

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 154

Correspondiente al período Junio – Julio 2018

Buenos Aires | Agosto 2018

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	4
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	15
	La construcción en el empleo	17
▶	Situación Laboral en la Construcción a Junio2018.....	22
	El empleo agregado en la Construcción	22
	Empleo por tamaño de empresa.....	24
	La situación del empleo sectorial por provincia	27
	El salario en la Construcción.....	30
	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	38
	La compraventa de inmuebles	42
▶	Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 154

Agosto 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento retrocedió en Julio un 6,3% interanual, la baja más importante desde Octubre de 2016.
- El nivel mensual de consumo se ubicó en el mes bajo análisis apenas por encima de los registros de 2014 y un 11% menor que el de Julio de 2015.
- El acumulado en lo que va del año ha pasado a quedar por debajo del observado para igual período de 2015. De todas formas se mantiene un crecimiento del 5% con relación a igual período de 2017.
- El Índice Construya también evidenció una profundización del ritmo de caída, denotando una baja interanual del 7,5% (contra el 5,4% de Junio).
- El nivel que mostró el indicador en Julio fue, en lo que va de la presente década, tan sólo más elevado que el correspondiente a igual mes de los años 2010, 2011 y 2014.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo reflejó en Junio una merma interanual de carácter marginal (-0,1%).
- De esta manera, el ISAC cerró el primer semestre del año con un alza interanual acumulada del 10,9%.
- La menor caída que el ISAC verifica en el mes de Junio en relación al *Índice Construya* se explicaría por la dinámica de los insumos que releva, los cuales están más ligados a las obras de infraestructura.
- La variación en la cantidad empleadores en actividad en la Industria de la Construcción volvió en Julio a terreno positivo: el alza fue del 0,11%, lo que equivale a 22 empleadores más que en igual período del año pasado. De esta manera, la cantidad de empleadores en actividad alcanzó los 20.679.
- El regreso a terreno positivo se explicó por una disminución en la tasa de contracción del número de empleadores en el universo de las *Restantes jurisdicciones*.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores creció fue el mismo que aquel en donde cayó, con dos jurisdicciones (Río Negro y Tierra del Fuego) en donde no hubo variación.
- Analizando la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, se advierte que la mejora respecto a Junio correspondió fundamentalmente a Unipersonales (que redujo su ritmo de merma del 2,2% al 1,9% interanual), al tiempo que Sociedades de Responsabilidad Limitada siguió siendo la tipología más dinámica, con un alza del 1,2%.
- El análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró que la reversión de la caída de Junio se explicó prácticamente en su totalidad por el comportamiento de las empresas *Subcontratistas*.
- Los costos de construcción acumulan durante el periodo Enero – Julio de 2018 un alza del 24,3%, es decir un 34,7% más que en igual periodo del año pasado.
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses acentuaron en Julio su caída, acumulando ya en lo que va del año una baja superior al 20% respecto a los niveles de Diciembre de 2017.

Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, que es de carácter provisorio, durante el sexto mes del año se registraron 420.740 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, nivel que supuso una disminución del 1,2% en relación al mes de Mayo.
- La variación interanual exhibió su segundo recorte consecutivo y se ubicó en un 2,9%, tasa que representa el ritmo de crecimiento interanual más moderado de los últimos 16 meses.
- El segundo trimestre culminó así con un promedio de ocupación de 424.214 puestos de trabajo registrados, lo que equivale a un nivel 1,1% superior al verificado durante los primeros tres meses del 2018.
- La media de ocupación sectorial durante el primer semestre se ubicó un 4,7% por encima del promedio correspondiente a la última década.
- El cambio en la evolución del empleo sectorial se vincula con una contracción en los planteles de las firmas constructoras pero no con una disminución en el número total de empleadores.
- El indicador de empleo promedio evidenció una nueva disminución en Junio al ubicarse en 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora (un 1,5% menos que en el mes de Mayo).
- La cantidad de empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados disminuyó nuevamente en Junio, marcando así tres meses consecutivos de contracción.
- Tanto la evolución del consumo de cemento como la dinámica del empleo según tamaño de firma, estarían indicando que son los proyectos de mayor tamaño relativo los que están exhibiendo una dinámica más desfavorable.
- La reducción mensual del empleo se verificó a lo largo de todo el territorio nacional, siendo 20 las jurisdicciones que dieron cuenta de un volumen de ocupación inferior al correspondiente a Mayo último.
- La caída más significativa se verificó en la Provincia de Córdoba, distrito que explicó una merma de casi 1 de cada 5 puestos de trabajo durante el mes bajo análisis.
- Le siguieron en importancia las provincias de Río Negro y Neuquén las cuales, en conjunto con Chubut, explicaron casi un 26% de la disminución bruta del empleo.
- A diferencia de los meses precedentes, en Junio fue el conjunto de distritos del resto del país los que presentaron la evolución menos favorable.
- Al interior de las *grandes jurisdicciones*, el comportamiento de los últimos dos trimestres se explica principalmente por la dinámica del empleo sectorial en la Provincia de Buenos Aires y, marginalmente, por lo acontecido en la Provincia de Santa Fe.
- Considerando el volumen de ocupación verificado en Junio, son 14 las jurisdicciones que ostentan un nivel inferior al registrado en igual mes de 2017.
- Las evoluciones interanuales más desfavorables se verifican en las provincias de San Luis (-21,2%), Chaco (-17,9%), La Rioja (-17,5%) y Chubut (-14,4%).
- Impulsado por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector ascendió en Junio a \$27.510, nivel que se ubica un 23,3% por sobre el verificado en igual mes de 2017.
- La evolución de la tendencia de mediano plazo ilustrada a partir de la media de variación de los últimos 12 meses, arroja una clara desaceleración en lo que va del 2018.
- Para los primeros seis meses del año, algo más de la mitad de los trabajadores registrados del sector (53,2%) percibieron una remuneración media mensual igual o superior a los \$15.000, mientras que un año atrás esa proporción alcanzaba a un 40,3% de los mismos.
- En la amplia mayoría de los distritos se observa que el ritmo de incremento interanual registrado en Junio se ubica por debajo de la media correspondiente al primer semestre del año.
- Hay una relativa convergencia de la pauta salarial de las diversas jurisdicciones en torno a un ritmo de crecimiento levemente mayor al de los incrementos negociados en el Acuerdo Paritario.

- Al considerar los salarios percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en términos reales, deflacionados con el Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el INDEC, se observa que en promedio durante el primer semestre de 2018 se produjo un leve incremento del 0,2% interanual.
- Sin embargo, solamente en el mes de Junio se registró en todo el territorio nacional una caída promedio del 4,7% interanual en los salarios reales del sector, destacándose como únicas excepciones a las provincias de Chubut (+8,3%), La Rioja (+3,8%) y Tierra del Fuego (+1,1%).
- Las retracciones más pronunciadas se verificaron en Chaco y Mendoza, con bajas interanuales del 11,8% y 10,3%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En Junio el total de superficie involucrada en los ahora 60 Municipios relevados por el INDEC en su muestra a nivel nacional alcanzó los 615.318 metros cuadrados, lo que representa una caída del 17,4% interanual.
- El segundo trimestre cierra con una merma en la superficie permisada, dando como resultado una caída acumulada en el primer semestre del 8,5%.
- El impacto de lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires acentuó la caída de la superficie total permisada a nivel nacional (60 Municipios).
- Durante Junio el metraje total solicitado en los permisos de la Ciudad de Buenos Aires mostró su tercera baja interanual consecutiva, con una caída del 24,6%.
- La caída interanual en la superficie solicitada en la Ciudad con destino *No Residencial* en el mes de Junio (-73%) fue sustancialmente mayor a la verificada en el segmento *Residencial* (-7%).
- El comportamiento durante el segundo trimestre del año registra así una baja del 44,7% interanual. De esta manera, el primer semestre de 2018 evidencia una retracción del 20,6% en la superficie solicitada, la primera desde el año 2015.
- Durante el primer semestre del año la caída de las solicitudes con destino *Residencial* en la Ciudad alcanzó al 15,7% interanual, en tanto la correspondiente al tramo *No Residencial* más que duplicó dicho comportamiento, registrando una merma del 34,9%.
- La solicitud de permisos para nuevas viviendas durante el primer semestre según la Calidad de la Edificación mostró una caída en todas las categorías, con excepción de aquellas de tipo *Comfortable*, que se incrementaron en un 64%.
- El año 2018 resulta ser el único de la serie iniciada en 2011 para el que el segmento de viviendas de más de dos ambientes lidera los registros, abarcando un 34,7% del total.
- Durante Junio, la cantidad total de Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 4.588, registrando una caída del 11,3% interanual, la primera desde Julio de 2016.
- La caída del mes bajo análisis con respecto a Junio del año pasado fue más pronunciada en aquellas operaciones realizadas mediante hipotecas (-23,9%) que en las efectuadas sin préstamos bancarios (-8,3%).
- El primer semestre del año muestra un crecimiento interanual del 23% en las escrituras celebradas en la Ciudad. Pese a la desaceleración en el último trimestre, el nivel de escrituración de 2018 resulta ser el mejor inicio para un año luego del registrado en 2007.
- El monto promedio por Acto Escritural en el mes de Junio fue de 4.056.947 pesos en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica un incremento del 19,1% con respecto a Mayo y un alza del 77,8% interanual.
- Convertido al tipo de cambio medio del mes, el valor por operación fue de 152.895 dólares, un 6,3% por encima del registro del mes previo y un 8% superior al de igual mes del año anterior.
- El total de Operaciones de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires mostró una reducción en Junio con respecto a igual mes del año pasado (-4,4%), lo que constituye la primera caída interanual desde Octubre de 2016.

- Este resultado se vio tanto en la caída de las operaciones realizadas mediante hipotecas (-11%) como en aquellas efectuadas sin ellas (-2,6%).
- El monto promedio por Escritura realizada en la Provincia de Buenos Aires fue de 1.825.545 pesos, lo que implica una caída del 3,5% con respecto a Mayo y un incremento del 64,6% en relación con igual mes de 2017.
- Traducido a dólares estadounidenses, la merma mensual se acrecienta hasta un 13,9% y la comparación interanual arroja un leve incremento del 4,6%.
- El monto total otorgado en todo el país en concepto de créditos hipotecarios para individuos mostró en Junio una importante reducción en relación con los niveles de los meses precedentes, alcanzando los \$6.170 millones de pesos, lo que implica una caída del 40,9% con respecto a Mayo.
- Los datos disponibles de Julio indican una caída adicional del 12% en pesos y del 14% en dólares, mientras que el promedio diario provisorio otorgado en Agosto, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA, muestran un relativo estancamiento del monto nominal en moneda local y extranjera.

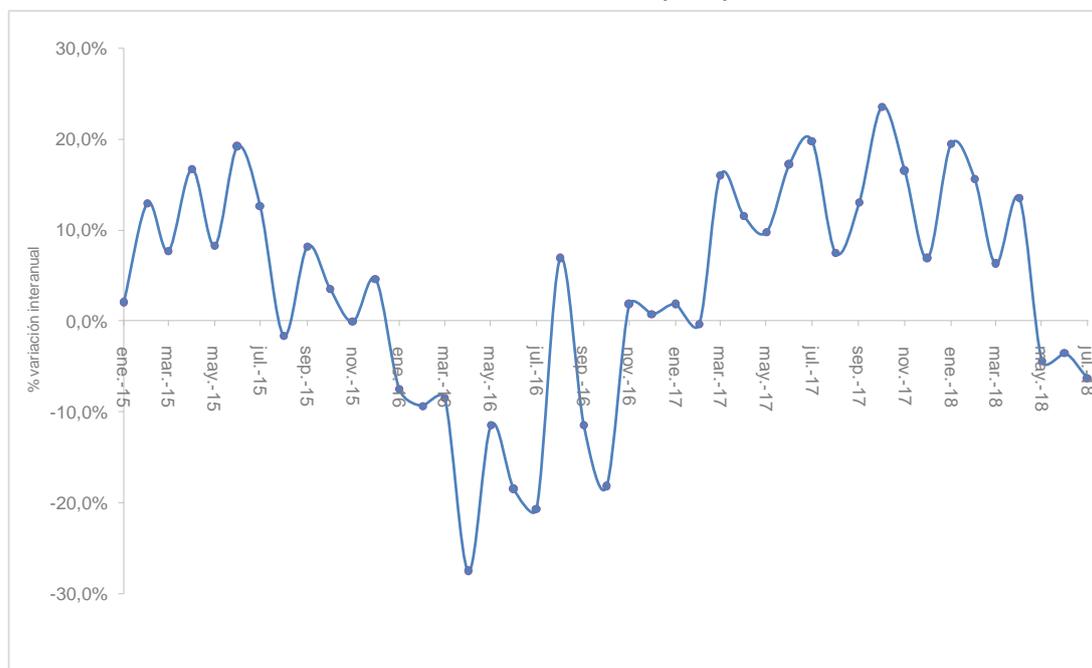
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. A partir del informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC publicó la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. Por ese motivo, a partir del presente informe, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

► Marco General

La Construcción

Los indicadores más actualizados que miden el nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) mostraron en Julio una aceleración del ritmo de caída que, en el caso del insumo de uso más difundido a nivel sectorial, se había iniciado en Mayo pasado. En efecto, **el consumo de cemento retrocedió en Julio un 6,3% interanual, la baja más importante desde Octubre de 2016.**

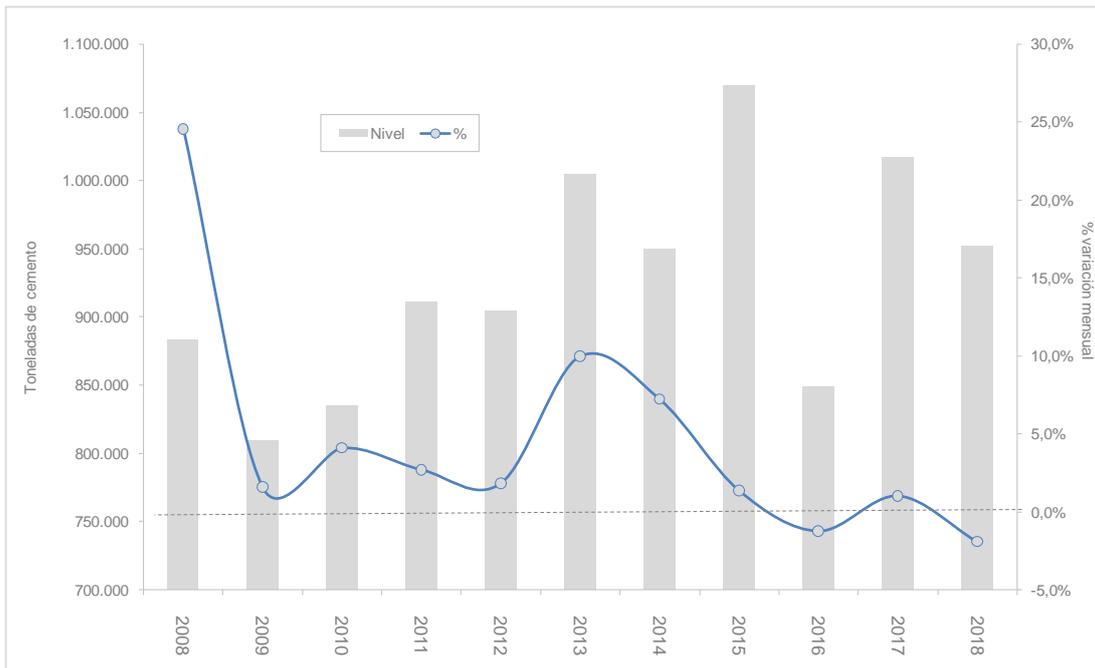
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2015 – Julio 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como consecuencia, **el nivel mensual de consumo se ubicó en Julio apenas por encima de los registros de 2014 y un 11% por debajo de igual mes de 2015.** Más significativo en aras de reflejar el proceso contractivo que se iniciara en Mayo, **el consumo durante el mes de Julio fue un 1,9% más bajo que en Junio**, fenómeno que, desde la publicación de estos Informes, sólo había tenido lugar en el año 2016.

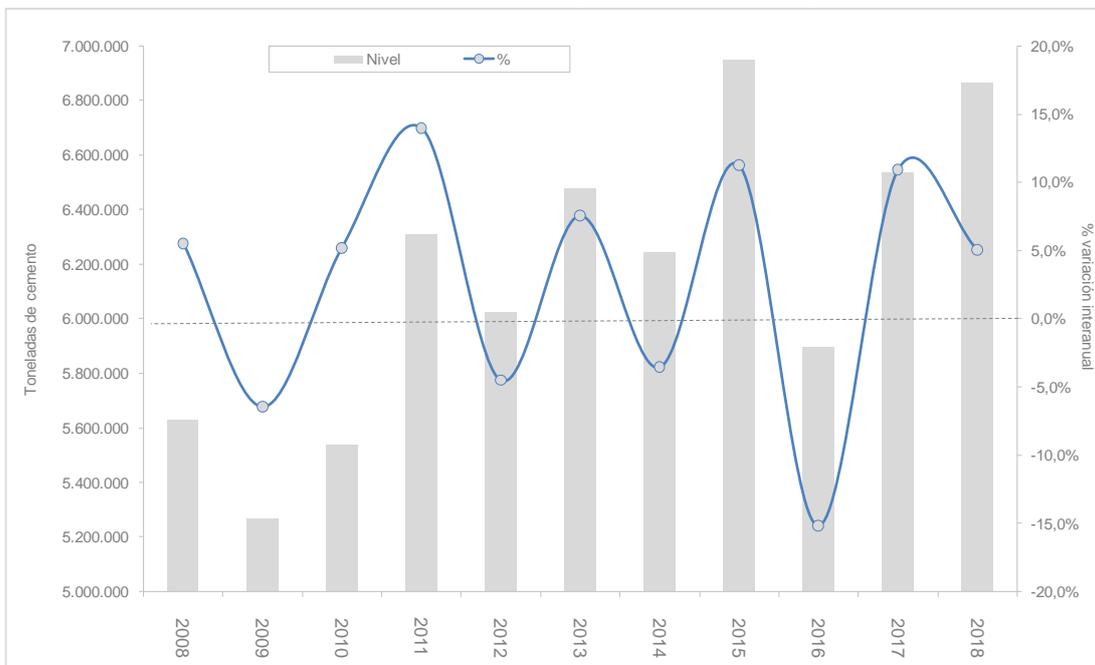
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y variación mensual.
Julio 2008 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Fruto de la caída de los últimos meses, **el nivel de consumo de cemento acumulado en lo que va del año ha pasado a quedar por debajo del observado para igual período de 2015**. Aunque aún mantiene un crecimiento del 5% en relación a igual período de 2017, año en el que el despegue se había comenzado a notar significativamente a partir del mes de Marzo.

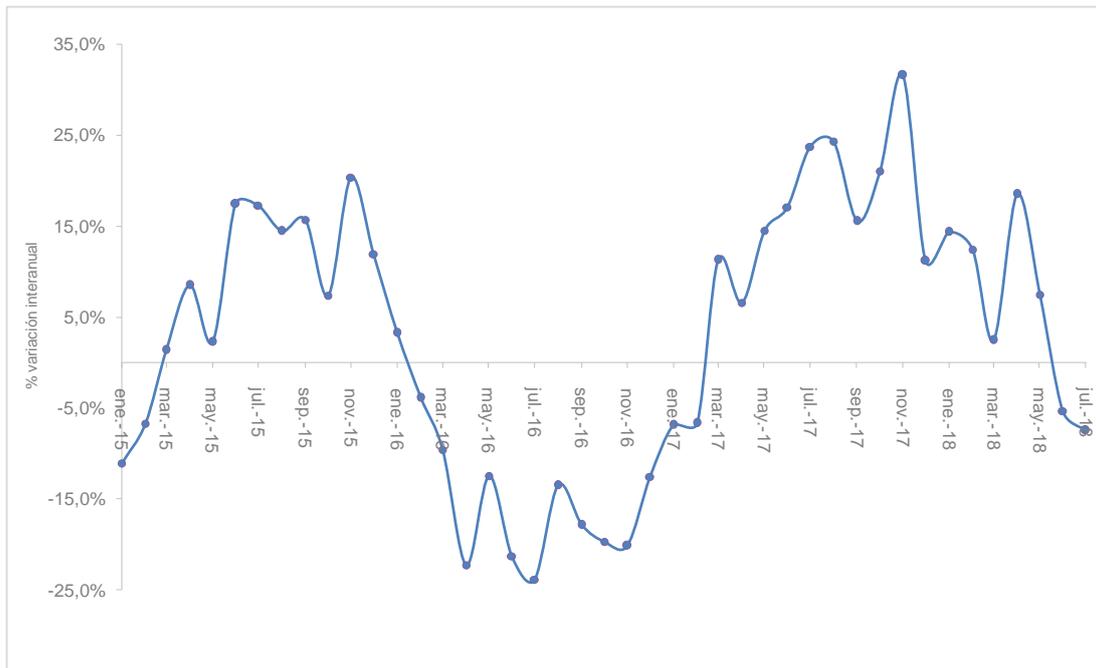
Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual.
Enero - Julio 2008 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el Índice Construya también evidenció una profundización del ritmo de caída, denotando una baja interanual del 7,5%** (contra el -5,4% de Junio), aunque cabe apuntar que el parámetro de comparación también resultó más elevado (+23,7% en Julio 2017).

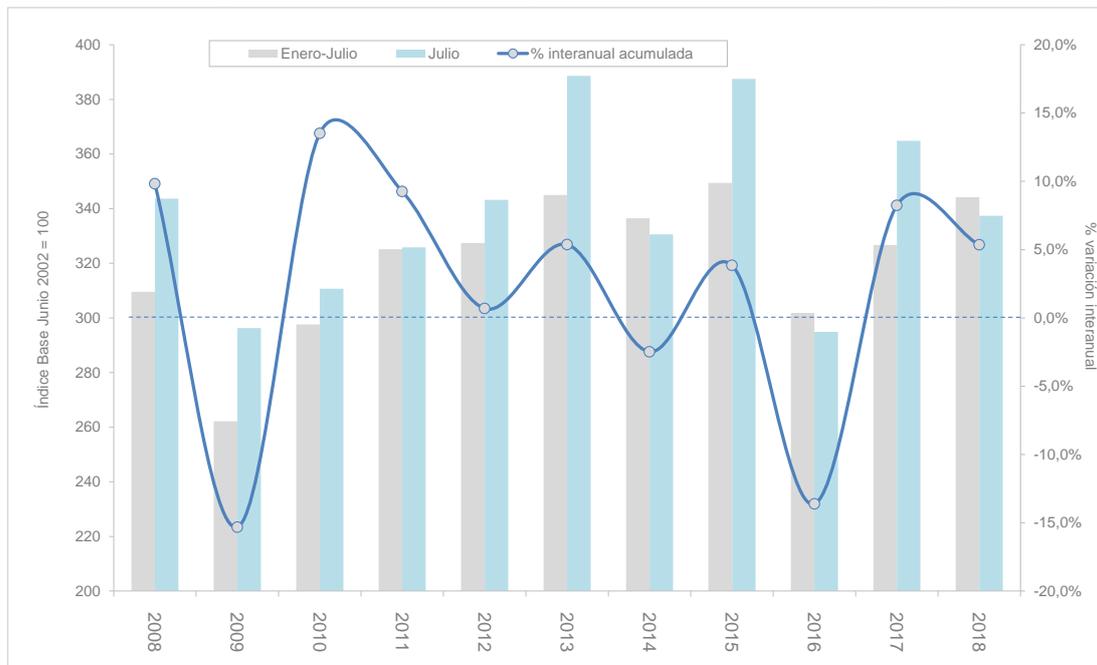
Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2015 - Julio 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Más allá de la incidencia de ese factor estadístico, y aun cuando el Índice Construya también se mantenga todavía en terreno positivo en el acumulado anual (+5,4%), el retroceso queda en mayor evidencia al notar que el nivel que mostró el indicador en Julio fue, en lo que va de la presente década, tan sólo más elevado que el correspondiente a igual mes de los años 2010, 2011 y 2014.

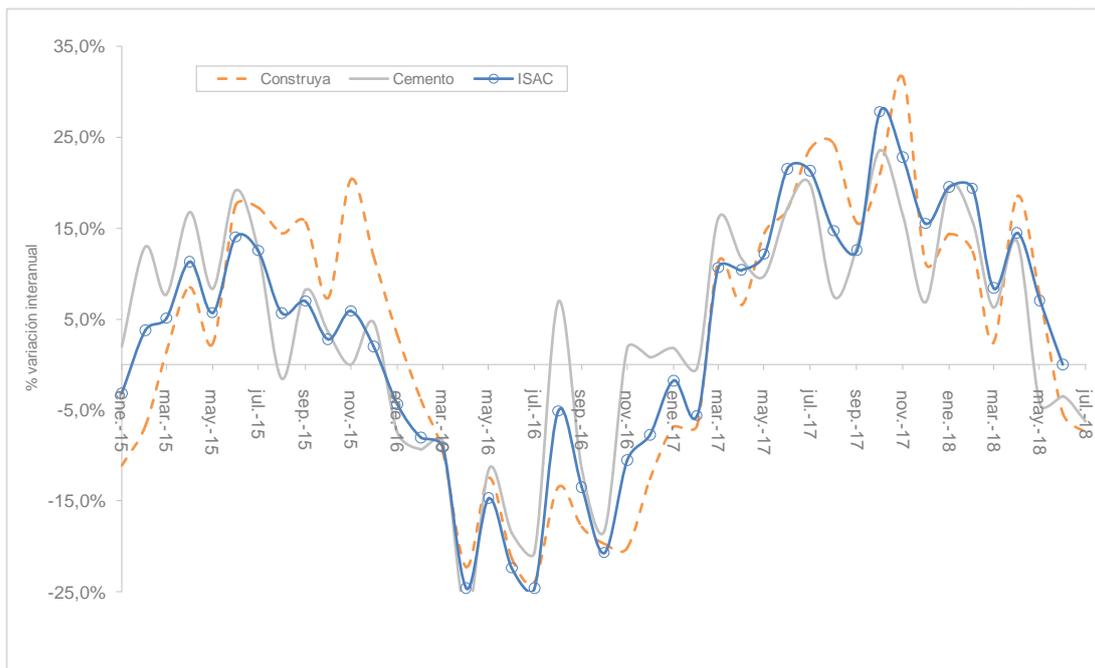
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Promedio mensual y variación interanual. Julio y Enero - Julio 2008 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Contrariamente a lo reflejado por el consumo de Cemento y el Índice Construya, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo reflejó en Junio una merma interanual de carácter marginal (-0,1%); siendo que, además, la comparación se realizó respecto a un mes de 2017 en el que la tasa de expansión pegó un salto (de 12,1% en Mayo a 21,5% en Junio, siempre de 2017).

Gráfico VI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción* (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de Cemento. Variación interanual. Enero 2015 - Julio 2018 (en %)

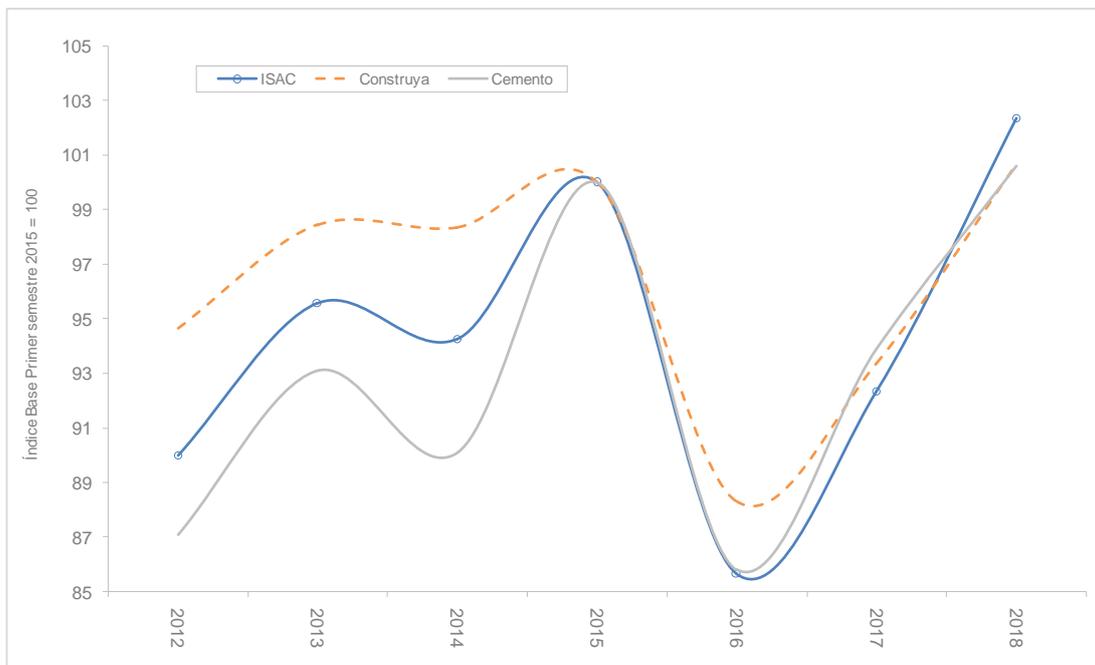


* El ISAC solo está disponible hasta Junio de 2018

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

De esta manera, **el ISAC cerró el primer semestre del año con un alza interanual acumulada del 10,9%**. En todo caso, lo que resulta destacable aquí es que, al igual que el Índice Construya y a diferencia del consumo de cemento, **el nivel alcanzado por dicho indicador recién este año superó su máximo registro de 2015.**

Gráfico VII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de Cemento. Promedio mensual. Primer semestre 2012 / 2018 (Índice Base Primer Semestre 2015 = 100)



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

Asimismo, el análisis desagregado del ISAC arroja dos observaciones interesantes. Por un lado, aunque no sea información de coyuntura, una mirada retrospectiva que recién ahora es posible gracias a la publicación de los números índices realizado por el INDEC en su último informe difundido, permite advertir más claramente el rol de la obra pública y su perfil en el crecimiento sectorial de 2017. En efecto, **los**

únicos insumos que alcanzaron sus máximos niveles de consumo históricos el año pasado fueron el **Cemento** (replicando el nivel de 2015), **Placas de yeso** (respondiendo a una tendencia de cambio tecnológico de largo plazo) y, sobre todo, **Asfalto**, que superó en un 36,6% a su mayor registro previo (2013).

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Promedio mensual.
Años 2012 - 2017 (Índice Base 2004 = 100)

Insumo	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Artículos sanitarios de cerámica	142,0	144,9	168,6	133,7	126,7	134,6
Asfalto	132,5	150,2	143,8	133,3	115,9	205,1
Cales	179,5	206,5	195,1	182,1	167,4	170,5
Cemento portland	172,5	192,8	185,9	200,0	178,5	200,0
Hierro redondo y aceros para la construcción	165,0	172,3	175,3	185,6	136,5	177,2
Hormigón elaborado	235,7	263,1	250,3	260,0	220,3	261,9
Ladrillos huecos	234,8	250,5	254,7	291,7	259,0	278,9
Mosaicos graníticos y calcáreos	162,0	202,0	178,1	183,4	152,2	194,3
Pinturas para construcción	123,1	137,5	134,7	148,4	135,0	145,7
Pisos y revestimientos cerámicos	118,2	141,6	132,1	143,0	124,6	137,9
Placas de yeso	301,7	327,1	342,4	379,6	353,8	385,5
Yeso	216,7	237,4	225,0	228,6	224,6	222,6
Resto*	140,6	140,7	143,7	147,6	108,7	122,7

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por otro lado, la menor caída que el ISAC verifica en el mes de Junio en relación al *Índice Construya* se explicaría justamente por la dinámica de los insumos más ligados a las obras de infraestructura: el **Asfalto** siguió creciendo a una tasa del 9% interanual y, sobre todo, **Resto** (que en parte refleja el comportamiento de las construcciones petroleras a través del insumo *tubos sin costura*) prosiguió su expansión al 13,2% interanual. Más allá de ellos, algunos de los insumos relativamente más vinculados a obras de reformas (*Artículos sanitarios de cerámica* y *Pisos y revestimientos cerámicos*) también se mantuvieron en terreno positivo.

Cuadro II – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual.
Enero - Junio 2018 (en %)

Insumo	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun
Artículos sanitarios de cerámica	8,8%	16,5%	0,7%	-6,5%	5,7%	21,4%
Asfalto	40,6%	48,7%	28,5%	30,9%	3,8%	9,4%
Cales	2,4%	2,5%	-10,9%	13,3%	1,1%	-1,0%
Cemento portland	19,5%	15,6%	6,2%	13,5%	-4,4%	-3,5%
Hierro redondo y aceros para la construcción	29,2%	23,8%	29,5%	14,7%	7,1%	2,0%
Hormigón elaborado	26,0%	21,2%	12,3%	11,4%	-4,9%	-3,8%
Ladrillos huecos	22,2%	15,9%	-2,5%	8,2%	1,9%	-8,8%
Mosaicos graníticos y calcáreos	35,1%	42,4%	12,3%	42,4%	39,9%	7,2%
Pinturas para construcción	0,3%	-4,6%	-2,8%	12,3%	14,4%	-1,0%
Pisos y revestimientos cerámicos	11,1%	24,8%	16,8%	33,8%	15,0%	8,7%
Placas de yeso	16,4%	14,1%	6,9%	19,5%	5,0%	-0,7%
Yeso	-1,9%	11,3%	-0,8%	9,1%	4,7%	4,9%
Resto*	39,5%	51,5%	28,0%	20,4%	25,6%	13,2%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Empresas Constructoras

La tasa de variación en la cantidad empleadores en actividad en la Industria de la Construcción volvió en Julio a terreno positivo. Luego de que en Junio hubiese mostrado una baja marginal del 0,06% interanual, **el alza de Julio fue del 0,11%, lo que equivale a 22 empleadores más que en igual período del año pasado.** De esta manera, **la cantidad de empleadores en actividad al mes de Julio alcanzó los 20.679.**

La magnitud de esa variación da cuenta del estancamiento que refleja esta variable: entre Julio de 2016 y 2017 se habían incorporado 72 nuevos empleadores; número que de allí en más no dejaría de crecer, hasta alcanzar en Abril de 2018 (mes en que finaliza el proceso de renovación de credenciales ante el IERIC) la cifra de 406.

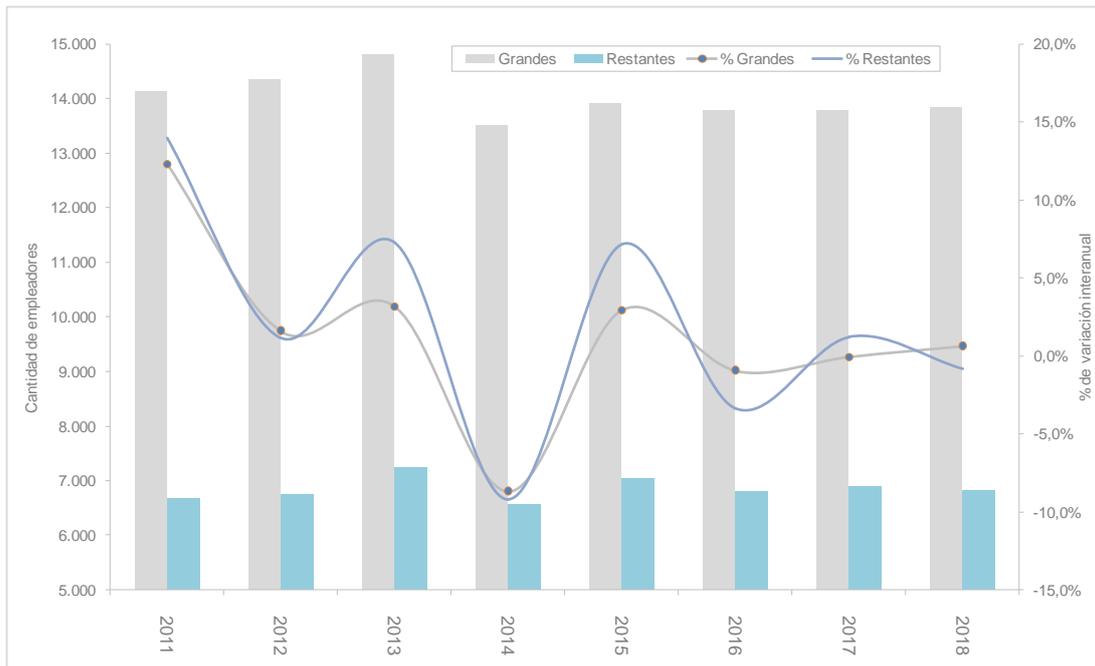
Gráfico VIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

El regreso a terreno positivo se explicó por una disminución en la tasa de contracción del número de empleadores pertenecientes al universo de las *Restantes jurisdicciones*, que, sin embargo, siguen mostrando una baja con relación a igual período de 2017. Respecto a doce meses atrás, en estas provincias hay 57 empleadores menos en actividad, aunque también debe tenerse presente que a Julio de 2017 éstas evidenciaban un incremento de 81 firmas, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* la incorporación de 79 empleadores durante los últimos doce meses contrasta con la salida de 9 que se registraba en igual lapso de 2017.

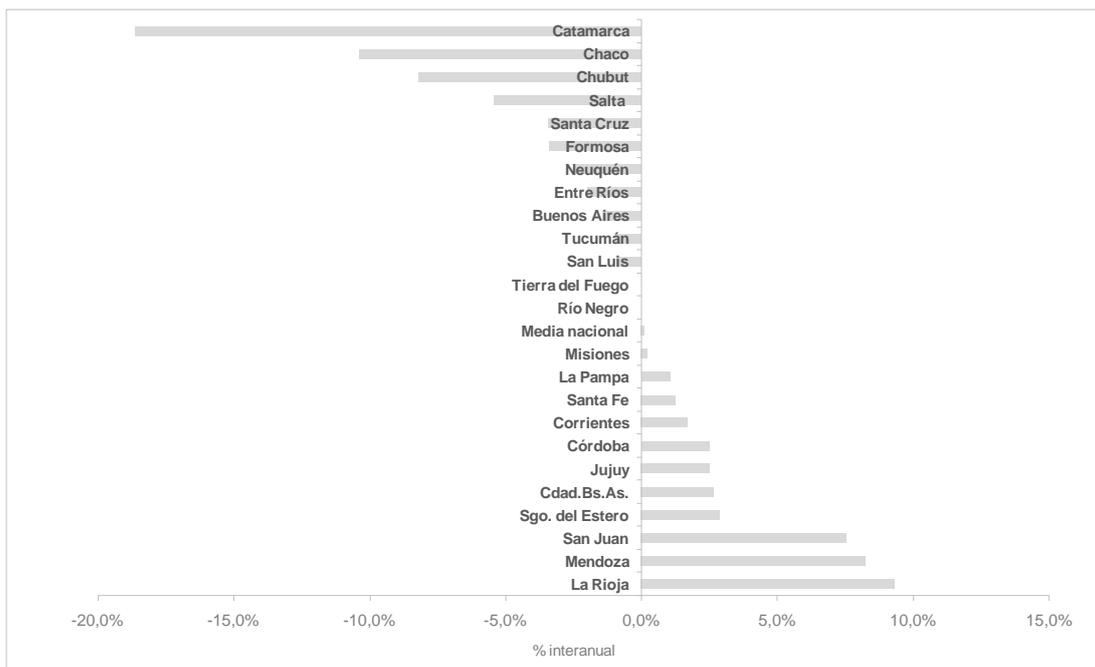
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

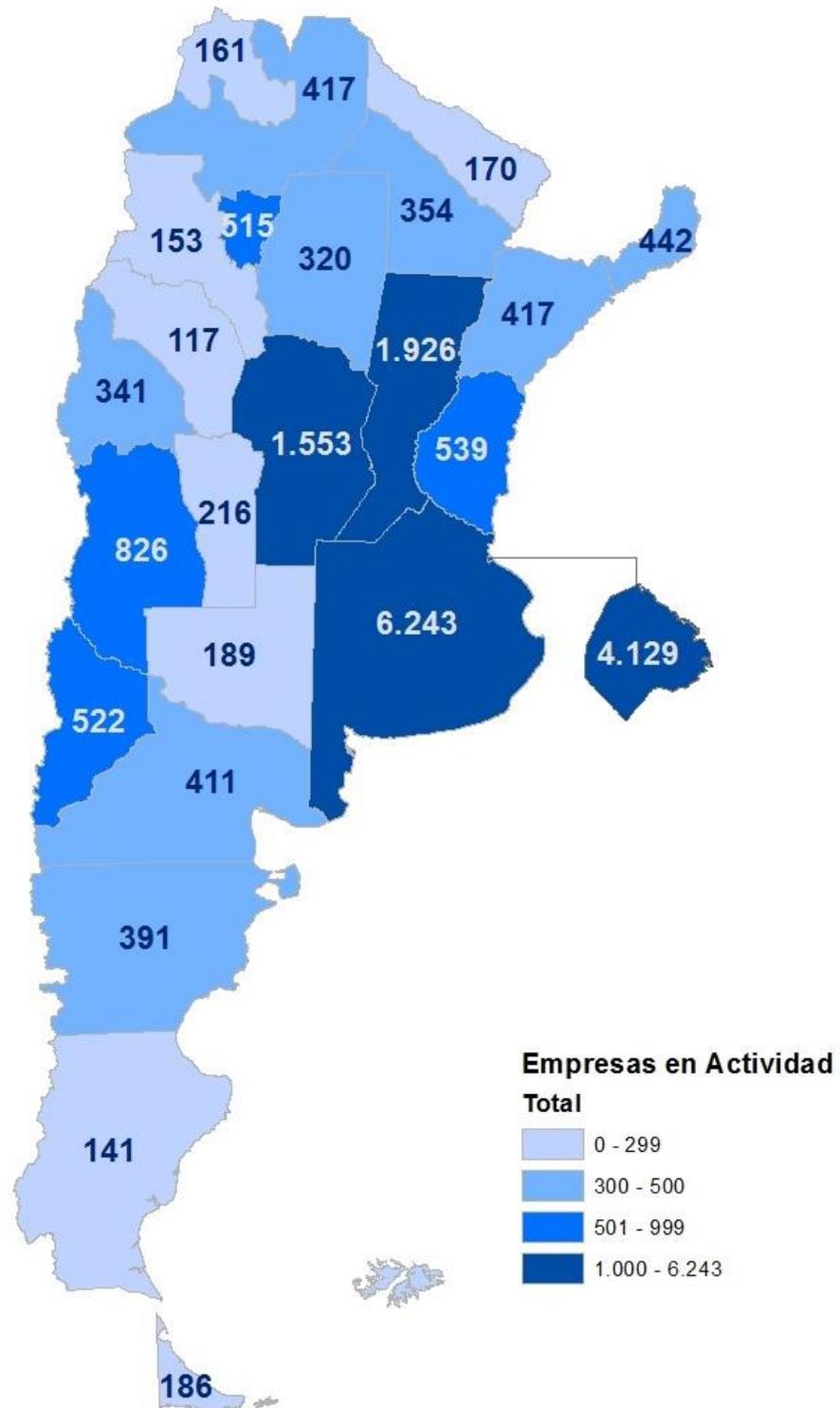
Esta heterogeneidad de comportamiento que aún se manifiesta según tamaño de jurisdicción, tiene su expresión a un nivel más general. Durante el mes de Julio, **el número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores creció (11) fue el mismo que en donde cayó, con dos jurisdicciones (Río Negro y Tierra del Fuego) en que no hubo variación**. Las provincias que, en términos relativos, más retroceden son las de Catamarca, Chaco y Chubut, en ese orden; mientras que **a Buenos Aires le corresponde la baja más importante en términos absolutos**. Del otro lado, las provincias con mayor expansión son las del corredor La Rioja, San Juan y Mendoza, aunque **el liderazgo en términos absolutos le corresponda, por lejos, a la Ciudad de Buenos Aires**.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2018 (en %)



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jul-18	jul-17	jul-18	jul-17	jul-18	jul-17		jul-18	jul-17
Grandes Jurisd.	12.358	12.288	1.493	1.484	13.851	13.772	0,6%	67,0%	66,7%
Buenos Aires	5.474	5.545	769	788	6.243	6.333	-1,4%	30,2%	30,7%
Cdad. de Bs.As.	3.753	3.666	376	356	4.129	4.022	2,7%	20,0%	19,5%
Córdoba	1.376	1.327	177	188	1.553	1.515	2,5%	7,5%	7,3%
Santa Fe	1.755	1.750	171	152	1.926	1.902	1,3%	9,3%	9,2%
Resto del país	6.308	6.366	520	519	6.828	6.885	-0,8%	33,0%	33,3%
Catamarca	152	187	1	1	153	188	-18,6%	0,7%	0,9%
Chaco	338	376	16	19	354	395	-10,4%	1,7%	1,9%
Chubut	362	394	29	32	391	426	-8,2%	1,9%	2,1%
Corrientes	403	396	14	14	417	410	1,7%	2,0%	2,0%
Entre Ríos	513	524	26	26	539	550	-2,0%	2,6%	2,7%
Formosa	167	174	3	2	170	176	-3,4%	0,8%	0,9%
Jujuy	148	144	13	13	161	157	2,5%	0,8%	0,8%
La Pampa	181	179	8	8	189	187	1,1%	0,9%	0,9%
La Rioja	110	99	7	8	117	107	9,3%	0,6%	0,5%
Mendoza	688	633	138	130	826	763	8,3%	4,0%	3,7%
Misiones	414	414	28	27	442	441	0,2%	2,1%	2,1%
Neuquén	459	474	63	61	522	535	-2,4%	2,5%	2,6%
Río Negro	373	372	38	39	411	411	0,0%	2,0%	2,0%
Salta	400	425	17	16	417	441	-5,4%	2,0%	2,1%
San Juan	311	292	30	25	341	317	7,6%	1,6%	1,5%
San Luis	199	198	17	20	216	218	-0,9%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	120	123	21	23	141	146	-3,4%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	306	293	14	18	320	311	2,9%	1,5%	1,5%
Tierra del Fuego	177	174	9	12	186	186	0,0%	0,9%	0,9%
Tucumán	487	495	28	25	515	520	-1,0%	2,5%	2,5%
Total País	18.666	18.654	2.013	2.003	20.679	20.657	0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Por su parte, analizando la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, se advierte que **la mejora respecto a Junio correspondió fundamentalmente a Unipersonales**, que redujo su ritmo de merma del 2,2% al 1,9% interanual. También aminoró la velocidad de su caída *Sociedades de Personas*, pasando del 14,8% al 14,3%. Del otro lado, *Sociedades Anónimas* disminuyó su tasa de crecimiento interanual del 0,6% en Junio al 0,4% en Julio; al tiempo que **Sociedades de Responsabilidad Limitada siguió siendo la tipología más dinámica, con un alza del 1,2%**.

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

	jul-18	jul-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2018	Julio 2017
Unipersonales	8.231	8.392	-1,9%	39,8%	40,6%
Sociedades Personas (2)	433	505	-14,3%	2,1%	2,4%
S.A.	4.632	4.614	0,4%	22,4%	22,3%
S.R.L.	6.601	6.521	1,2%	31,9%	31,6%
Otras (3)	782	625	25,1%	3,8%	3,0%
Total	20.679	20.657	0,1%	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 empresarial según la forma de inserción predominante en obra mostró que **la reversión de la caída producida en Junio se explicó prácticamente en su totalidad por el comportamiento de Subcontratistas**, que pasó de retroceder un 1% interanual a elevarse un 0,5%. Constructoras/Contratistas, por su parte, se mantuvo en terreno marginalmente positivo.

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

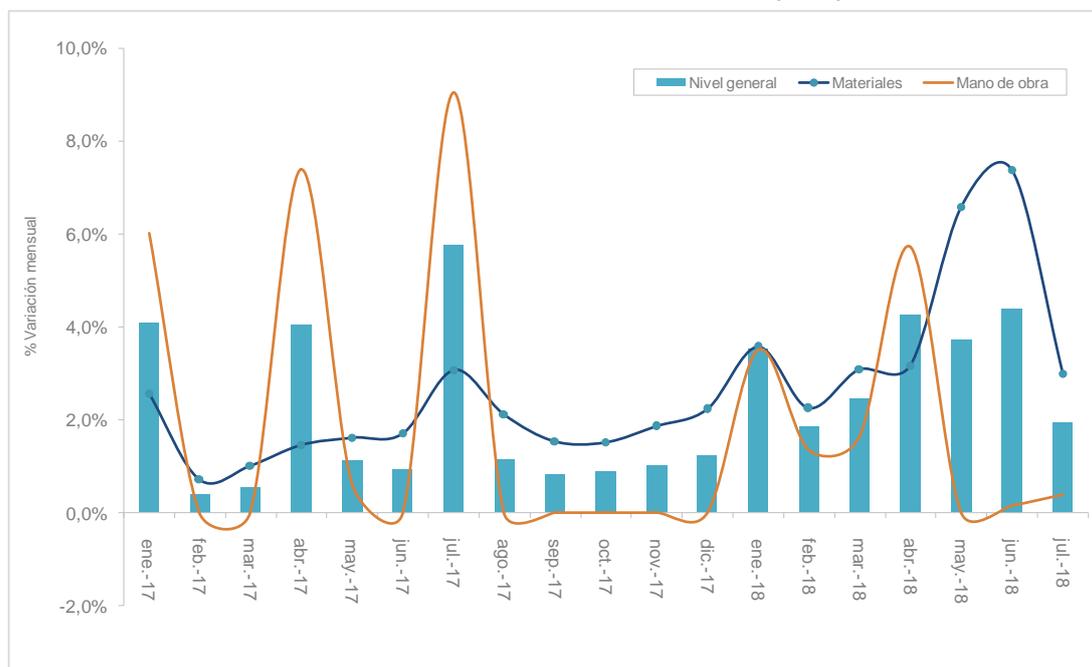
	jul-18	jul-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2018	Julio 2017
Constructoras/Contratistas	18.666	18.654	0,1%	90,3%	90,3%
Subcontratistas	2.013	2.003	0,5%	9,7%	9,7%
Total	20.679	20.657	0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

Por primera vez desde Febrero pasado, **el Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Julio una suba inferior al 2% mensual (+1,9%)**. Si bien el costo de la *Mano de obra* ascendió tan sólo un 0,4%, **la desaceleración respecto a los meses anteriores estuvo básicamente explicada por un menor incremento del rubro Materiales**, que de todas maneras volvió a encarecerse un 3% mensual.

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2017 – Julio 2018 (en %)



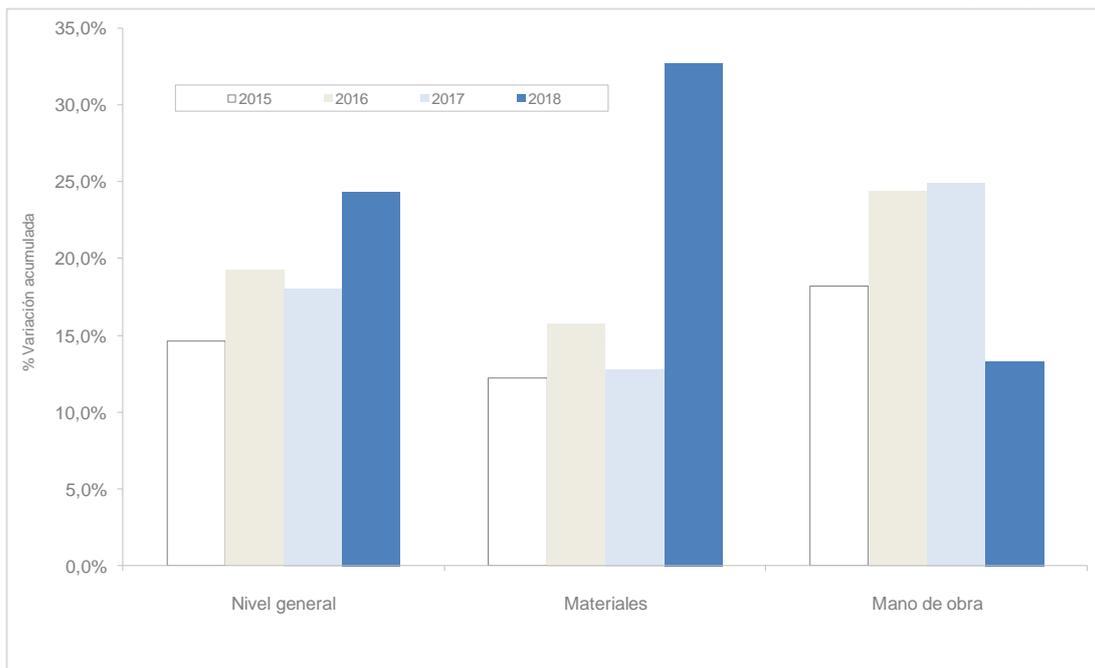
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Con esta nueva suba, **los costos de construcción acumulan durante el período Enero – Julio un alza del 24,3%**, es decir un 34,7% más que en igual período del año pasado. La magnitud de la suba se halla además alrededor de un 20% por encima de los años previos.

Ahora bien, la comparación con los años precedentes marca también una diferencia cualitativa importante. En efecto, mientras que el capítulo *Mano de obra* acumula en estos siete meses de 2018 un incremento de algo más del 50% superior al observado en similar período de los dos años previos, **el rubro Materiales presenta un alza 156,3% mayor que en igual período de 2017**.

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

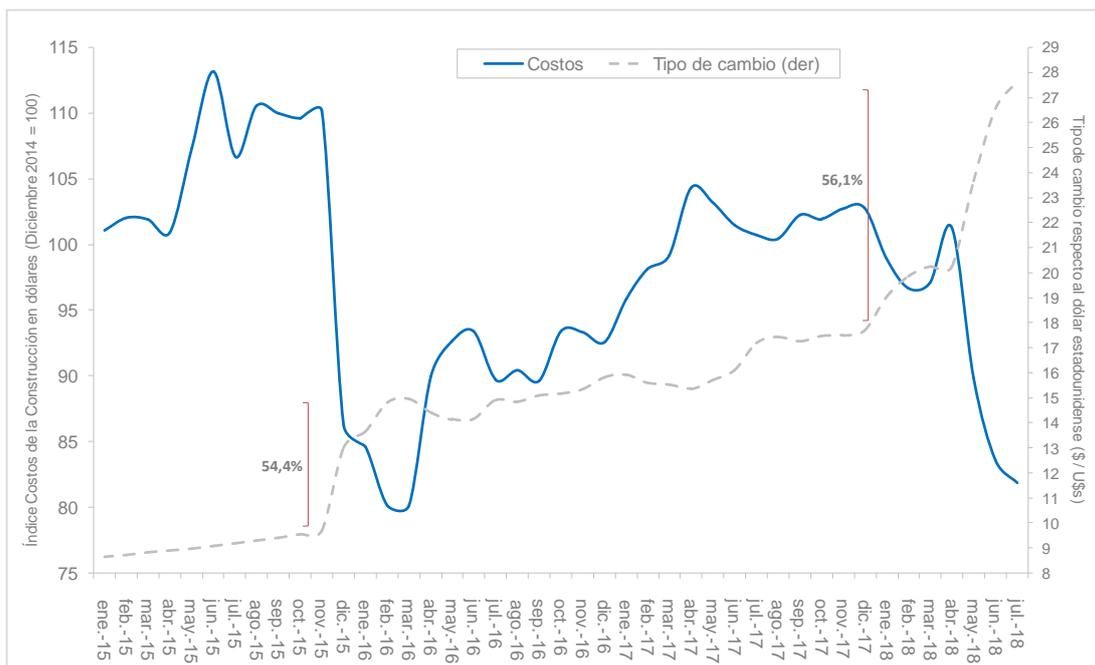


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

A pesar de la aceleración referida en la dinámica ascendente del Índice, **los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses acentuaron en Julio su caída, acumulando ya en lo que va del año una baja superior al 20% respecto a los niveles de Diciembre pasado.** Y ubicándose además apenas por encima de los mínimos alcanzados en Febrero y Marzo de 2016.

Como en aquel entonces, **el descenso se explica por una marcada devaluación del tipo de cambio oficial:** entre Noviembre de 2015 y Marzo de 2016 (4 meses), el tipo de cambio se había devaluado un 54,4%; mientras que entre Diciembre de 2017 y Julio de 2018 (7 meses) el tipo de cambio se elevó un 56,1%.

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

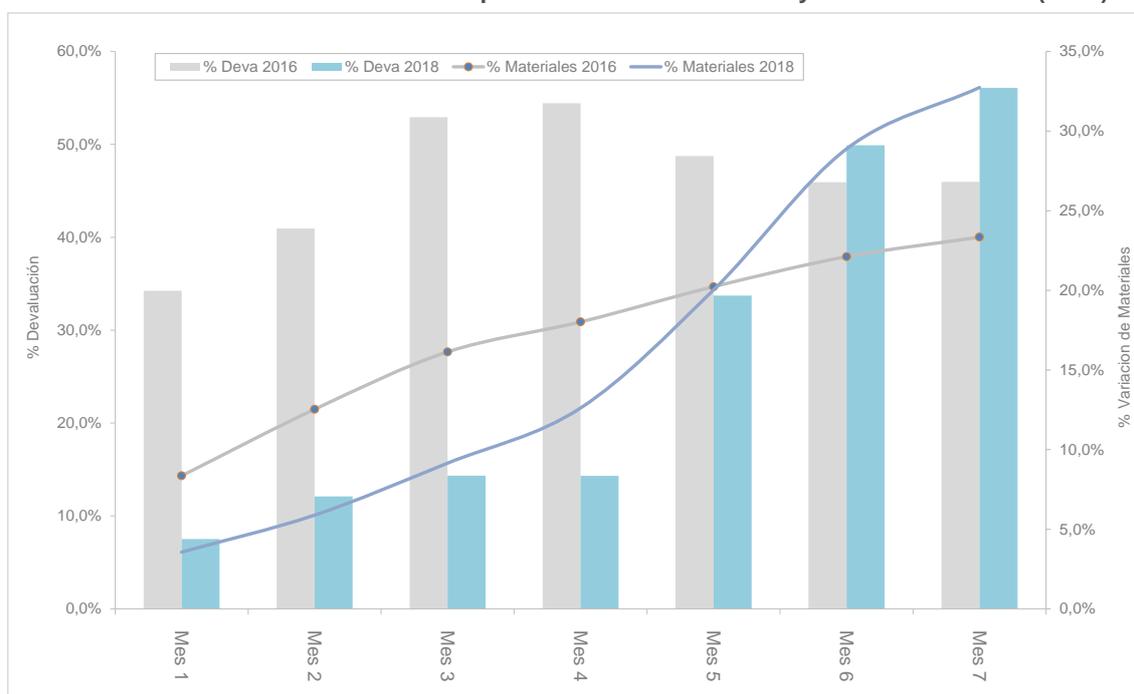


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La diferencia entre ambos períodos es, otra vez, de carácter cualitativo. Así, si en lugar del Índice general se analiza lo acontecido con el capítulo *Materiales*, observamos que en aquel lapso de 4 meses su nivel en dólares había descendido un 23,6% (-22% si la comparación se hace con el mes de Octubre, siendo que en Noviembre ya se había producido una aceleración del ritmo de incremento de los precios, luego de conocido el resultado electoral), mientras que en este período de 7 meses bajó un 14,9%.

Este mayor *pass-through* a precios que está experimentando la presente devaluación para el rubro *Materiales* pareciera tener una íntima vinculación con la dinámica del proceso devaluatorio: en aquel entonces, la “recuperación” de los precios en dólares estuvo inicialmente (meses de Abril y Mayo de 2016) más impulsada por una reversión parcial de la suba del tipo de cambio nominal (apreciación del 5,5% entre Marzo y Mayo de 2016) que por una aceleración del ritmo de suba de los insumos (nunca llegaron a superar el 2% mensual a partir de Marzo). Los que luego de 7 meses habían ascendido un 23,3% (27,7% en 8 meses, si el punto de partida fuese Octubre de 2015, en lugar de Noviembre). En cambio, en 2018, a cada escalón que asciende el tipo de cambio parece corresponderle su equivalente por el lado de los *Materiales*, que en 6 de los 7 meses transcurridos de este año se encarecieron, al menos, un 3% mensual.

Gráfico XIV – Tipo de cambio e Índice de Costo de la Construcción. Capítulo Materiales. Variación acumulada en cada mes respecto a Noviembre de 2015 y Diciembre de 2017 (en %)

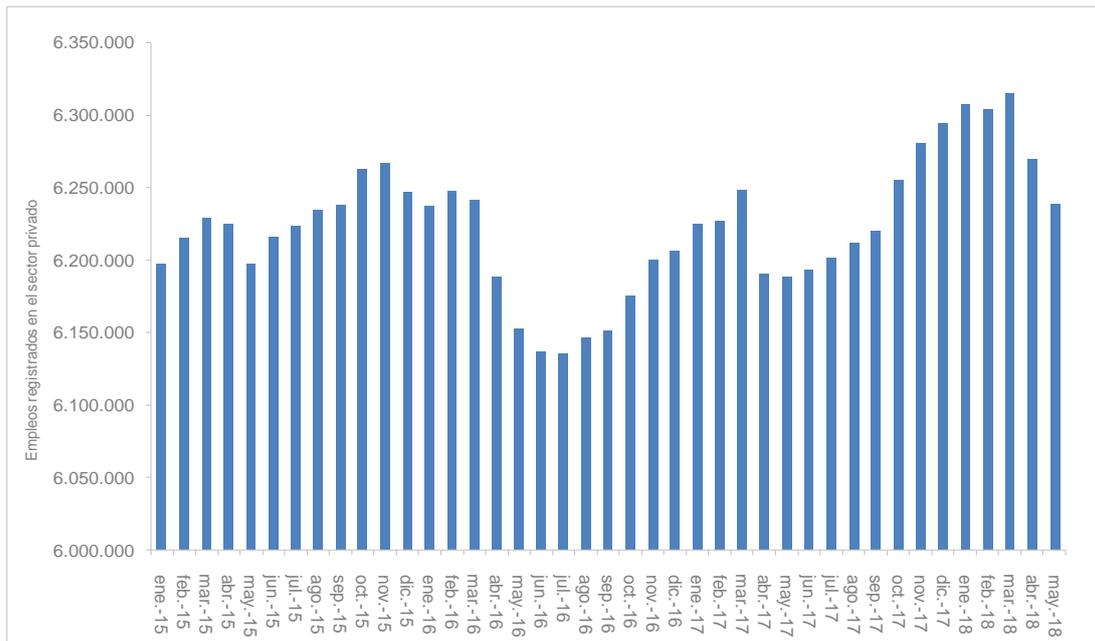


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

El número de puestos de trabajo formales en el Sector Privado se redujo en Mayo en 30.517 empleos más. De esta manera, el total retrocedió a 6,239 millones, quedando en consecuencia en el nivel más bajo desde Septiembre del año pasado.

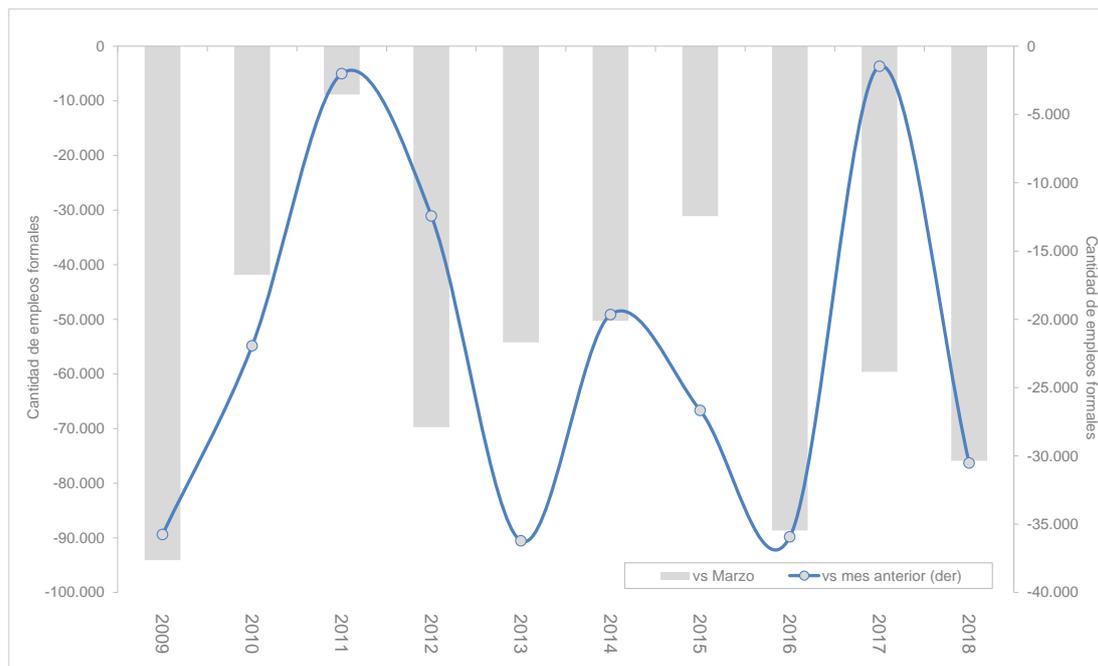
Gráfico XV – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Mayo 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Al igual que en Abril, la merma del mes de Mayo se condice con la baja que estacionalmente suele mostrar este indicador en dicho período del año. Sin embargo, la magnitud del mismo da cuenta de una contracción particularmente acentuada. En efecto, **el retroceso observado en Mayo fue uno de los más pronunciados de la década, viéndose tan sólo superado por el que tuvo lugar en igual mes de 2013 y 2016**, además de 2009. En igual sentido, cuando se considera **la baja acumulada durante el bimestre Abril-Mayo, se advierte una pérdida de 75.855 (valores provisorios) puestos de trabajo registrados, siendo tan sólo inferior a la de igual período de 2016 y, sobre todo, de 2009**, cuando aún se experimentaban los coletazos de la mayor crisis económica internacional del siglo.

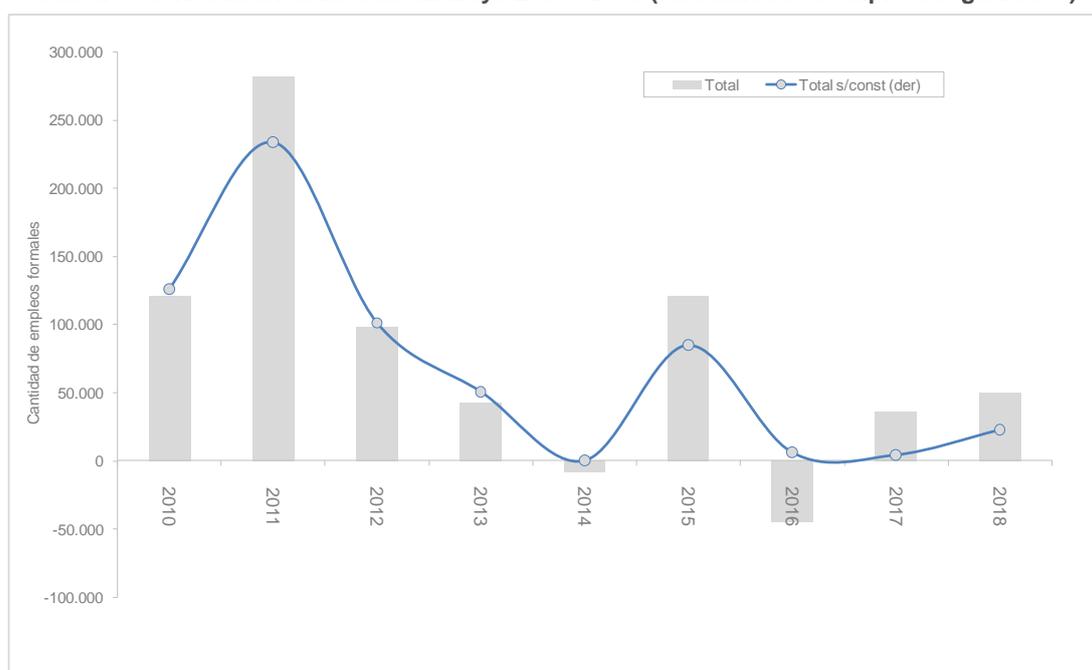
Gráfico XVI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual y respecto a Marzo del mismo año. Mayo 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

La retracción relevada en los dos últimos meses no impide aún que la variación interanual continúe arrojando resultados positivos. Así, **en Mayo de 2018 existían 50.248 empleos registrados más que un año atrás**, cifra que de hecho supera a la correspondiente a igual período del año pasado. No obstante, es dable apuntar que esos valores siguen lejanos a los que se observaban a principios de la década. Ello resulta aún más notorio **cuando se aísla la contribución al empleo del sector *Construcción*; en ese caso, durante los últimos doce meses se incorporaron 22.716 puestos de trabajo registrados**, cifra que representa entre un medio y una décima parte de las alzas relevadas durante la primera mitad de la década.

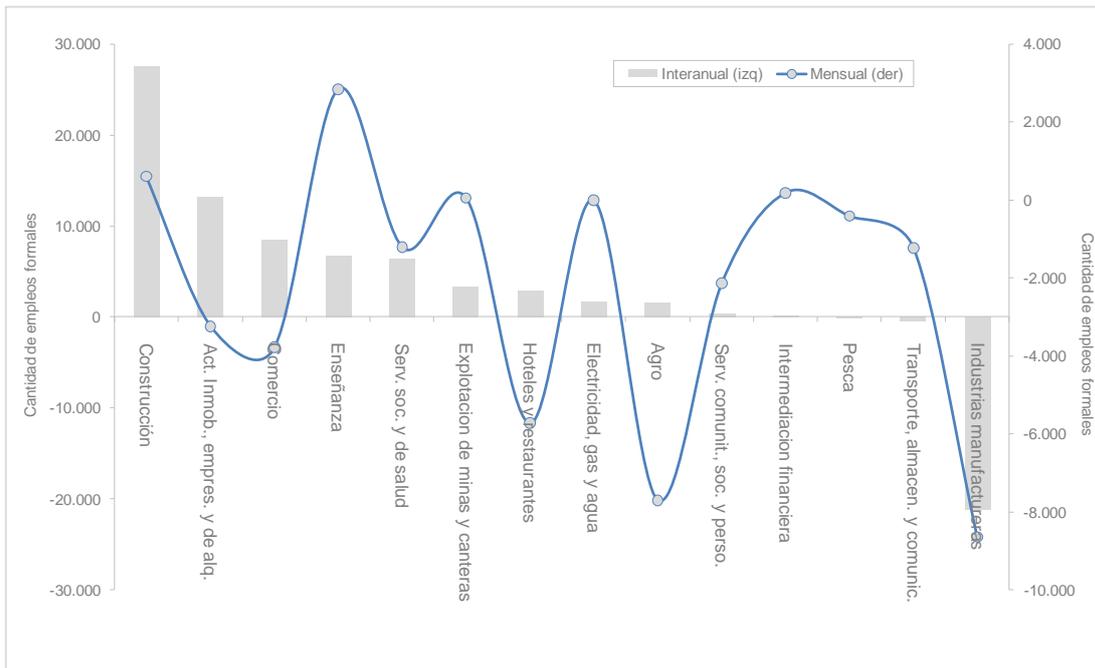
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total con y sin Sector Construcción. Variación interanual. Mayo 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

La caída del empleo que en Junio empezó a evidenciar el sector *Construcción* y que este Informe detalla más adelante tiene, lugar entonces en un contexto en el que **esta actividad representó el 54,8% de la creación neta de empleo entre Mayo de 2017 y Mayo de este año**. Los otros dos sectores que tuvieron un comportamiento favorable en relación a su pasado reciente fueron *Explotación de minas y canteras*, que luego de dos años seguidos con caídas mostró en Mayo una suba interanual de 3.341 empleos; y *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, que al igual que la minería puso freno a dos meses de Mayo consecutivos de contracciones, registrando un incremento interanual de 13.128 puestos de trabajo formales.

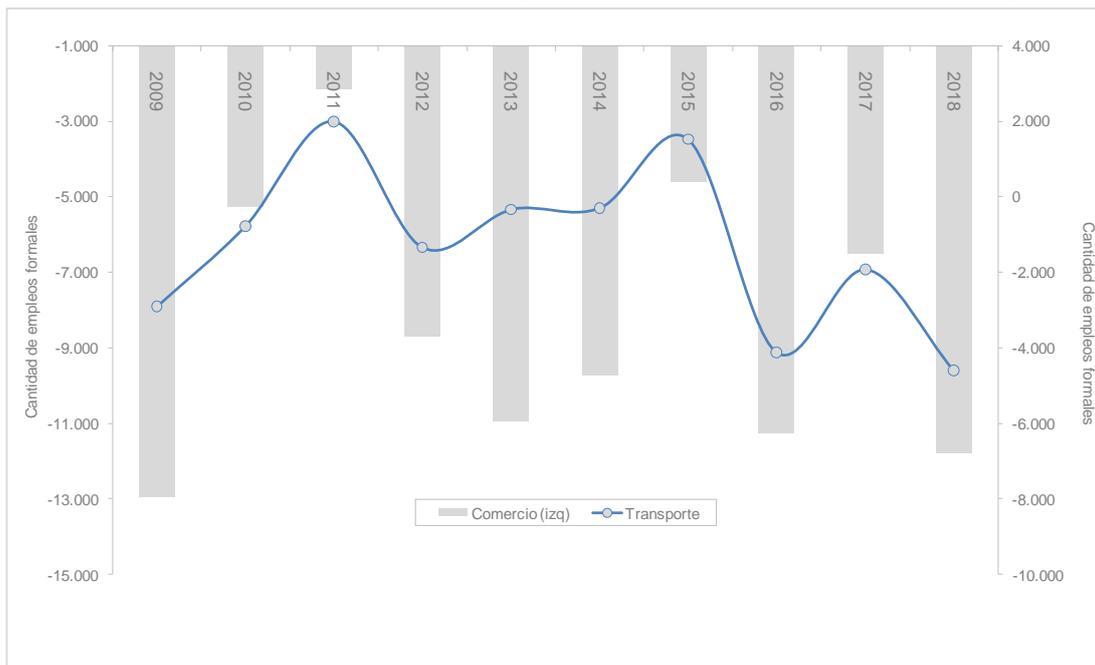
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Mayo 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

El carácter protagónico que en materia de generación de puestos de trabajo registrados le venía correspondiendo a la Construcción, queda también en evidencia cuando se analiza el comportamiento de dicha variable, a nivel sectorial, en el período Abril-Mayo. Allí **se destaca la dinámica negativa de los Sectores Productores de Servicios**, en particular de dos de los más significativos en términos de volumen de empleo; a saber, el Comercio y el Transporte. Afectados también -particularmente el Transporte- por la sequía que impactó negativamente sobre la producción agraria, **ambos sectores tuvieron la mayor caída de los últimos 10 años para ese período.**

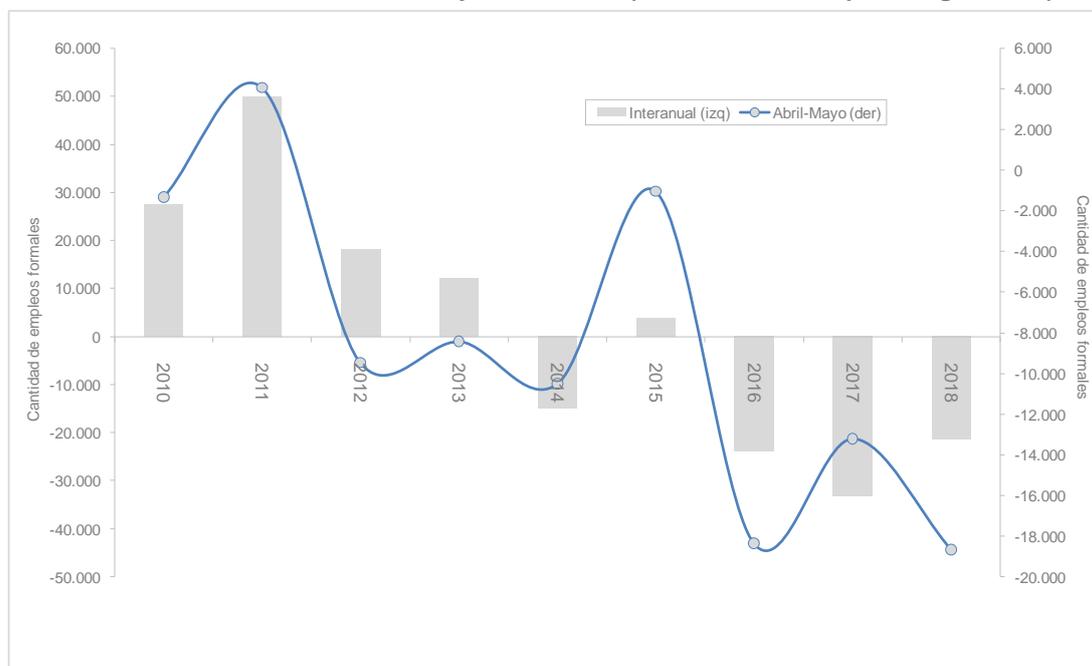
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en Comercio y Transporte y almacenamiento. Variación respecto a Marzo del mismo año. Mayo 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Asimismo, la **Industria manufacturera** extendió y volvió a acentuar su dinámica contractiva. La pérdida entre Abril y Mayo fue de 18.658 puestos de trabajo registrados, cifra que superó a la registrada en igual período de 2016 y que resultó sólo inferior a la del mismo lapso del año 2009. En términos interanuales, **Mayo de 2018 terminó con 21.255 empleos menos que doce meses atrás**, llevando el acumulado respecto a Mayo de 2015 a una pérdida de 78.422 empleos formales, un 6,2% del total del plantel laboral existente en aquel entonces, siendo que ya experimentaba una baja del 0,9% en relación a Mayo de 2013, año en el que el empleo formal de ese sector alcanzó su pico máximo.

Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en la Industria manufacturera. Variación mensual e interanual. Mayo 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 Junio 2018²

El empleo agregado en la Construcción

Como era esperable, el volumen de ocupación sectorial exhibió una retracción durante el mes de Junio. Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **durante el sexto mes del año se registraron 420.740 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción**, nivel que representa una disminución del 1,2% en relación al mes de Mayo.

Esta evolución resultaba previsible y se encuentra en línea con lo observado en otros indicadores de actividad sectorial, como por ejemplo el consumo de cemento, a la vez que se vio impulsada por el componente estacional vinculado a la menor ejecución de obras que se realizaba durante el período invernal, especialmente en la Patagonia.

La cantidad de puestos de trabajo formales se mantuvo por sobre los registros del año 2017, aunque acusando una sensible desaceleración. Como se ilustra en el Gráfico I, **la tasa de variación interanual exhibió su segundo recorte consecutivo y se ubicó en el 2,9%**, en el que constituye el ritmo de crecimiento interanual más moderado de los últimos 16 meses.

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

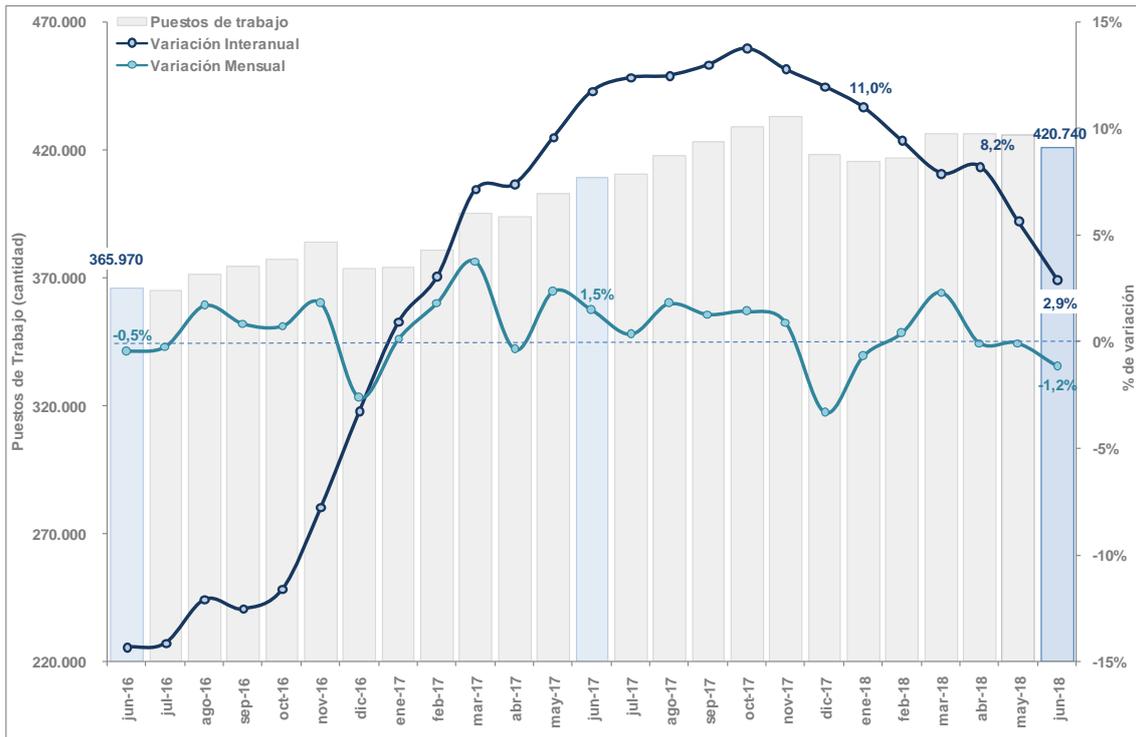
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
Junio	408.945	22.305,4	9.878	11,7%	32,5%
Julio	410.316	16.886,6	6.940	12,4%	42,4%
Agosto	417.586	17.291,5	6.982	12,5%	38,5%
Septiembre	422.929	16.734,5	6.737	13,0%	38,6%
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	426.114	19.296,1	7.941	8,2%	38,0%
Mayo	425.787	20.080,2	8.473	5,7%	20,1%
Junio	420.740	27.510,2	12.381	2,9%	23,3%
% Var. Ene-Jun '09 / '08	-10,2%	16,9%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Jun '10 / '09	-2,2%	20,8%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Jun '11 / '10	9,8%	37,6%	51,4%	-	-
% Var. Ene-Jun '12 / '11	-1,0%	29,0%	67,3%	-	-
% Var. Ene-Jun '13 / '12	-4,1%	26,2%	19,7%	-	-
% Var. Ene-Jun '14 / '13	-2,4%	23,1%	4,4%	-	-
% Var. Ene-Jun '15 / '14	6,9%	27,7%	28,0%	-	-
% Var. Ene-Jun '16 / '15	-10,2%	28,6%	25,3%	-	-
% Var. Ene-Jun '17 / '16	6,6%	35,8%	34,1%	-	-
% Var. Ene-Jun '18 / '17	7,4%	26,6%	27,4%	-	-

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

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

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

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

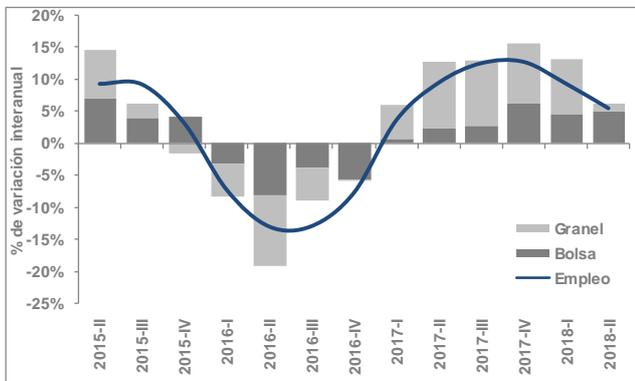


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El segundo trimestre culminó así con un nivel medio de ocupación de 424.214 puestos de trabajo registrados, un 1,1% superior al verificado durante los primeros tres meses del 2018. Como se ilustra en el Gráfico II, también en esta dimensión la comparativa interanual exhibió una desaceleración en relación con el ritmo de crecimiento observado en períodos anteriores, coincidiendo con la dinámica del consumo de cemento, particularmente de los despachos a granel.

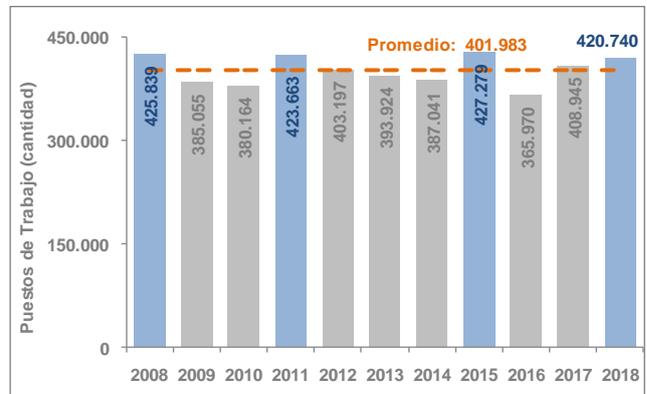
De todas maneras cabe destacar que, pese a esta evolución relativamente menos favorable, el volumen de empleo sectorial se mantiene en niveles históricamente elevados, superando la marca de los 400.000 puestos de trabajo registrados. De hecho, en lo que al acumulado del primer semestre se refiere, la media de ocupación sectorial se ubicó un 4,7% por encima del promedio de la última década.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual y contribución. Segundo trimestre 2015 - 2018 (en %)



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

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

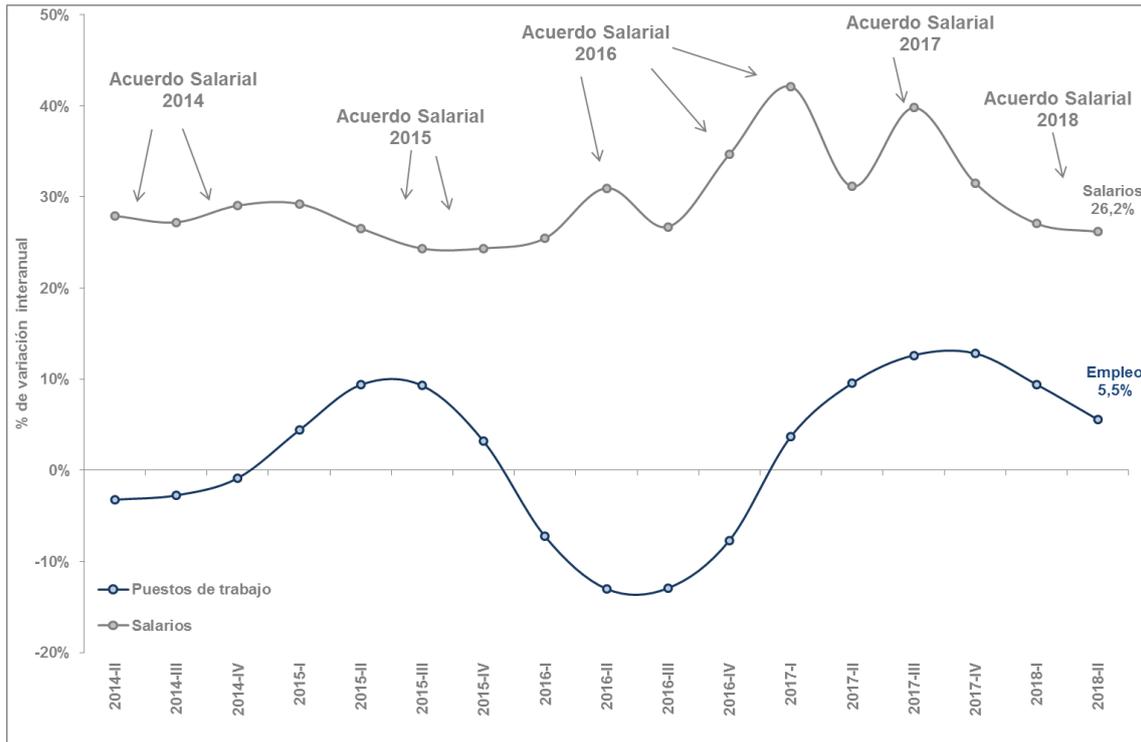


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, la remuneración media de los trabajadores registrados alcanzó en Junio de 2018 los \$ 27.510,2, impulsada por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo. De esta manera, el promedio salarial marcó una expansión del 23,3% interanual, levemente superior al verificado en Mayo pasado, pero consolidando un ritmo de crecimiento marcadamente inferior al observado durante los primeros meses del año.

El segundo trimestre culminó así con una tasa de crecimiento de las remuneraciones del 26,2% interanual, lo que significó mantener una pauta de incremento similar a la del primer trimestre del año pero en un escenario más consolidado de desaceleración en materia de actividad sectorial (ver Gráfico IV).

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Segundo trimestre 2014- 2018 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Tal como fuera señalado durante los últimos dos meses, el cambio en la evolución del empleo sectorial se vincula con una contracción en los planteles de las firmas constructoras pero no con una disminución en el número de empleadores.

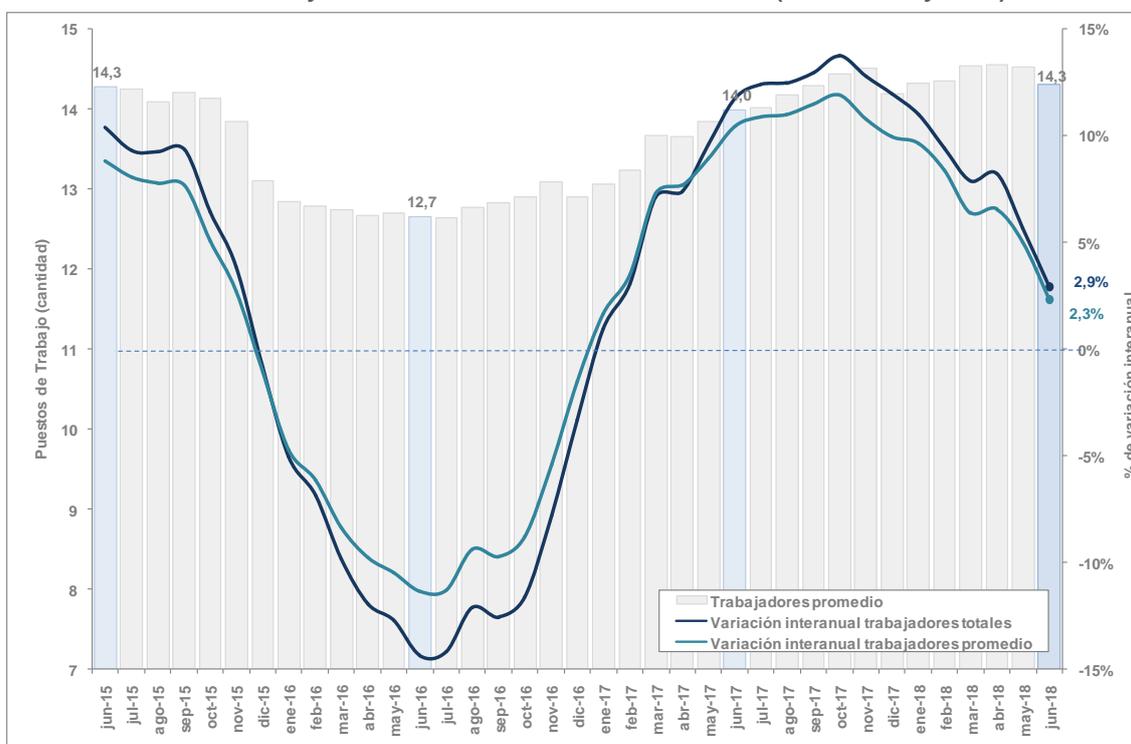
En este sentido, el indicador de empleo promedio evidenció una nueva disminución al ubicarse en 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora (1,5% por debajo del nivel correspondiente al mes de Mayo). Así, si bien este se mantiene por sobre los registros observados un año atrás, el ritmo de expansión también exhibe una marcada desaceleración (ver Gráfico V).

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 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.	64.537	20.813,5	73,1%	3,0	15,3%	-0,2%	-0,4%
10 a 19 Empl.	48.492	20.543,5	12,2%	13,5	11,5%	-2,2%	-0,8%
20 a 49 Empl.	81.503	23.105,4	9,3%	29,9	19,4%	-1,1%	1,8%
50 a 79 Empl.	43.066	25.683,1	2,4%	61,8	10,2%	4,0%	3,6%
80 a 99 Empl.	19.137	25.597,7	0,7%	88,4	4,5%	-2,8%	0,1%
100 a 199 Empl.	57.814	29.483,3	1,4%	137,8	13,7%	-4,2%	0,7%
200 a 299 Empl.	31.300	34.547,2	0,4%	237,7	7,4%	2,4%	3,4%
300 a 499 Empl.	30.823	37.681,5	0,3%	377,5	7,3%	-2,6%	25,1%
500 o Más Empl.	44.068	43.102,5	0,2%	881,4	10,5%	-3,0%	4,4%
Total	420.740	27.510,2	100,0%	14,3	100,0%	-1,2%	2,9%

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

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

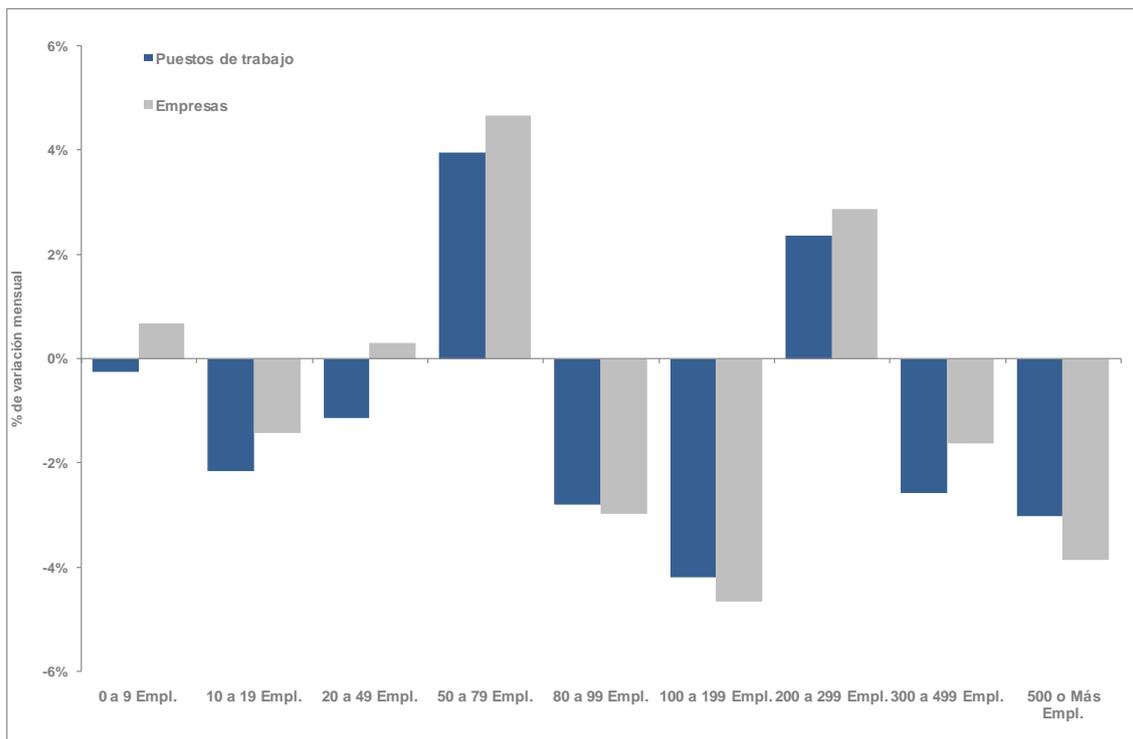


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Al analizar la evolución del empleo por tamaño de firma, se aprecia que el cambio en la dinámica de las grandes firmas constructoras configura uno de los aspectos más relevantes de la actual coyuntura. **La cantidad de empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados disminuyó nuevamente en Junio, marcando así tres meses consecutivos de contracción.**

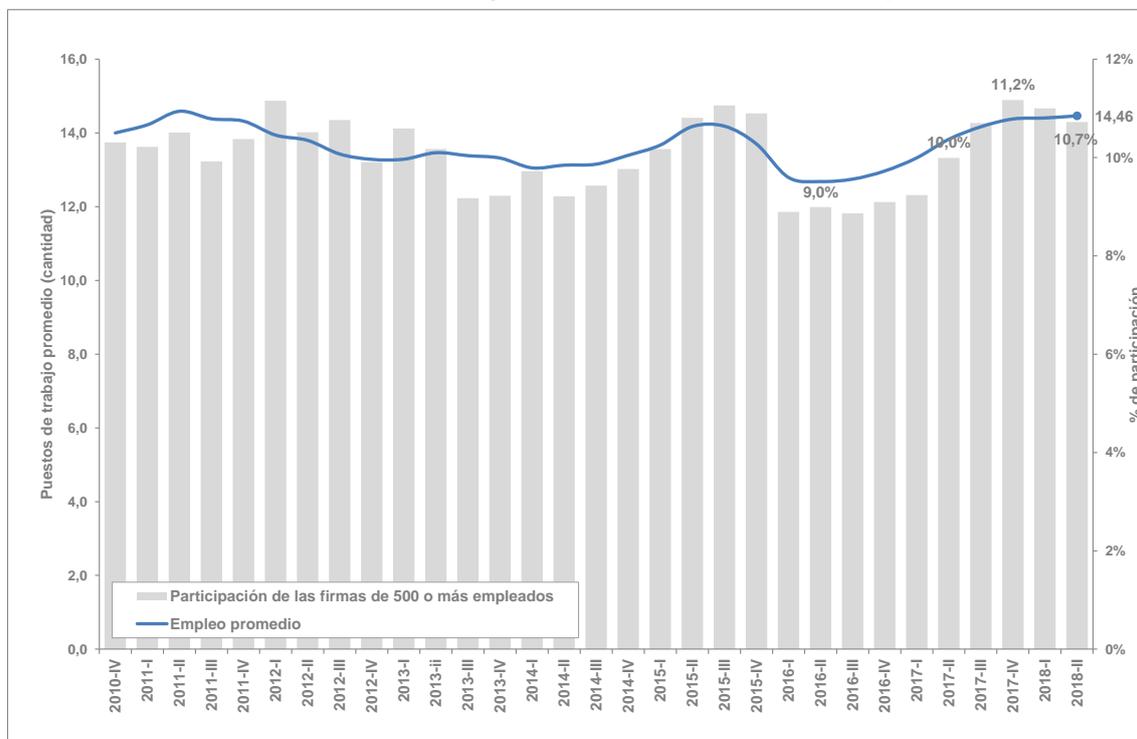
En este sentido, **tanto la evolución del consumo de cemento como la dinámica del empleo según tamaño de firma estarían indicando que son los proyectos de mayor tamaño relativo los que están exhibiendo una dinámica más desfavorable.** La contracción en la cantidad de firmas incluidas en la categoría de mayor nivel de empleo relativo se verificó en todo el segundo trimestre. Como se ilustra en el Gráfico VII, aún cuando en este período el indicador de empleo promedio se mantuvo muy similar al de los primeros tres meses del año, **la participación de las constructoras de plantel igual o superior a los 500 trabajadores se redujo por segundo período consecutivo, retro trayéndose al nivel observado durante el tercer trimestre del 2017.**

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



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

Gráfico VII - Construcción. Puesto de trabajo registrados promedio por empresa y en firmas de 500 o más empleados. Promedio mensual y participación sobre el total. Cuarto trimestre 2010 – segundo trimestre 2018 (en cantidad y en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La reducción del empleo sectorial se verificó a lo largo de todo el territorio nacional, alcanzando a 20 de las 25 jurisdicciones del país con un volumen de ocupación inferior al de Mayo último. La caída más significativa se verificó en la Provincia de Córdoba, distrito que explicó la merma bruta de casi 1 de cada 5 puestos de trabajo durante el mes bajo análisis (ver Gráfico VIII).

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

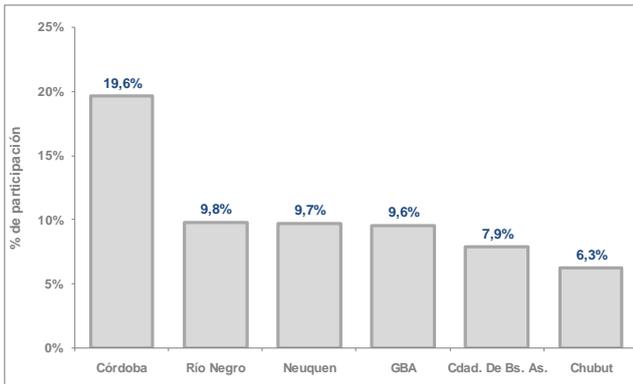
Provincia	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	81.204	81.518	83.563	83.514	85.106	84.652	-0,5%	9,9%	11,6%
Buenos Aires	118.589	117.806	120.538	119.905	118.822	118.389	-0,4%	0,7%	6,2%
GBA	79.033	78.704	80.288	80.677	79.515	78.964	-0,7%	-0,1%	5,1%
Resto Bs. As.	39.556	39.102	40.250	39.228	39.307	39.425	0,3%	2,2%	8,4%
Catamarca	2.669	2.752	2.790	2.826	2.868	2.866	-0,1%	-3,1%	4,7%
Chaco	6.961	7.335	7.607	7.600	7.464	7.158	-4,1%	-17,9%	-9,1%
Chubut	9.625	8.878	8.886	8.802	8.756	8.394	-4,1%	-14,4%	-8,9%
Córdoba	34.115	34.725	36.052	36.056	35.620	34.488	-3,2%	15,5%	22,0%
Corrientes	6.502	6.798	7.112	7.058	7.015	7.020	0,1%	11,7%	13,7%
Entre Ríos	8.942	9.077	9.060	8.903	8.627	8.414	-2,5%	-9,3%	-1,7%
Formosa	4.195	4.561	4.856	5.042	5.132	5.173	0,8%	-2,1%	-1,9%
Jujuy	4.042	3.882	4.013	4.209	4.380	4.247	-3,0%	21,3%	28,7%
La Pampa	2.980	3.046	3.116	3.183	3.080	3.038	-1,4%	-8,0%	-5,2%
La Rioja	1.632	1.840	1.932	2.051	2.039	1.977	-3,1%	-17,5%	-9,8%
Mendoza	13.215	13.351	13.716	14.247	14.401	14.276	-0,9%	10,0%	10,4%
Misiones	7.941	8.414	8.713	9.495	9.259	9.040	-2,4%	-7,3%	-1,9%
Neuquén	11.957	12.487	12.995	13.180	13.060	12.499	-4,3%	18,6%	22,1%
Río Negro	7.744	7.951	8.025	7.970	7.750	7.184	-7,3%	-7,9%	0,5%
Salta	8.036	7.855	7.878	7.731	7.813	7.618	-2,5%	-11,9%	-5,0%
San Juan	10.303	10.267	10.685	10.468	10.472	10.469	0,0%	6,5%	15,2%
San Luis	4.201	4.181	4.173	4.042	4.078	4.101	0,6%	-21,2%	-19,4%
Santa Cruz	4.290	4.281	4.322	4.137	4.272	4.108	-3,8%	-13,0%	-11,7%
Santa Fe	38.919	38.865	39.178	38.421	38.341	38.621	0,7%	3,8%	5,2%
Sgo. del Estero	8.379	8.338	8.391	8.510	8.387	8.235	-1,8%	5,4%	20,0%
Tierra del Fuego	2.226	2.348	2.482	2.479	2.396	2.202	-8,1%	25,5%	17,2%
Tucumán	11.107	10.840	10.969	10.627	10.837	10.507	-3,0%	-3,5%	7,3%
Sin Asignar	5.516	5.456	5.394	5.658	5.812	6.063	4,3%	4,1%	5,0%
Total	415.290	416.852	426.446	426.114	425.787	420.740	-1,2%	2,9%	7,4%

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

Le siguieron en importancia las provincias de Río Negro y Neuquén las cuales, en conjunto con Chubut, explicaron casi un 26% de la disminución bruta del empleo. Esto último se vincula aun elemento estacional que también resulta importante considerar a la hora de interpretar la dinámica de la ocupación en Junio.

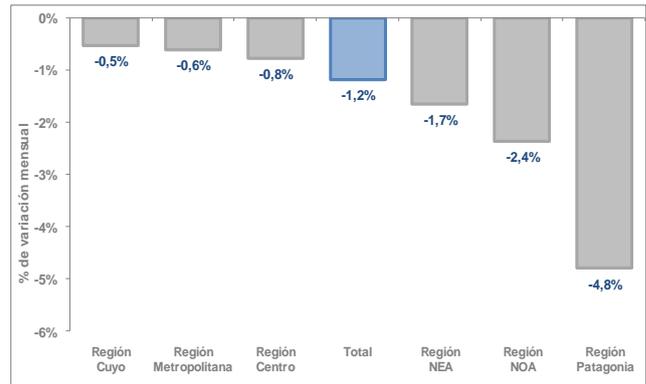
A diferencia de los meses precedentes, en Junio fue el conjunto de distritos del Resto del país los que presentaron la evolución menos favorable en una dinámica que, como mencionamos, se encuentra influenciada por factores de naturaleza estacional ligados a la menor actividad durante el período invernal, fundamentalmente en la Patagonia. Como se ilustra en el Gráfico IX, esta resultó la región en la que la reducción en la cantidad de puestos de trabajo fue más pronunciada, alcanzando el 4,8% mensual.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Contribución a la caída mensual. Junio 2018 (en %)



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

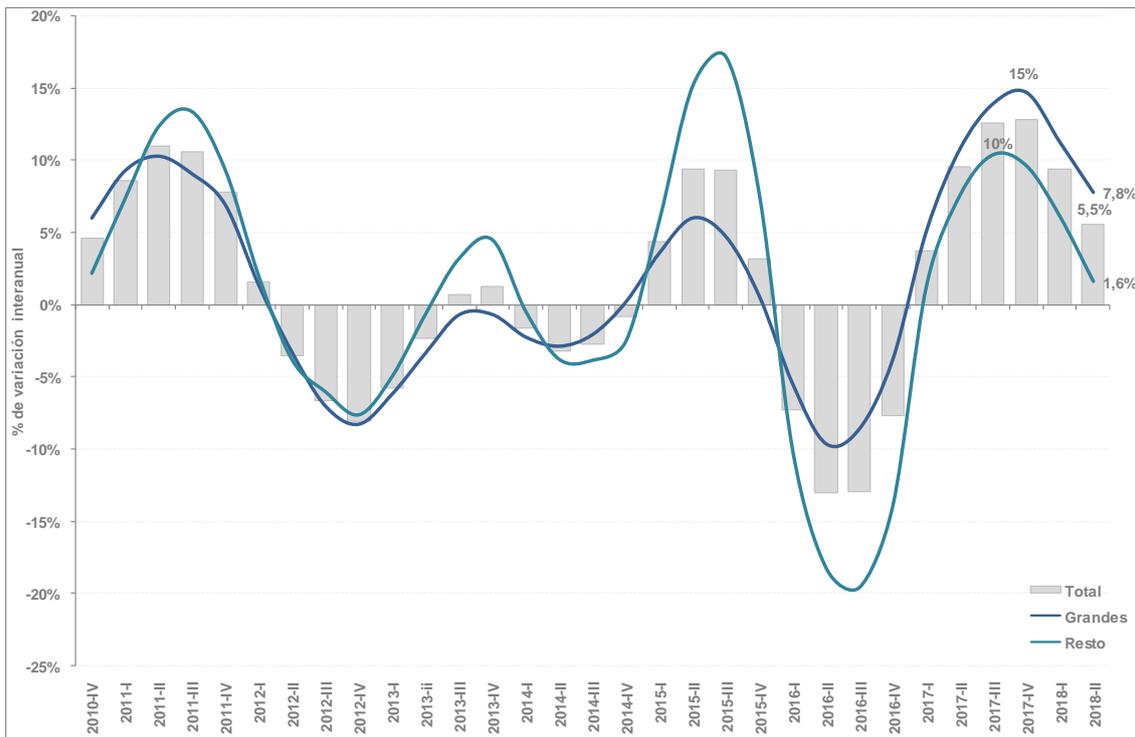
Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Junio 2018 (en %)



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

La paulatina desaceleración del ritmo de expansión del empleo sectorial responde tanto al menor dinamismo observado en las *grandes jurisdicciones*³ como al crecimiento más moderado del volumen de ocupación en el *resto del país* (ver Gráfico X). Si bien en el primer caso, el recorte resultó menos significativo que en el segundo, el mayor peso que aquel conjunto de distritos tiene sobre la estructura del empleo sectorial hace con que su evolución tenga un impacto más significativo sobre el comportamiento del total del país.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación interanual. Cuarto trimestre 2010 – Segundo trimestre 2018 (en %)

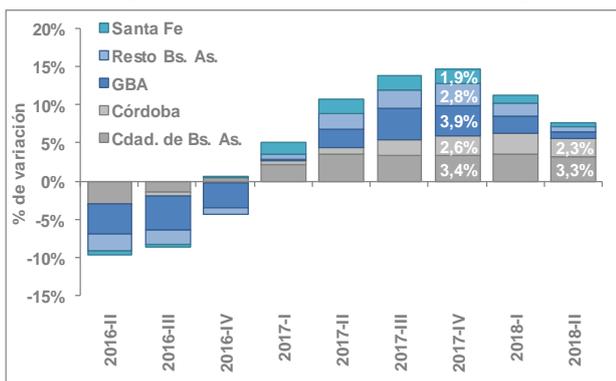


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

³ Se trata de los distritos de mayor relevancia en la estructura del empleo sectorial, a saber: la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe.

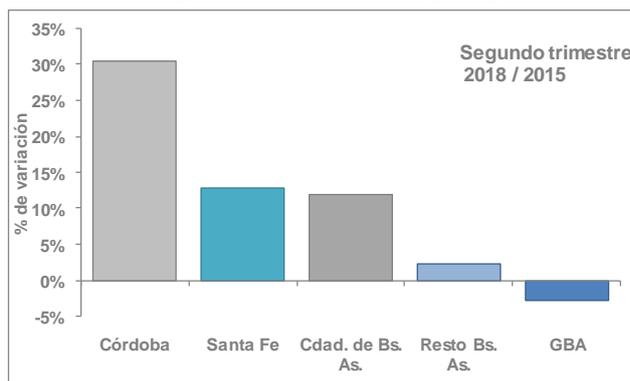
Al interior de las *grandes jurisdicciones*, el comportamiento de los últimos dos trimestres se explica principalmente por la dinámica del empleo registrado en la Provincia de Buenos Aires y, marginalmente, por lo acontecido en la Provincia de Santa Fe. Como se ilustra en el Gráfico XI, mientras que la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Córdoba mantienen su aporte al crecimiento del empleo, la desaceleración experimentada a lo largo de los dos primeros trimestres del año tanto en el Gran Buenos Aires como en el interior de la provincia ha resultado significativa, siendo el principal elemento a la hora de explicar el menor dinamismo de la ocupación sectorial en las *grandes jurisdicciones*.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual y contribución. Segundo trimestre 2016 – 2018 (en %)



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

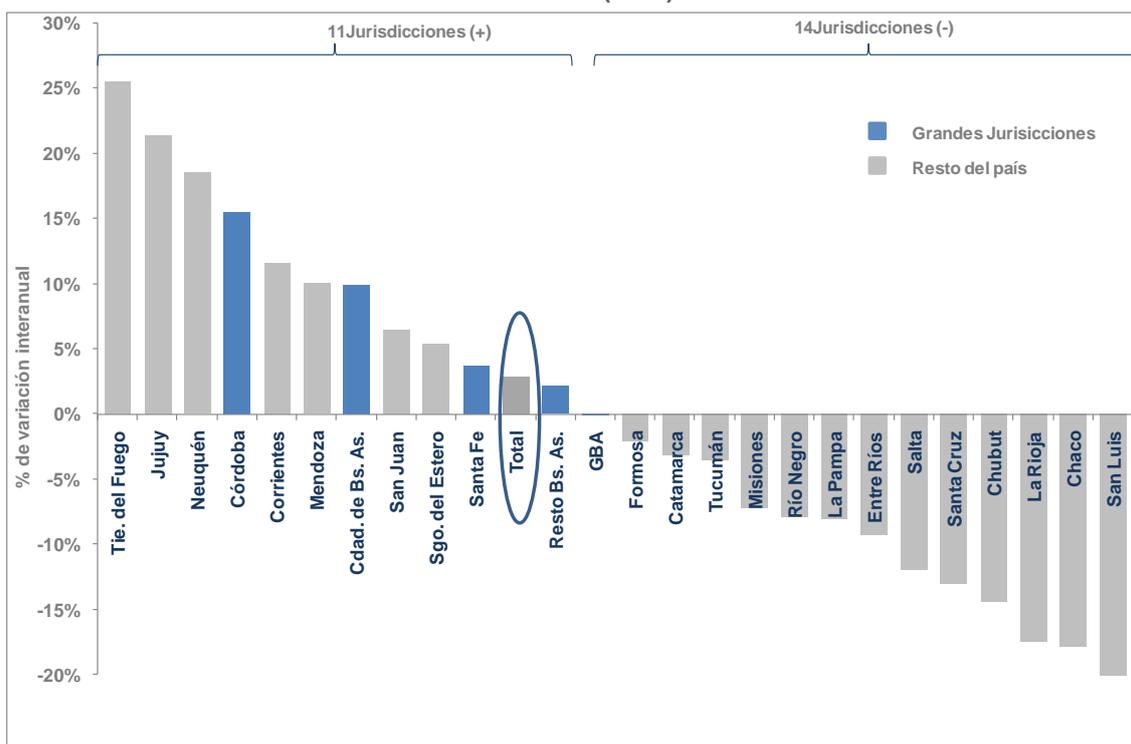
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación respecto al Segundo trimestre de 2015. Segundo trimestre 2018 (en %)



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

A nivel nacional, el panorama contractivo se expande de manera gradual aunque el escenario se mantiene heterogéneo. Considerando el volumen de ocupación verificado en Junio, son 14 las jurisdicciones que ostentan un nivel inferior al registrado en igual mes del año anterior. Así, por primera vez desde inicios de 2017, las jurisdicciones que verifican una reducción interanual en la cantidad de puestos de trabajo registrados son mayoría.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por jurisdicción. Variación interanual. Junio 2018 (en %)



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

Las evoluciones más desfavorables se verifican en las provincias de San Luis (-21,2%), Chaco (-17,9%), La Rioja (-17,5%) y Chubut (-14,4%).

El salario en la Construcción

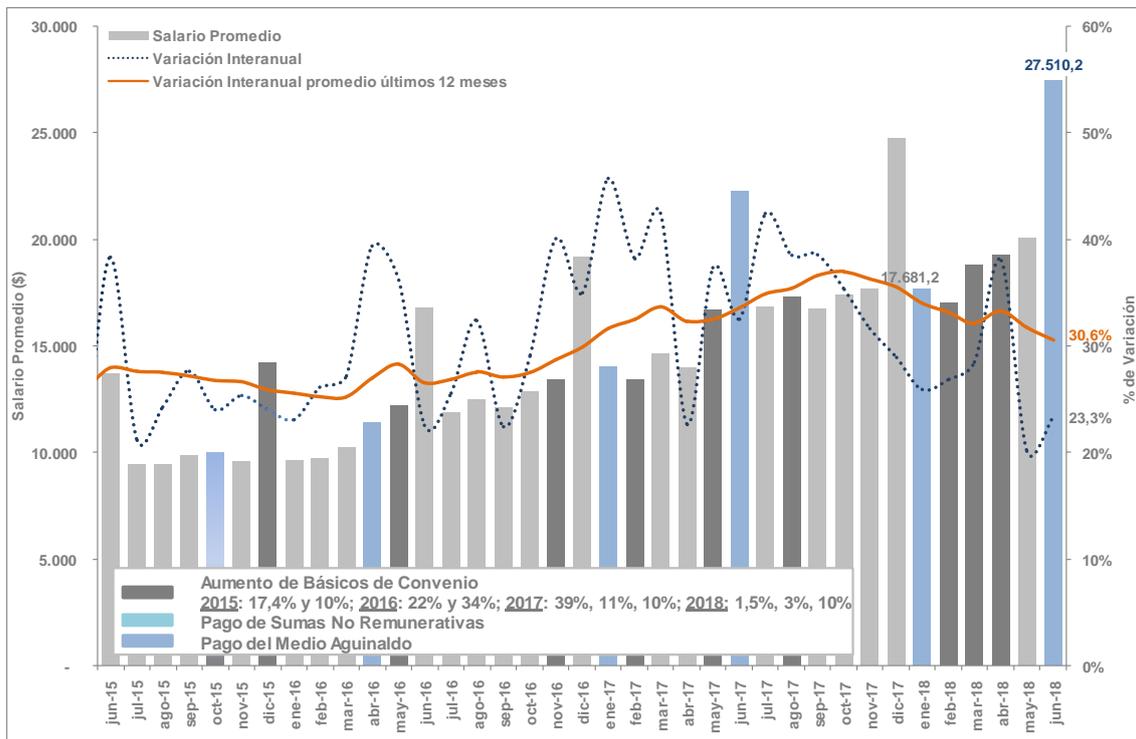
Impulsado por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, **el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector ascendió en Junio a \$27.510,2, nivel que se ubica un 23,3% por encima del verificado en igual mes del 2017.**

Como se ilustra en el Gráfico XIV, la dinámica salarial de los últimos dos meses se ubica en niveles más reducidos que antes de la entrada en vigencia del primer tramo de incrementos de los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente al 2018.

Según yase detallara en versiones anteriores del presente Informe, en el Acuerdo alcanzado a fines del mes de Marzo del corriente y con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2019 se establecieron dos tramos de incremento sobre los Básicos de Convenio para el año 2018. El primero constituye un aumento del 10% que resultó 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).

Así, tras el pico de incremento evidenciado en el mes de Abril, la dinámica de las remuneraciones evidenció una mayor moderación, lo que se expresa de manera contundente, más allá de las evoluciones puntuales, en la tendencia de mediano plazo ilustrada a partir de la media de la tasa de variación durante los últimos 12 meses, la que arroja una clara desaceleración en lo que va del 2018.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Junio2015 – 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.

La estructura del empleo por escala salarial evidenció una fuerte concentración en los segmentos de mayor remuneración relativa, tal como se verifica de manera recurrente en los meses de pago del Medio Aguinaldo. Así, por ejemplo, la cantidad de trabajadores que percibieron un salario igual o superior a los \$38.000 más que se duplicó, alcanzando un incremento del 152% en relación a Mayo.

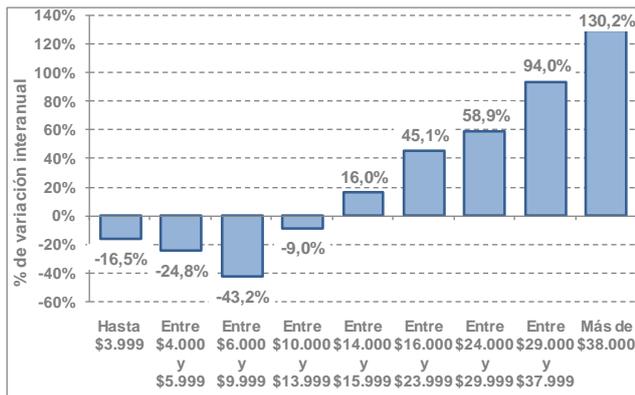
Si igual comparativa se realiza en referencia a Junio de 2017, el incremento en la cantidad de trabajadores es del 86,2%. De esta manera, considerando lo acontecido durante los primeros seis meses del año, **algo más de la mitad de los trabajadores registrados del sector (57%) percibieron una remuneración media mensual igual o superior a los \$14.000**, mientras que un año atrás esa proporción alcanzaba a un 40,3% de los mismos.

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

Franja Salarial	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	41.880	36.502	33.713	30.554	30.189	25.276	-16,3%	-22,0%
Entre \$4.000 y \$5.999	22.010	20.367	19.549	17.733	16.214	11.788	-27,3%	-22,5%
Entre \$6.000 y \$9.999	48.113	48.264	44.978	42.281	40.933	28.108	-31,3%	-22,4%
Entre \$10.000 y \$13.999	100.308	117.882	95.661	85.926	80.298	49.470	-38,4%	-29,2%
Entre \$14.000 y \$15.999	38.792	42.608	42.234	45.689	41.799	26.292	-37,1%	-14,6%
Entre \$16.000 y \$23.999	97.593	89.862	109.853	118.931	120.018	98.061	-18,3%	-7,4%
Entre \$24.000 y \$29.999	30.671	27.947	33.674	36.317	41.292	63.287	53,3%	27,7%
Entre \$29.000 y \$37.999	20.304	18.831	25.604	25.880	27.551	49.176	78,5%	54,9%
Más de \$38.000	15.619	14.589	21.180	22.803	27.493	69.282	152,0%	86,2%
Total	415.290	416.852	426.446	426.114	425.787	420.740	-1,2%	2,9%

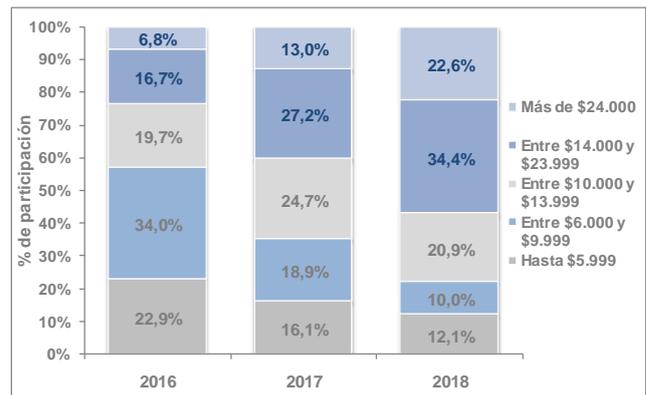
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

En relación al mes precedente, los incrementos más significativos de la media salarial se verificaron en las firmas de mayor tamaño relativo, fenómeno que se encuentra influenciado por el desplazamiento de empresas entre segmentos, vinculado esto a los cambios de los planteles medios de las constructoras.

La desaceleración de la dinámica salarial a partir de Abril, mes de entrada en vigencia del incremento del Básico de Convenio, se verifica a lo largo de todo el territorio nacional. De hecho, **en la amplia mayoría de los distritos se observa que el ritmo de incremento interanual del mes de Junio se ubica por debajo de la media correspondiente al primer semestre del año.**

Considerando la evolución del primer semestre, la Provincia de Chubut se mantiene como la jurisdicción de mayor dinamismo en el ritmo de aumento de las remuneraciones de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción. La media salarial en esta provincia supera en un 39,4% a la de los primeros seis meses del 2017, contrastando con el incremento del 14% en Chaco y del 17,6% en Formosa. Sacando estos casos extremos, **se observa una relativa convergencia de la pauta salarial de las diversas jurisdicciones en torno a un ritmo de crecimiento levemente superior a la magnitud de los incrementos negociados en el Acuerdo Paritario.**

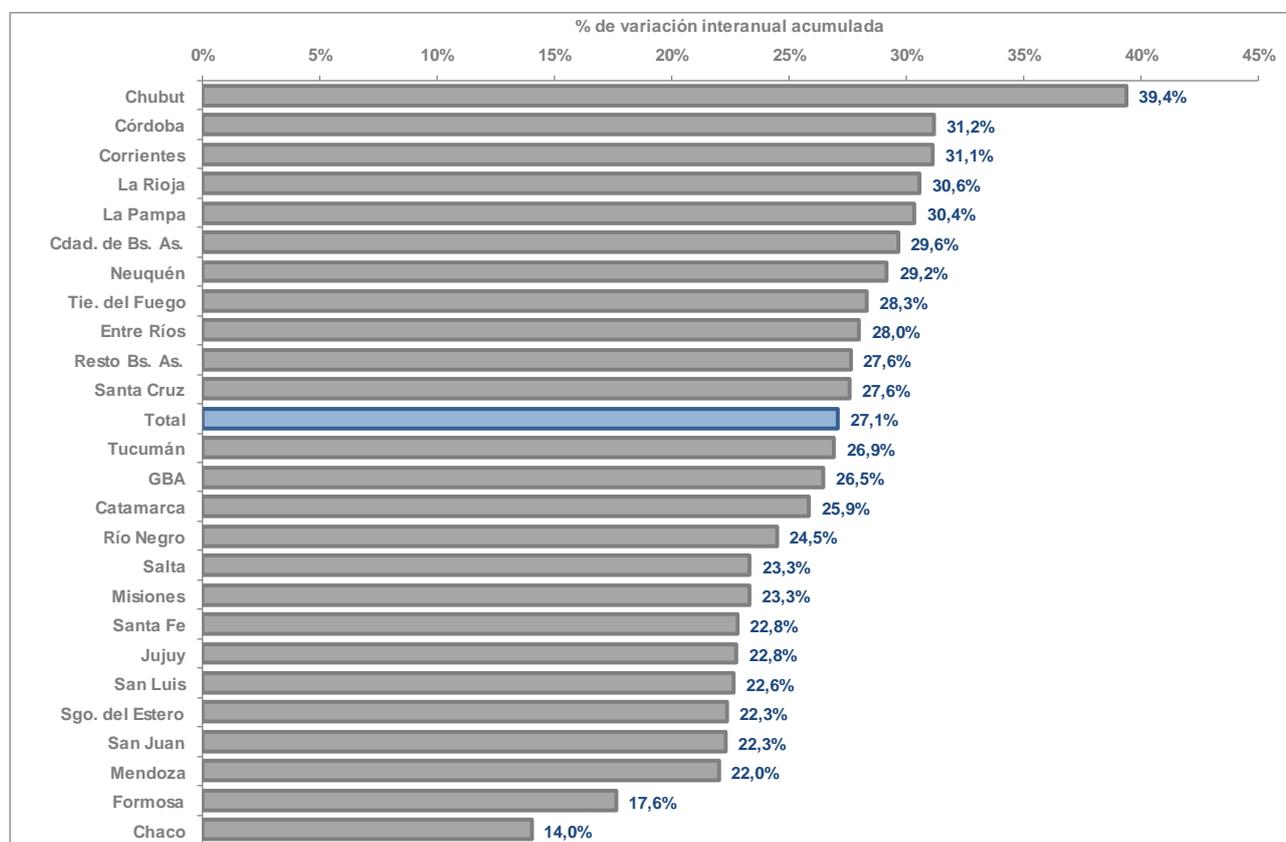
**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Enero – Junio 2018 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	Junio 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	14.091,4	13.612,3	14.367,4	14.892,0	15.412,3	20.813,5	35,0%	20,9%
10 a 19 Empl.	13.811,4	13.112,0	14.212,4	14.817,0	15.380,8	20.543,5	33,6%	20,6%
20 a 49 Empl.	15.235,1	14.533,8	16.289,6	16.650,8	17.078,6	23.105,4	35,3%	20,3%
50 a 79 Empl.	16.225,4	15.932,4	17.252,4	17.643,7	18.651,4	25.683,1	37,7%	23,2%
80 a 99 Empl.	17.398,9	15.845,8	17.665,7	18.271,4	18.772,4	25.597,7	36,4%	18,4%
100 a 199 Empl.	18.342,4	17.462,6	19.515,9	20.043,4	21.240,6	29.483,3	38,8%	25,5%
200 a 299 Empl.	20.636,5	19.925,6	22.158,9	22.751,9	23.406,0	34.547,2	47,6%	25,9%
300 a 499 Empl.	23.465,3	22.377,3	24.333,3	25.187,2	26.132,7	37.681,5	44,2%	24,5%
500 o Más Empl.	24.620,5	24.597,5	27.509,1	28.376,5	29.075,0	43.102,5	48,2%	32,2%
Total	17.681,2	17.029,0	18.809,2	19.296,1	20.080,2	27.510,2	37,0%	23,3%

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.

**Gráfico XVII – Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual.
Acumulado a Junio 2018 (en %)**



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

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Junio 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.	84.652	27.984,9	20,1%	-0,5%	9,9%	35,9%	22,8%	29,6%
Buenos Aires	118.389	27.240,1	28,1%	-0,4%	0,7%	37,9%	23,5%	27,0%
GBA	78.964	25.570,0	18,8%	-0,7%	-0,1%	36,5%	20,8%	26,5%
Resto Bs. As.	39.425	30.585,2	9,4%	0,3%	2,2%	40,4%	28,1%	27,6%
Catamarca	2.866	25.212,3	0,7%	-0,1%	-3,1%	36,2%	25,0%	25,9%
Chaco	7.158	25.586,7	1,7%	-4,1%	-17,9%	36,0%	11,5%	14,0%
Chubut	8.394	44.037,1	2,0%	-4,1%	-14,4%	44,3%	39,8%	39,4%
Córdoba	34.488	28.681,0	8,2%	-3,2%	15,5%	38,0%	27,0%	31,2%
Corrientes	7.020	23.912,2	1,7%	0,1%	11,7%	36,4%	26,5%	31,1%
Entre Ríos	8.414	27.962,7	2,0%	-2,5%	-9,3%	50,5%	25,5%	28,0%
Formosa	5.173	26.397,9	1,2%	0,8%	-2,1%	39,2%	21,9%	17,6%
Jujuy	4.247	23.607,9	1,0%	-3,0%	21,3%	33,3%	22,8%	22,8%
La Pampa	3.038	29.406,8	0,7%	-1,4%	-8,0%	34,6%	27,0%	30,4%
La Rioja	1.977	24.708,8	0,5%	-3,1%	-17,5%	34,0%	34,5%	30,6%
Mendoza	14.276	21.855,9	3,4%	-0,9%	10,0%	27,8%	16,2%	22,0%
Misiones	9.040	22.973,4	2,1%	-2,4%	-7,3%	30,6%	17,9%	23,3%
Neuquén	12.499	31.340,5	3,0%	-4,3%	18,6%	30,7%	24,9%	29,2%
Río Negro	7.184	29.893,8	1,7%	-7,3%	-7,9%	31,4%	22,1%	24,5%
Salta	7.618	23.279,0	1,8%	-2,5%	-11,9%	37,9%	23,8%	23,3%
San Juan	10.469	25.813,4	2,5%	0,0%	6,5%	32,0%	18,2%	22,3%
San Luis	4.101	24.801,3	1,0%	0,6%	-21,2%	33,5%	20,6%	22,6%
Santa Cruz	4.108	59.139,9	1,0%	-3,8%	-13,0%	40,5%	24,4%	27,6%
Santa Fe	38.621	25.702,3	9,2%	0,7%	3,8%	40,4%	23,9%	22,8%
Sgo. del Estero	8.235	26.594,2	2,0%	-1,8%	5,4%	41,4%	21,4%	22,3%
Tie. del Fuego	2.202	42.503,2	0,5%	-8,1%	25,5%	28,3%	30,5%	28,3%
Tucumán	10.507	18.499,8	2,5%	-3,0%	-3,5%	35,8%	21,7%	26,9%
Sin Asignar	6.063	25.725,7	1,4%	4,3%	4,1%	39,0%	19,1%	17,9%
Total	420.740	27.510,2	100,0%	-1,2%	2,9%	37,0%	23,3%	26,6%

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

La evolución del salario real⁴

Por su parte, la evolución del nivel general de precios mostró una nueva aceleración en el ritmo de incremento durante Junio. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNU - INDEC) alcanzó en Junio los 144,8 puntos básicos, marcando así un alza del 3,7% mensual, la más elevada de la serie actual iniciada en Diciembre de 2016.

Esta evolución se tradujo en una aceleración también del ritmo de incremento interanual luego de un semestre de relativa estabilidad. Así, si bien la tasa de crecimiento interanual del salario promedio se elevó en Junio, la magnitud de la aceleración resultó más moderada que la verificada en el nivel general de precios, dando cuenta de una nueva merma en lo que a la comparativa para los salarios reales percibidos por los trabajadores del sector se refiere (ver Gráfico XVIII).

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 Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Junio 18 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.

Con esta evolución, el primer semestre del año culminó con una remuneración media de los trabajadores registrados de la construcción que, cuando es deflactada por el mencionado índice de precios, resulta levemente superior a la de igual período del año precedente. Como se desprende del Cuadro VII, el **contraste entre ambos períodos marca un crecimiento del 0,2% del salario real**.

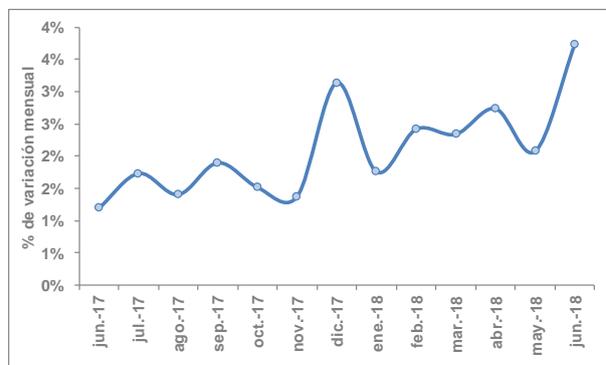
Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Diciembre 2016 - Junio 2018 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de	
			IPCNu	Salario Real
2016				
Diciembre	19.206,0	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	19.296,1	136,8	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	26,3%	-4,9%
Junio	27.510,2	144,8	29,5%	-4,7%
% Var. Ene - Jun '18 / '17	26,6%	26,2%	-	0,2%

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

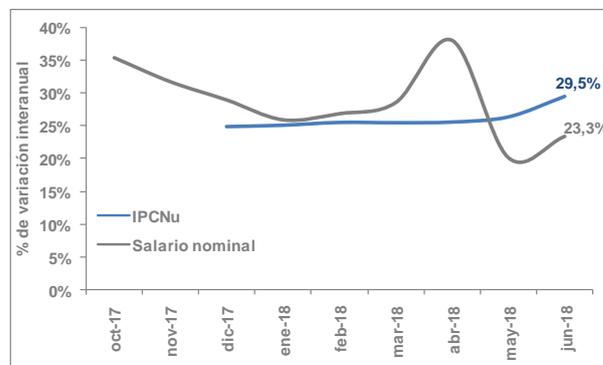
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVIII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Junio 2017- 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XIX - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2017 - Junio 2018 (en %)



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

Con las excepciones de Chubut y La Rioja, la mayoría de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional evidenciaron una reducción interanual de los salarios medios deflactados por el IPCNu. Las retracciones más pronunciadas se verificaron en Chaco y Mendoza, con caídas del orden del 11,8% y del 10,3% respectivamente.

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Junio 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
Cdad. de Bs. As.	27.984,9	29,5%	25,7%	-5,2%	2,5%
Buenos Aires	27.240,1	-	-	-	-
GBA	25.570,0	29,5%	25,7%	-6,7%	0,0%
Resto Bs. As.	30.585,2	30,0%	25,8%	-1,4%	0,7%
Catamarca	25.212,3	28,6%	24,8%	-2,9%	0,2%
Chaco	25.586,7	26,4%	23,3%	-11,8%	-8,1%
Chubut	44.037,1	29,0%	25,0%	8,3%	10,7%
Córdoba	28.681,0	30,0%	25,8%	-2,3%	3,6%
Corrientes	23.912,2	26,4%	23,3%	0,1%	5,8%
Entre Ríos	27.962,7	30,0%	25,8%	-3,5%	1,1%
Formosa	26.397,9	29,5%	26,1%	-3,6%	-5,3%
Jujuy	23.607,9	29,5%	26,1%	-4,5%	-2,3%
La Pampa	29.406,8	29,5%	26,1%	-1,6%	3,6%
La Rioja	24.708,8	29,5%	26,1%	3,8%	2,8%
Mendoza	21.855,9	29,5%	26,1%	-10,3%	-3,7%
Misiones	22.973,4	26,4%	23,3%	-6,7%	-0,6%
Neuquen	31.340,5	29,0%	25,0%	-3,2%	2,7%
Río Negro	29.893,8	29,0%	25,0%	-5,4%	-1,1%
Salta	23.279,0	28,6%	24,8%	-3,8%	-1,9%
San Juan	25.813,4	29,5%	26,1%	-8,8%	-3,4%
San Luis	24.801,3	29,5%	26,1%	-6,9%	-3,3%
Santa Cruz	59.139,9	29,0%	25,0%	-3,6%	1,4%
Santa Fe	25.702,3	30,0%	25,8%	-4,7%	-3,1%
Sgo. del Estero	26.594,2	28,6%	24,8%	-5,6%	-2,6%
Tierra del Fuego	42.503,2	29,0%	25,0%	1,1%	1,9%
Tucumán	18.499,8	28,6%	24,8%	-5,4%	1,1%
Sin Asignar	25.725,7	29,0%	25,0%	0,0%	0,0%
Total	27.510,2	29,5%	25,5%	-4,7%	0,2%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁵⁶

A diferencia de lo que había ocurrido en los primeros tres meses del año, y en coincidencia con otros indicadores del sector, las perspectivas de la construcción a lo largo del país que están reflejadas en la superficie incluida en los permisos de edificación relevados por el INDEC a nivel nacional, mostraron caídas interanuales en los últimos tres meses del primer semestre del año, dando como resultado una baja acumulada en dicho período.

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Junio 2017 – 2018 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2017			
Junio	744.776	6,8%	7,0%
Julio	812.534	35,9%	10,8%
Agosto	842.785	20,1%	12,1%
Septiembre	697.827	14,1%	12,3%
Octubre	777.000	11,8%	12,2%
Noviembre	706.976	11,2%	12,2%
Diciembre	719.796	1,7%	11,2%
2018			
Enero	573.033	-14,3%	-14,3%
Febrero	514.590	2,3%	-7,2%
Marzo	792.331	25,5%	4,3%
Abril	629.393	-15,3%	-1,4%
Mayo	732.663	-20,6%	-6,5%
Junio	615.318	-17,4%	-8,5%
Acumulado Ene-Jun '16	3.936.492		-
Acumulado Ene-Jun '17	4.213.603	7,0%	-
Acumulado Ene-Jun '18	3.857.328	-8,5%	-

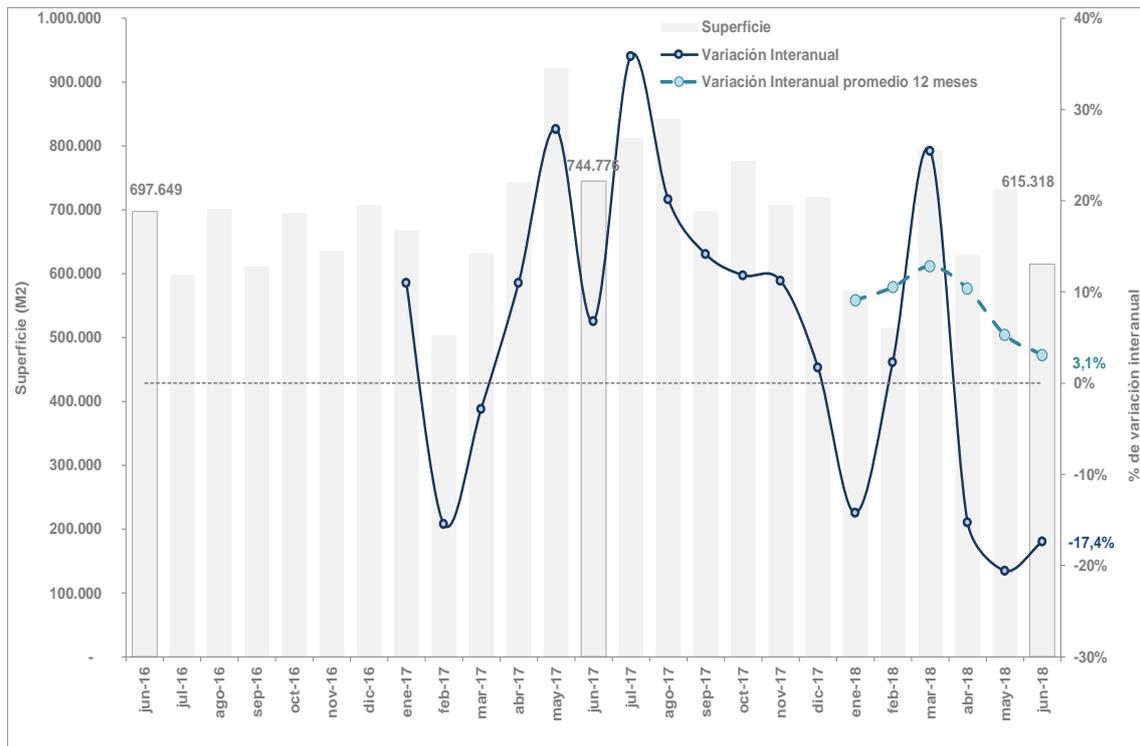
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En Junio, el total de superficie involucrada en los ahora 60 Municipios relevados por el INDEC en su muestra a nivel nacional alcanzó los 615.318 metros cuadrados, lo que representa una caída del 17,4% interanual (Cuadro I). Con este desempeño, se cierra un segundo trimestre de merma en el metraje permitido, dando como resultado una caída acumulada en el primer semestre del 8,5%, lo que contrasta con la buena performance que este indicador había mostrado durante el primer trimestre (+4,3%), en consonancia con otros indicadores del sector (Gráfico III). El nivel alcanzado durante lo que va de 2018 resulta ser así el más bajo considerando la nueva serie cuyo inicio se produjo en 2016. (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.

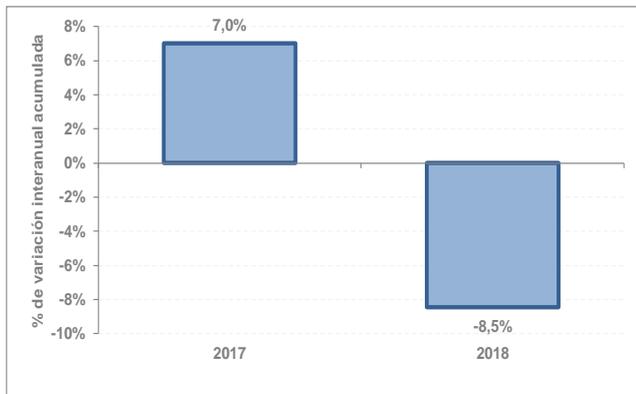
⁶ En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de los 41 considerados a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que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

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2016 – 2018 (en M2 y en %)



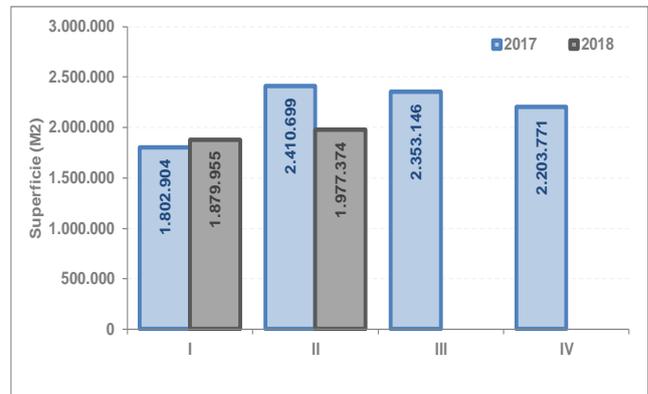
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Junio 2017 / 2018 (en M2)



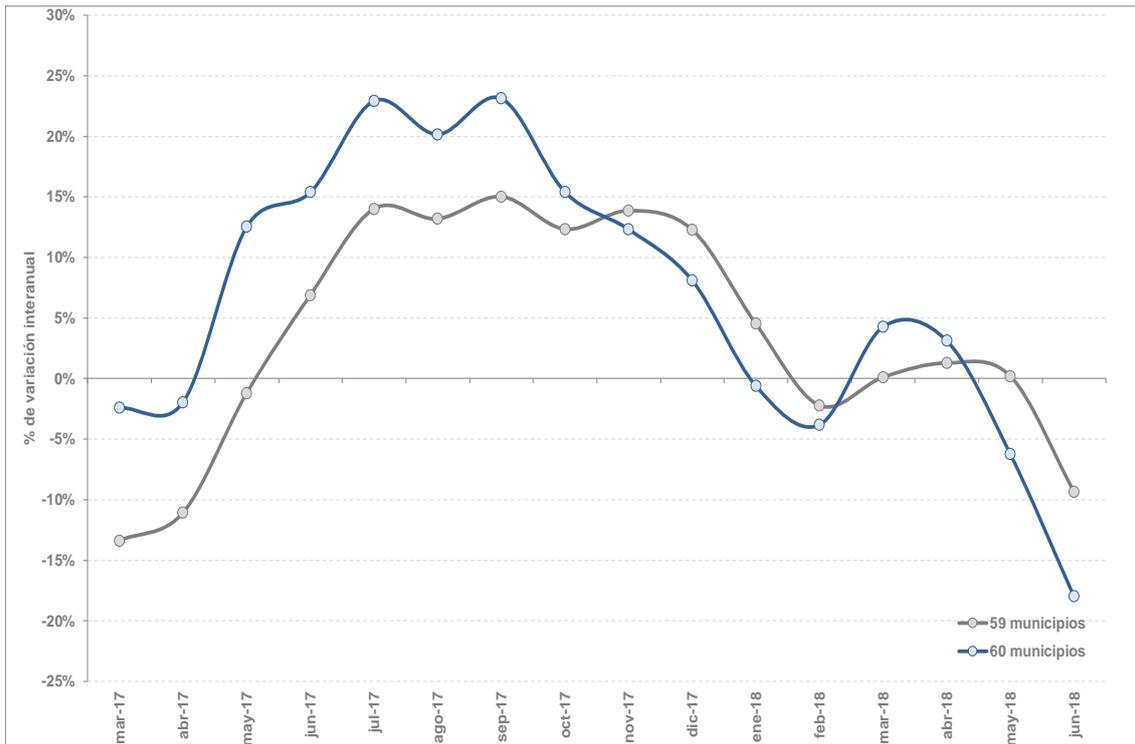
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. I trimestre 2017 - II trimestre 2018 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV - Superficie permitida para Construcción en la nómina de 60 Municipios relevados por el INDEC y en la serie de 59 Municipios (sin CABA). Variación Interanual (media móvil 3 meses). Marzo 2017 - Junio 2018 (en %)



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

Al igual que en Mayo, el impacto de lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires resultó un agravante de la caída en la superficie total permitida a nivel nacional (60 Municipios), ya que, como puede verse en el Gráfico IV, el indicador que considera 59 Municipios evidenció una reducción más acotada que la muestra relevada por el INDEC. La participación de la Capital Federal en el metraje total de los Permisos para la Construcción del mes de Junio cayó con respecto a los registros de los últimos meses, quedando en un 13,8% del total de la superficie relevada⁷.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁸

Al igual que el relevamiento realizado a nivel nacional, la superficie solicitada para construcción en la Ciudad de Buenos Aires se redujo en Junio y por tercer mes consecutivo, dando un segundo trimestre con caída interanual en el metraje proyectado. Esta caída se verificó tanto para el destino Residencial como No Residencial. Por su parte, en consonancia con lo que venía ocurriendo en los meses previos, la participación de los monoambientes en el total de las viviendas nuevas solicitadas durante el primer semestre del año fue menor a las viviendas de mayor cantidad de habitaciones, ocupando la mayor proporción aquellas de tres o más ambientes por primera vez desde el 2011.

⁷ Debe recordarse que la superficie total relevada resulta ser mayor a la de los meses previos, de acuerdo con el cambio de metodología dispuesto por el INDEC y que se puso en vigencia a partir del informe con datos publicados de Junio de 2018.

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. Junio 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)

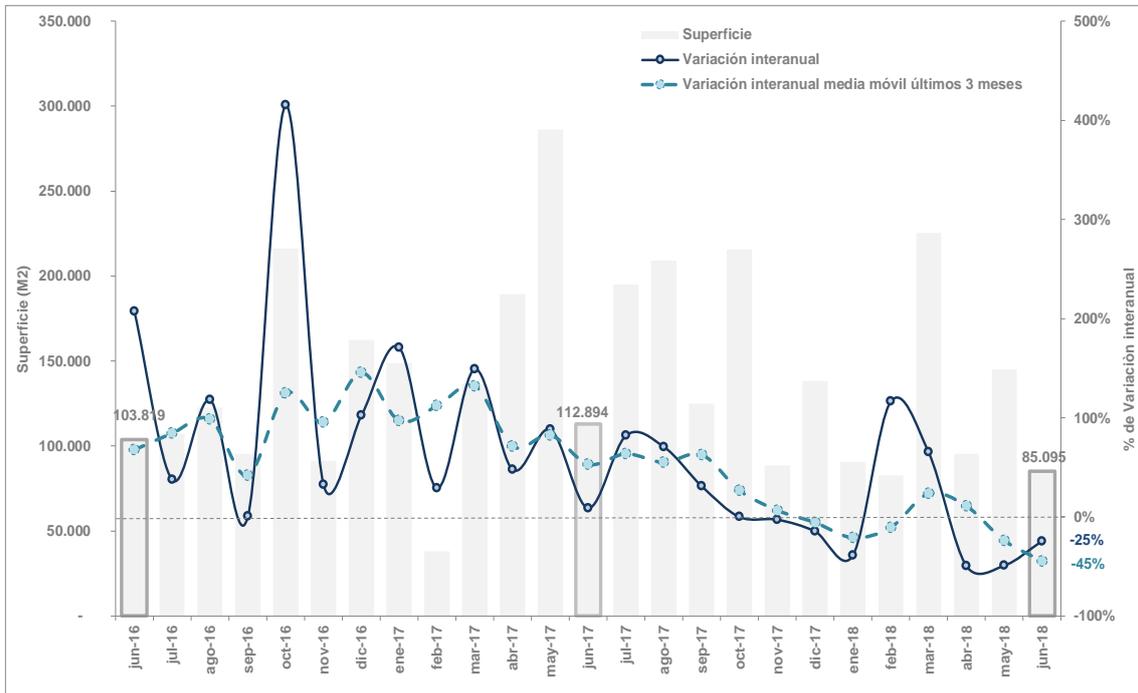
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2017					
Junio	79	112.894	8,7%	78.046	-13,1%
Julio	117	195.056	81,9%	153.553	112,3%
Agosto	135	209.220	70,6%	135.748	100,3%
Septiembre	87	125.007	30,9%	96.145	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%
Mayo	117	145.053	-49,3%	113.741	-25,1%
Junio	64	85.095	-24,6%	72.340	-7,3%
Acumulado Ene - Jun '06	1273	1.315.431	34,6%	1.016.763	32,3%
Acumulado Ene - Jun '07	1303	1.706.770	29,7%	1.323.959	30,2%
Acumulado Ene - Jun '08	1091	1.488.132	-12,8%	964.437	-27,2%
Acumulado Ene - Jun '09	852	862.762	-42,0%	587.991	-39,0%
Acumulado Ene - Jun '10	593	650.211	-24,6%	488.932	-16,8%
Acumulado Ene - Jun '11	1176	1.462.997	125,0%	1.033.491	111,4%
Acumulado Ene - Jun '12	616	792.389	-45,8%	558.510	-46,0%
Acumulado Ene - Jun '13	316	342.646	-56,8%	220.495	-60,5%
Acumulado Ene - Jun '14	486	472.583	37,9%	285.722	29,6%
Acumulado Ene - Jun '15	235	406.507	-14,0%	141.482	-50,5%
Acumulado Ene - Jun '16	319	523.828	28,9%	436.605	208,6%
Acumulado Ene - Jun '17	456	912.068	74,1%	541.319	24,0%
Acumulado Ene - Jun '18	508	724.415	-20,6%	514.631	-4,9%

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

En Junio, el metraje total solicitado en los permisos de la Ciudad de Buenos Aires mostró su tercera baja interanual consecutiva, con una caída del 24,6% (ver Cuadro II). Nuevamente, la reducción en términos de cantidad de permisos no fue tan abrupta (-19%) como en superficie. La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, acentuó su reducción, alcanzando una merma del 45% interanual en Junio (Gráfico V). La caída en igual periodo de la superficie solicitada con destino No Residencial en el mes bajo análisis (-73%) fue sustancialmente mayor a la verificada en el segmento Residencial (-7%).

El comportamiento durante el segundo trimestre del año registra así una merma del 44,7% respecto a igual periodo del año anterior y contrasta con lo acontecido durante los primeros tres meses de 2018, que habían acumulado un incremento del 23,3% en igual comparación. De esta manera, el primer semestre evidencia una retracción del 20,6% en la superficie solicitada, la primera desde el año 2015.

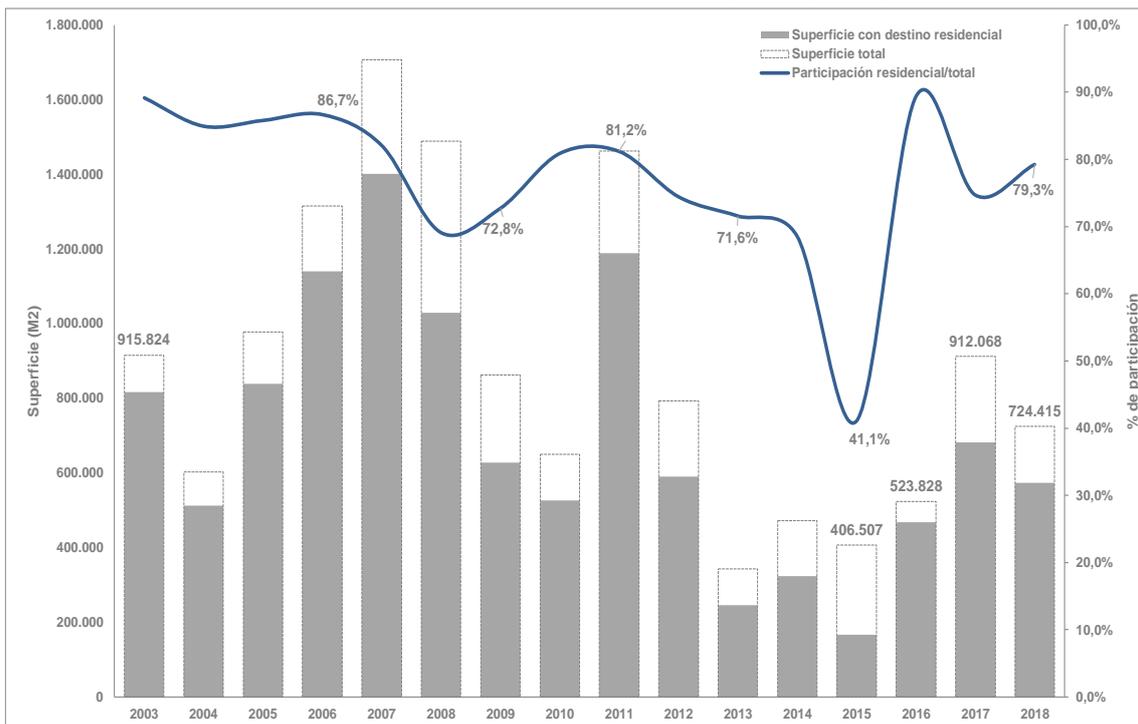
Gráfico V - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Junio 2016 – 2018 (en M2 y en %)



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

La caída de la superficie total solicitada durante el primer semestre del año en comparación con 2017, ha sido heterogénea en los dos segmentos de la edificación: **mientras que aquella con destino Residencial presentó una caída del 15,7%, la No Residencial más que duplicó dicho comportamiento negativo, registrando una merma del 34,9% interanual.** Producto de estos desempeños diferenciados, la participación de la superficie *Residencial* se incrementó con respecto al 2017 hasta alcanzar un 79,3% del total (Gráfico VI).

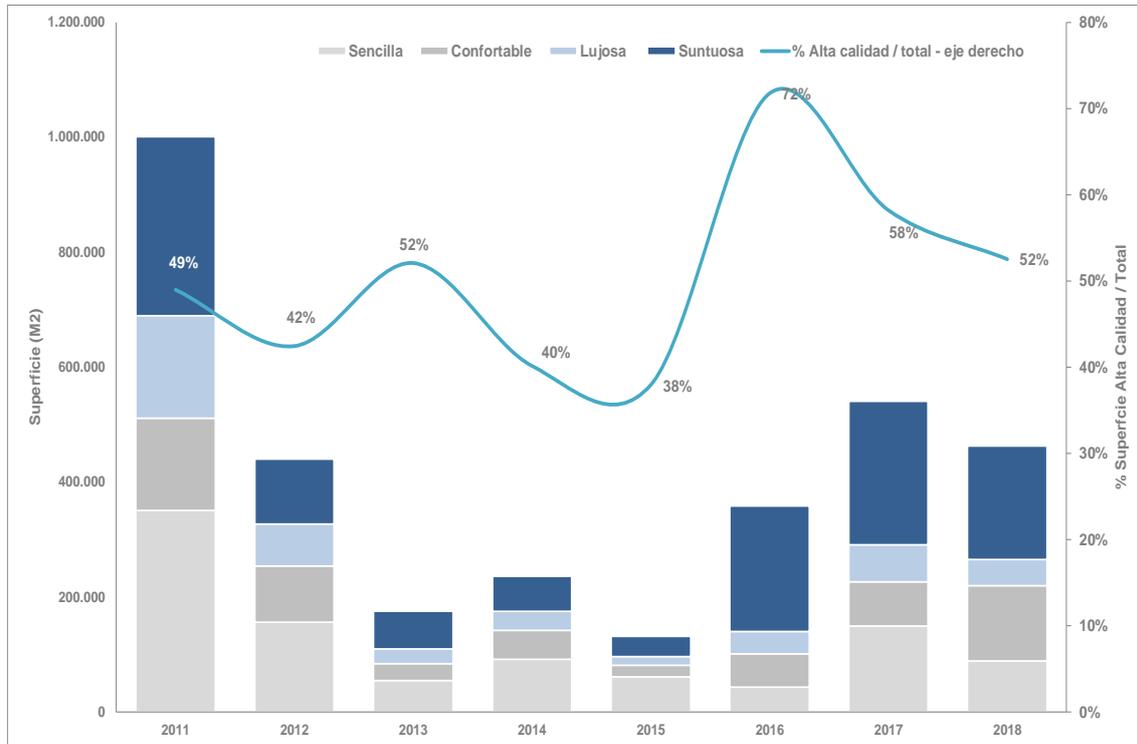
Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Junio 2003 / 2018 (en M2 y en %)



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

Por su parte, la solicitud de permisos para nuevas viviendas durante el primer semestre según la Calidad de la Edificación, **mostró una caída en todas las categorías con excepción de aquellas de tipo *Confortable*, que se incrementaron en un 64%**. De este modo, la participación de las de Alta Calidad (que comprende las categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) se redujo con respecto al 2017, manteniendo de todas formas una participación mayoritaria en el total (52% de la superficie solicitada; ver Gráfico VII).

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

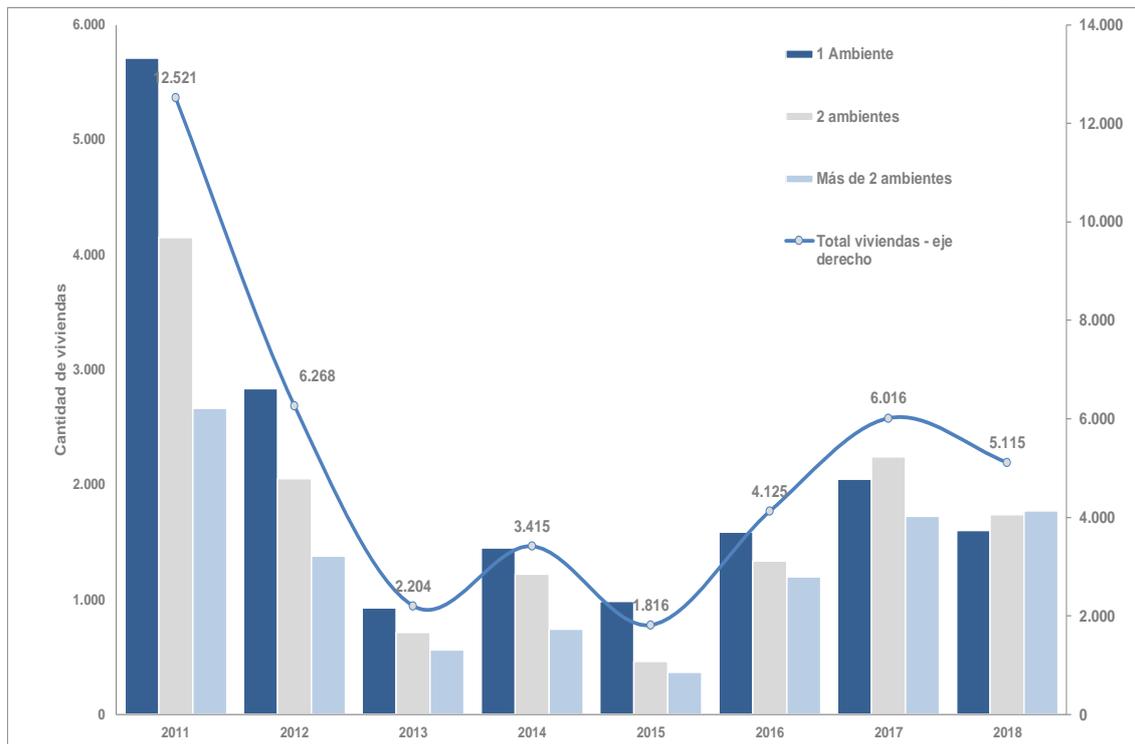


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

Si bien la cantidad total de viviendas nuevas solicitadas para construir se redujo durante el primer semestre de 2018, coherentemente con los datos de superficie solicitada y cantidad de permisos, se destaca un cambio en la participación de los distintos tipos de vivienda según la cantidad de ambientes incluidos en las solicitudes. Así, **2018 resulta ser el único año en la serie iniciada en 2011 para el que el segmento de viviendas de más de dos ambientes lidera los registros con un 34,7% del total**, seguida de aquellas de dos ambientes y finalmente, también **por primera vez en los últimos ocho años, siguen los monoambientes con la menor participación en cuanto a la división de las viviendas nuevas solicitadas (31,3%)**. Como ya fue analizado en Informes anteriores, el resurgimiento del crédito hipotecario durante 2017 y el primer trimestre de 2018 incentivó una **modificación en el patrón que regía la construcción residencial en la Ciudad de Buenos Aires**, desde un esquema de búsqueda de renta para el pequeño ahorrista a uno de usuario final de vivienda, con mayor cantidad de habitaciones. Como se indica más adelante, el comportamiento de los préstamos hipotecarios durante el segundo trimestre del año, en claro quiebre de tendencia con respecto a lo ocurrido durante el mencionado *boom*, podría generar una reversión en esta novedosa composición de los permisos según cantidad de ambientes (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante).

Gráfico VIII - Viviendas nuevas solicitadas para Construir según cantidad de ambientes.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Junio 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 Junio tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires registraron caídas mensuales e interanuales en sus Niveles de Escrituración, continuando con la desaceleración que se había evidenciado en el mes de Mayo. Por otra parte, las operaciones efectuadas con apoyo del crédito hipotecario redujeron su participación en el total mensual en ambos distritos.

De manera concomitante, el otorgamiento de crédito hipotecario para vivienda se redujo en términos mensuales con respecto a Mayo, caída que se acumula con la registrada en dicho mes. Los datos existentes sobre su desempeño durante el mes de Julio y los indicadores parciales de Agosto muestran una profundización de la caída.

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

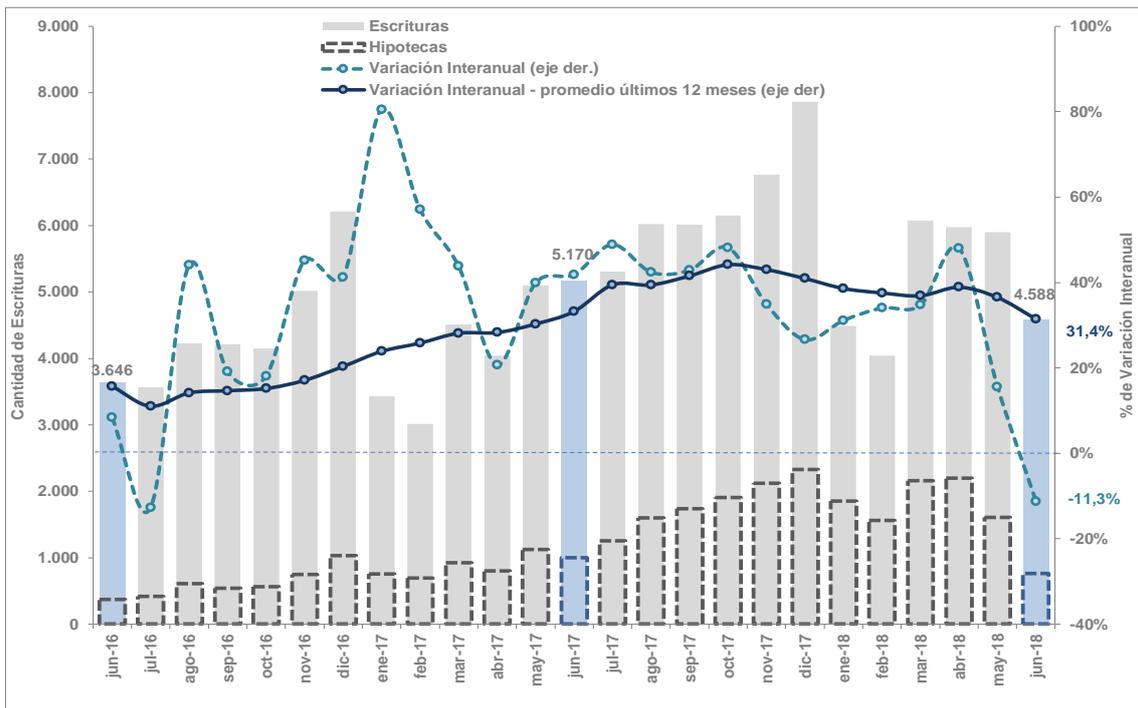
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2017						
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.103	26,3%	39,8%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.170	1,3%	41,8%
Julio	10.423	-3,1%	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%	5.979	-1,6%	48,0%
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.897	-1,4%	15,6%
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.588	-22,2%	-11,3%
Acumulado Ene-Jun '05	56.960	-	-	30.294	-	-
Acumulado Ene-Jun '06	60.180	-	5,7%	31.954	-	5,5%
Acumulado Ene-Jun '07	57.396	-	-4,6%	32.509	-	1,7%
Acumulado Ene-Jun '08	69.097	-	20,4%	31.055	-	-4,5%
Acumulado Ene-Jun '09	45.027	-	-34,8%	20.308	-	-34,6%
Acumulado Ene-Jun '10	49.859	-	10,7%	27.052	-	33,2%
Acumulado Ene-Jun '11	54.373	-	9,1%	28.509	-	5,4%
Acumulado Ene-Jun '12	51.646	-	-5,0%	24.044	-	-15,7%
Acumulado Ene-Jun '13	41.674	-	-19,3%	15.285	-	-36,4%
Acumulado Ene-Jun '14	35.912	-	-13,8%	14.985	-	-2,0%
Acumulado Ene-Jun '15	40.130	-	11,7%	15.459	-	3,2%
Acumulado Ene-Jun '16	41.413	-	3,2%	17.597	-	13,8%
Acumulado Ene-Jun '17	48.704	-	17,6%	25.267	-	43,6%
Acumulado Ene-Jun '18	59.337	-	21,8%	31.074	-	23,0%

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

Durante Junio la cantidad total de Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 4.588, registrando una caída interanual del 11,3%, la primera desde Julio de 2016 (Gráfico IX). Si bien ambos segmentos mostraron mermas interanuales, la del mes bajo análisis fue más pronunciada en aquellas operaciones realizadas mediante hipotecas (-23,9%) que en las efectuadas sin préstamos bancarios (-8,3%).

El primer semestre del año muestra así un crecimiento interanual del 23%, aunque, al igual que en otros indicadores del sector, esta tasa de variación acumulada resulta de la suma de dos comportamientos diferenciados: mientras el primer trimestre había cerrado con una variación positiva del 33% en la cantidad total de Actos Escriturales, en el segundo trimestre del año el aumento fue mucho menor, con un 15%. Pese a esta desaceleración en el último trimestre, **el nivel de escrituración de 2018 resulta ser el mejor inicio de año luego del registrado en 2007**. La tasa de crecimiento de mediano plazo, calculada como la variación interanual acumulada en los últimos doce meses, continuó mostrando cierta desaceleración y alcanzó al 31,4% en Junio.

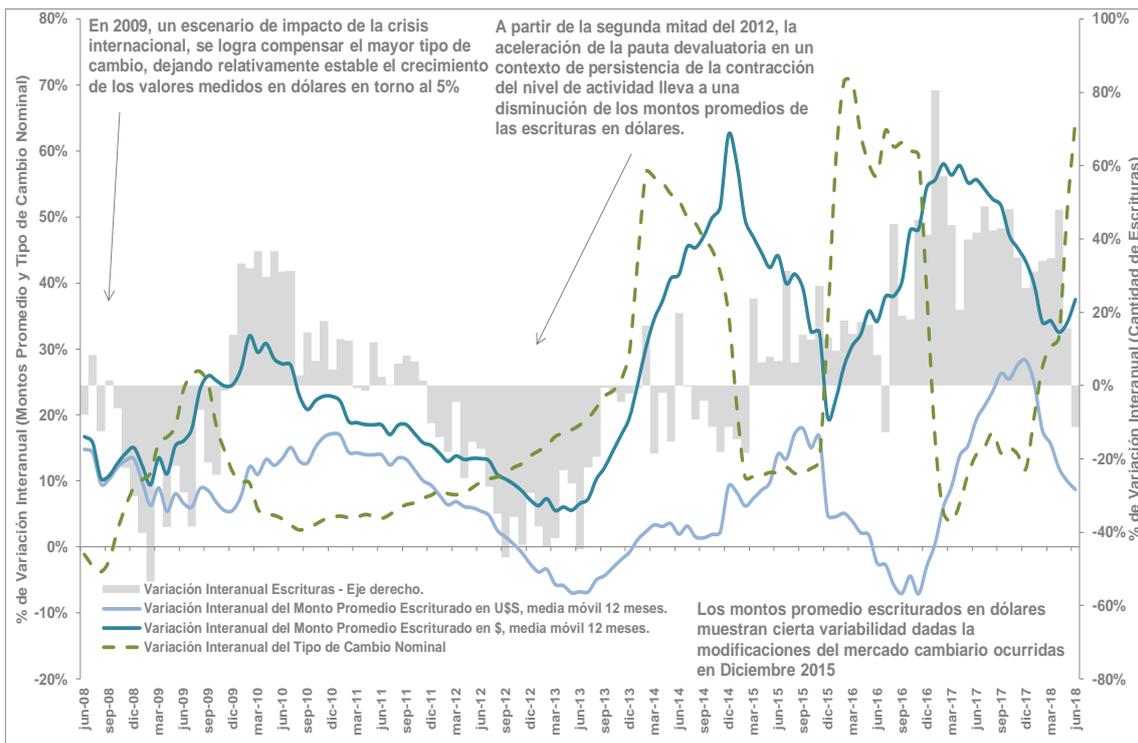
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por Acto Escritural en Junio fue de 4.056.947 pesos en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica un incremento mensual del 19,1% y un alza interanual del 77,8%. Convertido al tipo de cambio medio del mes, el valor por operación fue de 152.895 dólares, un 6,3% por encima del registro del mes previo y un 8% en relación con igual mes del año anterior. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico X.

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

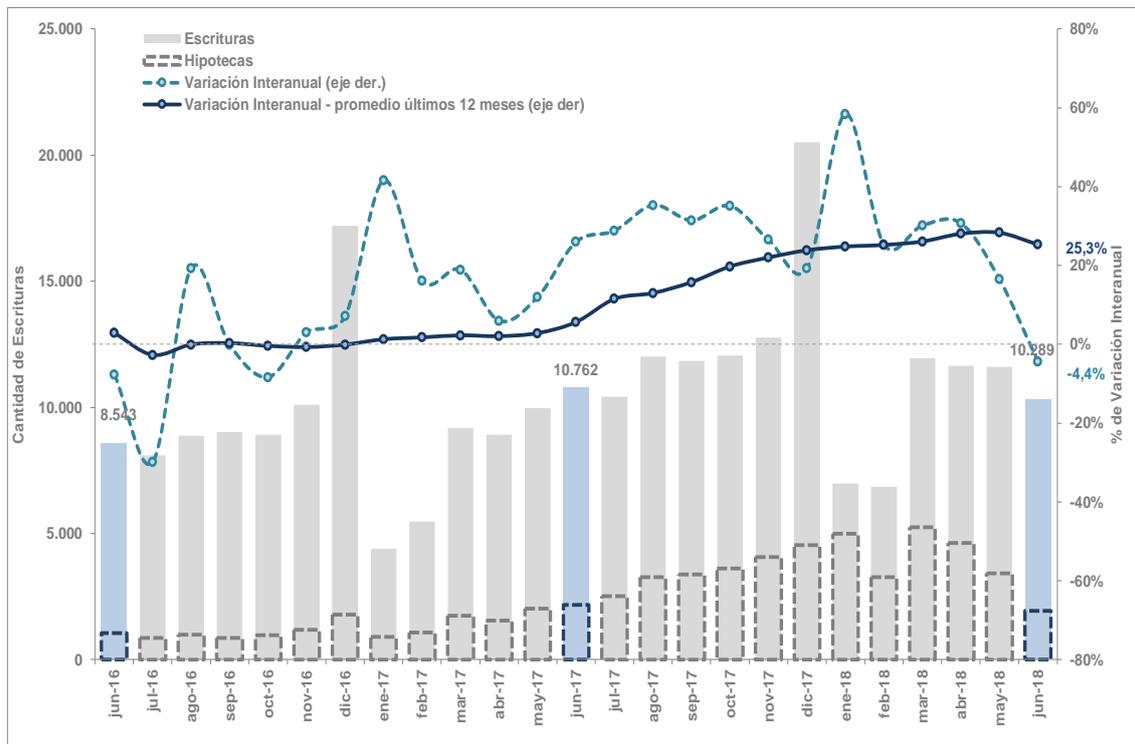


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Al igual que en el distrito capitalino, **el total de Operaciones de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires mostró una reducción en Junio con respecto a igual mes del año pasado (-4,4%),** lo que constituye la primera caída interanual desde Octubre de 2016. Se interrumpe así un ciclo de 19 meses consecutivos de crecimiento interanual (Gráfico XI). **Este resultado de Junio se vio tanto en la caída de las operaciones realizadas mediante hipotecas (-11%) como en las efectuadas sin ellas (-2,6%),** mientras que el diferencial de comportamiento tuvo como consecuencia una merma en la participación de aquellas con hipotecas sobre el total, hasta un 18,7%, proporción semejante a la presentada en Marzo de 2017, en los inicios del momento de la etapa de crecimiento del crédito hipotecario.

El primer semestre de 2018 cerró de todos modos con un incremento del 21,8%, en la cantidad de Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, alcanzando el segundo mejor valor luego del registrado en 2008 (ver Cuadro III). Producto de la caída interanual evidenciada en el mes, la tendencia de mediano plazo registró una leve caída hasta promediar el 25,3% en doce meses (Gráfico XI).

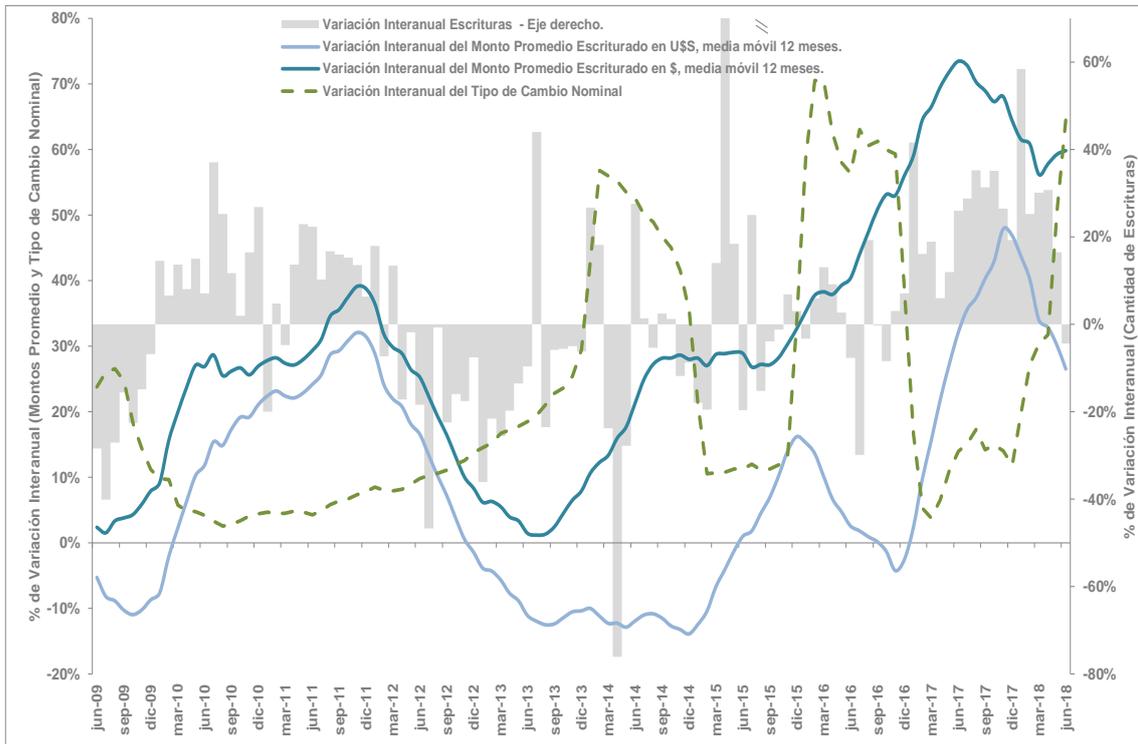
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por Escritura realizada en Junio en la Provincia de Buenos Aires fue de 1.825.545 pesos, lo que implica una caída del 3,5% con respecto a Mayo y un incremento del 64,6% en relación con igual mes de 2017. Si se traducen estos valores a dólares estadounidenses, la merma mensual se acrecienta hasta un 13,9% y la comparación interanual arroja un leve incremento del 4,6%. 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 XII.

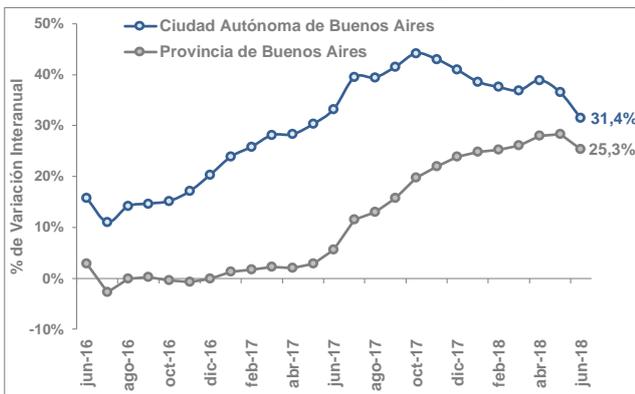
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2009 – 2018 (en %)



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

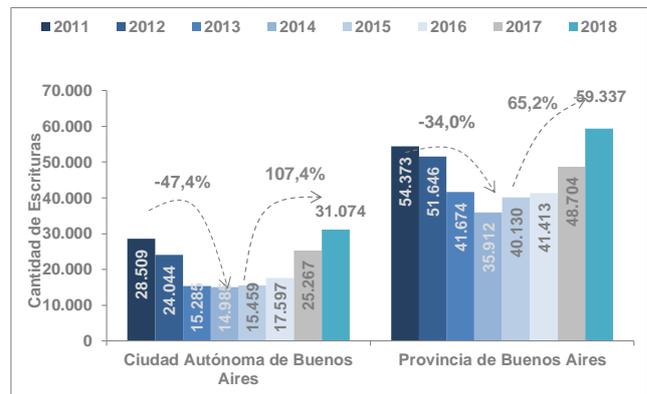
La caída interanual en Junio de la Actividad de Compraventa, que se sumó a la desaceleración que se había producido en Mayo en los dos principales distritos del país, dio como resultado una **reducción en la tasa de variación promedio de doce meses, indicador de la tendencia de mediano plazo, tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires** (Gráfico XIII). Los niveles de escrituración, por otra parte, finalizaron la primera mitad del año con valores elevados (Gráfico XIV), producto de lo sucedido durante el primer cuatrimestre del año, alcanzando los mejores niveles desde 2007 para la Ciudad de Buenos Aires y desde el 2008 para la Provincia homónima (Cuadro III).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 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 XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Junio 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

Tal como se había anticipado en Informes previos, **el monto total otorgado en concepto de créditos hipotecarios para individuos a lo largo del país mostró en Junio una importante reducción** en relación con los niveles de los meses precedentes, **alcanzando los \$6.170 millones de pesos, lo que implica una caída del 40,9% con respecto a Mayo**, que a su vez había registrado una merma del 20% versus Abril. Aun así, **en términos interanuales el monto total mensual otorgado mantiene una variación positiva** (68%; ver Cuadro IV) aunque de cuantía mucho menor a la que se venía registrando durante el último trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018 (Gráfico XV). Puede estimarse que una alta porción de ese total se correspondió con financiamientos otorgadas para la adquisición de Vivienda, en tanto sus plazos de otorgamiento fueron superiores a los diez años⁹.

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

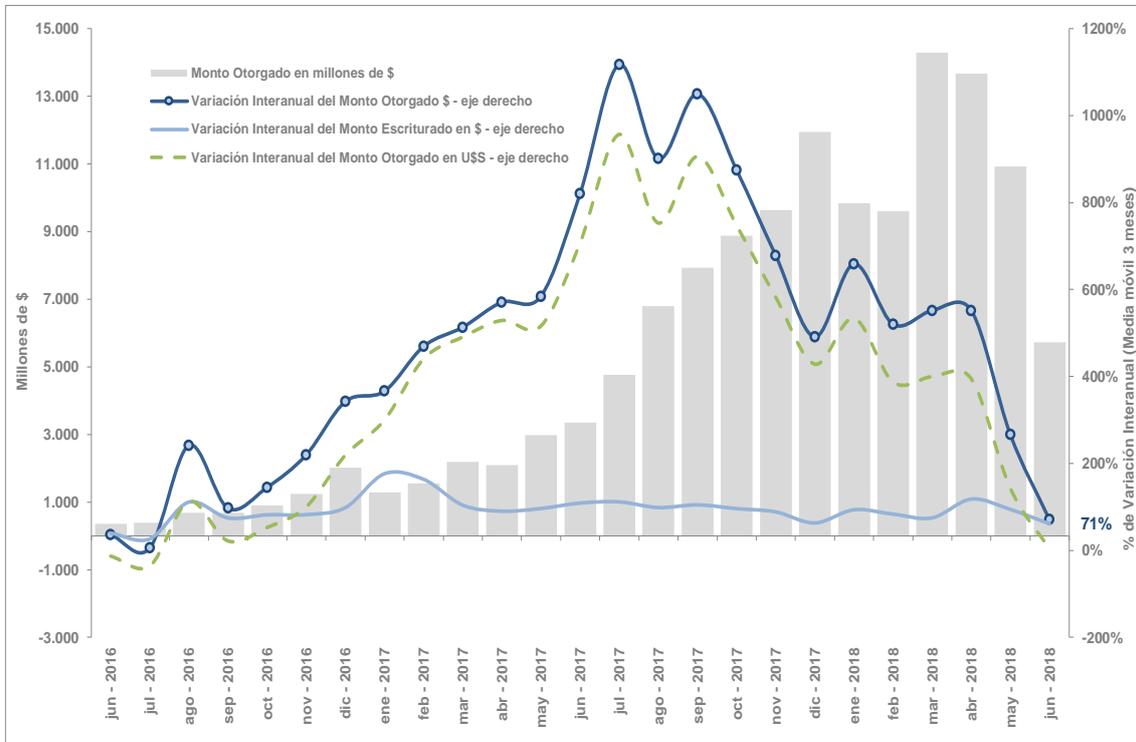
Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2017					
Mayo	3.198	2.982	1.646	429,7%	584,8%
Junio	3.669	3.350	2.628	563,6%	820,5%
Julio	5.153	4.765	3.991	808,0%	1117,2%
Agosto	7.131	6.798	6.069	718,0%	900,9%
Septiembre	8.332	7.933	7.326	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%
Mayo	11.361	10.924	10.560	255,2%	266,4%
Junio	6.170	5.724	5.521	68,2%	70,8%
Acumulado Ene-Jun '05	458	163	-	-	-
Acumulado Ene-Jun '06	822	375	-	79,6%	129,9%
Acumulado Ene-Jun '07	1.486	911	-	80,7%	142,7%
Acumulado Ene-Jun '08	2.085	1.318	-	40,3%	44,8%
Acumulado Ene-Jun '09	531	266	-	-74,5%	-79,8%
Acumulado Ene-Jun '10	969	530	-	82,6%	99,7%
Acumulado Ene-Jun '11	1.912	1.143	-	97,2%	115,5%
Acumulado Ene-Jun '12	2.298	1.430	-	20,2%	25,0%
Acumulado Ene-Jun '13	1.679	890	-	-27,0%	-37,8%
Acumulado Ene-Jun '14	1.291	661	-	-23,1%	-25,7%
Acumulado Ene-Jun '15	1.375	612	-	6,5%	-7,5%
Acumulado Ene-Jun '16	2.387	1.219	0	73,6%	99,3%
Acumulado Ene-Jun '17	11.045	7.132	3.728	362,6%	484,9%
Acumulado Ene-Jun '18	60.200	47.396	45.939	445,1%	564,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

⁹ 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.

Casi la totalidad de los créditos del mes otorgados a personas físicas con plazos extendidos (96,4%¹⁰) fue brindada bajo la modalidad UVA (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.

Gráfico XV – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Junio 2016 – 2018



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

La caída mensual del otorgamiento de créditos resulta coincidente con la merma en la Actividad de Compraventa y la desaceleración que el Sector de la Construcción atravesó en los meses de Mayo y Junio. La volatilidad en la cotización del dólar estadounidense, divisa en la que se fijan los precios de compraventa de inmuebles en la mayoría de las operaciones inmobiliarias en la Región Metropolitana de Buenos Aires, en conjunto con el ya reducido mercado en el que opera el otorgamiento de créditos hipotecarios (ver Informe Nro. 153), dio como resultado la mencionada merma en lo que, hasta el primer trimestre de 2018, se mostraba como uno de los motores de la Actividad de Compraventa. **Los datos disponibles de Julio indican una caída adicional del 12% en pesos y del 14% en dólares**, y el promedio diario provisorio otorgado en Agosto¹¹, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA¹², muestran también un relativo estancamiento del monto nominal en moneda local y extranjera.

¹⁰ 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.

¹¹ Se considera el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 14 de Agosto en comparación con el promedio de los primeros 14 días del mes anterior.

¹² Único dato disponible para el parcial del mes de Agosto. No resulta idéntico al dato reportado en el informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisorio se trata de una muy buena aproximación al universo.

► 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