presente análisis se subdivide el territorio nacional, **10 presentaron una cantidad de puestos de trabajo registrados superior a la verificada durante Marzo, mientras que 14 mostraron una reducción en el nivel de ocupación** (en un caso, Tierra del Fuego, la variación no fue significativa).

Más allá de esta dinámica desigual lo cierto es que, consideradas en conjunto, **la evolución de la ocupación en las grandes jurisdicciones se exhibió menos favorable que la observada en el resto del país**. Así, también en este plano, el comportamiento del empleo sectorial durante Abril marca una diferencia en relación a la tendencia verificada a lo largo de los últimos meses y, en especial, en relación a lo acontecido durante el mes de Marzo.

La merma en el volumen de ocupación alcanzó a la totalidad de las grandes jurisdicciones, con la única excepción de los municipios del Gran Buenos Aires, en donde se registró una leve variación positiva del orden del 0,1%. Entre estos distritos, las caídas más pronunciadas estuvieron en el interior de la Provincia de Buenos Aires y en la Provincia de Santa Fe, con una reducción del 2,2% y del 1,3% mensual, respectivamente. **Considerados en conjunto, estos distritos exhibieron una contracción del 0,7% en relación al volumen de ocupación de Marzo**, la que resultó parcialmente compensada por el crecimiento del 0,8% del *resto del país*.

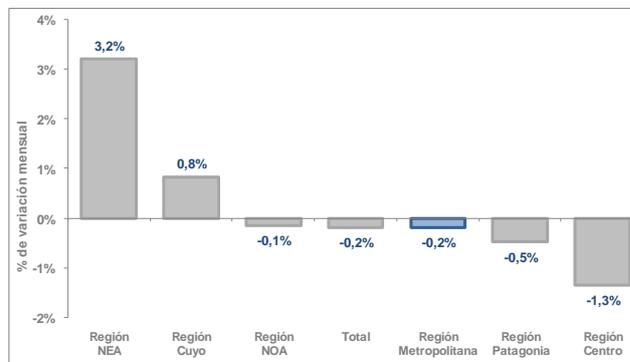
En este último conglomerado la dinámica fue más heterogénea verificándose, de hecho, 9 distritos que mostraron un crecimiento en relación a Marzo pasado. **Las mejores evoluciones estuvieron concentradas en la región del Noreste Argentino (+3,2%) y Cuyo (+0,8%)**, explicadas principalmente por lo acontecido en las Provincias de Misiones, en el primer caso, y de Mendoza en el segundo.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación mensual. Abril 2018 (en %)



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

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



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

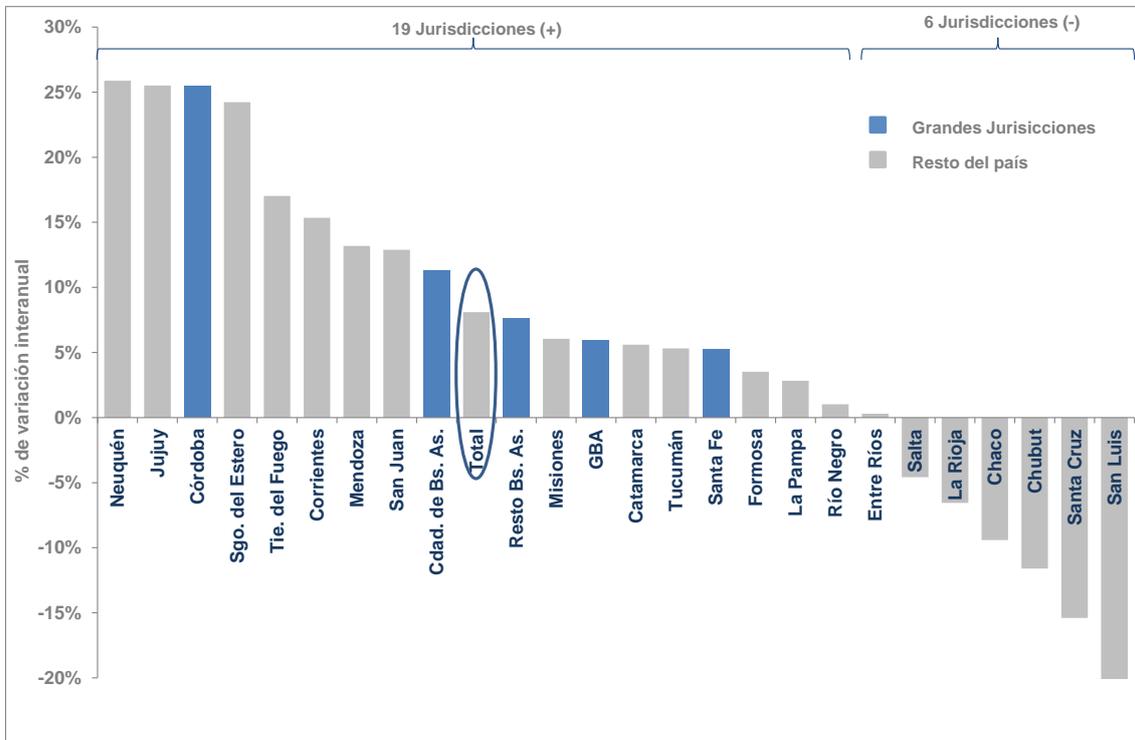
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Noviembre 2017 – Abril 2018 (en cantidad y en %)

Provincia	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	81.110	79.384	81.204	81.518	83.563	83.148	-0,5%	11,3%	11,9%
Buenos Aires	124.266	119.459	118.589	117.806	120.538	119.741	-0,7%	6,5%	8,3%
GBA	82.455	79.262	79.033	78.704	80.288	80.385	0,1%	6,0%	7,1%
Resto Bs. As.	41.811	40.197	39.556	39.102	40.250	39.356	-2,2%	7,6%	11,0%
Catamarca	3.040	2.777	2.669	2.752	2.790	2.841	1,8%	5,6%	6,8%
Chaco	8.424	7.900	6.961	7.335	7.607	7.462	-1,9%	-9,4%	-6,1%
Chubut	10.316	9.961	9.625	8.878	8.886	8.803	-0,9%	-11,6%	-6,2%
Córdoba	34.434	33.819	34.115	34.725	36.052	35.866	-0,5%	25,5%	24,1%
Corrientes	6.909	6.846	6.502	6.798	7.112	7.090	-0,3%	15,3%	14,2%
Entre Ríos	9.481	9.212	8.942	9.077	9.060	8.972	-1,0%	0,3%	1,3%
Formosa	5.420	4.860	4.195	4.561	4.856	5.089	4,8%	3,5%	-2,0%
Jujuy	4.139	4.050	4.042	3.882	4.013	4.215	5,0%	25,5%	32,0%
La Pampa	3.055	3.001	2.980	3.046	3.116	3.195	2,5%	2,8%	-3,8%
La Rioja	2.292	2.073	1.632	1.840	1.932	2.041	5,6%	-6,6%	-5,8%
Mendoza	13.441	13.001	13.215	13.351	13.716	14.173	3,3%	13,2%	9,8%
Misiones	10.007	8.853	7.941	8.414	8.713	9.556	9,7%	6,1%	-0,3%
Neuquén	11.742	11.551	11.957	12.487	12.995	13.140	1,1%	25,9%	22,3%
Río Negro	8.027	7.821	7.744	7.951	8.025	7.846	-2,2%	1,0%	3,0%
Salta	8.817	8.369	8.036	7.855	7.878	7.770	-1,4%	-4,6%	-2,4%
San Juan	10.420	10.349	10.303	10.267	10.685	10.521	-1,5%	12,9%	19,8%
San Luis	4.496	4.314	4.201	4.181	4.173	4.027	-3,5%	-22,5%	-18,3%
Santa Cruz	4.678	4.389	4.290	4.281	4.322	4.169	-3,5%	-15,4%	-10,7%
Santa Fe	40.187	38.679	38.919	38.865	39.178	38.668	-1,3%	5,3%	6,4%
Sgo. del Estero	8.319	8.247	8.379	8.338	8.391	8.522	1,6%	24,2%	25,4%
Tierra del Fuego	2.257	2.241	2.226	2.348	2.482	2.482	0,0%	17,0%	15,2%
Tucumán	11.541	11.367	11.107	10.840	10.969	10.644	-3,0%	5,3%	11,6%
Sin Asignar	5.996	5.719	5.516	5.456	5.394	5.675	5,2%	6,0%	4,9%
Total	432.814	418.242	415.290	416.852	426.446	425.655	-0,2%	8,1%	9,1%

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

En relación a la comparativa interanual, el panorama correspondiente al mes de Abril resulta marcadamente más favorable. Como se ilustra en el Gráfico X, **son 19 de las 25 jurisdicciones del país las que lograron un volumen de ocupación superior al registrado en Abril de 2017.** Dentro de las *grandes jurisdicciones*, la expansión más acelerada se produjo en la Provincia de Córdoba, donde la cantidad de puestos de trabajo registrados superó en 25,5% la correspondiente a un año atrás.

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



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

El salario en la Construcción

Como se adelantara en la sección inicial del presente Informe, el dato más destacado en materia salarial durante el mes de Abril fue la entrada en vigencia del incremento del 10% sobre los Básicos de Convenio. Con este impulso, **la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados alcanzó los \$19.440,8, marcando una expansión del 3,4% en relación al mes precedente y del 39% si la comparativa se efectúa en relación a lo acontecido en Abril de 2017.** Así, el ritmo de crecimiento salarial muestra una sensible aceleración, tal como se ilustra en el Gráfico XV.

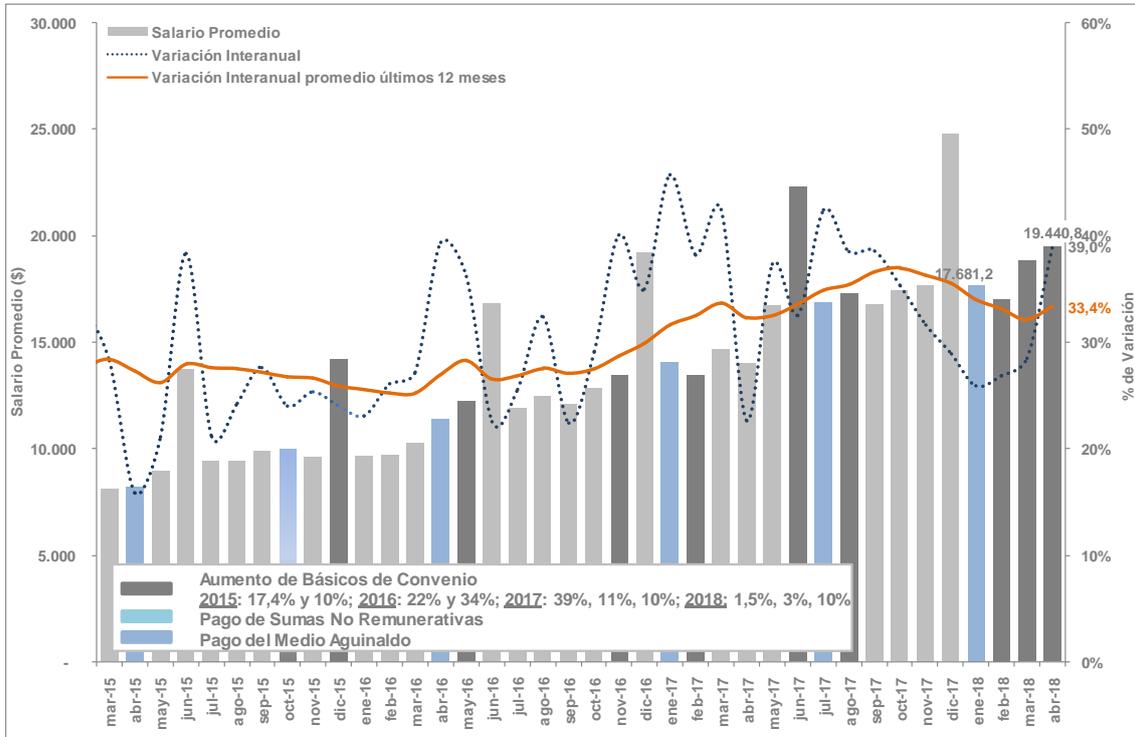
Más allá del impacto de los reajustes³ que recayeron sobre los meses de Febrero y Marzo, lo cierto es que, en lo sustancial, la pauta salarial para el año 2018 quedó definida a partir del nuevo Acuerdo Paritario alcanzado a fines del mes de Marzo del corriente y con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2019. En este **se establecieron dos tramos de incremento sobre los Básicos de Convenio para el año 2018. El primero constituye un aumento del 10% aplicable a partir del mes de Abril** (en referencia a los salarios vigentes al 31 de Marzo del corriente) y el **segundo alcanza al 5% y resultará aplicable a partir del mes de Agosto** (tomando como base los salarios vigentes al 31 de Julio de 2018).

De esta manera, la pauta negociada se ubica en línea con lo acordado en la mayoría de las rondas paritarias sectoriales, e incluye una cláusula por la cual las partes se comprometieron a reunirse nuevamente durante el mes de Diciembre para evaluar la dinámica de las variables macroeconómicas y analizar la necesidad de establecer algún tipo de ajuste sobre los incrementos establecidos.

³ Se trata de los incrementos encuadrados en la cláusula de revisión pactada en la negociación del año precedente el cual, homologado por RESOL-2018-125-APN, establece un incremento salarial en dos tramos: 1,5% que resultó aplicable en Febrero y del 3% aplicable en Marzo, en ambos casos sobre los salarios vigentes al 31 de Enero de 2018. En este punto cabe destacar que, habiéndose firmado con fecha 20 de Febrero, el impacto recayó de manera significativa en la evolución de la media salarial de Marzo impulsando el incremento de la remuneración media en relación con el mes precedente.

Adicionalmente el Gobierno Nacional firmó el Decreto 508/2018 que establece un Régimen Simplificado Voluntario de Adecuación de la Negociación Salarial para el año 2018, que habilita una suba del 5% en dos tramos (del 2,5% en Julio y Agosto) sobre lo acordado en la paritaria de cada sector. Para hacerse efectivo requiere un acuerdo entre las partes que lo convalide.

Gráfico XI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Abril 2015 – 2018 (en pesos y en %)



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

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

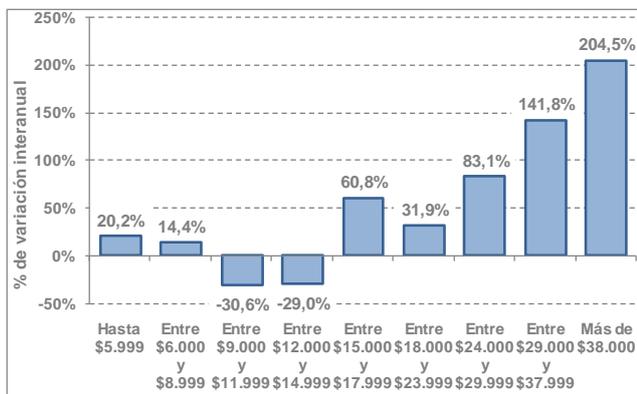
El mayor dinamismo en el crecimiento de las remuneraciones impactó de manera sensible en la estructura del empleo, incrementando significativamente la proporción de trabajadores que percibieron salarios superiores a los \$38.000 mensuales. Como se ilustra en el Gráfico XII, estos más que se duplicaron (+204,5%) con relación al primer cuatrimestre del 2017, al tiempo que un 17,5% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron en promedio un salario igual o superior a los \$24.000 durante el primer cuatrimestre de 2018, participación que duplicó a la correspondiente a igual período del año precedente (ver Gráfico XIII).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Noviembre 2017 – Abril 2018 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	33.896	40.212	63.890	56.869	53.262	30.210	-43,3%	-21,6%
Entre \$4.000 y \$5.999	19.351	24.421	36.257	35.793	33.993	17.386	-48,9%	-32,3%
Entre \$6.000 y \$9.999	48.233	43.806	68.398	74.562	62.588	41.865	-33,1%	-52,9%
Entre \$10.000 y \$13.999	109.016	42.784	62.210	76.391	65.908	85.514	29,7%	-24,2%
Entre \$14.000 y \$15.999	44.177	44.386	52.578	56.663	58.128	45.681	-21,4%	35,2%
Entre \$16.000 y \$23.999	106.837	74.927	65.363	55.207	72.109	119.357	65,5%	101,2%
Entre \$24.000 y \$29.999	31.855	55.175	30.671	27.947	33.674	36.592	8,7%	107,1%
Entre \$29.000 y \$37.999	22.330	39.969	20.304	18.831	25.604	26.050	1,7%	172,4%
Más de \$38.000	17.119	52.562	15.619	14.589	21.180	23.000	8,6%	210,9%
Total	432.814	418.242	415.290	416.852	426.446	425.655	-0,2%	8,1%

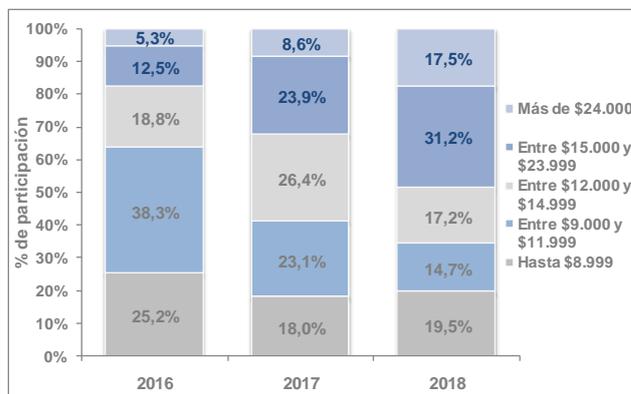
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

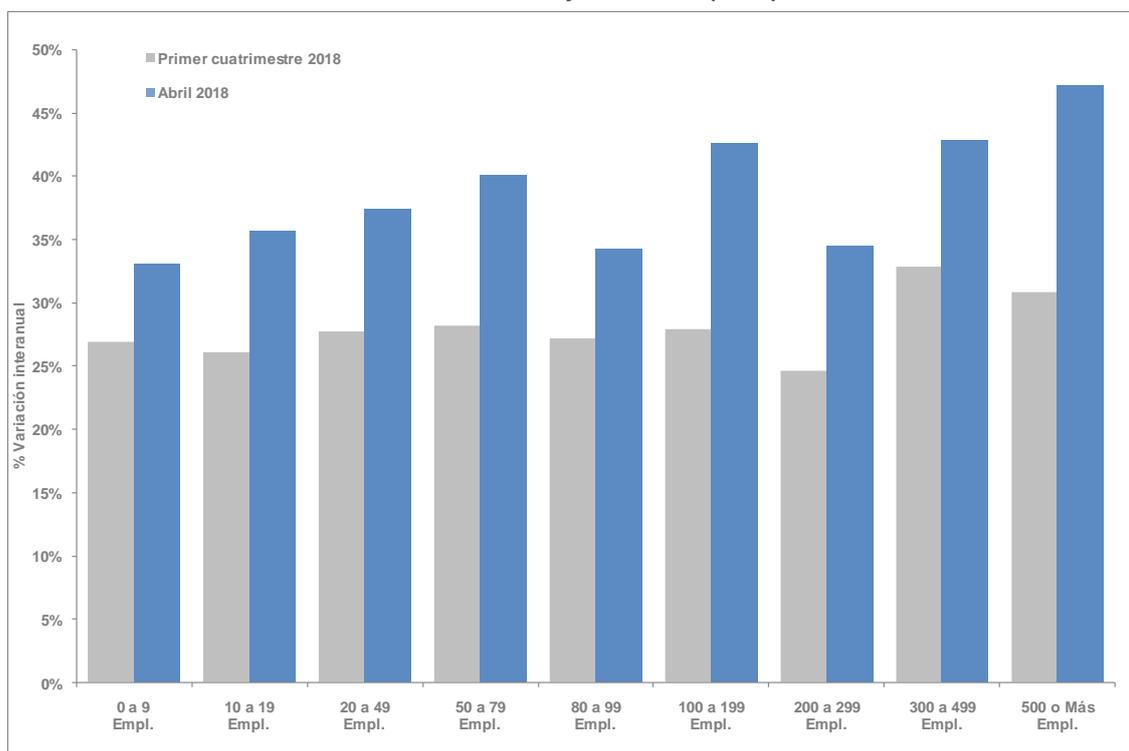
Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Abril 2016 / 2018 (en %)



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

El mayor ritmo de incremento de la media salarial en el mes de Abril resultó generalizado en los diversos tamaños de firmas constructoras. Pese a que esta estadística se encuentra afectada por el propio desplazamiento de empresas entre segmentos, lo cierto es que se observa una aceleración generalizada de las remuneraciones promedio en relación tanto a Marzo último como al promedio correspondiente a los primeros cuatro meses del año.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Primer Cuatrimestre y Abril 2018 (en %)



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

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 2017 – Abril 2018 (en pesos y en % de variación)

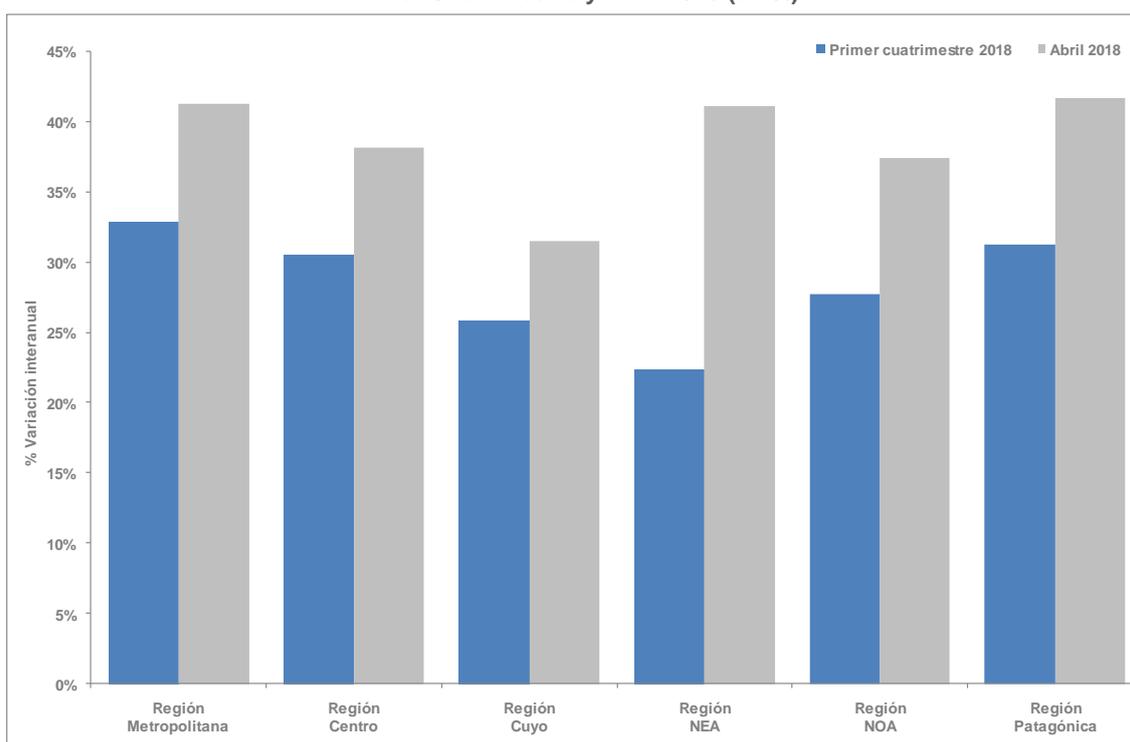
Tamaño Empresa	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	13.601,8	19.027,0	14.091,4	13.612,3	14.367,4	14.897,8	3,7%	33,1%
10 a 19 Empl.	13.597,2	18.622,6	13.811,4	13.112,0	14.212,4	14.923,9	5,0%	35,7%
20 a 49 Empl.	15.116,0	20.796,3	15.235,1	14.533,8	16.289,6	16.803,2	3,2%	37,4%
50 a 79 Empl.	16.635,3	23.226,6	16.225,4	15.932,4	17.252,4	18.353,7	6,4%	40,0%
80 a 99 Empl.	15.855,5	22.430,6	17.398,9	15.845,8	17.665,7	17.993,5	1,9%	34,3%
100 a 199 Empl.	18.961,8	25.764,8	18.342,4	17.462,6	19.515,9	20.979,5	7,5%	42,6%
200 a 299 Empl.	20.740,1	30.082,7	20.636,5	19.925,6	22.158,9	23.209,7	4,7%	34,5%
300 a 499 Empl.	22.003,9	33.694,6	23.465,3	22.377,3	24.333,3	25.880,9	6,4%	42,9%
500 o Más Empl.	25.686,0	36.933,2	24.620,5	24.597,5	27.509,1	29.637,2	7,7%	47,2%
Total	17.682,6	24.753,5	17.681,2	17.029,0	18.809,2	19.440,8	3,4%	39,0%

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.

Estando el comportamiento de los salarios del sector significativamente influenciado por la evolución de la pauta negociada en el ámbito paritario, **también se observa una aceleración generalizada del ritmo de incremento salarial a nivel territorial**. Como se ilustra en el Gráfico XV, en idéntico sentido a lo verificado a lo largo de toda la estructura de empleadores, **la tasa de incremento salarial interanual observada en el mes de Abril supera en todas las regiones del país a la media correspondiente a los primeros cuatro meses del 2018**.

Gráfico XV – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Primer Cuatrimestre y Abril 2018 (en %)



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

A nivel provincial las mayores variaciones respecto a Marzo se produjeron en Misiones y Formosa (9,2%), Catamarca (8,1%), Corrientes y Jujuy (7,9%) y La Pampa (7,2%), lo que denota que no hay un patrón definido en términos territoriales (aunque se destaque el NEA). **Si se analizan las variaciones interanuales, nuevamente Chubut encabeza la lista con un 57,2%, seguido de Corrientes (49,6%), Misiones (48,9%) y La Rioja (45,2%), repitiendo lo dicho para el incremento del último mes.**

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	83.148	20.022,2	19,5%	-0,5%	11,3%	3,5%	44,0%	34,7%
Buenos Aires	119.741	18.923,1	28,1%	-0,7%	6,5%	1,5%	38,2%	30,7%
GBA	80.385	17.990,7	18,9%	0,1%	6,0%	1,3%	38,0%	30,9%
Resto Bs. As.	39.356	20.827,6	9,2%	-2,2%	7,6%	2,0%	38,3%	30,0%
Catamarca	2.841	18.159,2	0,7%	1,8%	5,6%	8,1%	43,3%	28,6%
Chaco	7.462	18.922,2	1,8%	-1,9%	-9,4%	6,8%	33,5%	16,0%
Chubut	8.803	30.348,3	2,1%	-0,9%	-11,6%	2,1%	57,2%	42,2%
Córdoba	35.866	19.618,6	8,4%	-0,5%	25,5%	2,0%	41,1%	35,8%
Corrientes	7.090	17.019,5	1,7%	-0,3%	15,3%	7,9%	49,6%	34,3%
Entre Ríos	8.972	19.410,9	2,1%	-1,0%	0,3%	3,0%	44,3%	34,7%
Formosa	5.089	18.933,7	1,2%	4,8%	3,5%	9,2%	36,6%	17,0%
Jujuy	4.215	16.693,1	1,0%	5,0%	25,5%	7,9%	37,5%	25,3%
La Pampa	3.195	21.020,8	0,8%	2,5%	2,8%	7,2%	44,4%	33,0%
La Rioja	2.041	17.661,1	0,5%	5,6%	-6,6%	4,4%	45,2%	30,1%
Mendoza	14.173	16.185,5	3,3%	3,3%	13,2%	6,1%	32,0%	24,7%
Misiones	9.556	17.156,5	2,2%	9,7%	6,1%	9,2%	48,9%	26,1%
Neuquén	13.140	22.619,8	3,1%	1,1%	25,9%	2,6%	37,3%	30,8%
Río Negro	7.846	22.461,3	1,8%	-2,2%	1,0%	5,1%	40,9%	27,8%
Salta	7.770	15.777,4	1,8%	-1,4%	-4,6%	3,9%	33,1%	24,7%
San Juan	10.521	18.802,6	2,5%	-1,5%	12,9%	4,3%	29,1%	26,1%
San Luis	4.027	17.353,3	0,9%	-3,5%	-22,5%	-1,2%	30,4%	25,4%
Santa Cruz	4.169	42.792,9	1,0%	-3,5%	-15,4%	6,0%	44,3%	32,3%
Santa Fe	38.668	18.105,8	9,1%	-1,3%	5,3%	4,7%	33,9%	25,3%
Sgo. del Estero	8.522	18.126,7	2,0%	1,6%	24,2%	4,9%	33,6%	25,3%
Tie. del Fuego	2.482	32.225,0	0,6%	0,0%	17,0%	6,0%	42,0%	28,4%
Tucumán	10.644	13.378,2	2,5%	-3,0%	5,3%	4,5%	40,0%	32,0%
Sin Asignar	5.675	17.324,7	1,3%	5,2%	6,0%	7,0%	28,2%	19,0%
Total	425.655	19.440,8	100,0%	-0,2%	8,1%	3,4%	39,0%	30,1%

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

La evolución del salario real⁴

Considerado a la luz de la evolución del nivel general de precios, la dinámica salarial de la construcción evidenció un nuevo incremento tanto en términos mensuales, como interanuales. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNU) marcó en el mes de Abril de 2018 un nivel de 136,8 puntos (con una base correspondiente a Diciembre de 2016 = 100), lo que representa una **variación de 2,7% con relación al mes anterior**, esto es un nivel de expansión superior al verificado durante Marzo último (+2,3%).

En este marco, **el ritmo de incremento interanual de los precios se ubicó en el 25,5%**, levemente por encima del 25,4% observado en los dos meses precedentes. En este contexto, la aceleración de la dinámica salarial supuso un incremento real en la media de las remuneraciones de los trabajadores registrados del sector.

Como se desprende del Cuadro VII, **la comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general de precios (IPCNU – INDEC) da cuenta de un alza del 10,8%**. Con este resultado, **el balance para el primer cuatrimestre del año arrojó un incremento del 3,8% real en el salario medio de los trabajadores registrados de la industria de la construcción.**

⁴ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales en relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Marzo 15 periodos de publicación. Estando disponibles las primeras variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

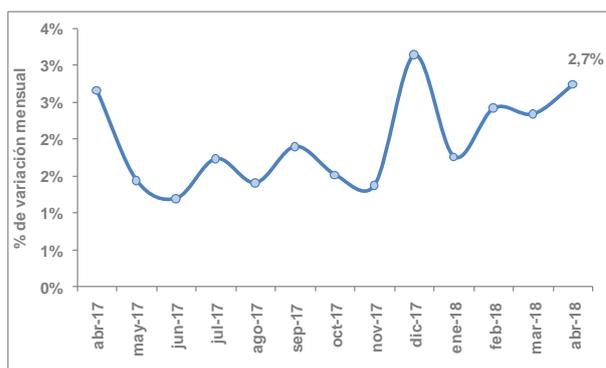
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de	
			IPCNu	Salario Real
2016				
Diciembre	8.739,8	100,0	-	-
2017				
Enero	14.048,2	101,6	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	-	-
Abril	13.984,6	109,0	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	-	-
Junio	22.305,4	111,8	-	-
Julio	16.886,6	113,8	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	24,8%	3,3%
2018				
Enero	17.681,2	127,0	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	25,4%	2,5%
Abril	19.440,8	136,8	25,5%	10,8%
% Var. Ene-Abr '18 / '17	30,1%	25,3%	-	3,8%

Nota: La información correspondiente a Abril 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.

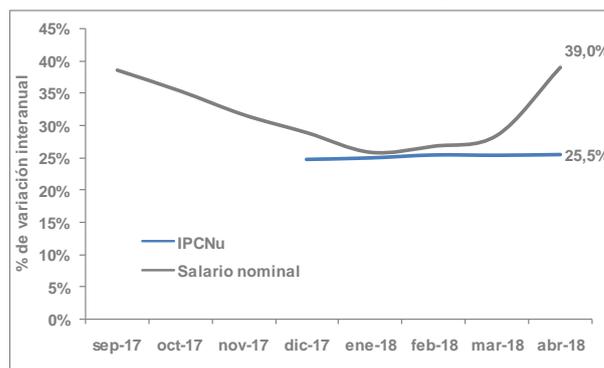
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVI - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU). Variación mensual.
 Abril 2017 - 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XVII - Salario nominal e Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU). Variación interanual.
 Septiembre 2017 - Abril 2018 (en %)



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

Cuadro VIII - Construcción. Salario nominal, Índice de Precios Nacional Urbano y Salario real por Regiones. Abril 2018 (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
Ciudad de Buenos Aires	20.022,2	25,6%	25,5%	14,7%	7,2%
Buenos Aires	18.923,1	-	-	-	-
GBA	17.990,7	25,6%	25,5%	9,9%	4,2%
Resto Bs. As.	20.827,6	25,7%	25,5%	10,0%	3,5%
Catamarca	18.159,2	24,6%	24,6%	15,0%	3,1%
Chaco	18.922,2	23,5%	23,1%	8,1%	-5,9%
Chubut	30.348,3	26,0%	24,6%	24,8%	13,9%
Córdoba	19.618,6	25,7%	25,5%	12,3%	8,2%
Corrientes	17.019,5	23,5%	23,1%	21,1%	9,0%
Entre Ríos	19.410,9	25,7%	25,5%	14,8%	7,2%
Formosa	18.933,7	26,0%	24,6%	10,6%	-5,2%
Jujuy	16.693,1	26,0%	24,6%	10,3%	0,5%
La Pampa	21.020,8	26,0%	24,6%	14,7%	6,6%
La Rioja	17.661,1	26,1%	24,6%	15,1%	3,0%
Mendoza	16.185,5	26,1%	26,0%	4,7%	-1,1%
Misiones	17.156,5	23,5%	23,1%	20,5%	2,2%
Neuquen	22.619,8	26,0%	24,6%	9,0%	4,9%
Río Negro	22.461,3	26,0%	24,6%	11,9%	2,5%
Salta	15.777,4	24,6%	24,6%	6,8%	0,0%
San Juan	18.802,6	26,1%	26,0%	2,4%	0,0%
San Luis	17.353,3	26,1%	26,0%	3,4%	-0,5%
Santa Cruz	42.792,9	26,0%	24,6%	14,6%	6,0%
Santa Fe	18.105,8	25,7%	25,5%	6,5%	-0,3%
Santiago del Estero	18.126,7	24,6%	24,6%	7,2%	0,5%
Tierra del Fuego	32.225,0	26,0%	24,6%	12,8%	2,9%
Tucumán	13.378,2	24,6%	24,6%	12,3%	5,9%
Sin Asignar	17.324,7	26,0%	24,6%	-	-
Total	19.440,8	25,5%	25,3%	10,8%	3,8%

Nota: La información correspondiente a Abril 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

Nuevamente **Chubut** constituyó la provincia en donde se verificó el mayor incremento interanual de la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la construcción. La comparativa en relación al nivel salarial de Abril de 2017 arrojó un aumento del orden del 24,8% para esa provincia, seguida en relevancia por las provincias de Corrientes (21,1%) y Misiones (20,5%).

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁵

La serie de superficie permitida de 41 Municipios mostró en Abril una baja interanual, llevando el acumulado anual a terreno negativo. El análisis regional para el acumulado a Marzo indicó que las regiones Patagonia, Noreste y AMBA ha mostrado variaciones positivas, mientras que el resto de las regiones evidenciaron caídas interanuales en el primer trimestre.

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Abril 2017 – 2018 (en M2 y en %)

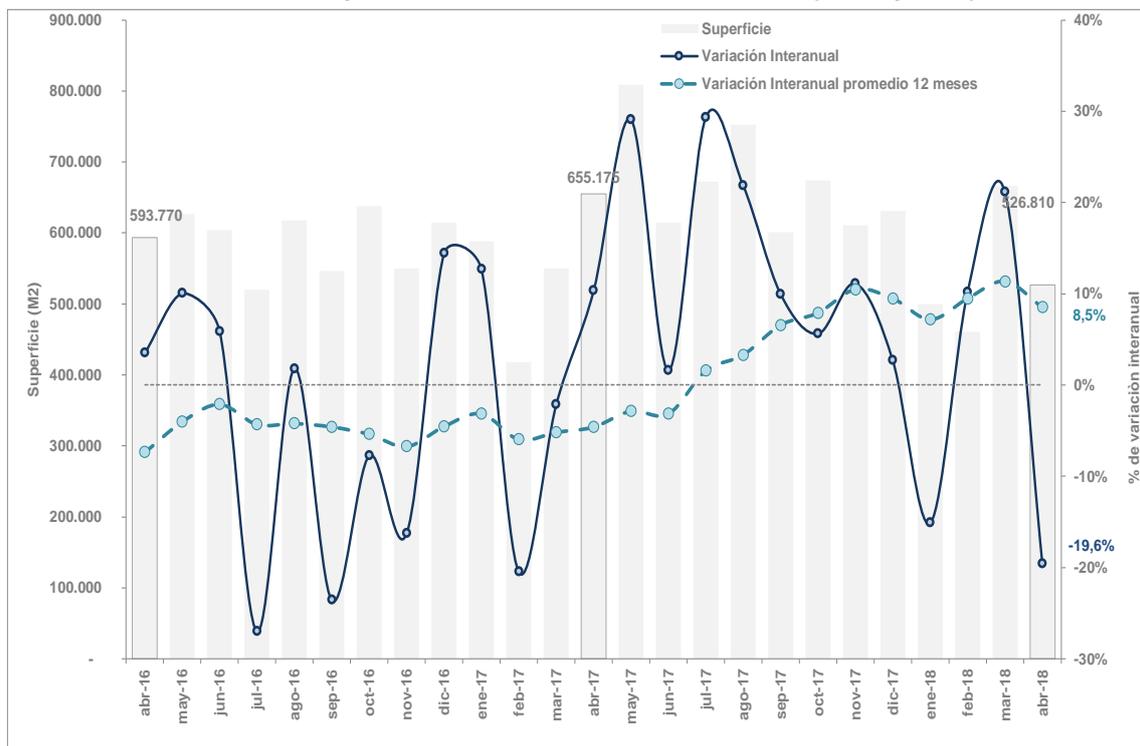
Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2017			
Abril	655.175	10,3%	0,4%
Mayo	809.104	29,1%	6,7%
Junio	614.234	1,6%	5,8%
Julio	672.648	29,3%	8,9%
Agosto	752.429	21,9%	10,7%
Septiembre	601.104	10,0%	10,6%
Octubre	673.808	5,6%	10,0%
Noviembre	610.857	11,1%	10,1%
Diciembre	631.016	2,7%	9,5%
2018			
Enero	499.443	-15,1%	-15,1%
Febrero	460.775	10,2%	-4,6%
Marzo	666.439	21,1%	4,5%
Abril	526.810	-19,6%	-2,6%
Acumulado Ene-Abr '14	2.347.450	-	-
Acumulado Ene-Abr '15	2.191.305	-6,7%	-
Acumulado Ene-Abr '16	2.203.937	0,6%	-
Acumulado Ene-Abr '17	2.211.831	0,4%	-
Acumulado Ene-Abr '18	2.153.467	-2,6%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En Abril de 2018 la cantidad total de metros cuadrados incluidos en el relevamiento de la muestra a nivel nacional publicada por el INDEC fue de 526.810 (Cuadro I), presentando una caída del 19,6% interanual que contrarrestó con los buenos desempeños de los dos meses anteriores. De este modo, el acumulado anual para el primer cuatrimestre registró una reducción del 2,6% con respecto a 2017, resultando el peor comienzo de año desde la nueva serie de permisos iniciada en 2014. Este resultado de Abril implicó una retracción en la tendencia de mediano plazo, que alcanzó un 8,5% de incremento promedio en doce meses (Gráfico I).

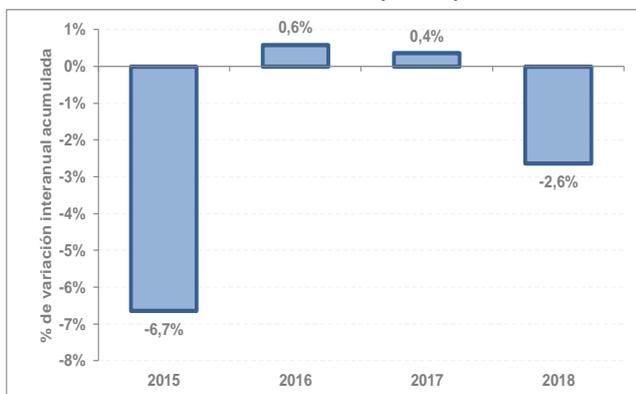
⁵ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad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

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2016 – 2018 (en M2 y en %)



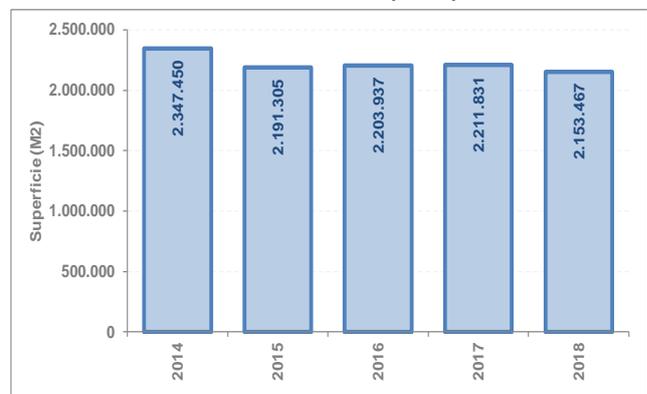
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Abril 2015 / 2018 (en M2)



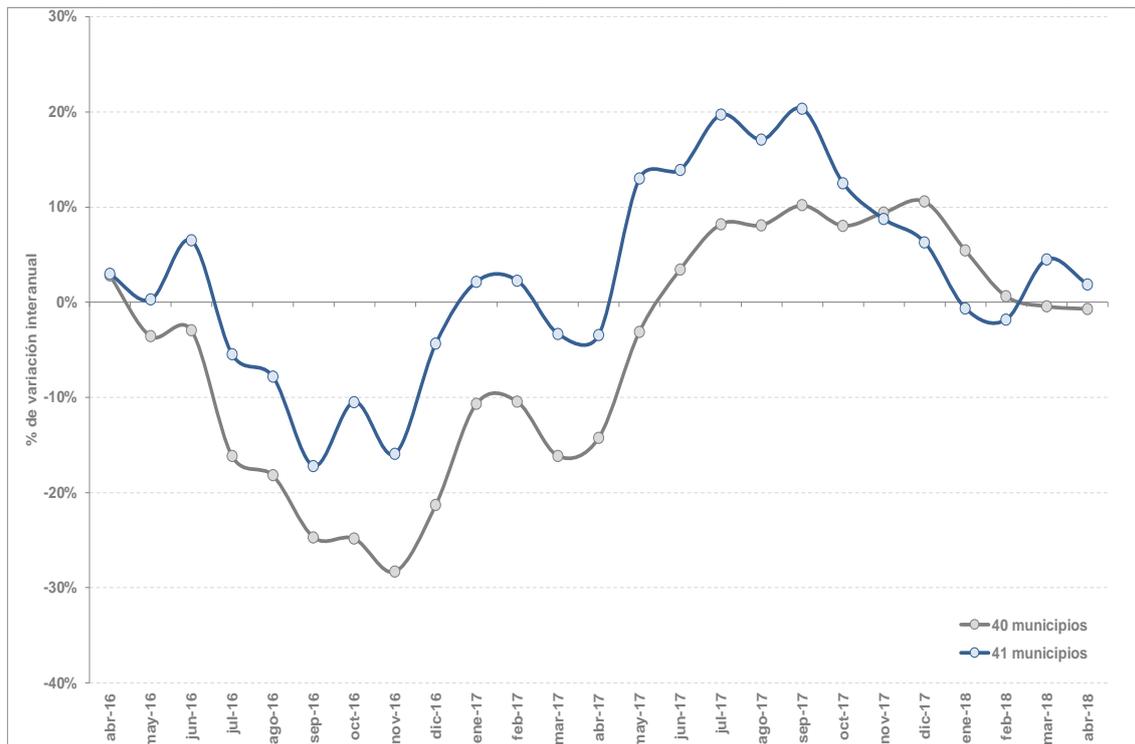
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel Acumulado. Abril 2014 / 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV - Superficie permitada para Construcción en la nómina de 41 Municipios y en la serie de 40 Municipios (sin CABA). Variación Interanual (media móvil 3 meses). Abril 2016 - Abril 2018 (en %)



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

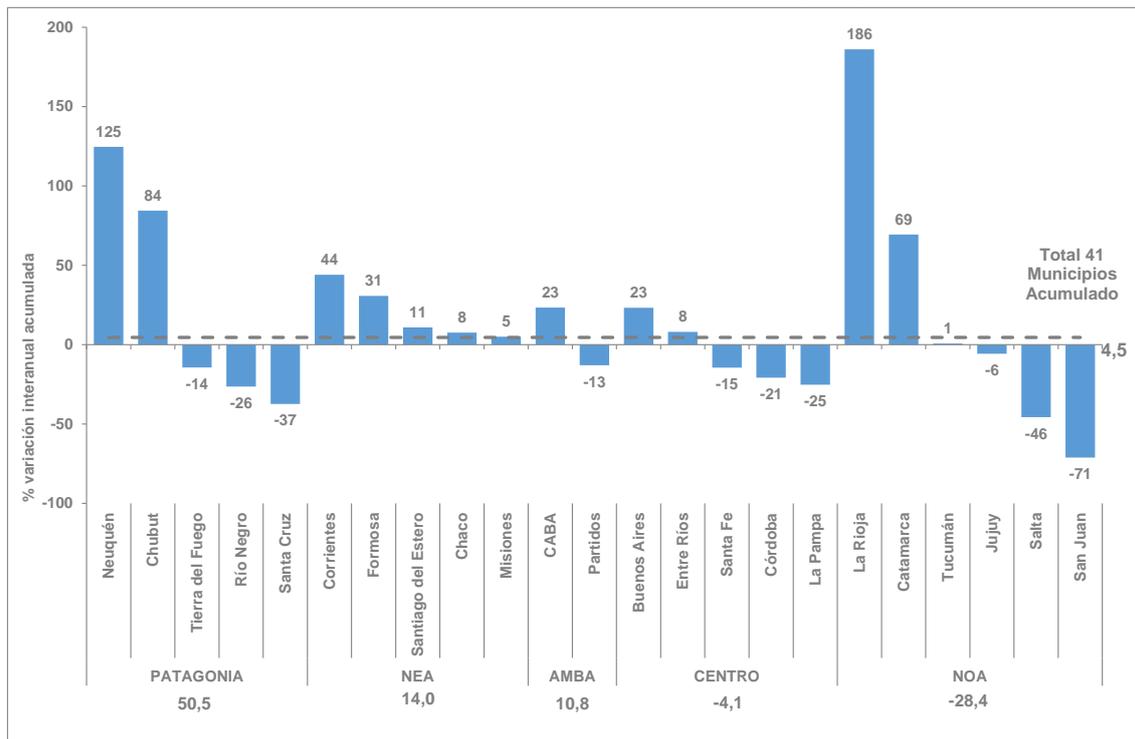
Analizando la serie de Permisos desdoblando los registros entre la total (41 municipios) y aquella que excluye a la Ciudad de Buenos Aires (40 municipios) en su promedio móvil de 3 meses, el que muestra en Abril todavía una mejora, puede notarse que la influencia de este último distrito resulta positiva, toda vez que la serie que no la contempla muestra una leve caída como se ve en el Gráfico IV. La participación de la Ciudad de Buenos Aires se mantiene en niveles similares a los de los periodos anteriores, **representando casi un cuarto (24,4%) del total de metraje proyectado según el relevamiento de 41 municipios.**

Los datos con desagregación por distrito relevados hasta Marzo de 2018⁶ reflejan que **el crecimiento interanual de los permisos en la muestra de 41 municipios acumulada durante el primer trimestre ha estado liderada por la región Patagónica⁷, con un 50,5% de incremento. A continuación se ubicaron las Regiones del Noreste Argentino y el AMBA, con aumentos de 14 % la primera y 10,8% la segunda.** Por su parte, las Regiones Centro y Noroeste Argentino evidenciaron caídas interanuales para el periodo analizado, del 4,1% y 28,4% respectivamente (Gráfico V).

⁶ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁷ La clasificación de los 41 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: Berazategui, CABA, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Bahía Blanca, Casilda, Córdoba, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, Santa Rosa, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa María. NEA Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de Santiago del Estero, Posadas, Resistencia. NOA: Ciudad de La Rioja, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos, Trelew, Ushuaia, Viedma

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Marzo 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 41 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir

Un análisis de los municipios individuales indica que veintidós de ellos ha registrado en el primer trimestre de 2018 un crecimiento en términos de la superficie permitida con respecto al año anterior, mientras que los restantes sufrieron mermas. **Los de mejor desempeño interanual han sido: La Rioja (186,6%), Neuquén (124,6%), Bahía Blanca (113 %), Comodoro Rivadavia (98,1%) y Concordia (90,5%).** En sentido inverso, Santa Fe (-43,1%), Salta (-45,8%), Villa Constitución (-57,1%), Rawson (San Juan; -67,2%) y San Juan (-73,9%) han mostrado las peores performances en este primer trimestre, comparado con lo ocurrido durante el inicio de 2017.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁸

En el mes de Abril se redujeron en términos interanuales los metros cuadrados solicitados en la Ciudad de Buenos Aires, tanto para destino residencial como no residencial. Por otra parte, el segmento de viviendas de *Alta Calidad* sigue siendo el mayoritario, aunque ha perdido participación a manos del segmento *Confortable*. Finalmente, por primera vez desde 2011 la mayor cantidad de viviendas nuevas solicitadas resulta ser de dos o más ambientes y, por el contrario, la menor cantidad corresponde a los monoambientes, en línea con los recientes desarrollos del mercado de crédito hipotecario para vivienda.

⁸ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y los correspondientes al agregado del año 2010, no se ha entregado el detalle de la composición mensual de aquel año. Por lo tanto, en los cuadros y gráficos que se incluyan en esta sección, las comparaciones interanuales del nivel de actividad de cada uno de los meses emplearán para los valores correspondientes a dicho año una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos

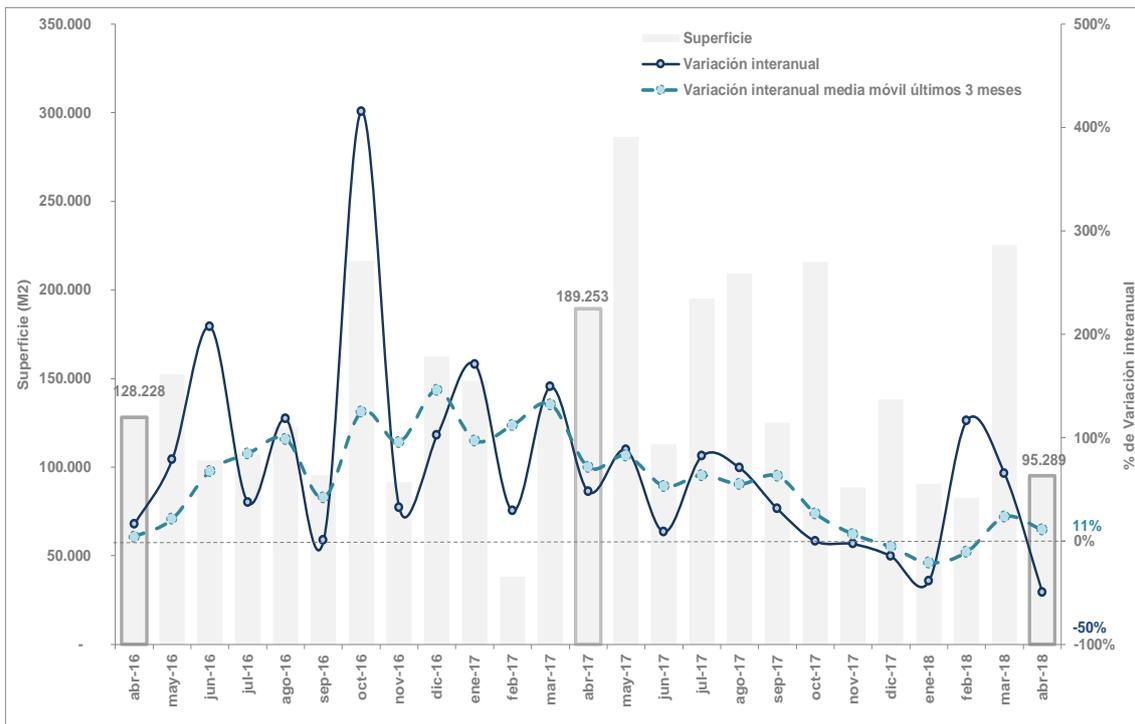
Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abril 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2017					
Abril	90	189.253	47,6%	125.479	22,3%
Mayo	140	286.374	87,9%	151.913	10,4%
Junio	79	112.894	8,7%	78.046	-13,1%
Julio	117	195.056	81,9%	153.553	112,3%
Agosto	135	209.220	70,6%	135.748	100,3%
Septiembre	87	125.007	30,9%	96.145	104,9%
Octubre	103	215.760	-0,2%	159.184	30,1%
Noviembre	75	88.713	-3,0%	69.612	16,8%
Diciembre	100	138.327	-14,8%	98.284	133,3%
2018					
Enero	87	90.806	-39,0%	65.723	-46,4%
Febrero	48	82.675	116,2%	75.337	129,9%
Marzo	103	225.497	65,2%	116.260	281,8%
Abril	89	95.289	-49,6%	71.230	-43,2%
Acumulado Ene - Abr '06	810	843.801	70,3%	649.814	69,2%
Acumulado Ene - Abr '07	850	1.223.843	45,0%	966.625	48,8%
Acumulado Ene - Abr '08	689	894.721	-26,9%	607.420	-37,2%
Acumulado Ene - Abr '09	528	548.020	-38,7%	348.450	-42,6%
Acumulado Ene - Abr '10	376	423.579	-22,7%	317.762	-8,8%
Acumulado Ene - Abr '11	775	975.362	130,3%	699.303	120,1%
Acumulado Ene - Abr '12	415	555.599	-43,0%	381.365	-45,5%
Acumulado Ene - Abr '13	156	186.805	-66,4%	109.741	-71,2%
Acumulado Ene - Abr '14	285	239.872	28,4%	171.642	56,4%
Acumulado Ene - Abr '15	158	287.510	19,9%	95.278	-44,5%
Acumulado Ene - Abr '16	183	267.633	-6,9%	209.212	119,6%
Acumulado Ene - Abr '17	237	512.800	91,6%	311.360	48,8%
Acumulado Ene - Abr '18	327	494.267	-3,6%	328.550	5,5%

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

En Abril de 2018 la **superficie total solicitada en la Ciudad de Buenos Aires fue de 95.289 metros cuadrados, lo que implicó una caída interanual del 49,6%** (ver Cuadro II), la más importante desde Mayo de 2015. De esta manera, **el acumulado anual durante el primer cuatrimestre del año evidencia una merma del 3,6%**, que contrasta con el fuerte crecimiento que se había registrado a inicios de 2017. La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, cayó a un 11% interanual (Gráfico VI). **Este resultado fue producto de mermas tanto en el destino Residencial (-53,2% contemplando construcciones nuevas y ampliaciones) como No Residencial (-3,7%).**

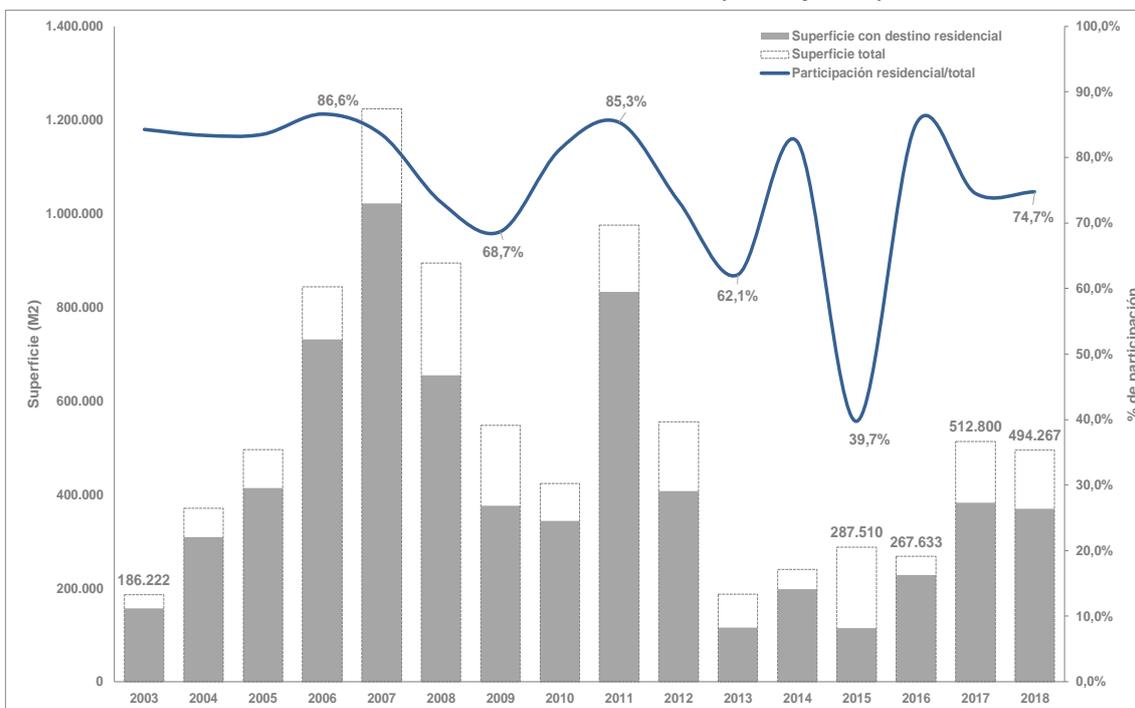
Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abril 2016 – 2018 (en M2 y en %)



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

Como producto de lo ocurrido con la superficie permitida según destino de la obra en el primer cuatrimestre del año, **la participación de la Superficie con Destino Residencial se ubicó en un 74,7% del total**, en línea con lo registrado en 2017 y por debajo del pico que se evidenció en 2016 (85%, casi igual al récord de la serie registrado en 2006, que fue del 86,6% - ver Gráfico VII).

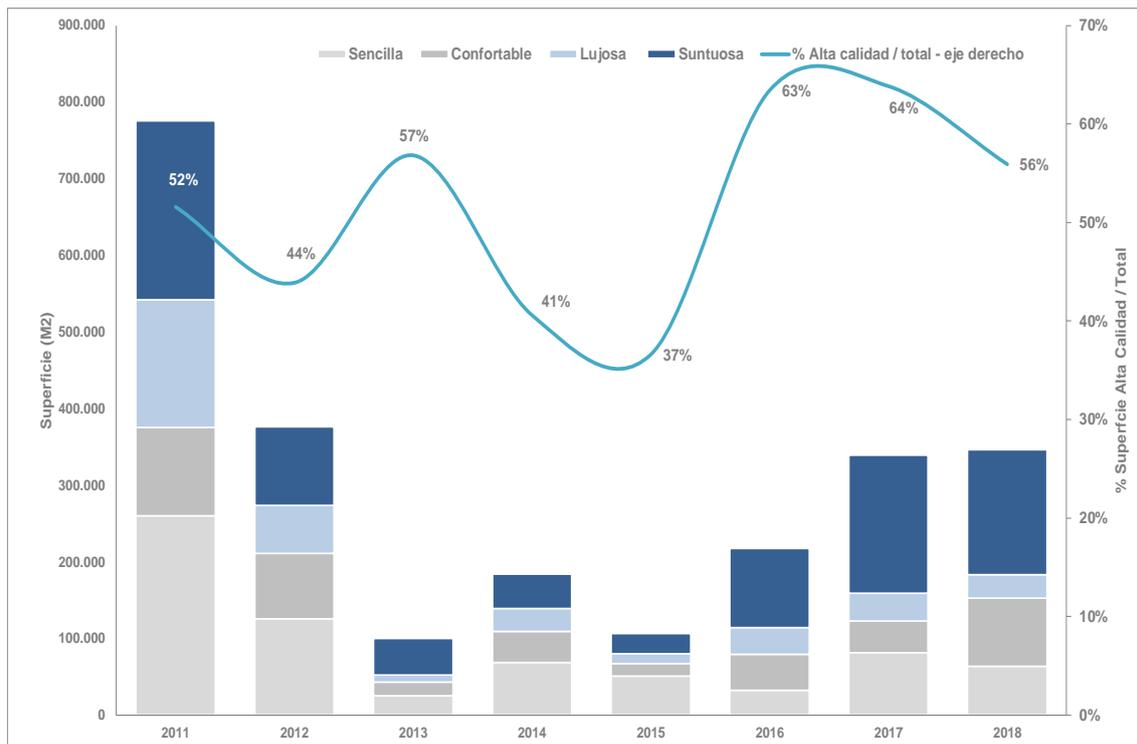
Gráfico VII - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Abril 2003 / 2018 (en M2 y en %)



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

El análisis de los permisos solicitados para nuevas viviendas durante el primer cuatrimestre de 2018 en cuanto a su categoría muestra **que las de Alta Calidad (aquellas Lujosas y Suntuosas) representan más que la mitad del total (56%), reduciendo su participación con respecto a lo que había ocurrido en 2016 y 2017**, cuando estas llegaron a representar un 63%. A su vez, **resulta relevante destacar el crecimiento del metraje solicitado para viviendas de tipo Confortable, que más que duplicaron su superficie (+117% interanual)**, siendo además el único segmento que aumentó su metraje en términos absolutos durante lo que va de 2018.

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

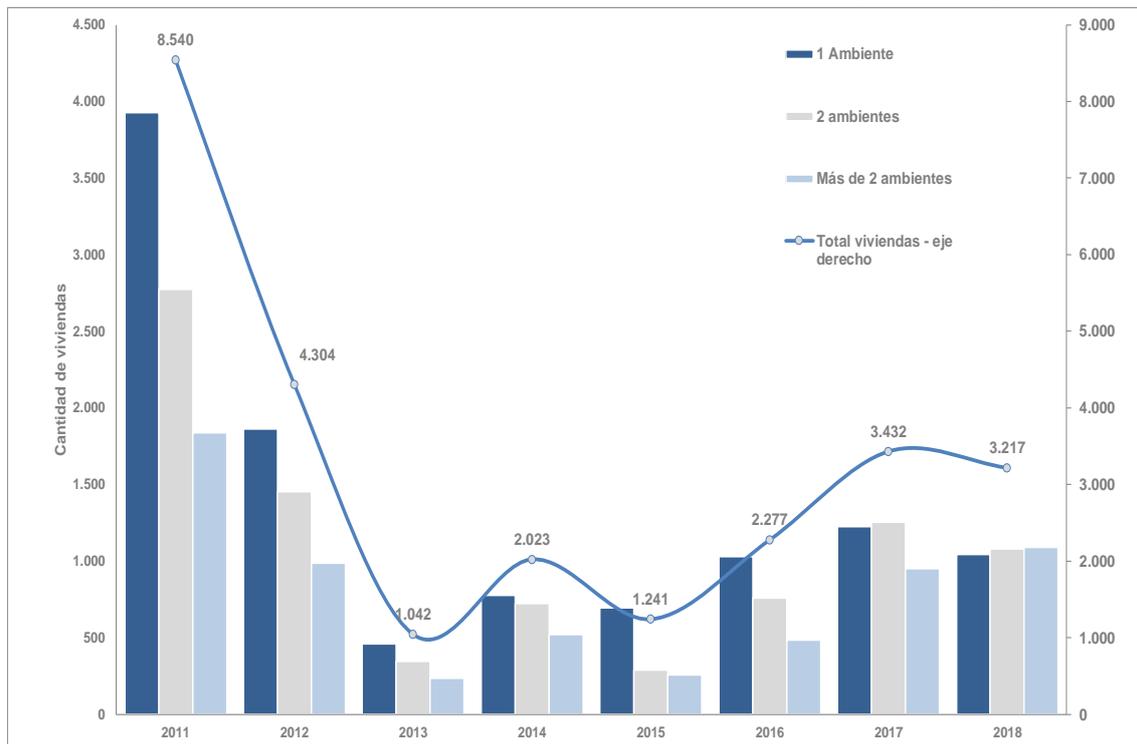


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

Si bien en el primer cuatrimestre la cantidad de viviendas nuevas solicitadas para construir se redujo levemente con respecto al inicio de 2017 (-1,5%), en concordancia con la merma en permisos y metraje involucrado; en términos de la cantidad de ambientes el inicio de 2018 muestra un quiebre con respecto a lo ocurrido en años anteriores: **por primera vez desde 2011 la participación de los monoambientes (32,5%) resulta menor a la de viviendas de dos ambientes (33,6%) y a su vez esta es menor a la del segmento de más de dos ambientes (33,9%)**. Este dato refleja el cambio en las perspectivas de destino de la construcción residencial en la Ciudad de Buenos Aires, desde un esquema de refugio para la obtención de la renta para el pequeño ahorrista, volcado al mercado de unidades pequeñas para alquiler, a uno de usuario final de vivienda, con mayor cantidad de habitaciones, en el marco del crecimiento del crédito hipotecario (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante).

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



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

La compraventa de inmuebles

En el mes de Abril, **las dos principales plazas inmobiliarias del país continuaron registrando variaciones positivas de magnitud** con respecto a lo ocurrido en 2017. En ambos casos, las operaciones realizadas mediante crédito hipotecario han sido determinantes para explicar el buen desempeño de la Actividad de Compraventa.

El crédito hipotecario otorgado para la adquisición de vivienda continúa creciendo fuertemente en términos interanuales, aunque muestra cierto estancamiento en términos inter mensuales. La participación del financiamiento denominado en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo) fue en Abril, al igual que en los meses previos, de casi el 100%.

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

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2017						
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.040	-10,5%	20,7%
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.103	26,3%	39,8%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.170	1,3%	41,8%
Julio	10.423	-3,1%	28,8%	5.311	2,7%	48,9%
Agosto	12.019	15,3%	35,3%	6.022	13,4%	42,4%
Septiembre	11.849	-1,4%	31,4%	6.011	-0,2%	42,8%
Octubre	12.052	1,7%	35,1%	6.152	2,3%	48,1%
Noviembre	12.777	6,0%	26,5%	6.769	10,0%	34,9%
Diciembre	20.521	60,6%	19,3%	7.862	16,1%	26,6%
2018						
Enero	6.973	-66,0%	58,4%	4.491	-42,9%	31,1%
Febrero	6.848	-1,8%	25,3%	4.040	-10,0%	34,0%
Marzo	11.954	74,6%	30,1%	6.079	50,5%	34,7%
Abril	11.658	-2,5%	30,7%	5.977	-1,7%	47,9%
Acumulado Ene-Abr '05	33.460	-	-	18.276	-	-
Acumulado Ene-Abr '06	36.423	-	8,9%	19.669	-	7,6%
Acumulado Ene-Abr '07	32.606	-	-10,5%	19.706	-	0,2%
Acumulado Ene-Abr '08	43.218	-	32,5%	20.392	-	3,5%
Acumulado Ene-Abr '09	27.262	-	-36,9%	12.419	-	-39,1%
Acumulado Ene-Abr '10	30.157	-	10,6%	16.508	-	32,9%
Acumulado Ene-Abr '11	30.209	-	0,2%	17.247	-	4,5%
Acumulado Ene-Abr '12	29.947	-	-0,9%	14.617	-	-15,2%
Acumulado Ene-Abr '13	22.521	-	-24,8%	9.227	-	-36,9%
Acumulado Ene-Abr '14	17.084	-	-24,1%	8.930	-	-3,2%
Acumulado Ene-Abr '15	22.204	-	30,0%	8.963	-	0,4%
Acumulado Ene-Abr '16	23.965	-	7,9%	10.302	-	14,9%
Acumulado Ene-Abr '17	27.972	-	16,7%	14.994	-	45,5%
Acumulado Ene-Abr '18	37.433	-	33,8%	20.587	-	37,3%

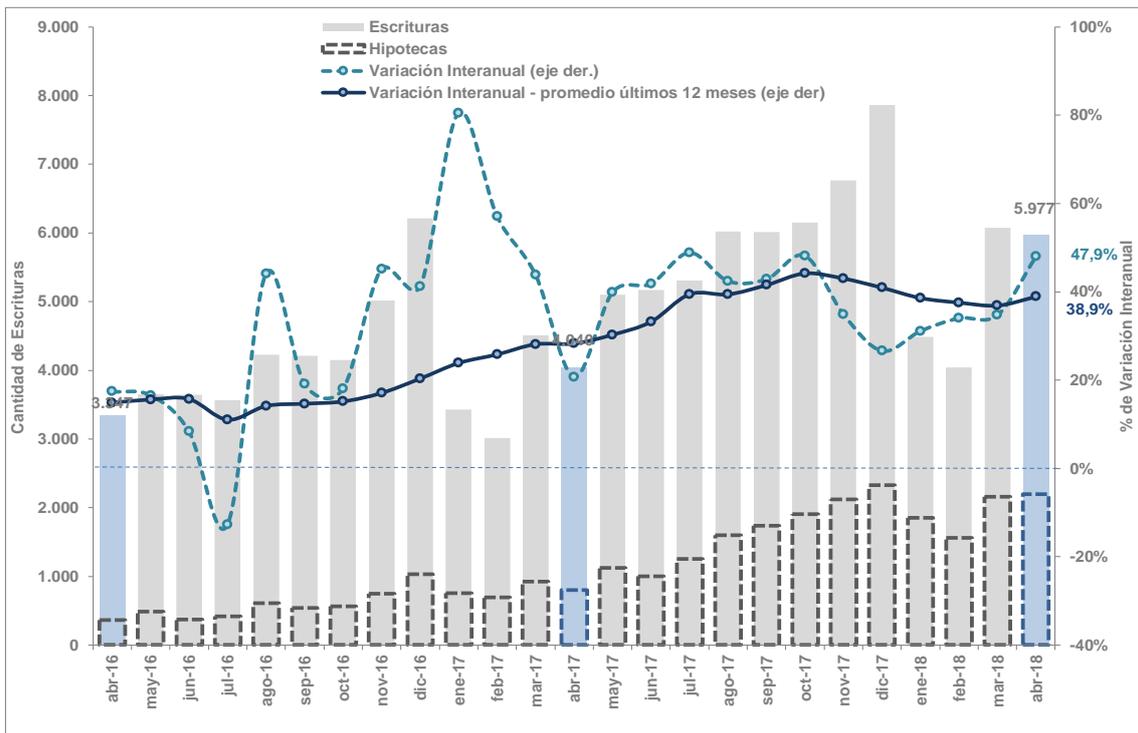
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En Abril se firmaron 5.977 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó un incremento del 47,9% en relación con 2017 y eleva a 37,3% la variación interanual acumulada. De esta manera, el nivel alcanzado en el primer cuatrimestre resulta ser el mejor inicio desde el comienzo de la serie en 2005 (ver Cuadro III). Por su parte la tasa de crecimiento de mediano plazo, medida como la variación interanual promedio de los últimos doce meses, mostró una leve aceleración y alcanzó el 38,9%, como puede verse en el Gráfico X, reflejando la importancia del ritmo de crecimiento de las escrituras en la Ciudad de Buenos Aires.

Como viene mencionándose desde el segundo semestre de 2016, uno de los principales determinantes que se encuentra detrás de este importante ciclo de crecimiento de la Actividad de Escrituración es el crédito hipotecario para vivienda (Ver Sección Crédito Hipotecario). En Abril de **2018 la proporción de Actos realizados mediante este tipo de escrituras alcanzó el 36,8% del total**, con 2.198 operaciones, lo que representó una variación interanual del 173%. **Este incremento resulta responsable del 82% del crecimiento de los Actos Escriturales en términos interanuales⁹.**

⁹ Esto proviene de comparar la variación absoluta de las Escrituras en el acumulado anual (5.593) y la variación de las operaciones realizadas mediante Hipotecas en el mismo periodo (4.599).

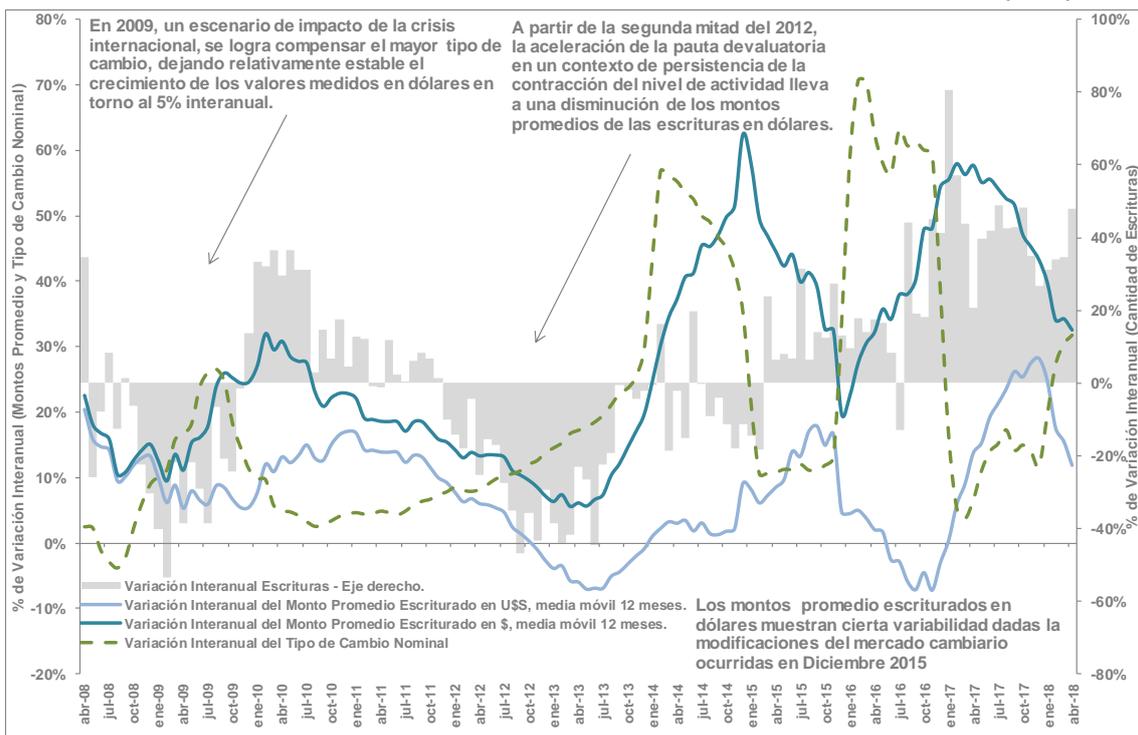
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

En promedio, el valor de cada operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.984.680 pesos, es decir 147.502 dólares estadounidenses, tomando el tipo de cambio promedio del mes de Abril. Este valor medio en divisas se encuentra un 2,1% por encima del registrado doce meses atrás, producto de una mayor variación interanual del monto medio escriturado en moneda local (34,5%) que de la cotización de la moneda internacional (31,7%). Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico XI.

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

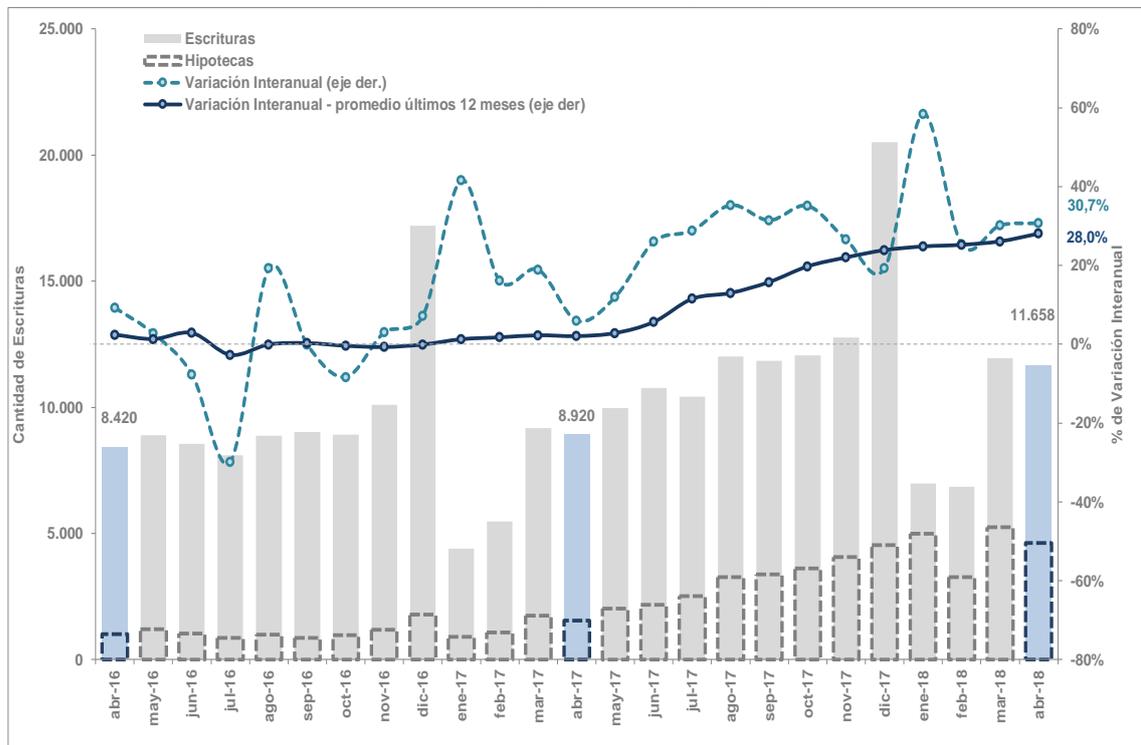


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires el crecimiento de las Operaciones de Compraventa fue del **30,7% interanual**, alcanzando en el mes de Abril los 11.658 Actos. Esto llevó al acumulado anual a **un alza del 33,8%, la mayor para los primeros cuatro meses del año desde el inicio de la serie en 2005**; y al nivel total escriturado durante el primer cuatrimestre a su segundo mejor registro desde igual momento, solo superado por lo ocurrido en 2008 (ver Cuadro III). La tendencia de mediano plazo continuó acelerándose hasta alcanzar un 28% promedio en doce meses (Gráfico XII).

Al igual que en la Capital Federal, en la Provincia de Buenos Aires **las operaciones realizadas mediante hipotecas muestran un fuerte incremento**, triplicándose en Abril con respecto a igual mes de 2017. Llegan así a representar un **39,6% del total de Actos en el mes**. En lo que va de 2018 la **participación de Escrituras realizadas con Créditos alcanza el 48,5%** en el distrito bonaerense y resulta enteramente responsable del incremento en la Actividad de Compraventa, toda vez que el número de operaciones sin respaldo hipotecario se redujo en el primer cuatrimestre de 2018 con respecto a 2017¹⁰.

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

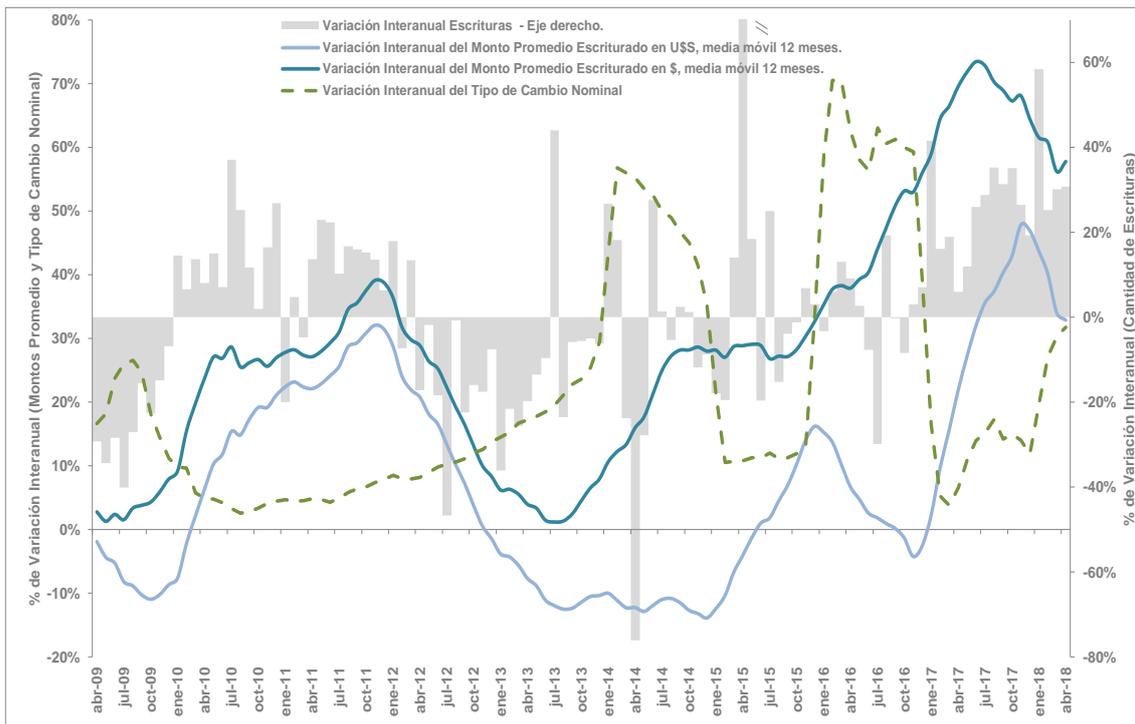


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El monto promedio por operación en la Provincia de Buenos Aires en dólares estadounidenses fue de **84.051** en Abril, mostrando un fuerte incremento con respecto a igual mes del año pasado (38,7%); lo que contrasta con la caída interanual que se había registrado en el mes anterior (Ver Informe Nro. 151).

¹⁰ Los Actos sin hipoteca habían sido 22.696 en el primer cuatrimestre de 2017 y 19.285 en igual periodo de 2018.

Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Abril 2008 – 2018 (en %)

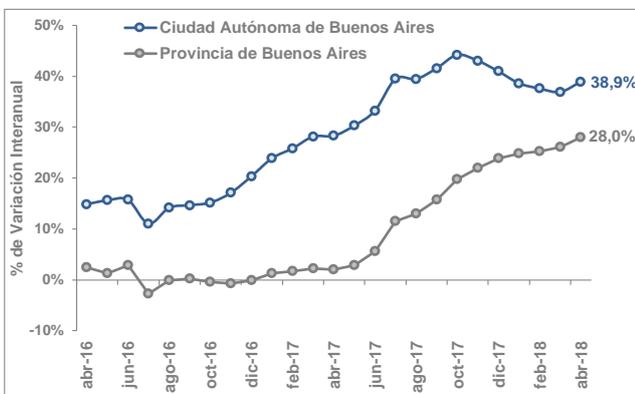


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Esto fue producto de una variación positiva del valor promedio en moneda local (82,8%), que superó por mucho a la de la cotización de la divisa norteamericana (31,7%). 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 XIII.

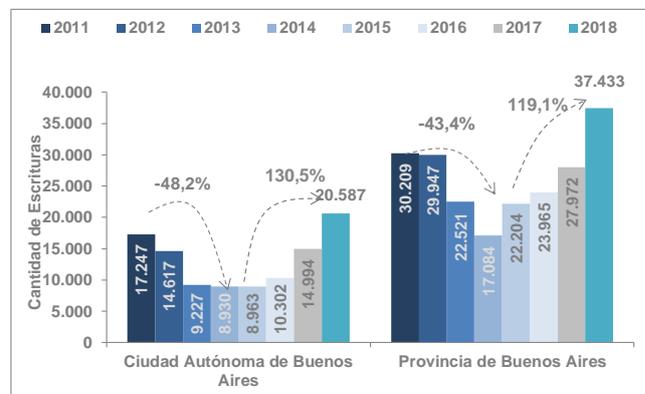
El análisis comparado de mediano plazo del derrotero de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires y en la Provincia homónima se observa en el Gráfico XIV. Debido al buen registro en el ritmo de variación interanual de Abril, la Ciudad de Buenos Aires mostró un incremento en su tasa de crecimiento promedio de 12 meses hasta 38,9%, luego de algunos meses de leve desaceleración; por su parte, en el caso del distrito bonaerense, el sendero de crecimiento de la tendencia de mediano plazo continúa a paso firme, registrando en Abril un nuevo récord con 28%.

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Abril 2016 – 2018 (en %)



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

Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Abril 2011 / 2018 (en cantidad)



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

Analizando el nivel de escrituración acumulado en el primer cuatrimestre de los últimos ocho años, puede verse que en ambos casos el valor registrado en este año supera los picos anteriores de 2011. Como se mencionó en párrafos previos este valor acumulado resulta ser el mejor en la serie que se inicia en 2005 para la Ciudad de Buenos Aires y el segundo mejor en el caso de la Provincia Homónima, solo superado por la cantidad de escrituras en los primeros cuatro meses de 2008 (Gráfico XV).

En Abril, último mes antes de la suba de tasas, el total de crédito otorgado por las entidades financieras a individuos en concepto de línea hipotecaria alcanzó los \$14.030 millones de pesos, mostrando una leve reducción mensual con respecto al valor de Marzo. De ese total, se estima que 13.672 millones fueron otorgados para la adquisición de Vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años¹¹ (Cuadro IV), lo que implica un crecimiento en términos interanuales del 564,6%. Al igual que ocurre desde 2017, casi la totalidad de los préstamos otorgados en el mes (96,9%¹²) fueron denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo), la herramienta para el otorgamiento de créditos (hipotecarios, prendarios, personales, etc.) y la captación de depósitos lanzada por el Banco Central de la República Argentina en Abril de 2016.

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2017					
Abril	2.201	2.097	1.250	419,5%	570,9%
Mayo	3.198	2.982	1.646	429,7%	584,8%
Junio	3.669	3.350	2.628	563,6%	820,5%
Julio	5.153	4.765	3.991	808,0%	1117,2%
Agosto	7.131	6.798	6.069	718,0%	900,9%
Septiembre	8.332	7.933	7.326	815,1%	1049,5%
Octubre	9.226	8.869	8.266	717,7%	874,9%
Noviembre	10.058	9.633	9.142	568,0%	678,6%
Diciembre	12.393	11.947	11.531	423,8%	491,4%
2018					
Enero	10.201	9.829	9.470	537,9%	658,9%
Febrero	9.927	9.610	9.396	486,3%	520,5%
Marzo	14.682	14.285	13.877	523,9%	551,9%
Abril	14.030	13.672	13.195	537,5%	552,0%
Acumulado Ene-Abr '05	348	163	-	-	-
Acumulado Ene-Abr '06	647	375	-	85,9%	129,9%
Acumulado Ene-Abr '07	1.160	911	-	79,4%	142,7%
Acumulado Ene-Abr '08	1.637	1.318	-	41,1%	44,8%
Acumulado Ene-Abr '09	442	266	-	-73,0%	-79,8%
Acumulado Ene-Abr '10	772	530	-	74,7%	99,7%
Acumulado Ene-Abr '11	1.469	1.143	-	90,4%	115,5%
Acumulado Ene-Abr '12	1.817	1.430	-	23,7%	25,0%
Acumulado Ene-Abr '13	1.278	890	-	-29,6%	-37,8%
Acumulado Ene-Abr '14	1.028	661	-	-19,6%	-25,7%
Acumulado Ene-Abr '15	1.053	612	-	2,4%	-7,5%
Acumulado Ene-Abr '16	1.783	1.219	0	69,4%	99,3%
Acumulado Ene-Abr '17	7.846	7.132	3.728	339,9%	484,9%
Acumulado Ene-Abr '18	48.839	47.396	45.939	522,5%	564,6%

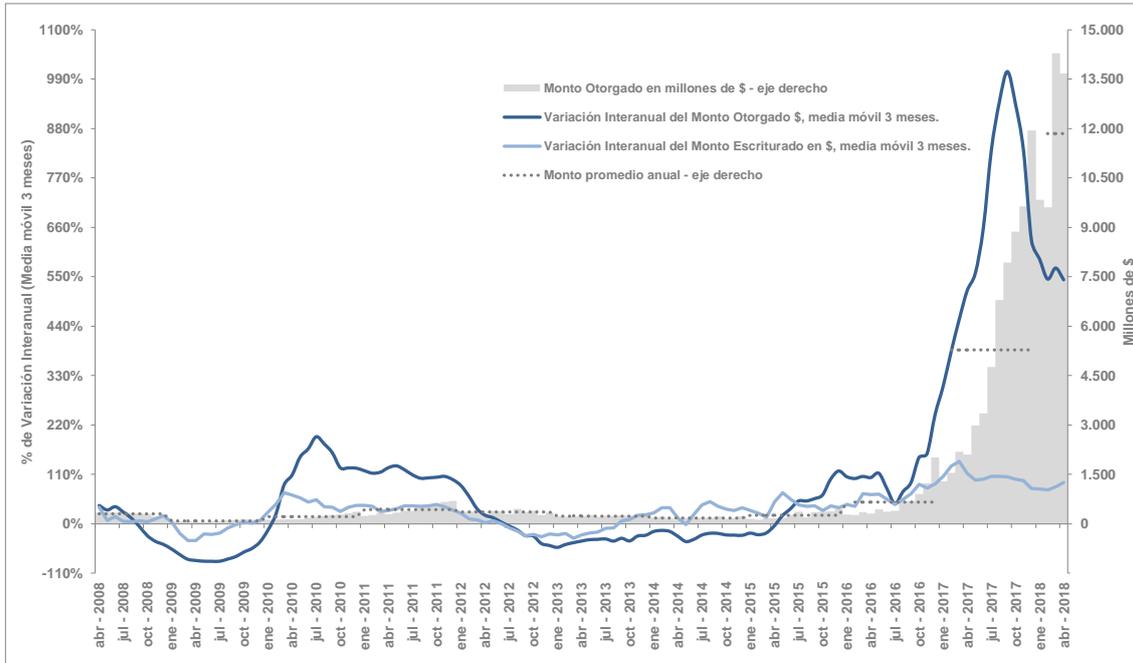
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

¹¹ Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

¹² Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que los plazos de otorgamiento de los hipotecarios UVA resultan mayores a los 10 años.

Si bien el otorgamiento de estos créditos se ha desacelerado con respecto a lo ocurrido en el segundo semestre de 2017, coherentemente con la aparición de mejores meses que se utilizan como base de comparación, el crecimiento experimentado por el otorgamiento de créditos hipotecarios supera a las variaciones experimentadas tanto por la cotización del dólar estadounidense (31,7%) como por el monto total involucrado en las Escrituras de Provincia de Buenos Aires y Capital Federal de manera conjunta (92%¹³ - ver Gráfico XVI).

Gráfico XVI – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos y Variación Interanual -media móvil tres meses-) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual -media móvil tres meses-). Abril 2008 – 2018



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

Las recientes modificaciones en la cotización de la divisa internacional, moneda en la que se pactan tradicionalmente las operaciones inmobiliarias en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, sumado al incremento de tasas de los créditos denominados en UVA (ver Informe Nro 151), dan indicios de una posible desaceleración en el otorgamiento de los créditos hipotecarios en los meses venideros. De hecho, los datos de Mayo ya indican una caída con respecto a Abril del 20% en pesos y del 32% en dólares.

¹³ Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

► Glosario de Términos utilizados.

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