

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 139

Correspondiente al período Marzo – Abril 2017

Buenos Aires | Mayo 2017

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	5
La Construcción	5
Empresas Constructoras.....	11
Costos	16
La construcción en el empleo	17
▶ Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2017	21
El empleo agregado en la Construcción	21
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia	26
El salario en la Construcción.....	29
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	34
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	34
La compraventa de inmuebles	35
▶ Glosario de Términos utilizados.	42

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 139

Mayo 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Abril reafirmaron que la actividad sectorial se encuentra en un proceso de marcada recuperación. Luego de que en Marzo el consumo de cemento se expandiera un 16% respecto al nivel de igual mes de 2016, durante Abril la tasa de crecimiento interanual ascendió al 11,6%.
- La información desagregada (actualizada al mes de Marzo) por tipo de envase indica que prosigue el vertiginoso ritmo de expansión del consumo de cemento *a granel*: en Marzo se elevó un 28,5% interanual, llevando el acumulado en el primer trimestre del año al 15,5%.
- El consumo en *bolsa* puso freno a una serie ininterrumpida de 6 meses de caída (13 en los últimos 14 meses) y se elevó un 9,4% interanual, culminando el primer trimestre con un incremento acumulado del 1,2%.
- Un total de 15 jurisdicciones del país culminaron el primer trimestre del año con una tasa de variación interanual positiva del consumo de cemento. En ese marco, sobresalió el comportamiento de las provincias del norte argentino: Catamarca, Chaco, Formosa, La Rioja y Tucumán fueron las que más crecieron.
- Se destaca el protagonismo del eje Ciudad-Provincia de Buenos Aires en el nivel de consumo. La participación que entre ambas jurisdicciones representan en el total del país se encuentra en los máximos valores de la década, alcanzando en el primer trimestre el 42%.
- La revitalización de las obras viales se manifiesta en la evolución de los despachos de Asfalto; que, según el INDEC, acumularon en el primer trimestre del año un crecimiento interanual de más del 100%.
- El Índice Construya prosiguió en Abril por la senda de recuperación que había iniciado en Marzo. En este caso, la tasa de variación interanual de la serie con estacionalidad fue del 6,6%.
- Tanto durante el primero como en el segundo bimestre del año, el nivel de indicadores sectoriales como el consumo de cemento o el Índice Construya se ubicó entre un 7% y un 9% por debajo del registrado en los mismos períodos de 2015.
- La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción evidenció en Abril una baja del 1,2% interanual, la más importante desde Diciembre pasado. Esta merma supuso la salida de actividad de 295 empleadores en un año.
- El número de empresas del sector que salió de la actividad en las Grandes jurisdicciones fue, por primera vez desde Mayo del año pasado, más elevado que en las Restantes jurisdicciones del país.
- En términos regionales, las provincias de Cuyo siguen prevaleciendo entre las más dinámicas, con San Juan liderando el incremento. Contrariamente, el conjunto de las provincias patagónicas se mantienen en terreno negativo.
- Sociedades Anónimas (S.A.) volvió a ubicarse entre las categorías que presentan hoy un menor número de empleadores que un año atrás. Por su parte, tanto Unipersonales (-2,6% en Abril) como Sociedad de Personas (-14,6% en Abril) aceleraron su ritmo de contracción.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró un alza del 4,1% mensual, similar a la observada en Enero pasado.
- Materiales registró un aumento del 1,5%, el más importante desde Enero. De esta manera, el indicador acumuló una suba del 9,3% respecto a Diciembre de 2016, superior a la observada durante los primeros cuatro meses de 2015.

- El actual nivel de los costos de construcción medidos en dólares ya está por encima del de igual período de 2015. En otras palabras, la mejora de la competitividad resultante de la devaluación de Diciembre de 2015 se ha prácticamente diluido.

Situación Laboral

- La cantidad de trabajadores registrados en la Industria de la Construcción se expandió de manera significativa durante el tercer mes del año, totalizando 394.409 durante Marzo, lo que representa un incremento del 3,5% mensual y la creación de 13.500 puestos en un sólo mes, que se suman a los casi 7.000 generados durante Febrero.
- La tasa de crecimiento interanual completó tres períodos consecutivos en terreno positivo y evidenció una importante aceleración al alcanzar un 6,9% respecto a Marzo de 2016, siendo la más alta desde Octubre de 2015.
- Si el contraste se realiza en relación a Noviembre pasado, el incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción es del 2,8%, tasa que constituye la más elevada de nuestra serie histórica que se inicia en 2007.
- La mejora del empleo en Marzo estuvo impulsada por la expansión de los planteles de las firmas del sector y, especialmente, por la creación de nuevos puestos de trabajo en las grandes empresas constructoras.
- El indicador de empleo promedio se mantiene en una tendencia de firme expansión, alcanzando en Marzo los 13,7 puestos de trabajo registrados por firma constructora, con un crecimiento del 3,2% mensual y del 7,3% interanual.
- La cantidad de empresas constructoras de plantel igual o superior a los 500 trabajadores creció un 8,7% en relación al mes precedente, al tiempo que el número de trabajadores registrados en este segmento lo hizo en un 10,1% mensual.
- El crecimiento en el empleo sectorial durante Marzo se correspondió con una mejora generalizada en todo el territorio nacional, sin encontrarse jurisdicciones en donde se haya producido una caída mensual estadísticamente significativa durante el período bajo análisis.
- Las Grandes Jurisdicciones fueron las que aportaron la mayor cantidad de nuevos puestos de trabajo registrados, al tiempo que las jurisdicciones del Resto del país volvieron a evidenciar un crecimiento más acelerado. Mientras que las primeras exhibieron un incremento del 3,2% mensual en Marzo, las segundas presentaron una expansión del 4,2%.
- La Región Centro, la segunda en importancia a nivel nacional, presentó un crecimiento en los primeros tres meses del 2,8% trimestral y del 6,9% interanual acumulada en la cantidad de puestos de trabajo registrados, superando el ritmo de incremento de la Región Metropolitana y duplicando la media nacional del primer trimestre.
- Esta buena performance en la Región Centro estuvo impulsada fundamentalmente por la creación de nuevos puestos de trabajo en la Provincia de Santa Fe, jurisdicción cuyo ritmo de aumento (11,2% interanual) más que duplicó el de Córdoba (3,9%) y el del interior de la Provincia de Buenos Aires (4,7%).
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió en Marzo a los \$ 14.595, marcando una expansión del 42% interanual.
- La variación del número de puestos de trabajo registrados en función de la escala de remuneraciones da cuenta de una expansión del 148,7% interanual en el caso de la franja que supera los \$16.000 mensuales y del 123,8% para la que va de los \$14.000 a los \$15.999.
- Durante los primeros tres meses del 2017 se puede destacar que un 58,3% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción recibieron una remuneración igual o superior a los \$10.000 mensuales.
- A nivel provincial, los distritos que exhiben los mayores niveles de expansión interanual acumulada de los salarios del sector son: Córdoba (54%), Catamarca (52,1%), Chaco (51,6%), Corrientes (50,6%) y La Pampa (48,6%).
- En el extremo opuesto se ubican las provincias de Formosa, La Rioja y Neuquén, con variaciones interanuales del orden del 32,4%, 33,5% y 36,8% respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En el tercer mes del año la superficie total comprendida en los permisos de edificación publicados por el INDEC mostró un incremento de 3,5% con respecto a Marzo de 2016, alcanzando un total de 528.976 metros cuadrados.
- No obstante, el acumulado en el primer trimestre de 2017 presenta una merma de 1,4% en comparación con igual periodo del año pasado.
- La Actividad de compraventa de inmuebles en el primer trimestre del año mostró su mejor desempeño desde 2012 en los dos principales distritos del país.
- En la Ciudad de Buenos Aires la cantidad de Escrituras rubricadas durante Marzo fue 4.509, exhibiendo un crecimiento del 43,7% en términos interanuales.
- Con este registro, la actividad de compraventa en la Ciudad alcanza cinco meses seguidos con variaciones por encima del 40% respecto a igual mes del año anterior y acumula un periodo de 25 meses casi ininterrumpidos de crecimiento interanual (con la excepción del mes de Julio 2016).
- De las operaciones registradas en la Ciudad de Buenos Aires en el tercer mes del año, un 20,4% fue realizado mediante hipotecas. En el primer trimestre este porcentaje ascendió a 21,6%, la mayor proporción registrada para un inicio de año desde el 2012.
- El monto medio de las operaciones en la Capital del país fue de \$ 2.055.822, un 43,5% mayor que el registrado doce meses atrás.
- En moneda extranjera, el promedio resultó de USD 132.431, un 18,8% menor al del mes anterior pero de todos modos representa un 38,3% de incremento interanual en moneda dura.
- Por quinto mes consecutivo, la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires evidenció una variación positiva interanual. En Marzo, el incremento exhibido fue de 18,9%, mientras que si se considera el total del primer trimestre, dicho crecimiento alcanza el 22,6%.
- Un 19% de las operaciones efectuadas en el mes fueron realizadas mediante hipotecas. El primer trimestre cierra así con un 19,6% de Escrituras firmadas con dicha modalidad, superando los registros de los años 2016, 2015 y 2014.
- En cuanto a los montos involucrados en las operaciones de compraventa en la Provincia, el promedio en pesos durante Marzo fue \$ 988.697, es decir USD 63.689. En esa divisa representa un incremento interanual del 68,8%.
- Para la Provincia de Córdoba, el análisis de las perspectivas del sector se realiza en base al índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). En el primer trimestre, tanto el segmento de Departamentos y Casas como el de Lotes registraron un crecimiento con respecto al inicio de 2016.
- Si bien se están recortando los ritmos de caída, la tendencia de mediano plazo para las ventas inmobiliarias de la Provincia de Córdoba continúa arrojando variaciones interanuales negativas, que se ubican en el orden del 16,8%.
- En el mes de Marzo el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte del sistema financiero continuó mostrando un fuerte crecimiento, con un total de 2.185 millones de pesos involucrados. Esto implica un crecimiento del 454% en relación con igual mes del año pasado, considerando una media móvil trimestral.
- Los préstamos hipotecarios ajustados por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) brindados durante el mes de análisis fueron de aproximadamente 1.100 millones de pesos, es decir más de la mitad del total mencionado.
- Desde el lanzamiento de esta nueva unidad de cuenta en Abril de 2016, el total de créditos otorgados bajo esta modalidad sumó 4.500 millones de pesos, lo que representa alrededor de un 41% del total de créditos hipotecarios.

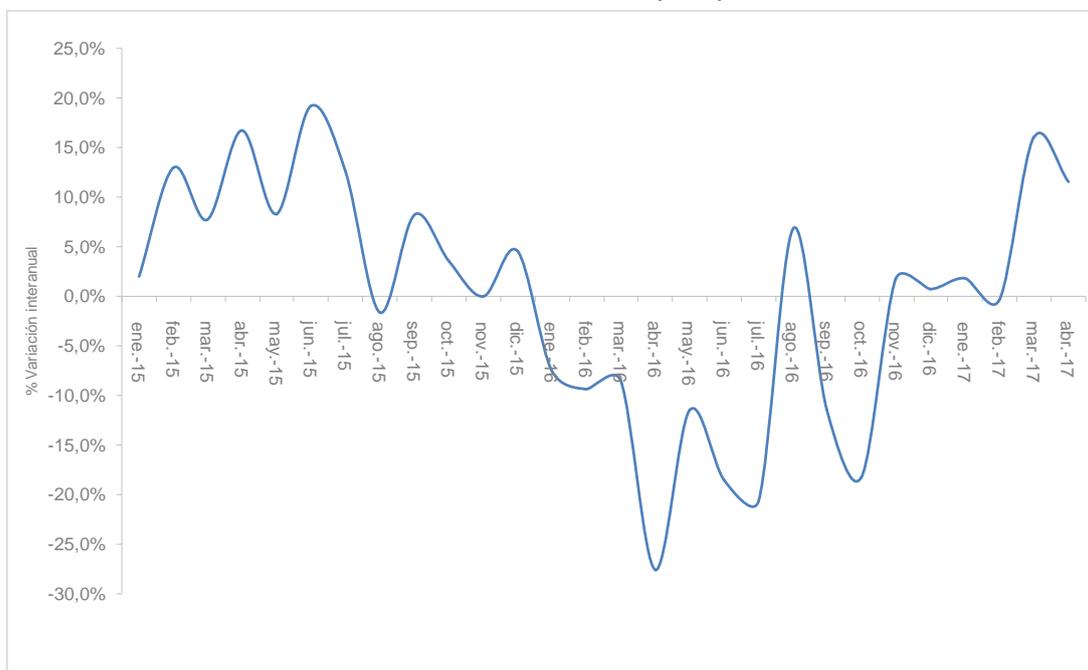
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016 comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos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

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Abril reafirmaron que la actividad sectorial se encuentra en un proceso de marcada recuperación. **Luego de que en Marzo el consumo de cemento se expandiera un 16% respecto al nivel de igual mes de 2016, la tasa de crecimiento interanual ascendió en Abril al 11,6%**, aún cuando tuvieron lugar los feriados de Semana Santa (en 2016 había sido en el mes de Marzo) y un paro general de trabajadores.

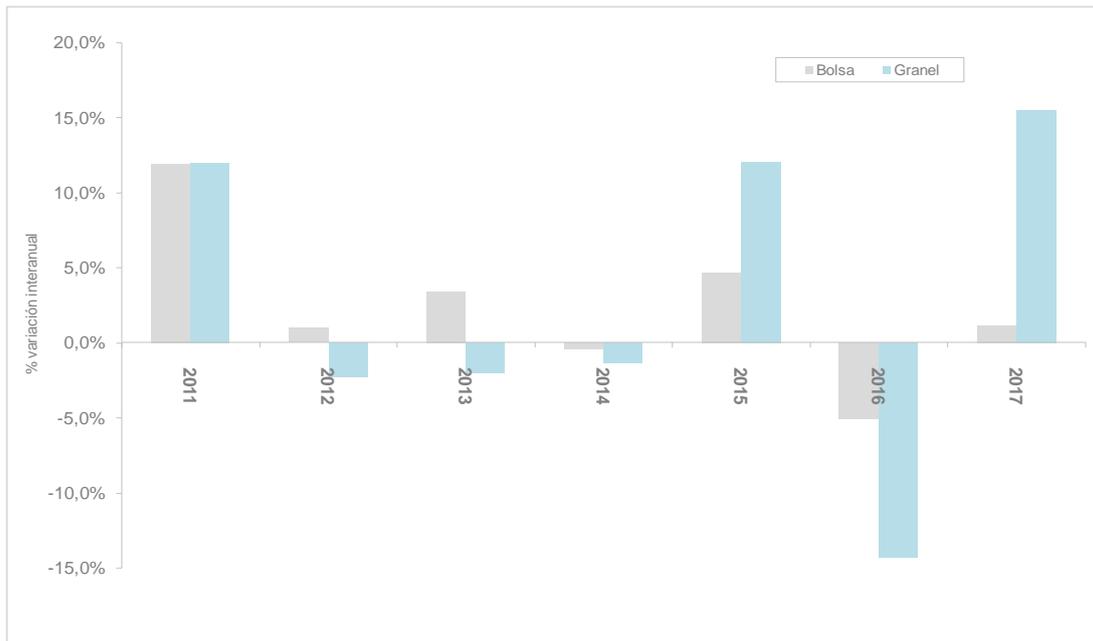
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2015 - Abril 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, la información desagregada (actualizada al mes de Marzo) por tipo de envase y jurisdicción de consumo, arroja datos significativos. En relación al tipo de envase, surge en primer lugar que **prosigue el vertiginoso ritmo de expansión del consumo de cemento a granel: en Marzo se elevó un 28,5% interanual**, llevando el acumulado en el primer trimestre del año al 15,5%, el crecimiento más importante para un primer trimestre en lo que va de la década.

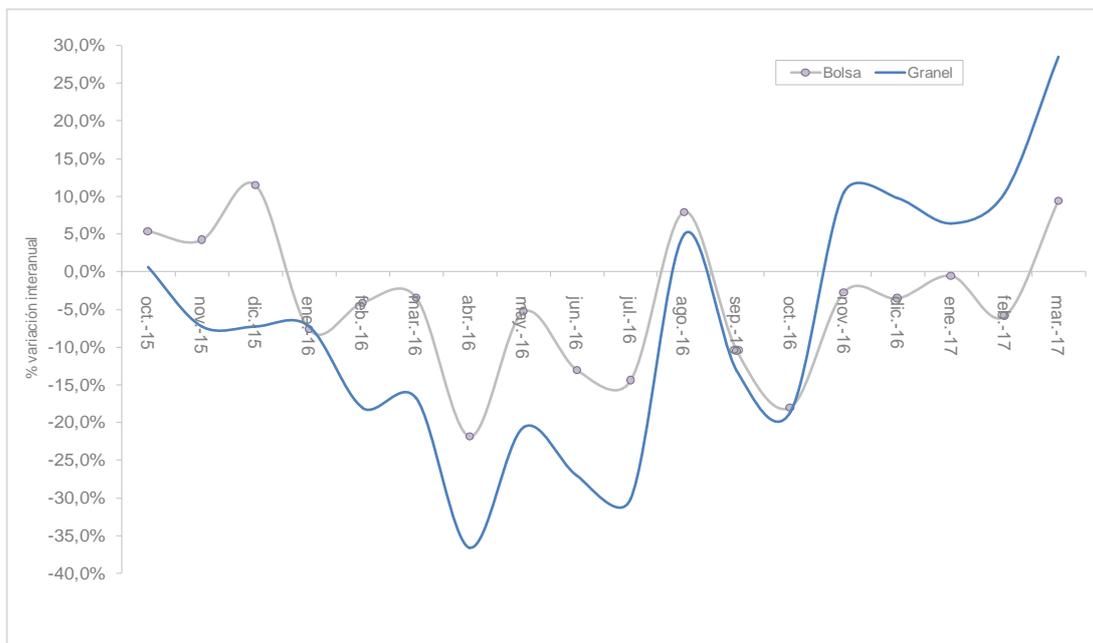
Gráfico II – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Primer trimestre 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En segundo lugar, **el consumo en bolsa puso freno a una serie ininterrumpida de 6 meses de caída** (13 de los últimos 14 meses) y **se elevó un 9,4% respecto a Marzo de 2016**, culminando el primer trimestre con un incremento interanual del 1,2%.

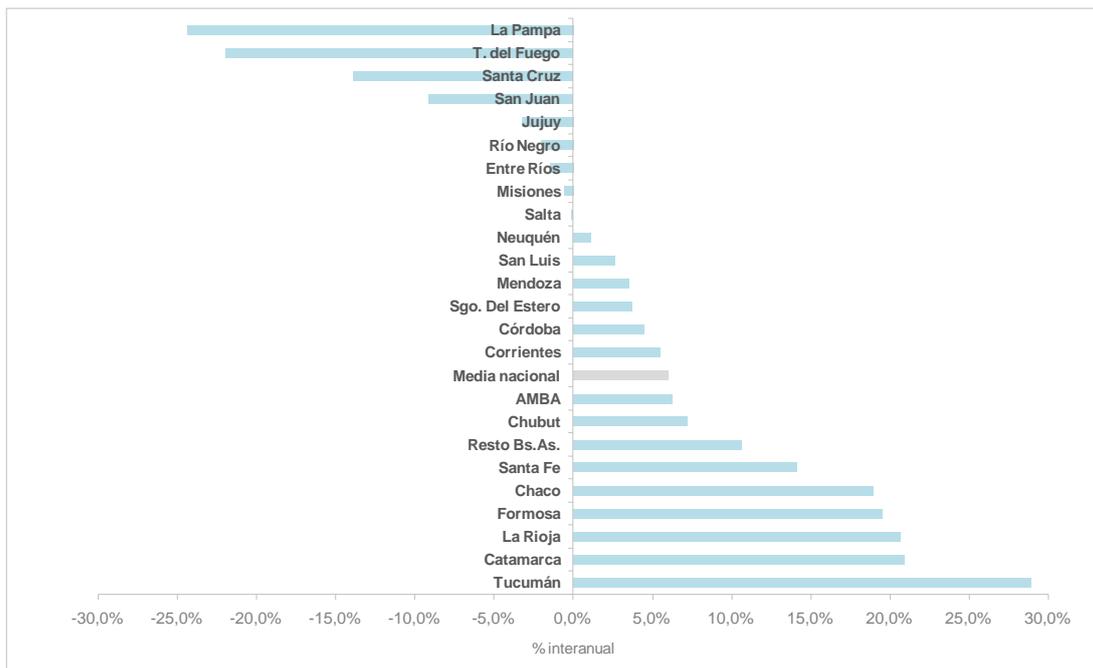
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Octubre 2015 - Marzo 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, en lo que hace a la jurisdicción de consumo, hay tres elementos a subrayar. En primer lugar, el carácter heterogéneo aunque mayormente generalizado del actual proceso de recuperación. En efecto, **15 de las 24 jurisdicciones del país culminaron el primer trimestre del año con una tasa de variación interanual positiva**. En ese marco, sobresalió el comportamiento de las provincias del norte argentino: **Catamarca, Chaco, Formosa, La Rioja y Tucumán son las que más crecen**, con tasas que se ubican en torno o por encima del 20%.

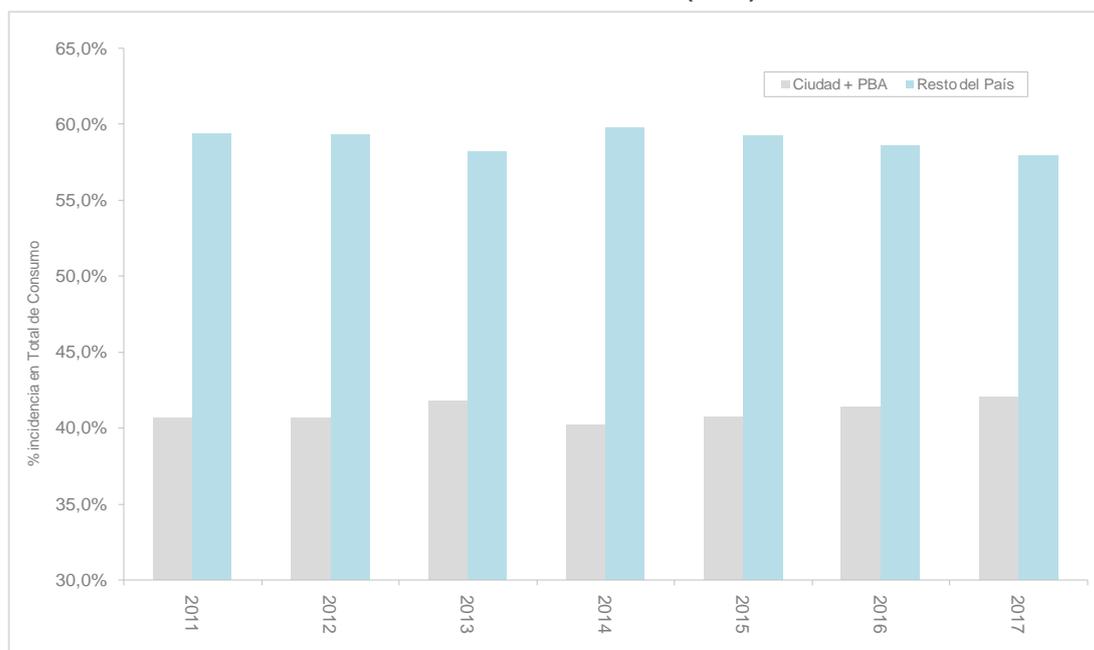
Gráfico IV – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Primer trimestre 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En segundo lugar, sobresale el protagonismo del eje Ciudad-Provincia de Buenos Aires en el nivel de consumo. **La participación que entre ambas jurisdicciones representan en el total del país se encuentra en los máximos valores de la década, alcanzando en el primer trimestre el 42%**, superando levemente el máximo valor previo, registrado también en el primer trimestre, pero de 2013. En el consumo a *granel*, que como vimos es el más dinámico, ese porcentaje llega al 46,8%, dejando también atrás el valor alcanzado en 2013.

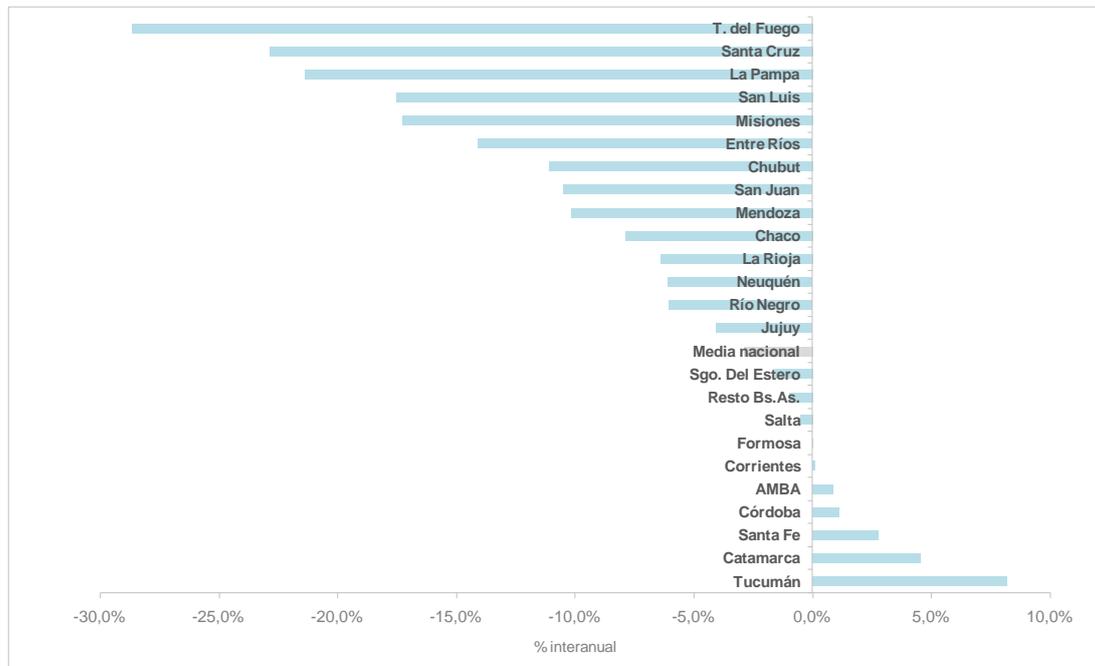
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Incidencia en el total de consumo. Primer trimestre 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Y en tercer lugar, aunque la mayor parte de las jurisdicciones se encuentran aún por debajo de sus registros de entonces, **son 7 las que en el primer trimestre del año consumieron más cemento que en igual período de 2015. Allí aparecen nuevamente Tucumán, Catamarca y Formosa, pero también lo están Corrientes, Córdoba, Santa Fe y el Área Metropolitana de Buenos Aires.** Del otro lado priman las provincias patagónicas, con Tierra del Fuego y Santa Cruz (a las que se podría sumar La Pampa) con tasas de contracción superiores al 20%.

Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Primer trimestre 2017 respecto a igual período de 2015 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como se viene mencionando en Informes anteriores, aunque a la fecha se carece de información que permita dimensionar el efecto, lo cierto es que la recuperación del consumo de cemento se encuentra en parte traccionada por la dinámica de las obras viales, en particular por la ejecución de los Metrobuses y obras de repavimentación de rutas en el AMBA. Estas tipologías de obra están demandando losas de hormigón de espesor significativo y, por esa vía, impacta sobre el consumo de cemento.

Esta revitalización de las obras viales, menos intensivas que las residenciales en lo que respecta a la demanda de mano de obra y consumo de cemento, se manifiesta en la **evolución de los despachos de Asfalto; que, según el INDEC, acumularon en el primer trimestre del año un crecimiento interanual de más del 100%.**

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual y variación interanual acumulada. Marzo y Primer trimestre 2017 (en %)

Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	(Marzo)	(Enero - Marzo)
Artículos sanitarios de cerámica	-10,9%	-12,0%
Asfalto	85,5%	100,4%
Cemento Portland	16,0%	6,1%
Hierro redondo para hormigón	31,2%	11,6%
Ladrillos huecos	-1,6%	-9,6%
Pinturas para Construcción	6,8%	8,4%
Pisos y revest.cerámicos	30,0%	-0,4%
Placas de yeso	10,2%	2,6%
Resto*	18,3%	-5,5%

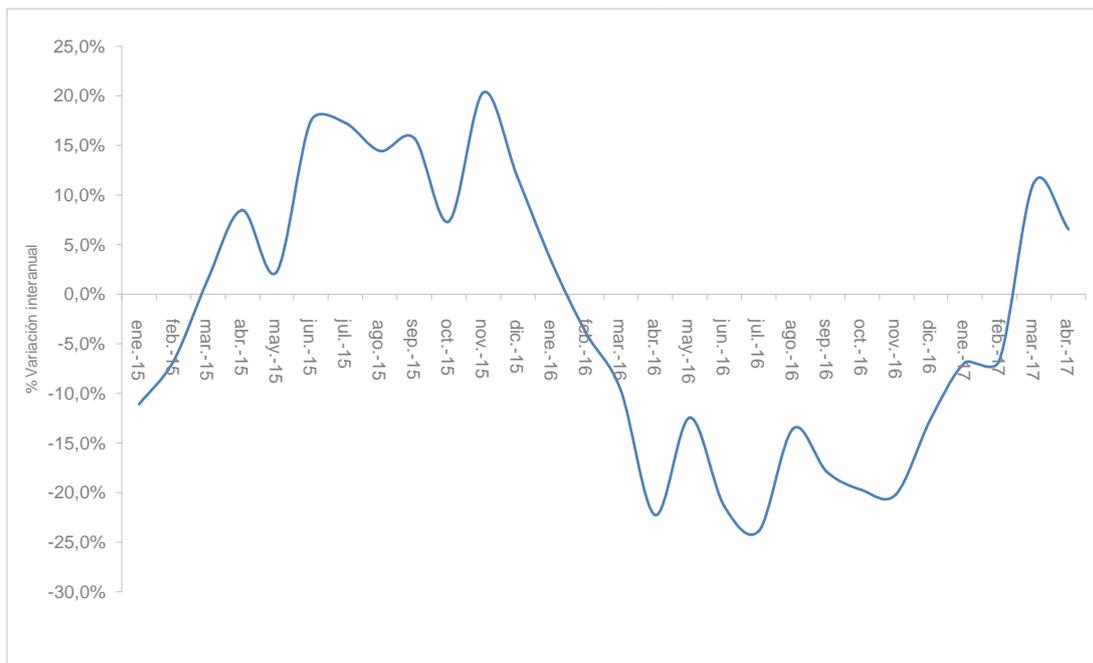
*Incluye vidrio para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Pero a su vez, Marzo evidenció que la recuperación se está extendiendo hacia otros insumos, más ligados a otras obras de infraestructura y a las obras residenciales. Allí sobresalen el **Hierro redondo para hormigón, cuyos despachos se elevaron más de un 30% interanual**; *Resto*, que incluye los *vidrios para construcción* y que en Marzo volvió a terreno positivo; y *Pisos y revestimientos cerámicos*, que siguió igual sendero que este último. A su vez, **tanto Artículos sanitarios de cerámica como Ladrillos huecos desaceleraron en forma acentuada su ritmo de caída, que en Febrero había sido del 21,7% y el 14,3% interanual, respectivamente.**

En esta línea, **el Índice Construya prosiguió en Abril por la senda de recuperación que había iniciado en Marzo.** En este caso, **la tasa de variación interanual de la serie con estacionalidad fue del 6,6%**, lo que denota un ritmo de expansión menor que el del consumo de cemento.

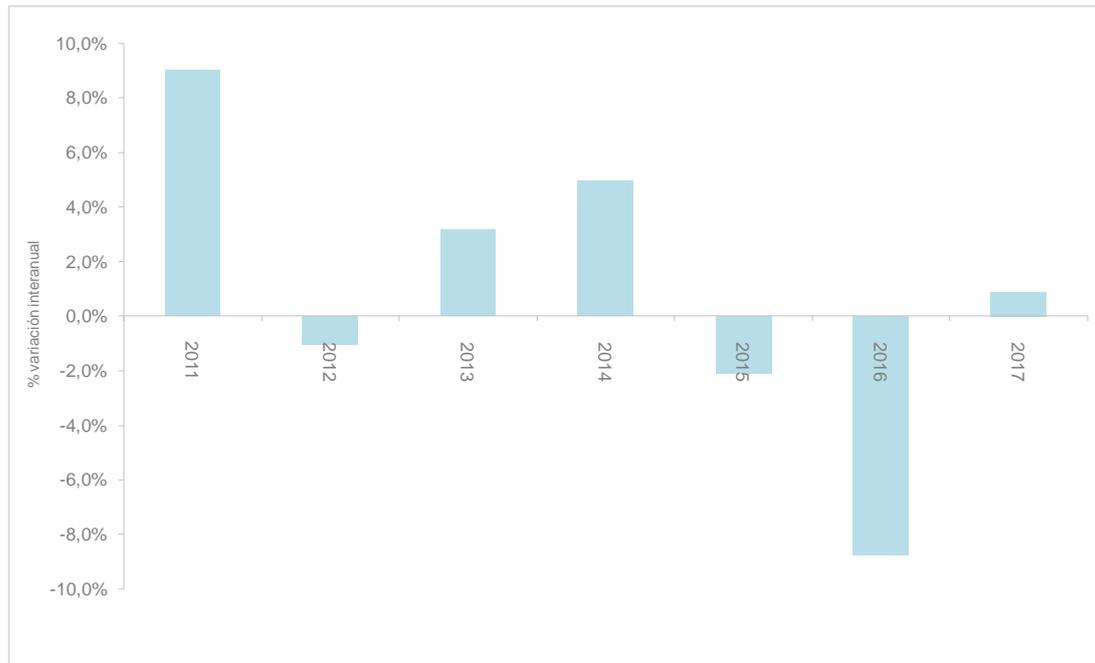
Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2015 - Abril 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Lo cierto es que, gracias a este nuevo ascenso, el acumulado del primer cuatrimestre quedó en terreno positivo. Con el agregado de que, en el caso de este Índice, el primer cuatrimestre de 2015 y 2016 también había cerrado en terreno negativo, por lo que **esta es la primera vez desde 2014 que el primer cuatrimestre muestra guarismos positivos.**

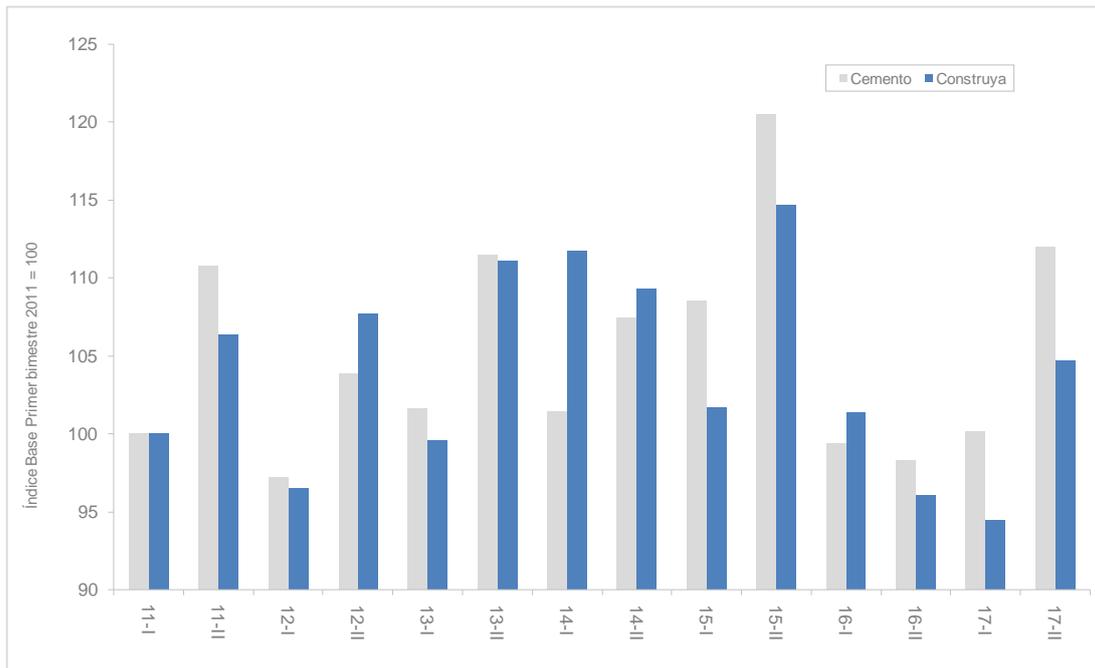
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Primer cuatrimestre 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Ahora bien, tal como se apuntó antes cuando se analizó el consumo de cemento por jurisdicción, lo cierto es que el marcado ritmo de recuperación que evidencian los indicadores sectoriales no alcanza aún para revertir completamente la caída registrada el año pasado. En efecto, **tanto durante el primero como durante el segundo bimestre del año los niveles de indicadores como el consumo de cemento o el Índice Construya se ubicaron entre un 7% y un 9% por debajo de los mismos períodos de 2015.** En el caso del Índice Construya, cabe apuntar de hecho que los valores de este año sólo superan a los de 2016, tomando como referencia los registros observados a lo largo de la presente década.

Gráfico IX – Consumo de cemento e Índice Construya (con estacionalidad). Nivel. Primer y segundo bimestre 2011 / 2017 (Índice Base Primer bimestre 2011 = 100)

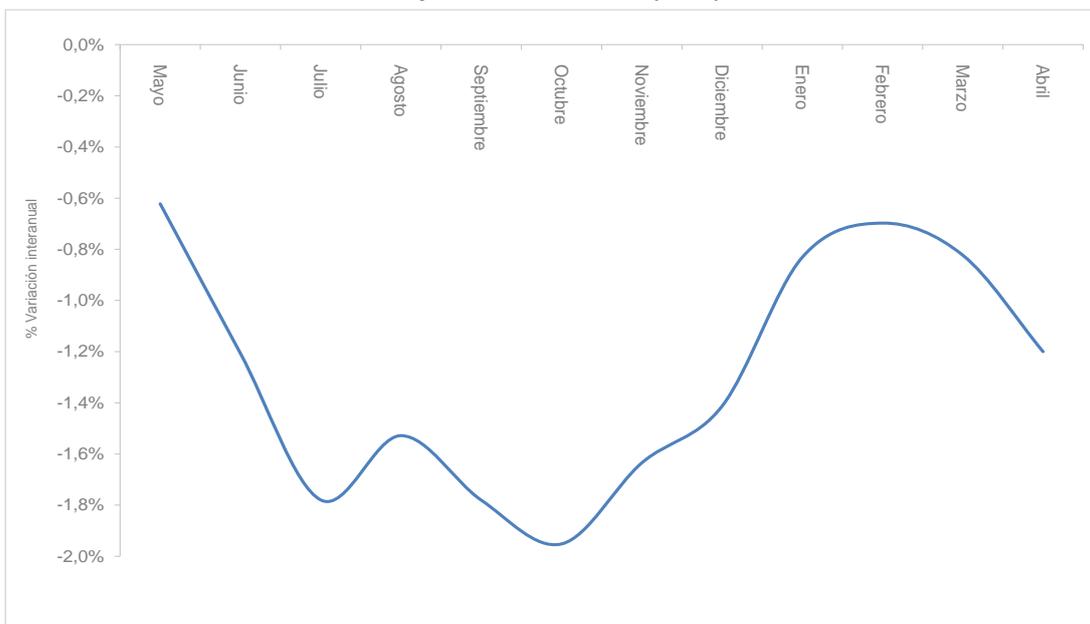


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción registró en Abril una baja del 1,2% interanual, la más importante desde Diciembre pasado. Esta merma supuso la salida de actividad de 295 empleadores en los últimos doce meses, un número que, a diferencia de lo que se venía observando, resulta superior al de igual período de 2013 (-207), aunque holgadamente inferior al 2015 (-1.362).

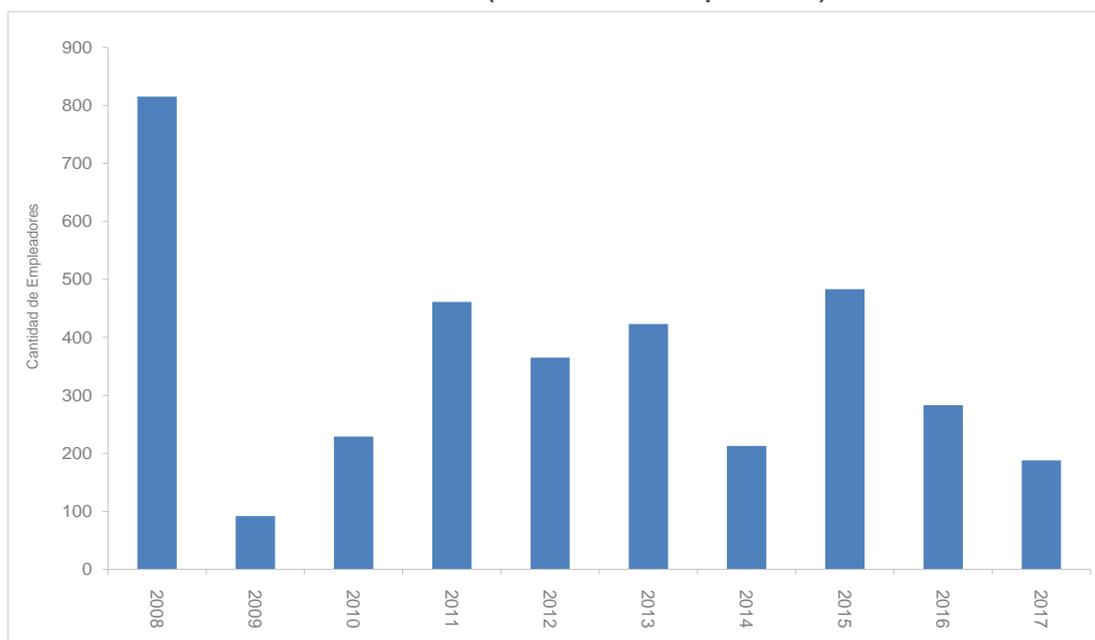
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Mayo 2016 - Abril 2017 (en %)



Fuente: IERIC

Asimismo, por primera vez desde Octubre pasado, el alza mensual del número de **empleadores con su credencial al día ante el IERIC (variación mensual) fue menor que en igual período del año 2016**. De hecho, dicho número fue, para Abril de 2017, el más bajo desde 2009.

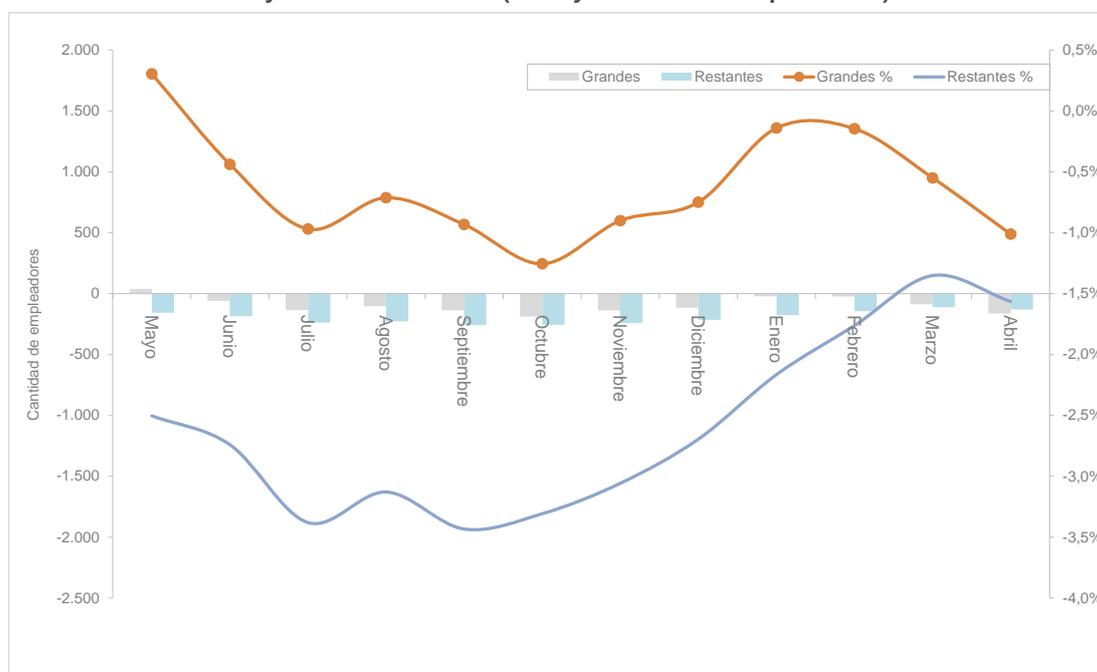
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Variación mensual.
Abril 2008 / 2017 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Por su parte, la novedad que arrojó Abril volvió a estar vinculada a la dinámica territorial. En Marzo la caída interanual en las *Grandes jurisdicciones* se había acelerado, a diferencia de lo que ocurría en las *Restantes jurisdicciones*. Ahora en Abril el número de empleadores que en un año salió de la actividad en las *Grandes jurisdicciones* fue, por primera vez desde Mayo de 2016, más elevado que en las *Restantes jurisdicciones*.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual.
Mayo 2016 – Abril 2017 (en % y cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

En términos regionales, **las provincias de Cuyo siguen prevaleciendo entre las más dinámicas**, con San Juan liderando el incremento. Contrariamente, **el conjunto de las provincias patagónicas se mantienen en terreno negativo**, al tiempo que Corrientes es la única del NEA que escapa a la tendencia contractiva.

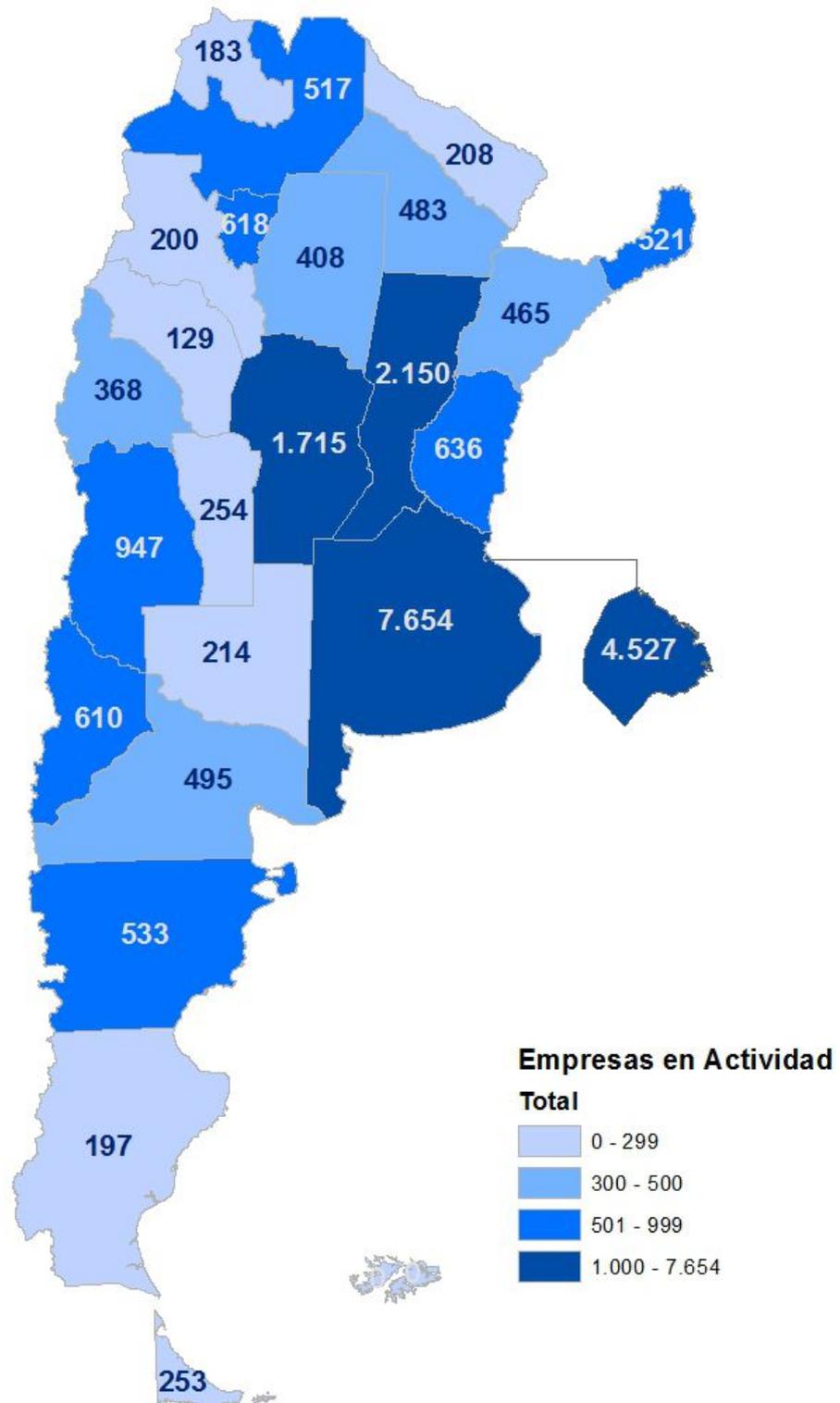
Entre las *Grandes*, continúa siendo notoria la divergencia entre el comportamiento de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires: mientras que la primera se expande poco menos de un 10%, - sumando así 386 nuevos empleadores en el último año-, la Provincia de Buenos Aires está entre las que más retrocede (-6,2%), equivalente a 509 empleadores menos.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	abr-17	abr-16	abr-17	abr-16	abr-17	abr-16		abr-17	abr-16
Grandes Jurisd.	14.248	14.403	1.798	1.807	16.046	16.210	-1,0%	66,1%	65,9%
Buenos Aires	6.691	7.169	963	994	7.654	8.163	-6,2%	31,5%	33,2%
Cdad. de Bs.As.	4.104	3.767	423	374	4.527	4.141	9,3%	18,6%	16,8%
Córdoba	1.482	1.508	233	264	1.715	1.772	-3,2%	7,1%	7,2%
Santa Fe	1.971	1.959	179	175	2.150	2.134	0,7%	8,9%	8,7%
Resto del país	7.578	7.726	661	644	8.239	8.370	-1,6%	33,9%	34,1%
Catamarca	199	181	1	2	200	183	9,3%	0,8%	0,7%
Chaco	461	483	22	19	483	502	-3,8%	2,0%	2,0%
Chubut	495	518	38	40	533	558	-4,5%	2,2%	2,3%
Corrientes	448	429	17	20	465	449	3,6%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	604	645	32	40	636	685	-7,2%	2,6%	2,8%
Formosa	206	207	2	3	208	210	-1,0%	0,9%	0,9%
Jujuy	171	170	12	9	183	179	2,2%	0,8%	0,7%
La Pampa	202	212	12	12	214	224	-4,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	121	125	8	8	129	133	-3,0%	0,5%	0,5%
Mendoza	757	740	190	166	947	906	4,5%	3,9%	3,7%
Misiones	491	513	30	36	521	549	-5,1%	2,1%	2,2%
Neuquén	531	578	79	72	610	650	-6,2%	2,5%	2,6%
Río Negro	441	477	54	45	495	522	-5,2%	2,0%	2,1%
Salta	497	508	20	18	517	526	-1,7%	2,1%	2,1%
San Juan	343	300	25	24	368	324	13,6%	1,5%	1,3%
San Luis	231	226	23	18	254	244	4,1%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	165	191	32	44	197	235	-16,2%	0,8%	1,0%
Sgo. del Estero	387	391	21	23	408	414	-1,4%	1,7%	1,7%
Tierra del Fuego	239	246	14	16	253	262	-3,4%	1,0%	1,1%
Tucumán	589	586	29	29	618	615	0,5%	2,5%	2,5%
Total País	21.826	22.129	2.459	2.451	24.285	24.580	-1,2%	100,0%	100,0%

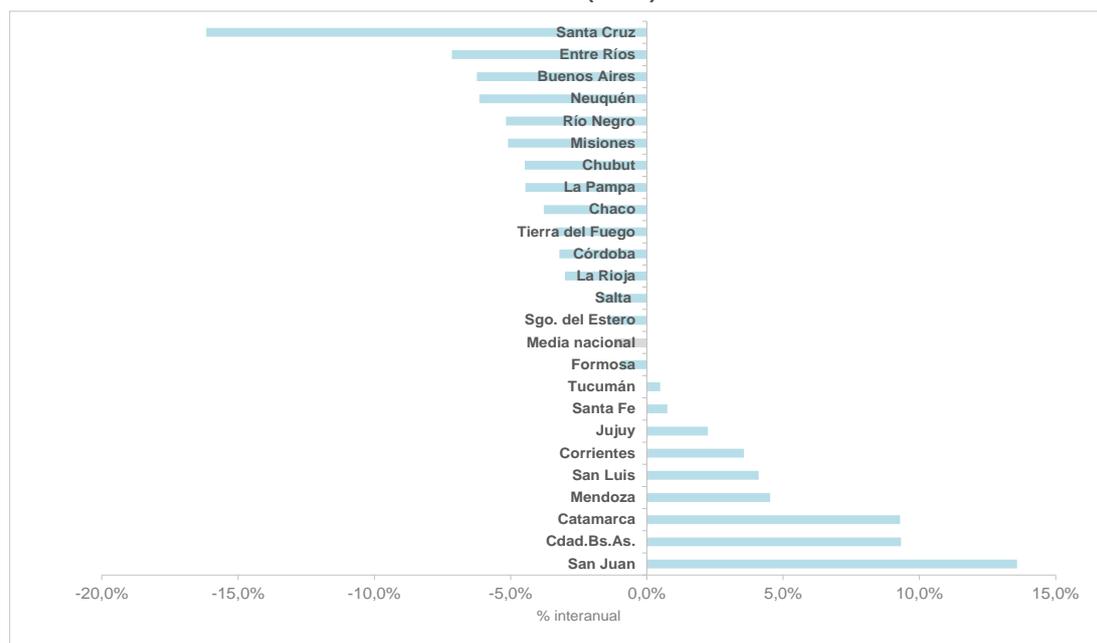
Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Abril de 2017



Fuente: IERIC

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Abril 2017 (en %)



Fuente: IERIC

En lo que refiere al análisis por Forma Jurídica, el mes de Abril mostró que **Sociedades Anónimas (S.A.) volvió a ubicarse entre las categorías que presentan hoy un menor número de empleadores que un año atrás**. De esta manera, *Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.)* fue la única que quedó en terreno positivo (además de *Otras*). Por su parte, tanto **Unipersonales (-2,6% en Abril)** como **Sociedad de Personas (-14,6%) aceleraron su ritmo de contracción**.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	abr-17	abr-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Abril 2017	Abril 2016
Unipersonales	10.509	10.791	-2,6%	43,3%	43,9%
Sociedades Personas (2)	630	738	-14,6%	2,6%	3,0%
S.A.	5.151	5.159	-0,2%	21,2%	21,0%
S.R.L.	7.353	7.253	1,4%	30,3%	29,5%
Otras (3)	642	639	0,5%	2,6%	2,6%
Total	24.285	24.580	-1,2%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, en cuanto a la forma de inserción predominante en obra, ambas tipologías mostraron guarismos menos favorables que en Marzo. **Constructoras/Contratistas elevó su tasa de caída (-1,4% en Abril)** y **Subcontratistas** redujo la magnitud de su variación positiva (0,3%).

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

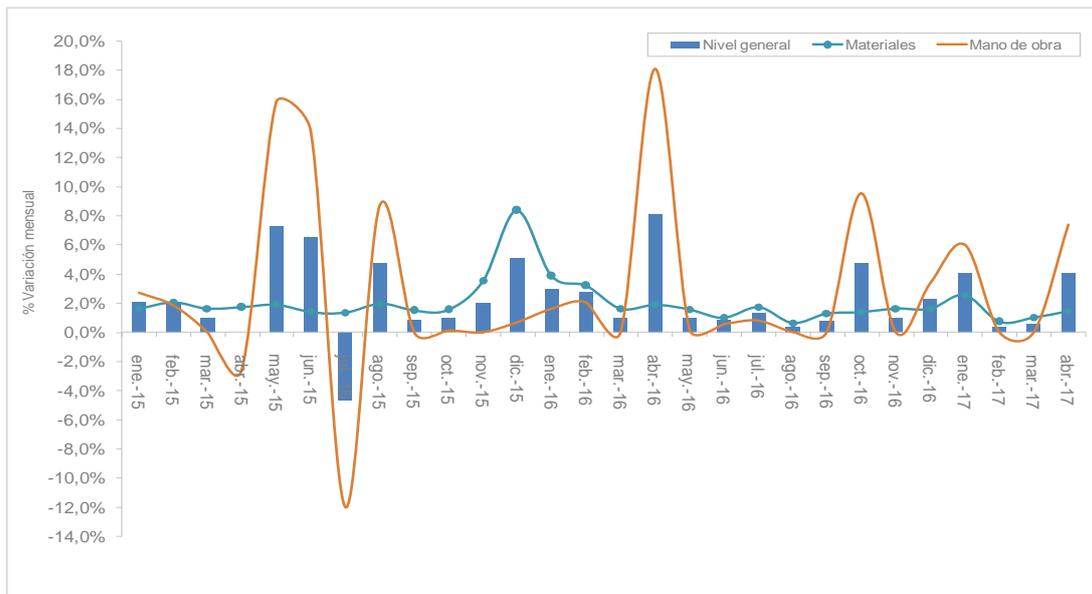
	abr-17	abr-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Abril 2017	Abril 2016
Constructoras/Contratistas	21.826	22.129	-1,4%	89,9%	90,0%
Subcontratistas	2.459	2.451	0,3%	10,1%	10,0%
Total	24.285	24.580	-1,2%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Abril un alza del 4,1% mensual, similar a la observada en Enero pasado. El incremento estuvo fundamentalmente vinculado a la aplicación de la primera cuota de incremento salarial convenida en el acuerdo alcanzado durante el presente mes de Mayo. El mismo contempló una suba del 11% a partir del mes de Abril y un segundo aumento del 10% a partir del 1° de Julio.

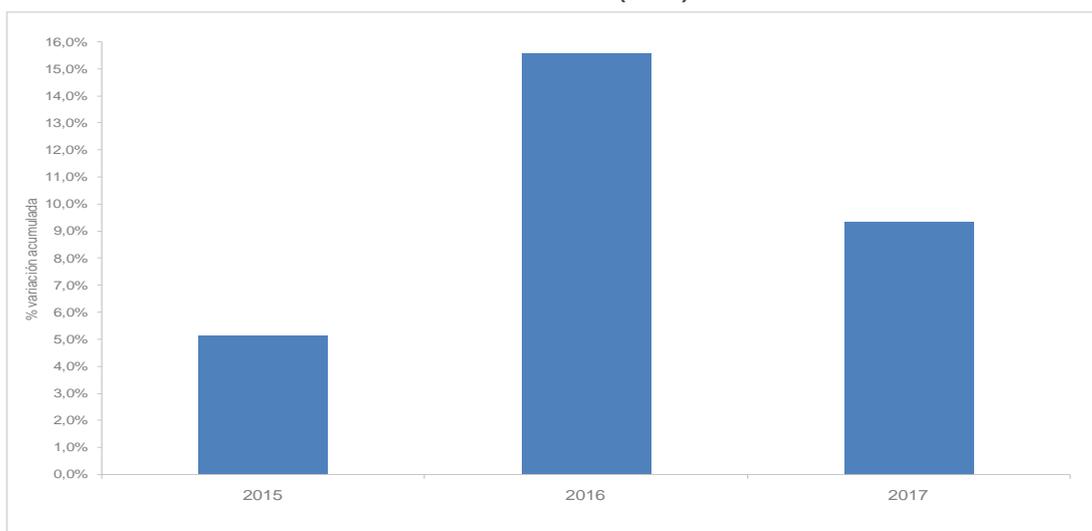
Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Abril 2017 (en %)



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

Pese a que fue *Mano de obra* el principal rubro que impulsó el incremento del Nivel general de costos, **Materiales registró un aumento del 1,5% mensual, el más importante desde Enero pasado**. De esta manera, **el indicador acumuló una suba del 9,3% respecto a Diciembre**, inferior a la de igual período del año 2016 pero superior a la observada durante los primeros cuatro meses de 2015.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General. Variación acumulada. Abril 2015 / 2017 (en %)



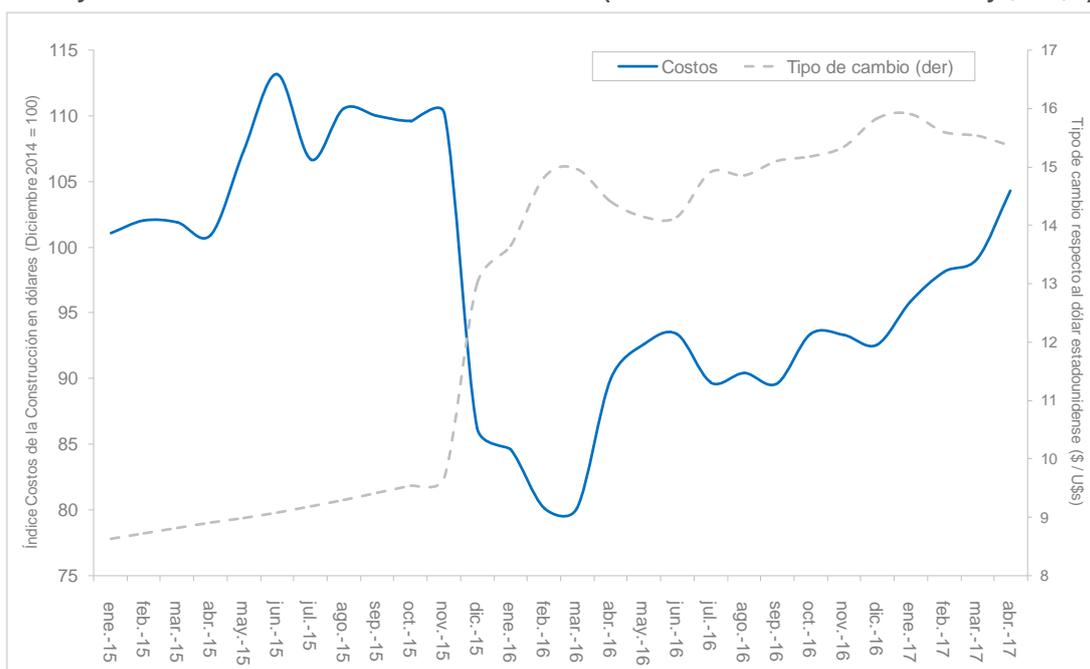
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

¹ En la medida que el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires elaborado por el 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.

El hecho de que el indicador registre en estos cuatro primeros meses una suba más pronunciada que en igual período de 2015, resulta aún de mayor significación si se tiene presente que, a diferencia de aquel entonces, cuando el dólar oficial había acumulado un alza del 4,1%, en este caso el tipo de cambio bilateral registra una baja del 3% en relación a los valores de Diciembre pasado. Denotando así la influencia de otros factores, como el ajuste en los valores de los servicios públicos.

Lo cierto es que, fruto de estos movimientos cruzados (continuo incremento de los costos en pesos y progresiva apreciación nominal respecto al dólar estadounidense), **el actual nivel de los costos de construcción medido en aquella moneda ya está por encima del de igual período de 2015.** En otras palabras, aunque aún se encuentra unos puntos por debajo del pico alcanzado en aquel año, la mejora de la competitividad resultante de la devaluación de Diciembre de 2015 se ha prácticamente diluido.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio Mensual. Enero 2015 – Abril 2017 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

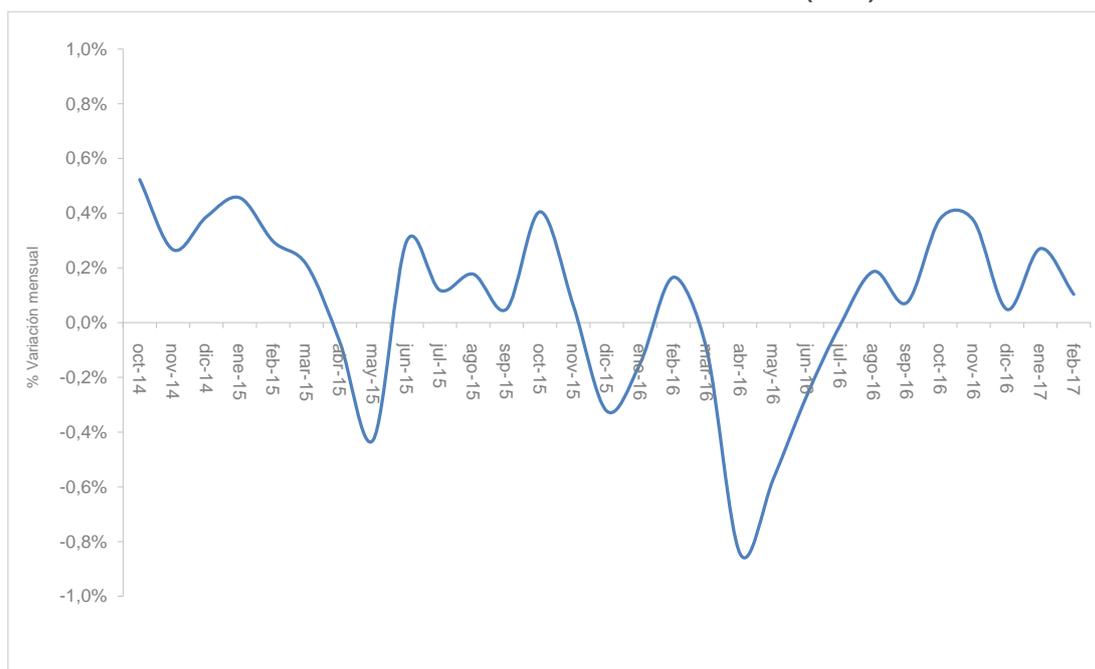


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del **empleo registrado en el Sector Privado** dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, reflejaron que **en Febrero se extendió la tendencia al alza. Respecto a Enero se adicionaron 6.444 puestos de trabajo formales** -poco menos del 40% de los 16.786 incorporados el pasado mes de Enero (número revisado al alza)-, lo que representó un **incremento mensual del 0,1%**. De esta manera, **el indicador acumuló su séptima suba consecutiva, período durante el cual se adicionaron 88.631 empleos formales.**

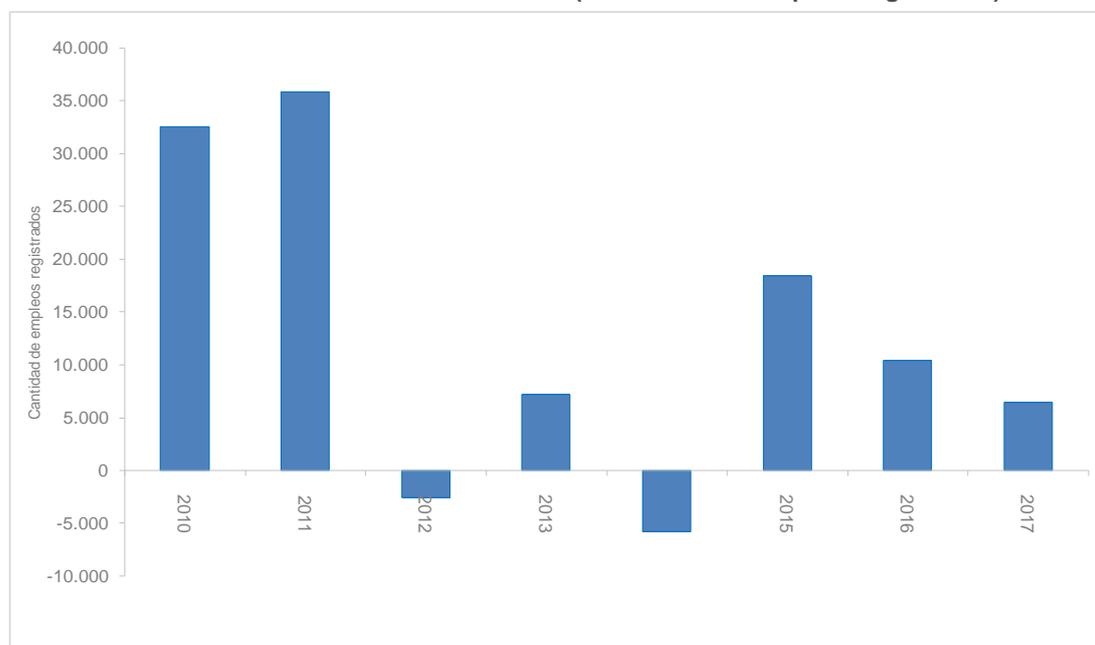
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Octubre 2014 – Febrero 2017 (en %)



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

La secuencia de meses con variaciones de signo positivo se encuentra a esta altura entre las más importantes de la década, debiendo remontarse al 2011 para hallar una cantidad superior. Sin embargo, el alza de Febrero no estuvo entre los mejores registros de la década. Y fue, incluso, menor que la observada en igual período de 2016. De hecho, tan sólo se ubicó por encima de las caídas relevadas en igual mes de 2012 y 2014.

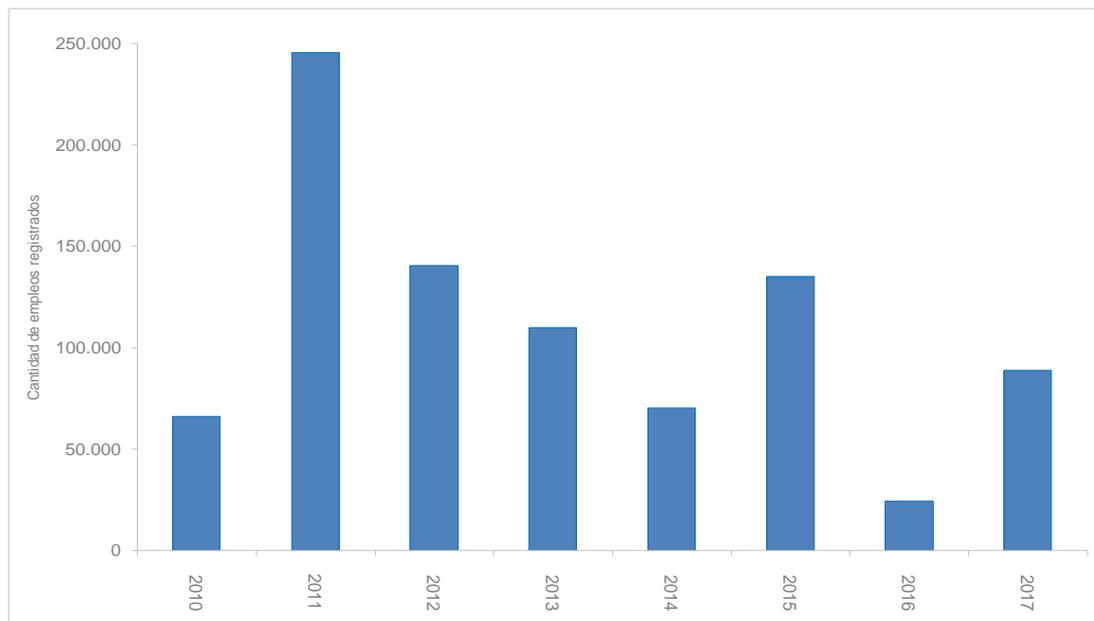
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Febrero 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Algo semejante puede decirse respecto a la cantidad de empleos incorporados en esa secuencia de 7 alzas consecutivas. En efecto, la variación acumulada entre Julio de 2016 y Febrero de 2017 está a mitad de camino entre las registradas en Febrero de 2010, 2014 y 2016 respecto de Julio del año anterior (que fueron más bajas) y las observadas en el resto de los años de la actual década (ver Gráfico XIX).

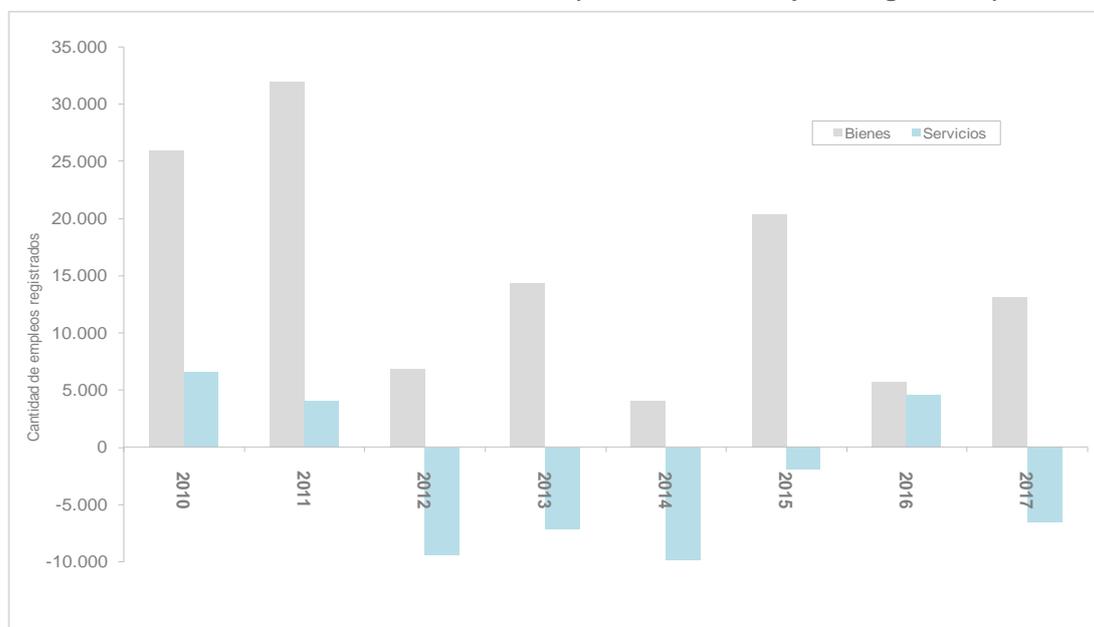
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación. Febrero 2010 / 2017 respecto a Julio del año anterior (en cantidad de empleos registrados)



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

Ahora bien, los registros de Febrero arrojaron dos grandes novedades: en primer lugar, por primera vez desde Junio del año 2016, **los Sectores productores de bienes tuvieron un comportamiento más favorable que el de los Sectores productores de servicios**. En efecto, mientras que en aquellos se incorporaron más de 13 mil puestos –más del doble que en igual período del año pasado-, en los segundos se eliminaron más de 6.500.

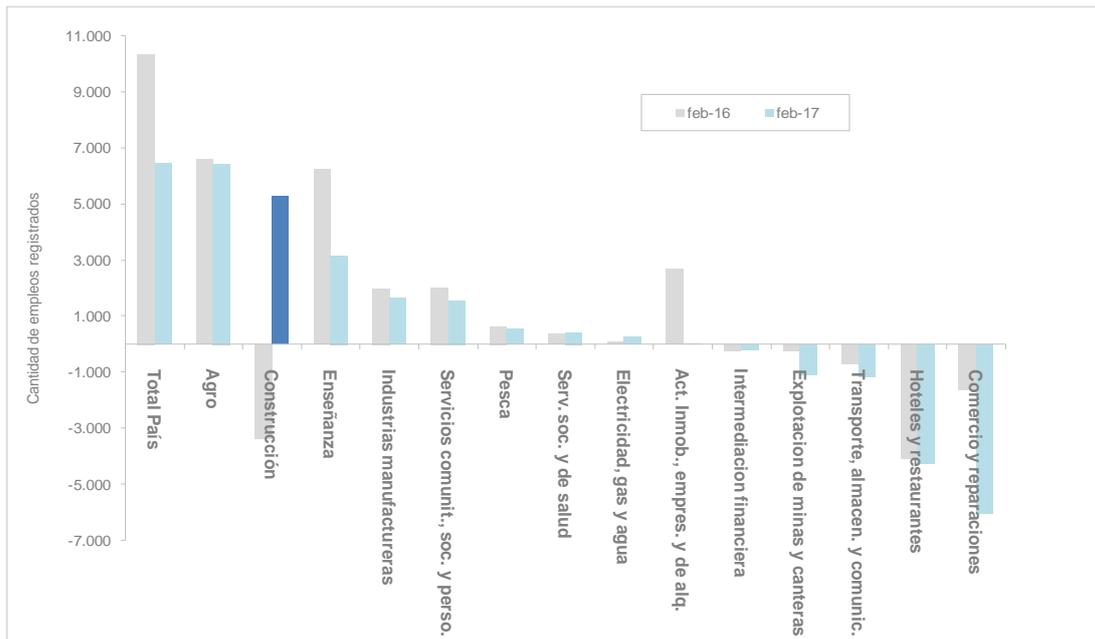
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Febrero 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

El principal factor explicativo de la mejora del empleo en los Sectores productores de Bienes respecto a igual período del año pasado fue el comportamiento del sector de la Construcción, que pasó de reducir sus planteles laborales en Febrero de 2016 a adicionar más de 5.000 trabajadores formales en igual mes de este año.

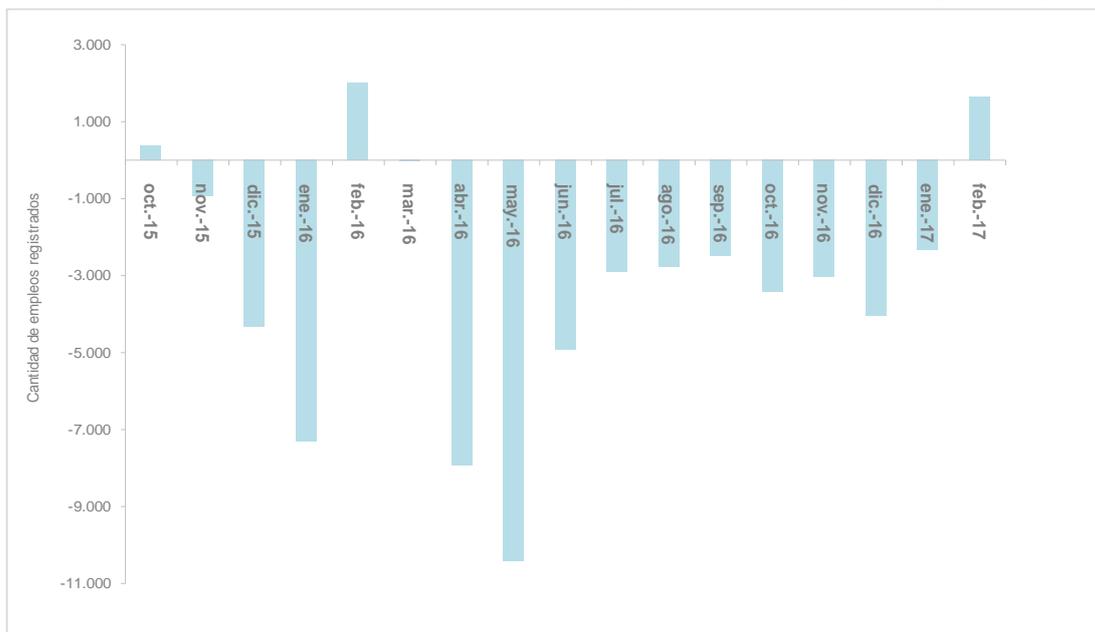
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Febrero 2016 y 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

El otro factor fue la marcha de la Industria manufacturera, y allí la segunda novedad: **el sector puso freno a 11 caídas en forma consecutiva**, a lo largo de las cuales perdió más de 44 mil puestos de trabajo –que ascendieron a casi 55 mil cuando se considera el período Octubre 2015 / Enero 2017-. En efecto, **en Febrero sumó 1.638 nuevos empleos formales**, número que, no obstante, se ubica por debajo del de igual mes del año pasado (2.004), último incremento registrado.

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en la Industria Manufacturera. Variación mensual. Octubre 2015 - Febrero 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Es interesante notar que, por el contrario, los dos sectores a los que más les cambió el set de precios relativos en los últimos 18 meses (Agro y Minería) no sólo no contribuyeron a esa mejora sino que, sobre todo en el caso de *Explotación de minas y canteras*, operaron en sentido inverso. A su vez, prácticamente el conjunto de los Servicios mostró guarismos menos favorables que un año atrás, destacándose en ese sentido el rubro de *Comercio*.

► Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2017²

El empleo agregado en la Construcción

La cantidad de trabajadores registrados en la Industria de la Construcción se expandió de manera significativa durante el tercer mes del año consolidando lo que, hasta el momento, constituía una tendencia de relativa mejora de los indicadores sectoriales tras la caída verificada durante buena parte del año 2016. El crecimiento interanual completó tres períodos consecutivos en terreno positivo y evidenció una importante aceleración ubicándose en un 6,9%, el nivel más elevado desde Octubre de 2015 (Gráfico I).

En total fueron 394.409 los puestos de trabajo registrados durante Marzo, cifra que representa un incremento del 3,5% mensual. En Marzo se crearon 13.500 puestos los que se suman a los casi 7.000 generados en Febrero. Aunque influenciado por factores estacionales, el ritmo de crecimiento mensual fue el más elevado de la serie histórica superando al pico anterior de 3,2% registrado en Enero de 2008.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Marzo 2016 – 2017 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2016					
Marzo	368.942	10.276,7	4.337	-9,8%	27,2%
Abril	366.650	11.408,8	4.756	-11,9%	39,4%
Mayo	367.770	12.181,0	5.156	-12,7%	36,2%
Junio	365.970	16.830,6	7.568	-14,3%	22,6%
Julio	365.076	11.860,2	4.882	-14,2%	25,6%
Agosto	371.247	12.485,9	5.193	-12,1%	32,3%
Septiembre	374.353	12.075,2	4.926	-12,6%	22,4%
Octubre	377.081	12.863,9	5.220	-11,6%	29,1%
Noviembre	383.778	13.430,2	5.484	-7,8%	40,0%
Diciembre	373.583	19.206,0	8.740	-3,3%	35,0%
2017					
Enero	374.115	14.048,2	5.988	0,9%	45,7%
Febrero	380.908	13.430,1	5.488	3,0%	38,2%
Marzo	394.409	14.595,8	6.128	6,9%	42,0%
% Var. Ene - Mar '09 / '08	-10,1%	21,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Mar '10 / '09	-3,2%	17,3%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Mar '11 / '10	8,6%	36,6%	50,3%	-	-
% Var. Ene - Mar '12 / '11	1,6%	35,5%	116,1%	-	-
% Var. Ene - Mar '13 / '12	-5,7%	23,2%	1,0%	-	-
% Var. Ene - Mar '14 / '13	-1,6%	17,2%	-4,4%	-	-
% Var. Ene - Mar '15 / '14	4,4%	29,2%	27,4%	-	-
% Var. Ene - Mar '16 / '15	-7,3%	25,5%	23,5%	-	-
% Var. Ene - Mar '17 / '16	3,6%	42,0%	39,5%	-	-

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

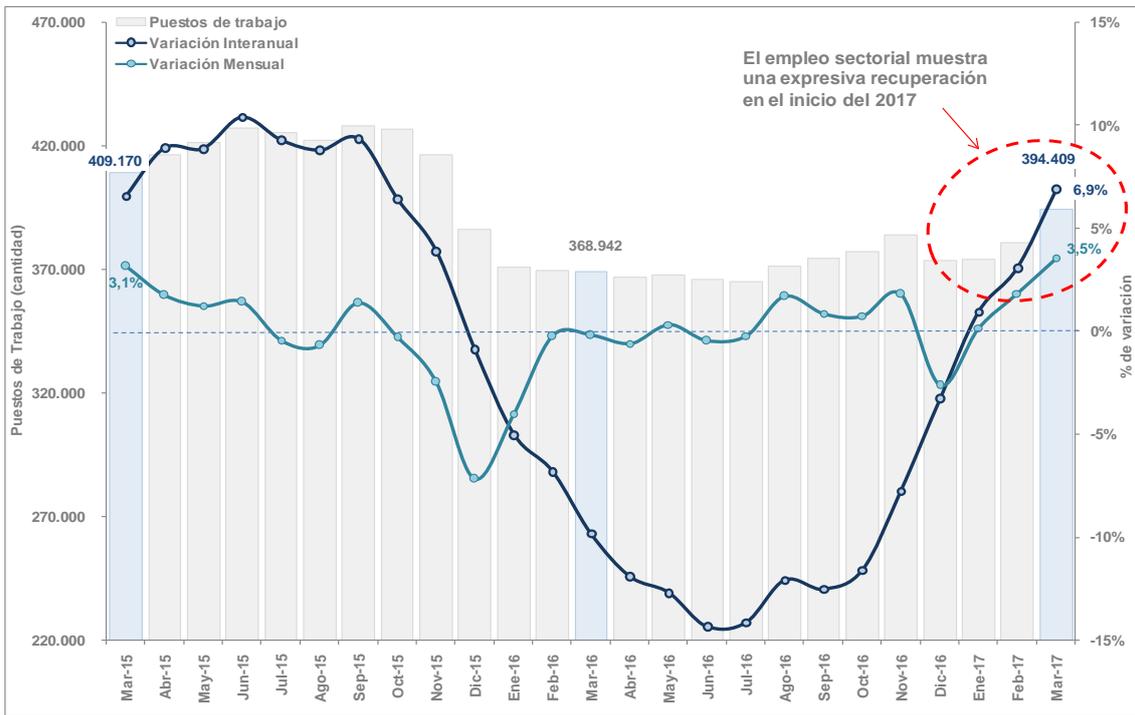
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La actual recuperación también resulta expresiva si el contraste se realiza en relación a Noviembre de 2016, mes en el cual - dada la estacionalidad que rige la actividad sectorial - suele registrarse el pico anual de empleo. En este caso, el incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción es del 2,8% tasa que, tal como se ilustra en el Gráfico II, constituye la más elevada de la serie histórica.

Por su parte cabe destacar que el nivel de empleo sectorial durante Marzo se mantuvo levemente por debajo del promedio histórico correspondiente a ese mes, ubicándose así por debajo de los mejores registros de la serie correspondientes a los años 2008, 2011, 2012 y 2015 (ver Gráfico III).

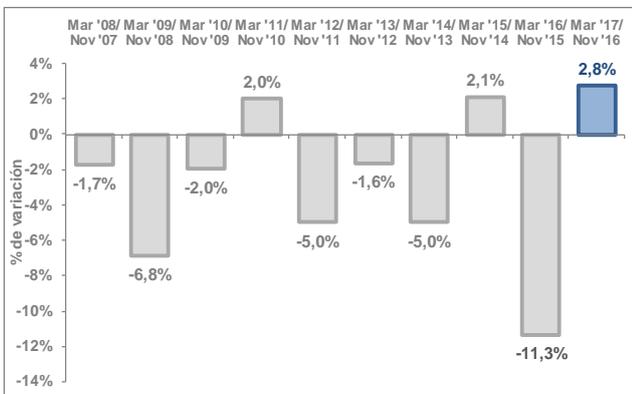
² La información correspondiente al mes de Marzo es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual, Variación mensual e interanual. Marzo 2015 - 2017 (en cantidad y en %)



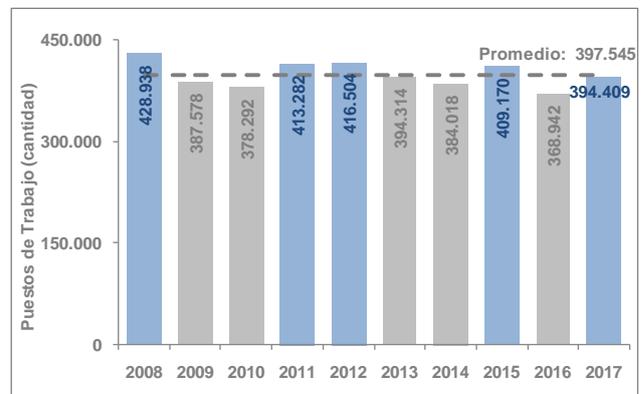
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Marzo 2008 / 2017 (en %)



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

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Marzo 2008 / 2017 (en cantidad)

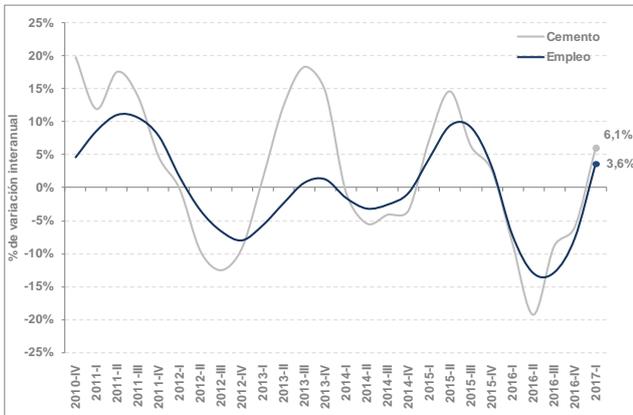


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

De esta manera, la ocupación sectorial sigue una dinámica similar a la observada por el *consumo de cemento portland* (ver Gráfico IV). El nivel de empleo, que evidenció una caída del 7,7% durante el último trimestre del 2016, inicia el 2017 con un crecimiento del 3,6% siempre en la comparativa interanual. En relación a este punto cabe señalar que existen factores de índole estadística que, junto con la creación de nuevos puestos de trabajo, impulsan la mejora en la tasa de crecimiento interanual. Esto se explica porque mientras que para el cálculo de la variación correspondiente al cuarto trimestre de 2016 la base de la comparativa fueron los mejores meses del año 2015, en los cuales se registró un nivel de ocupación cercano a los máximos registros históricos, este inicio del 2017 tiene como punto de contraste un volumen de actividad sectorial sensiblemente menor.

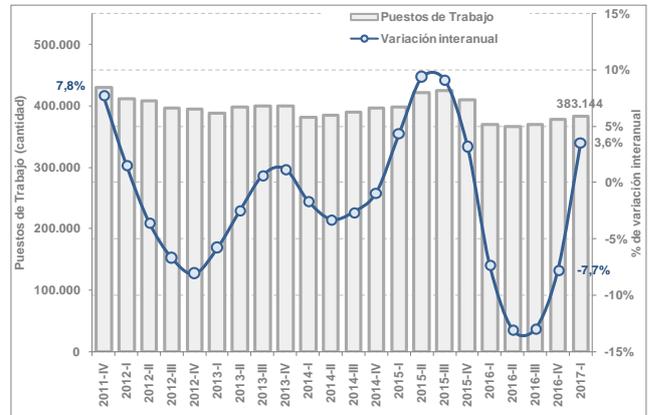
Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual.

Cuarto trimestre 2010 / Primer trimestre 2017 (en %)



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

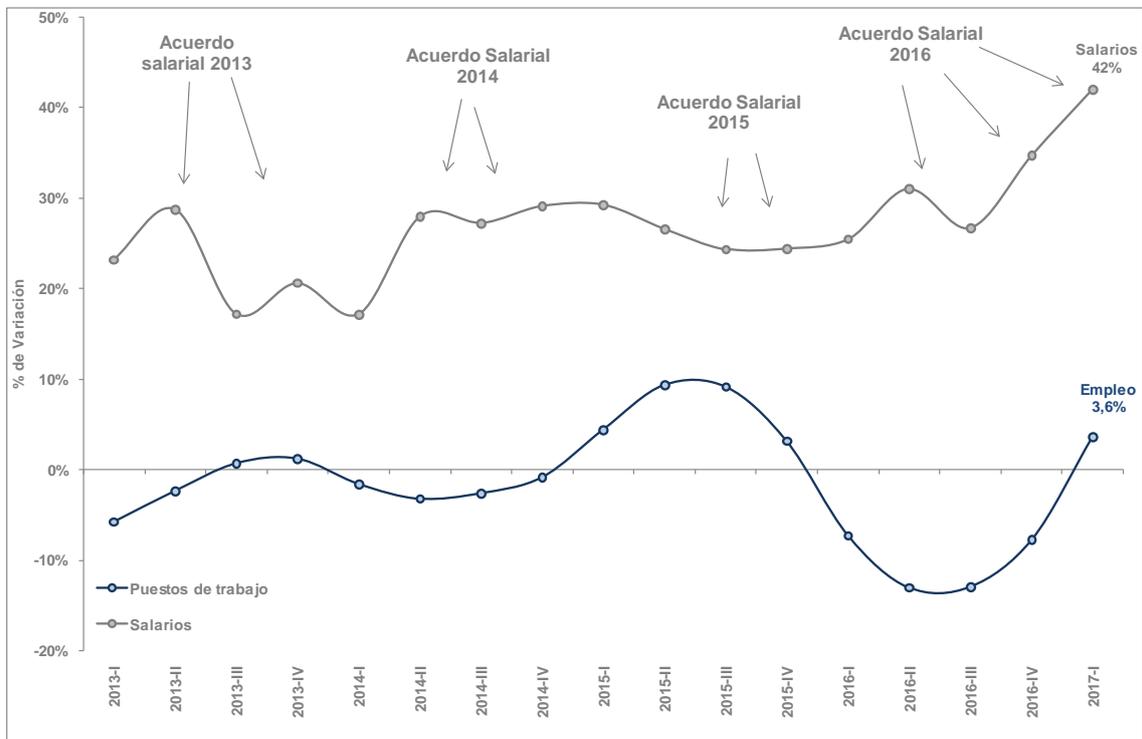
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual y variación interanual. Cuarto trimestre 2011 / Primer trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

Finalmente, **el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción en Marzo fue de \$14.595,8, nivel un 42% superior al verificado en igual mes de 2016.** Como se ilustra en el Gráfico VI, durante los últimos dos trimestres se ha evidenciado una sensible aceleración de la pauta de incremento salarial, la que se explica fundamentalmente por el impacto de los aumentos de los Básicos de Convenio resultantes de los dos tramos de negociación paritaria, pero que también es impulsada por la dinámica vinculada a la incipiente recuperación de la actividad sectorial.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Primer trimestre 2013 - 2017 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Tal como se observara durante los últimos meses, **la mejora del empleo en el mes de Marzo estuvo impulsada por la expansión de los planteles de las firmas constructoras** y, especialmente, por la **creación de nuevos puestos de trabajo en las grandes empresas**.

De manera consistente con aquello que se infiere a partir de la evolución del consumo de cemento (que, como se analizara en el Marco General, crece traccionado fundamentalmente por la modalidad a *Granel*), se evidencia una revitalización de la actividad sectorial impulsada por la ejecución de obras de mediano y gran porte. Como consecuencia, **el indicador de empleo promedio se mantiene en una tendencia de firme expansión alcanzando en Marzo los 13,7 puestos de trabajo registrados por firma constructora** (el más elevado desde Noviembre de 2015).

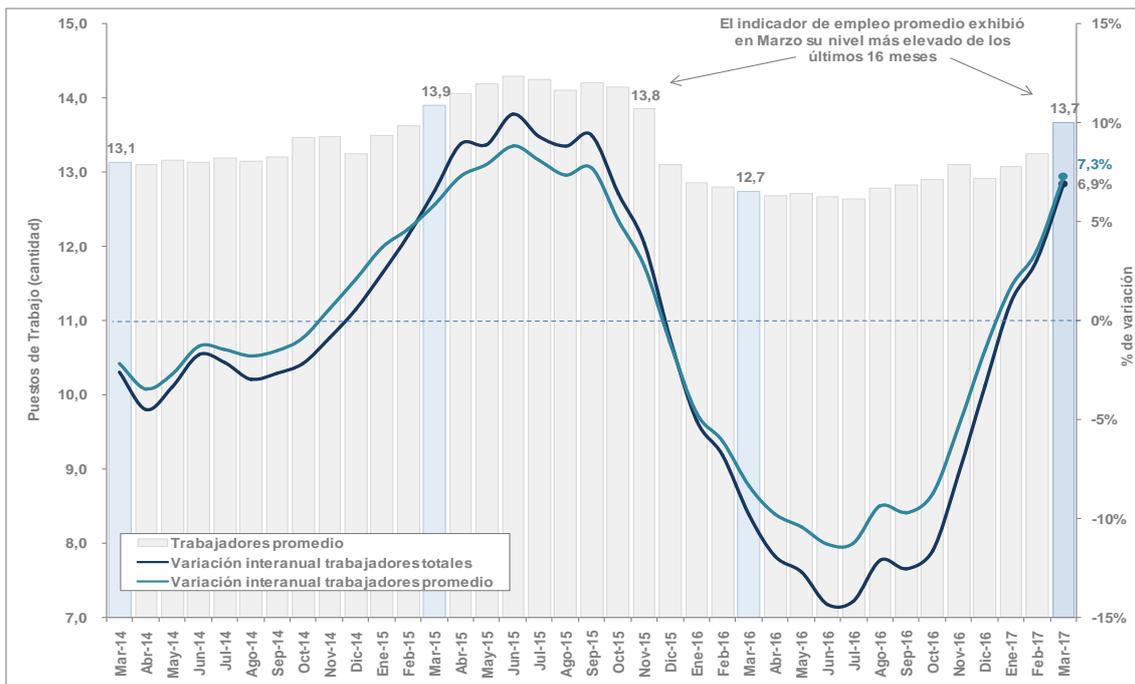
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Marzo 2017 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.876	11.384,0	73,4%	3,0	15,9%	-1,8%	-2,6%
10 a 19 Empl.	47.965	11.386,5	12,4%	13,4	12,2%	2,2%	0,2%
20 a 49 Empl.	78.015	13.022,3	8,9%	30,4	19,8%	2,9%	4,2%
50 a 79 Empl.	41.793	13.616,9	2,3%	61,7	10,6%	4,3%	0,7%
80 a 99 Empl.	18.480	14.752,9	0,7%	88,1	4,7%	4,7%	10,3%
100 a 199 Empl.	54.233	16.114,1	1,4%	136,1	13,8%	0,8%	22,6%
200 a 299 Empl.	27.180	17.692,2	0,4%	236,1	6,9%	13,5%	6,2%
300 a 499 Empl.	24.837	20.387,5	0,2%	380,9	6,3%	6,9%	14,4%
500 o Más Empl.	39.029	21.698,7	0,2%	798,1	9,9%	10,1%	22,7%
Total	394.409	14.595,8	100,0%	13,7	100,0%	3,5%	6,9%

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

El indicador mostró un crecimiento del 3,2% mensual y del 7,3% interanual, siendo esta última una importante aceleración respecto del ritmo de crecimiento de Febrero pasado, completando una serie de tres meses consecutivos de incremento (ver Gráfico VII).

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Marzo 2014 - 2017 (en cantidad y en %)

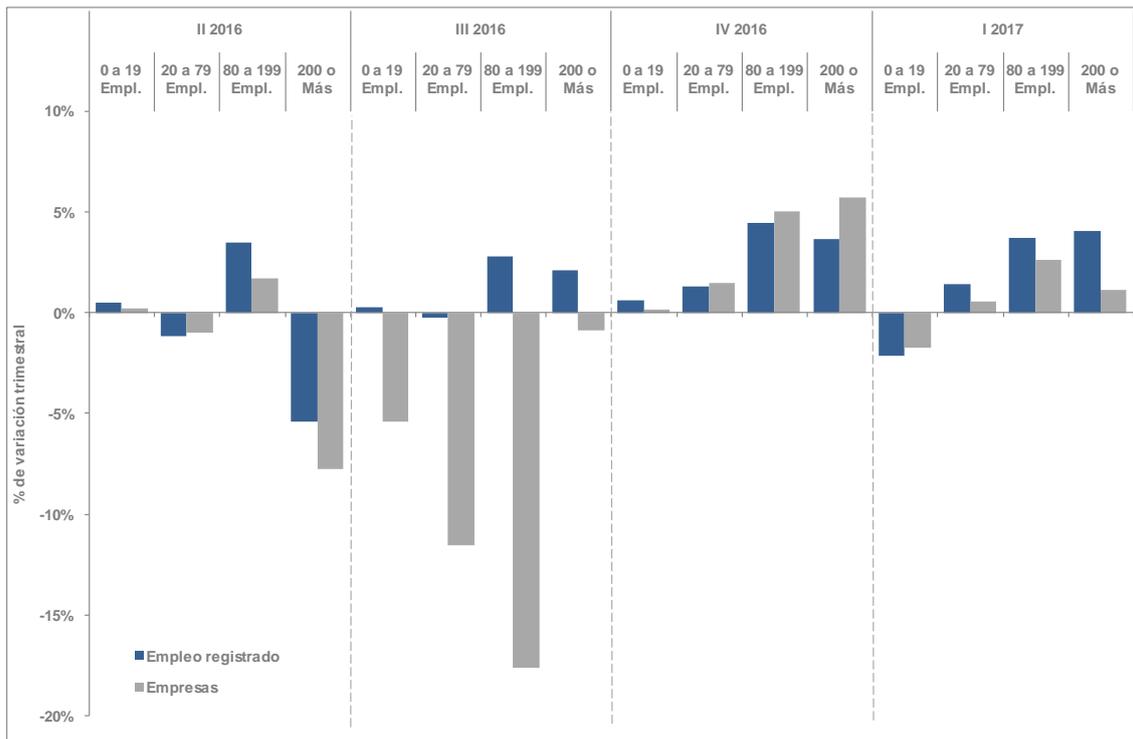


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La cantidad de empresas constructoras de plantel igual o superior a los 500 trabajadores creció un 8,7% en relación al mes precedente, al tiempo que el número de trabajadores registrados en este segmento lo hizo en un 10,1%. Con estos cambios, ambas dimensiones exhibieron los niveles más elevados desde Noviembre de 2015.

De esta manera, durante el primer trimestre del año el segmento que nuclea a las empresas de mayor tamaño relativo lideró la creación de empleo, siendo que, como puede observarse en el Gráfico VIII, resulta destacable que el incremento en la cantidad de puestos de trabajo asumió un ritmo significativamente mayor al del volumen de empleadores.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación trimestral. Segundo trimestre 2016 – Primer trimestre 2017 (en %)



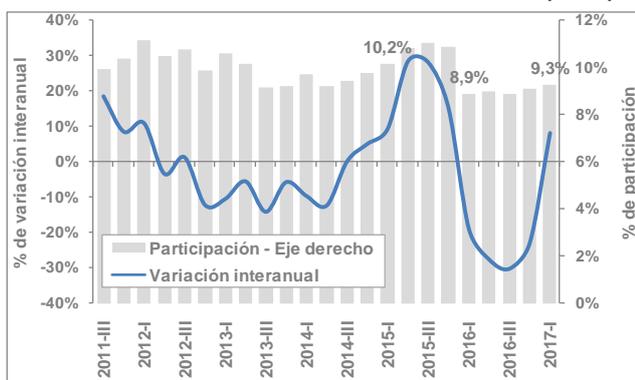
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La anteriormente referida recuperación en la performance de las firmas de más de 500 trabajadores resultó decisiva en este punto. Como se ilustra en el Gráfico IX, la cantidad de puestos de trabajo registrados en este segmento durante el primer trimestre de 2017 superó en un 8,1% a lo observado en igual periodo del 2016, luego de exhibir caídas del orden del 30,2% y del 23% en los dos trimestres anteriores.

Con esto, la participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial recuperó parte del terreno perdido en 2016 pero sin conseguir todavía retornar a los niveles de 2015. De hecho, el peso que poseen las empresas de más de 500 obreros se encuentra por debajo de la media histórica. Así, mientras que el promedio correspondiente a los primeros trimestres del último lustro arroja una participación media del 10,1% los datos correspondientes a los primeros tres meses del 2017 evidencian una participación del 9,3%.

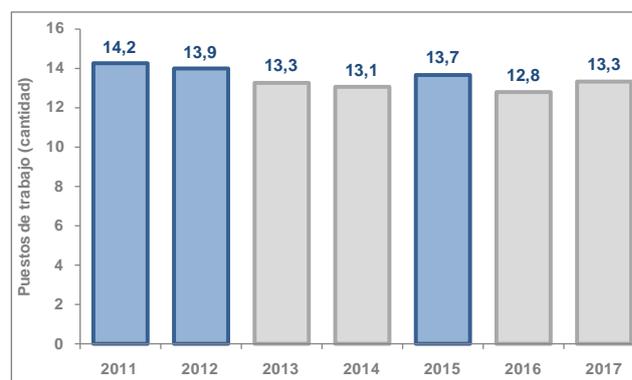
El indicador de empleo promedio por empresa culminó el primer trimestre del año con un nivel de 13,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, nivel que resulta similar al correspondiente a igual período de 2013 (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Tercer trimestre 2011 – Primer trimestre 2017 (en %)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Promedio mensual Acumulado a Marzo 2011 / 2017 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

De manera semejante a lo observado en Febrero, **el crecimiento en el empleo sectorial durante Marzo se correspondió con una mejora generalizada a nivel territorial**, sin encontrarse, jurisdicciones en donde se haya producido una caída mensual estadísticamente significativa durante el período bajo análisis.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Octubre 2016 - Marzo 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Octubre 2016	Noviembre 2016	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.533	72.443	70.978	72.141	72.799	74.577	2,4%	10,0%	7,7%
Buenos Aires	106.034	107.853	105.586	106.687	108.000	111.765	3,5%	5,3%	1,5%
GBA	71.648	72.772	71.441	72.048	73.093	75.005	2,6%	3,5%	0,1%
Resto Bs. As.	34.386	35.081	34.145	34.639	34.907	36.761	5,3%	9,1%	4,7%
Catamarca	2.184	2.375	2.383	2.456	2.518	2.686	6,7%	38,3%	29,1%
Chaco	7.666	7.762	7.486	7.160	7.598	8.135	7,1%	29,5%	23,5%
Chubut	9.335	9.538	9.229	9.168	9.558	9.966	4,3%	10,1%	4,7%
Córdoba	27.274	28.307	27.402	27.717	28.048	29.131	3,9%	6,0%	3,9%
Corrientes	6.199	6.172	6.016	5.748	5.975	6.247	4,6%	-2,3%	-7,1%
Entre Ríos	9.311	9.359	9.029	8.829	8.789	9.054	3,0%	10,9%	8,5%
Formosa	5.742	5.599	5.272	4.473	4.735	5.011	5,8%	-11,8%	-16,1%
Jujuy	3.207	3.075	3.114	2.857	3.012	3.038	0,9%	13,6%	7,7%
La Pampa	3.677	3.729	3.474	3.301	3.243	3.199	-1,4%	-19,0%	-10,8%
La Rioja	1.427	1.575	1.610	1.585	2.043	2.076	1,6%	56,5%	38,7%
Mendoza	12.535	12.488	12.179	12.214	12.237	12.602	3,0%	11,4%	8,5%
Misiones	9.612	10.185	8.797	8.140	8.527	9.141	7,2%	1,8%	3,6%
Neuquén	10.178	10.392	9.962	10.027	10.187	10.717	5,2%	2,2%	-2,0%
Río Negro	7.500	7.655	7.308	7.451	7.684	7.685	0,0%	-1,9%	-1,4%
Salta	8.213	8.235	7.986	7.857	7.966	8.389	5,3%	14,5%	6,6%
San Juan	9.025	9.153	8.862	8.302	8.483	8.785	3,6%	-3,6%	-5,7%
San Luis	4.967	4.961	4.901	4.989	5.009	5.143	2,7%	-8,9%	-10,1%
Santa Cruz	4.215	4.382	4.416	4.478	4.765	4.974	4,4%	-2,5%	-16,3%
Santa Fe	34.306	35.192	34.799	35.690	36.387	37.626	3,4%	13,6%	11,2%
Sgo. del Estero	6.378	6.423	6.289	6.351	6.640	6.969	4,9%	6,7%	-2,0%
Tierra del Fuego	1.949	2.024	1.982	1.967	2.028	2.169	6,9%	-3,7%	-2,1%
Tucumán	9.382	9.406	9.215	9.380	9.495	9.973	5,0%	3,3%	-1,5%
Sin Asignar	5.232	5.495	5.308	5.147	5.182	5.350	3,2%	13,7%	10,4%
Total	377.081	383.778	373.583	374.115	380.908	394.409	3,5%	6,9%	3,6%

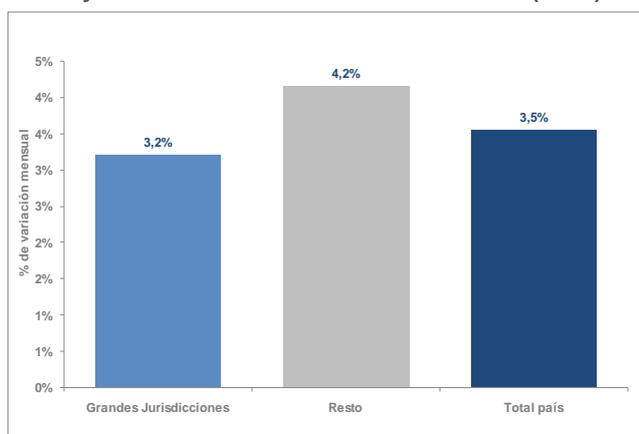
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Las Grandes Jurisdicciones fueron las que aportaron la mayor cantidad de nuevos puestos de trabajo registrados, lo que se explica a partir de su alta incidencia en la estructura de la ocupación sectorial, al tiempo que las jurisdicciones del Resto del país volvieron a evidenciar un crecimiento más acelerado. Como se ilustra en el Gráfico XI, mientras que las primeras exhibieron un incremento del 3,2% mensual en Marzo, las segundas presentaron una expansión del 4,2%.

Esta mejor evolución relativa del Resto del país resulta por demás importante, dada la tendencia de incremento de la participación de las Grandes Jurisdicciones en la estructura del empleo sectorial (que alcanzó en Diciembre pasado su punto más elevado desde Enero de 2008). De esta manera, la recuperación comienza a distribuirse a lo largo del territorio nacional.

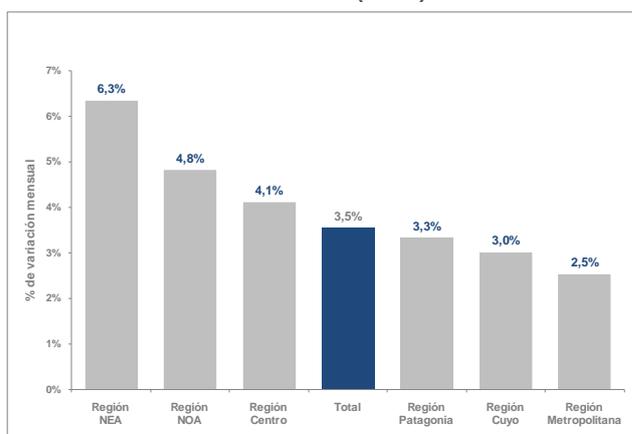
De hecho la Región Metropolitana, que nuclea los dos distritos de mayor peso en la estructura sectorial del empleo registrado, exhibió en Marzo el crecimiento más moderado, al tiempo que fue en el norte del país donde el aumento de trabajadores registrados resultó más acelerado (ver Gráfico XII).

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación mensual. Marzo 2017 (en %)



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

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual. Marzo 2017 (en %)



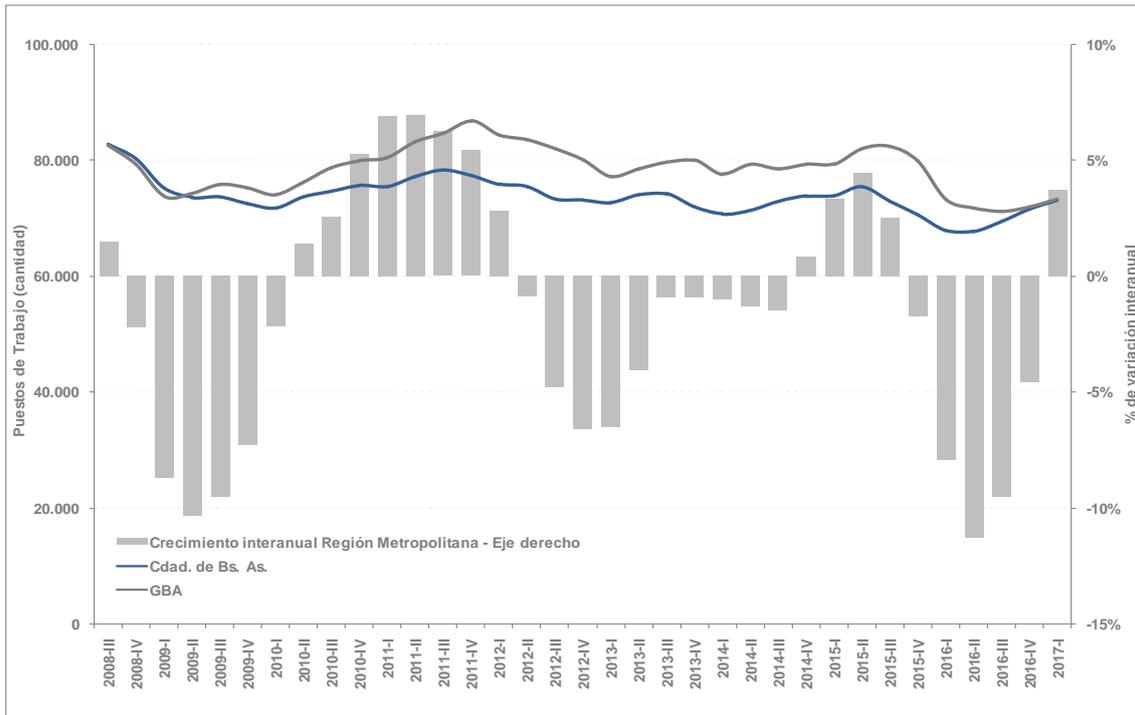
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El dato más relevante en relación a la dinámica de la Región Metropolitana es la mejora en la evolución del empleo sectorial en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires (GBA). La cantidad de puestos de trabajo en este distrito creció en Marzo a una tasa del 2,6% mensual superando, por segundo mes consecutivo, el ritmo de incremento exhibido por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como se ilustra en el Gráfico XIII, esto supone una leve recuperación frente a la evolución verificada durante el último año, dado en el que la contracción del nivel de ocupación en este distrito resultó sensiblemente más marcada que la registrada en la Ciudad Autónoma, rebalanceando el empleo sectorial en la Región Metropolitana.

La cantidad de puestos de trabajo en el Gran Buenos Aires se mantuvo sustancialmente por sobre el registro correspondiente a la CABA durante los últimos años. Ese diferencial resultó más significativo entre los años 2011 y 2015 cuando el nivel de ocupación sectorial en el GBA superaba en aproximadamente un 9% al correspondiente a la capital del país. La combinación entre una caída más marcada durante la primera mitad del 2016 y una recuperación más tímida a partir del último trimestre del mismo año, eliminó el diferencial de empleo en ambos distritos, siendo la relativa peor evolución de la ocupación en el GBA un elemento que acabó moderando el aporte de la Ciudad a la mejora de la actividad sectorial. El comportamiento observado durante los últimos dos meses, en tanto, revierte esta tendencia por lo que constituye un dato importante para el crecimiento del empleo en la Industria de la Construcción.

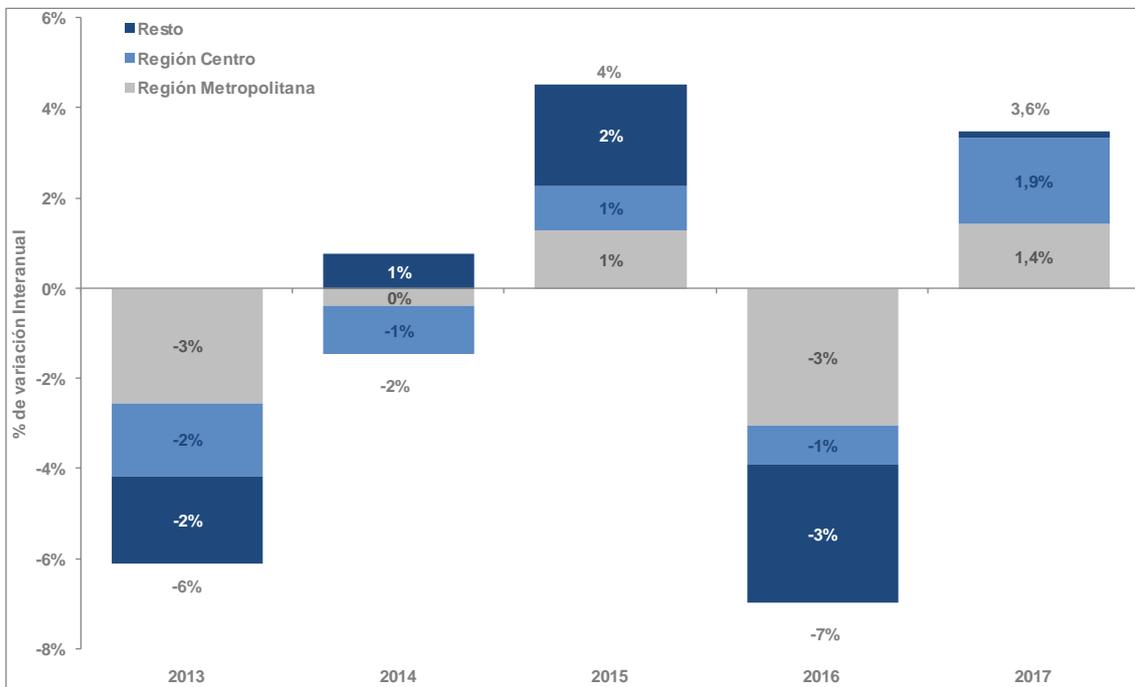
La mejor evolución relativa del Resto del País no alcanzó, de todas maneras, para revertir la tendencia consolidada para el primer trimestre. Cabe señalar, en este sentido, que casi la totalidad de la recuperación observada en el empleo sectorial se explica por la creación de nuevos puestos de trabajo en las regiones Metropolitana y Centro. Como se ilustra en el Gráfico XIII estas regiones, especialmente la segunda, fueron las grandes protagonistas del incremento interanual del 3,6% con el cual el empleo en la Construcción culminó el primer trimestre del año.

Gráfico XIII - Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Gran Buenos Aires y el total de la Región Metropolitana. Promedio mensual y variación interanual. Tercer trimestre 2008 – Primer trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación interanual total y Contribución de regiones seleccionadas. Primer trimestre 2013 / 2017 (en %)

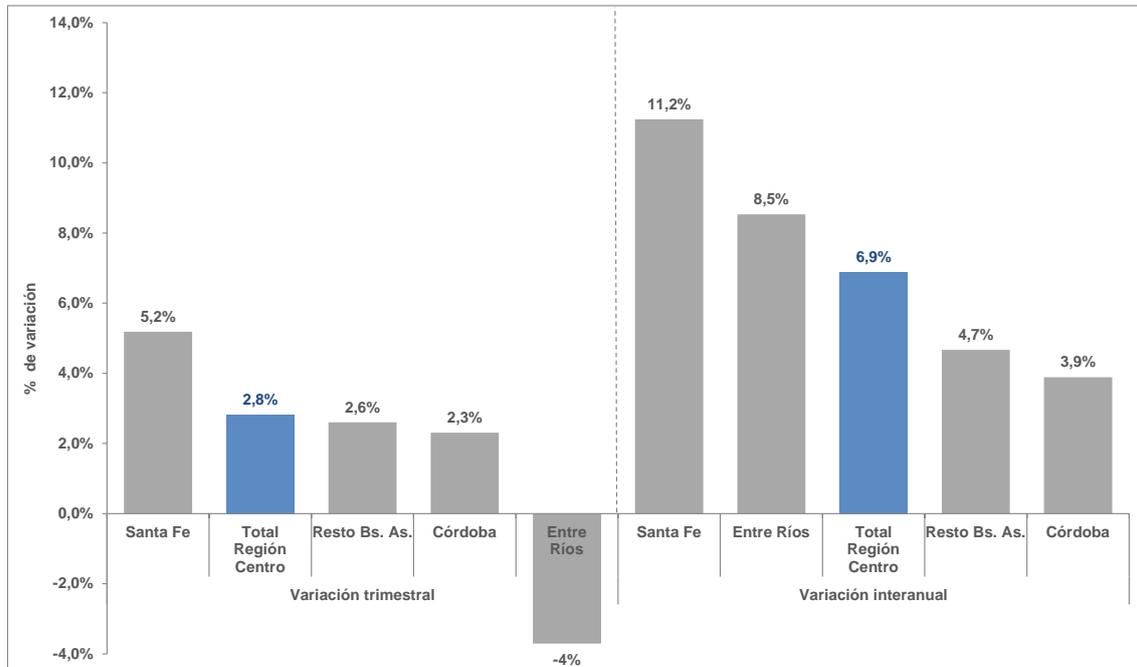


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La Región Centro, segunda en relevancia en lo que a la estructura del empleo sectorial se refiere, muestra un **crecimiento del 2,8% trimestral y del 6,9% interanual** en la cantidad de puestos de trabajo registrados, superando el ritmo de incremento de la Región Metropolitana y **duplicando la media nacional del primer trimestre (3,6%)**.

Esta buena performance estuvo impulsada fundamentalmente por la **creación de nuevos puestos de trabajo en la Provincia de Santa Fe, jurisdicción cuyo ritmo de aumento más que duplicó al de observado en Córdoba y al del interior de la Provincia de Buenos Aires**. Entre Ríos fue el único distrito disonante en este sentido, ya que verificó una reducción del volumen de ocupación sectorial en el periodo analizado, pese a lo cual se mantiene por encima del nivel verificado en el primer trimestre de 2016 (ver Gráfico XV).

Gráfico XV - Puestos de trabajo registrados en la Provincia de Santa Fe, el interior de la Provincia de Buenos Aires, la Provincia de Córdoba, la Provincia de Entre Ríos y el total de la Región Centro. Variación interanual y trimestral. Primer trimestre 2017 (en %)



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

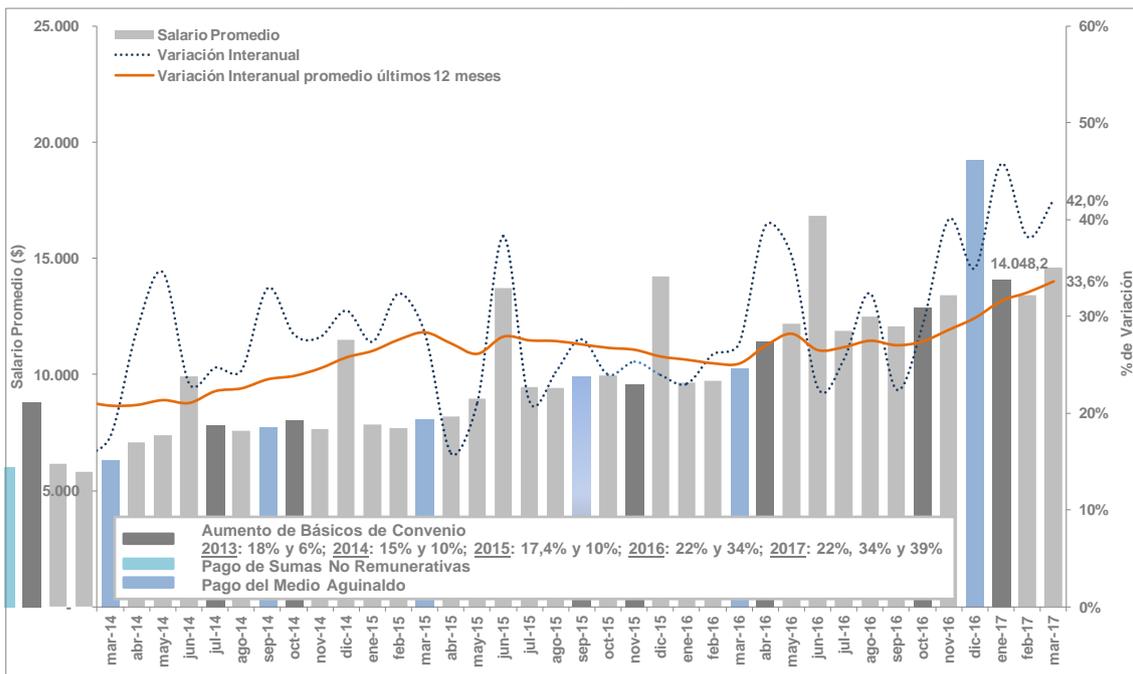
El salario en la Construcción

El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió en Marzo a los \$ 14.595,8, marcando una expansión del 42% interanual. La dinámica salarial se vio dinamizada en los últimos meses por el efecto combinado de los incrementos de los Básicos de Convenio negociados en acuerdo paritario, así como también por el mayor nivel de actividad que impulsa el alza de salarios.

Como se ilustra en el Gráfico XVI, la dinámica de los salarios durante los últimos meses se encuentra estrechamente vinculada a la pauta establecida a partir de la reapertura de la paritaria, la que resultó en un nuevo acuerdo para el período Octubre de 2016 - Marzo de 2017.

El nuevo acuerdo estableció dos tramos de incremento: el primero que entró en vigencia con las remuneraciones correspondientes a Octubre de 2016 implica un incremento del 34% sobre los Básicos vigentes al 31 de Marzo de 2016. La aplicación del segundo correspondió justamente a las remuneraciones de Enero de 2017 y, manteniendo idéntica base de aplicación, significó un aumento del 39%. Estos incrementos, en un contexto de relativa recuperación de la actividad sectorial, dieron lugar a una marcada aceleración de la dinámica salarial. Así se observa no sólo un aumento en el ritmo de crecimiento interanual de los salarios, sino también una aceleración de la tendencia de crecimiento de mediano plazo ilustrada, en el Gráfico a continuación, a partir del promedio para los últimos 12 meses.

Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Marzo 2014 – 2017 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

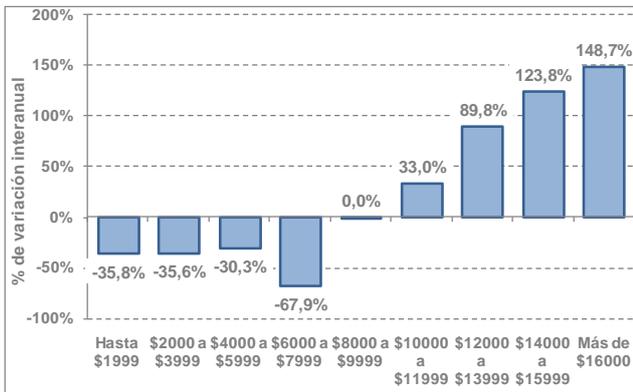
A partir de esta aceleración en la pauta de crecimiento de las remuneraciones, se observa un marcado incremento en la cantidad de trabajadores situados en el tope de las escalas salariales. El Gráfico XVII que ilustra la variación interanual de los puestos de trabajo registrados en función de sus remuneraciones, da cuenta de **una expansión del 148,7% en el caso de la franja que supera los \$16.000 y del 123,8% para la que está comprendida entre \$14.000 y \$15.999**. De manera inversa, la cantidad de trabajadores que durante ese período percibieron un salario inferior a los \$4.000 se redujo en un 35,7% interanual. De esta forma, para el promedio de los primeros tres meses del 2017 un **58,3% de los trabajadores registrados de la industria de la construcción recibieron una remuneración igual o superior a los \$10.000 mensuales**, esto es, un 24,1% por sobre el Salario Mínimo Vital y Móvil correspondiente a igual período (ver Gráfico XVIII).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Octubre 2016 – Marzo 2017 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Octubre 2016	Noviembre 2016	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	21.235	20.574	16.538	24.177	19.906	20.661	3,8%	-31,2%
\$2000 a \$3999	21.035	20.629	15.458	23.199	20.620	21.018	1,9%	-32,1%
\$4000 a \$5999	28.246	27.647	17.421	28.007	27.703	26.118	-5,7%	-29,4%
\$6000 a \$7999	30.835	29.354	20.039	27.682	29.563	25.977	-12,1%	-68,6%
\$8000 a \$9999	70.609	66.367	39.580	58.710	65.324	60.351	-7,6%	2,2%
\$10000 a \$11999	59.947	58.294	32.867	48.642	60.946	51.506	-15,5%	15,7%
\$12000 a \$13999	45.095	43.636	33.008	40.328	47.679	46.568	-2,3%	68,5%
\$14000 a \$15999	26.893	32.272	28.174	32.060	29.302	37.489	27,9%	127,1%
Más de \$16000	73.186	85.005	170.498	91.310	79.865	104.721	31,1%	158,4%
Total	377.081	383.778	373.583	374.115	380.908	394.409	3,5%	6,9%

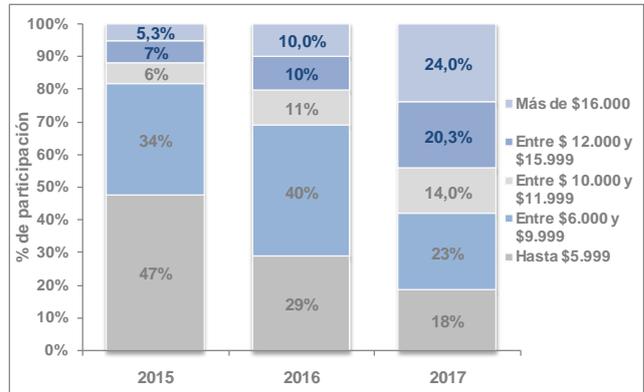
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulada a Marzo 2017 (en %)



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

Gráfico XVIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulada a Marzo 2015 / 2017 (en %)



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

La estadística de evolución de la media salarial por tamaño de empresa, en tanto, se vio especialmente afectada por el desplazamiento de firmas a lo largo de las escalas, vinculado esto al crecimiento generalizado de los planteles en el mes bajo análisis. Así, al tiempo que en la totalidad de los segmentos se verifica un incremento de los promedios de las remuneraciones en Marzo se registra que, precisamente, el que contiene a las firmas de mayor tamaño relativo es el que presenta un incremento menos significativo.

Independientemente de estas variaciones ligadas a los cambios en la estructura del empleo sectorial según tamaño puede observarse, como ilustra el Gráfico XIX, que **la aceleración de la dinámica de las remuneraciones se verificó a lo largo de los diversos segmentos de empresa** y de forma continua durante los últimos dos trimestres.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 2016 – Marzo 2017 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Octubre 2016	Noviembre 2016	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	10.387,9	10.680,2	15.242,0	11.296,1	10.902,3	11.384,0	4,4%	36,1%
10 a 19 Empl.	10.415,7	10.679,1	14.992,8	11.215,2	10.761,5	11.386,5	5,8%	36,7%
20 a 49 Empl.	11.297,5	11.715,1	16.571,4	12.334,0	11.800,0	13.022,3	10,4%	43,7%
50 a 79 Empl.	12.389,6	13.000,4	18.388,5	13.614,1	12.546,1	13.616,9	8,5%	35,8%
80 a 99 Empl.	12.289,0	13.067,4	18.642,0	13.686,7	13.026,0	14.752,9	13,3%	45,0%
100 a 199 Empl.	13.811,7	14.729,3	20.597,0	15.059,8	14.273,7	16.114,1	12,9%	52,4%
200 a 299 Empl.	15.224,6	16.343,0	24.105,5	17.253,6	16.409,4	17.692,2	7,8%	54,2%
300 a 499 Empl.	17.362,6	17.450,4	24.642,8	18.155,0	17.110,6	20.387,5	19,2%	53,6%
500 o Más Empl.	18.657,5	19.436,4	28.686,9	20.190,4	19.664,2	21.698,7	10,3%	34,3%
Total	12.863,9	13.430,2	19.206,0	14.048,2	13.430,1	14.595,8	8,7%	42,0%

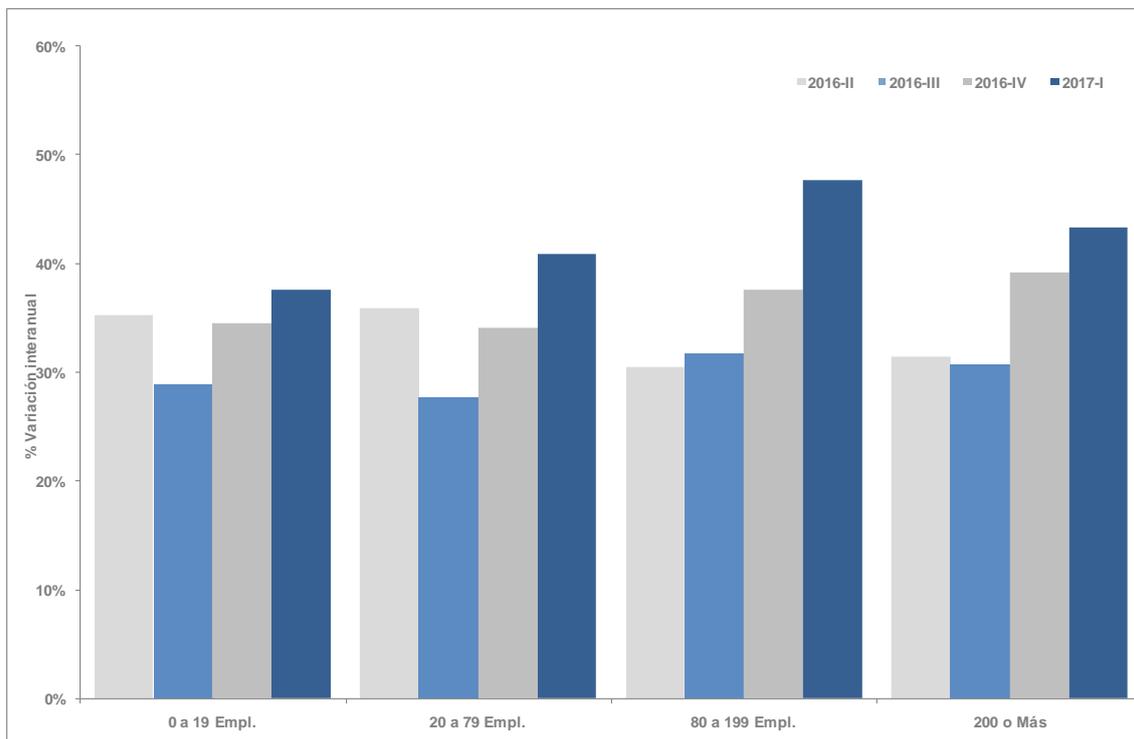
Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

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

Idéntico patrón se verifica a nivel territorial. Como se ilustra en el Gráfico XX, aunque con diferencias de nivel, el crecimiento de las remuneraciones sigue una dinámica similar y vinculada a la pauta impuesta por los incrementos negociados para los Básicos de Convenio. Así, tras una desaceleración generalizada en el segundo trimestre del año, **el ritmo de variación interanual se incrementa a lo largo de la totalidad de las regiones** de manera consecutiva a lo largo del último trimestre del 2016 y del primero de 2017.

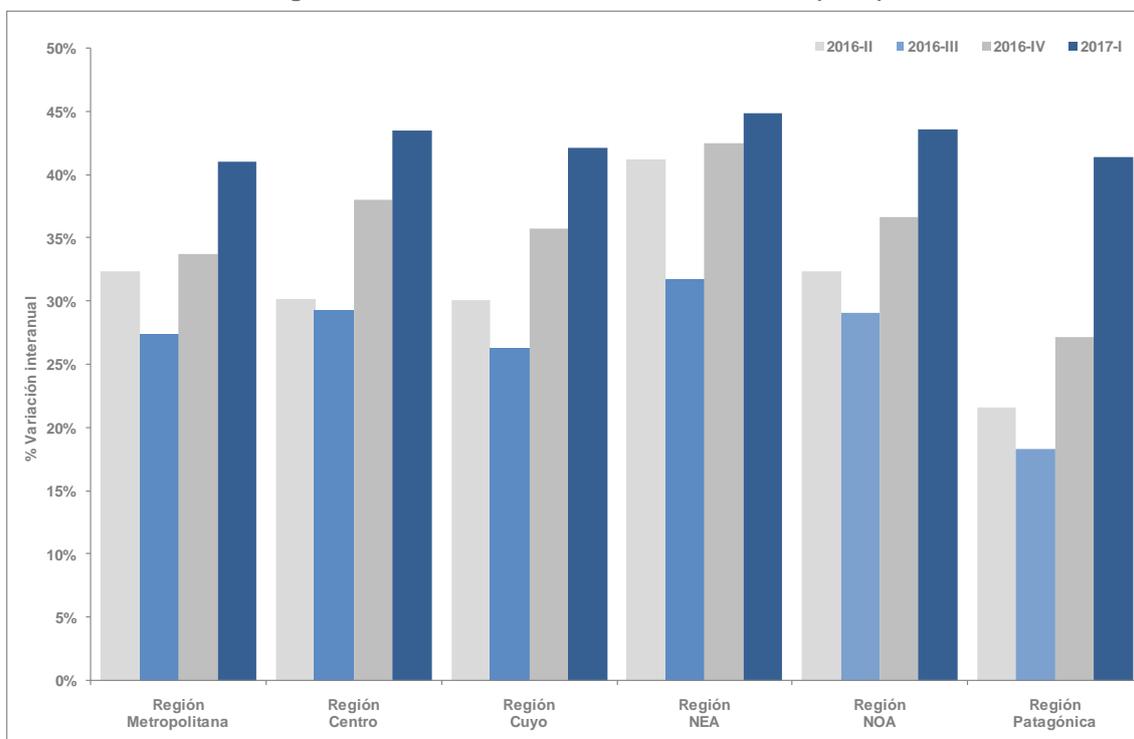
A nivel provincial, **los distritos que exhiben las mayores tasas de expansión interanual de las remuneraciones registradas son: Córdoba (54%), Catamarca (52,1%), Chaco (51,6%), Corrientes (50,6%) y La Pampa (48,6%)**. En el extremo opuesto se ubican las provincias de Formosa, La Rioja y Neuquén, con variaciones del orden del 32,4%, 33,5% y 36,8% respectivamente y siempre en la comparativa interanual.

Gráfico XIX - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Segundo trimestre 2016 – Primer trimestre 2017 (en %)



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

Gráfico XX – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Segundo trimestre 2016 – Primer trimestre 2017 (en %)



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

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Marzo 2017 (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.	74.577	14.323,4	18,9%	2,4%	10,0%	7,2%	41,9%	43,4%
Buenos Aires	111.765	14.315,5	28,3%	3,5%	5,3%	9,9%	38,8%	38,4%
GBA	75.005	13.613,6	19,0%	2,6%	3,5%	9,6%	38,4%	38,5%
Resto Bs. As.	36.761	15.747,6	9,3%	5,3%	9,1%	10,3%	39,1%	37,6%
Catamarca	2.686	13.801,7	0,7%	6,7%	38,3%	8,8%	53,4%	52,1%
Chaco	8.135	15.921,0	2,1%	7,1%	29,5%	7,3%	53,6%	51,6%
Chubut	9.966	20.971,4	2,5%	4,3%	10,1%	7,6%	43,4%	41,7%
Córdoba	29.131	14.041,7	7,4%	3,9%	6,0%	8,1%	52,1%	54,0%
Corrientes	6.247	12.281,2	1,6%	4,6%	-2,3%	9,2%	57,4%	50,6%
Entre Ríos	9.054	14.271,7	2,3%	3,0%	10,9%	11,2%	44,5%	41,6%
Formosa	5.011	15.127,0	1,3%	5,8%	-11,8%	4,5%	30,8%	32,4%
Jujuy	3.038	12.958,8	0,8%	0,9%	13,6%	9,4%	45,8%	40,7%
La Pampa	3.199	14.645,8	0,8%	-1,4%	-19,0%	5,9%	41,8%	48,6%
La Rioja	2.076	12.984,3	0,5%	1,6%	56,5%	4,0%	35,4%	33,5%
Mendoza	12.602	12.347,2	3,2%	3,0%	11,4%	6,4%	42,2%	41,4%
Misiones	9.141	13.091,8	2,3%	7,2%	1,8%	10,5%	48,4%	43,4%
Neuquén	10.717	16.984,6	2,7%	5,2%	2,2%	7,3%	37,2%	36,8%
Río Negro	7.685	17.109,6	1,9%	0,0%	-1,9%	8,8%	45,0%	45,9%
Salta	8.389	12.480,9	2,1%	5,3%	14,5%	9,0%	43,5%	43,2%
San Juan	8.785	14.315,4	2,2%	3,6%	-3,6%	5,2%	42,5%	44,0%
San Luis	5.143	13.614,8	1,3%	2,7%	-8,9%	6,1%	44,7%	45,9%
Santa Cruz	4.974	32.590,2	1,3%	4,4%	-2,5%	16,8%	53,2%	45,7%
Santa Fe	37.626	14.006,7	9,5%	3,4%	13,6%	9,1%	40,8%	43,3%
Sgo. del Estero	6.969	13.926,7	1,8%	4,9%	6,7%	11,1%	39,6%	38,2%
Tie. del Fuego	2.169	24.194,0	0,5%	6,9%	-3,7%	9,3%	41,2%	42,9%
Tucumán	9.973	9.712,6	2,5%	5,0%	3,3%	5,1%	48,6%	46,8%
Sin Asignar	5.350	14.152,0	1,4%	3,2%	13,7%	9,2%	46,9%	47,2%
Total	394.409	14.595,8	100,0%	3,5%	6,9%	8,7%	42,0%	42,0%

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{3,4}

En el mes de Marzo la proyección de la superficie permitada en el relevamiento de alcance nacional que realiza el INDEC exhibió un **comportamiento positivo en la comparación interanual**, mejorando el acumulado anual con respecto a lo ocurrido en el primer bimestre del año.

Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Marzo 2016 – 2017 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2016			
Marzo	562.223	-11,5%	-7,8%
Abril	593.770	3,5%	0,6%
Mayo	626.842	10,1%	2,5%
Junio	604.387	5,9%	3,1%
Julio	520.073	-27,0%	-2,2%
Agosto	617.452	1,8%	-1,7%
Septiembre	546.611	-23,6%	-4,6%
Octubre	637.897	-7,7%	-5,0%
Noviembre	549.738	-16,2%	-6,1%
Diciembre	614.505	14,4%	-4,5%
2017			
Enero	590.799	13,1%	13,1%
Febrero	414.126	-21,2%	-4,1%
Marzo	582.003	3,5%	-1,4%
Promedio Ene-Mar '14	570.161	-	-
Promedio Ene-Mar '15	539.257	-5,4%	-
Promedio Ene-Mar '16	536.722	-0,5%	-
Promedio Ene-Mar '17	528.976	-1,4%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

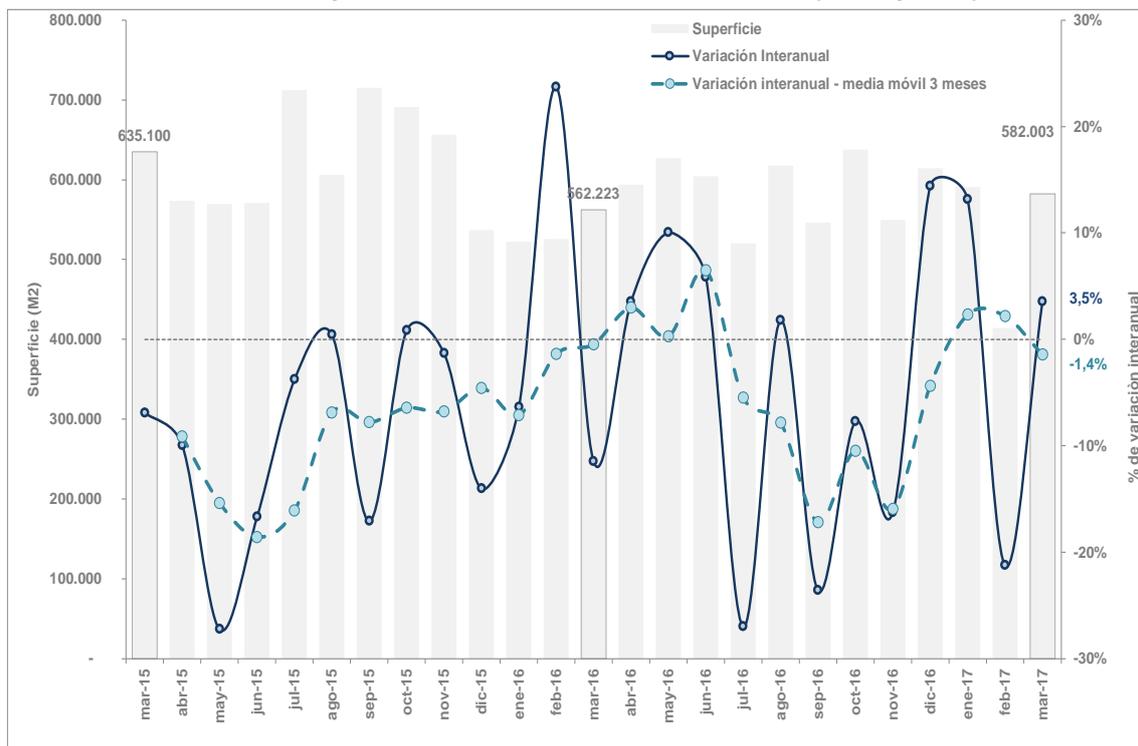
En el tercer mes del año **la superficie total comprendida en los permisos de edificación publicados por el INDEC mostró un incremento de 3,5% con respecto a Marzo de 2016, con un total de 528.976 metros cuadrados**. Este desempeño recortó el ritmo de caída interanual con el que había terminado el primer bimestre, alcanzando así **el acumulado del año una merma de 1,4%** en comparación con igual periodo del año pasado (Cuadro I).

Considerando el inicio de la nueva serie de superficie proyectada de alcance nacional, se trata del primer trimestre con peor desempeño, aunque con variaciones de muy baja magnitud con respecto a los años anteriores (Gráfico III).

³ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizará como base los 28 meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

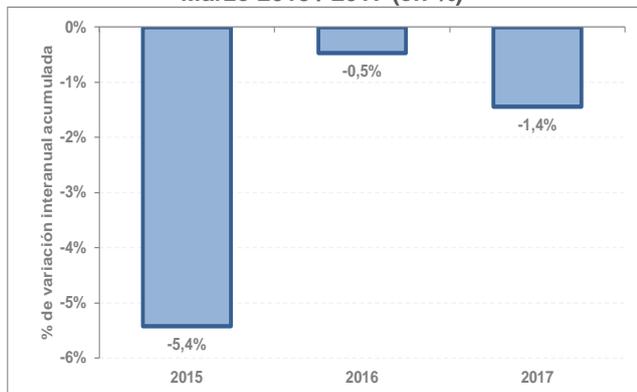
⁴ Al momento de cierre del presente informe se encontraban todavía pendientes de publicación los datos relativos a las Solicitudes de Permisos de Edificación en la Ciudad de Buenos Aires para los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2017, razón por la cual se analiza aquí únicamente la información a nivel nacional relevada por el INDEC.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2015 – 2017 (en M2 y en %) ⁵



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Marzo 2015 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Marzo 2014 / 2017 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La compraventa de inmuebles

La Actividad de Compraventa en el primer trimestre de 2017 mostró su mejor desempeño desde el año 2012 en los dos principales distritos del país, según la información que se desprende de las Escrituras firmadas tanto en la Provincia como en la Ciudad de Buenos Aires. Este último distrito registró además un récord en el crecimiento de largo plazo en cuanto a la cantidad de operaciones de compraventa rubricadas. En el caso de la **Provincia de Córdoba**, el índice de ventas también muestra un primer trimestre con variación positiva por primera vez desde 2013.

⁵ Debido a la discontinuidad de la serie, las variaciones interanuales, mes a mes y media móvil tres meses, se toman a partir de Enero y Marzo de 2015 respectivamente.

El otorgamiento de crédito hipotecario, en particular en la modalidad UVA, continuó creciendo en el mes de Marzo, **más que quintuplicando los montos de igual mes del año pasado**. Esto va en consonancia con una mayor participación de las operaciones inmobiliarias realizadas mediante hipotecas, según se desprende de los registros de los dos Colegios de Escribanos de los principales distritos del país.

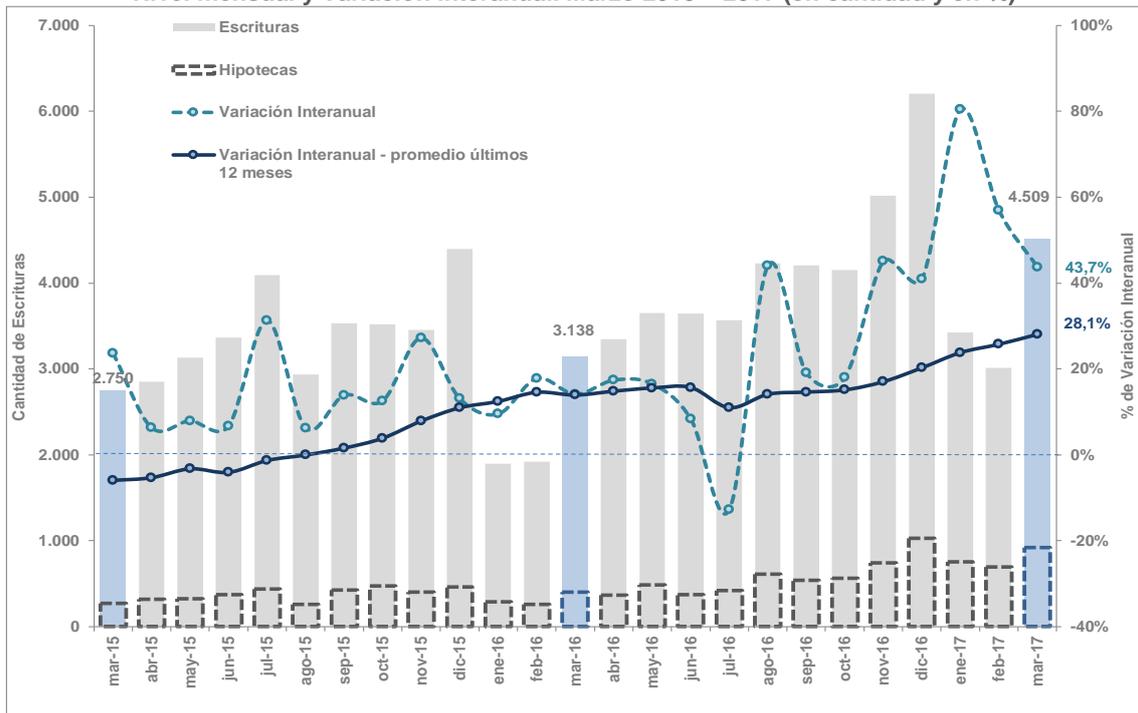
Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Marzo 2016 - 2017 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2016						
Marzo	7.727	64,1%	13,1%	3.138	63,5%	14,1%
Abril	8.420	9,0%	9,2%	3.347	6,7%	17,4%
Mayo	8.905	5,8%	2,7%	3.649	9,0%	16,5%
Junio	8.543	-4,1%	-7,7%	3.646	-0,1%	8,4%
Julio	8.093	-5,3%	-29,8%	3.568	-2,1%	-12,8%
Agosto	8.884	9,8%	19,3%	4.229	18,5%	44,1%
Septiembre	9.017	1,5%	-0,2%	4.208	-0,5%	19,1%
Octubre	8.921	-1,1%	-8,4%	4.153	-1,3%	18,0%
Noviembre	10.100	13,2%	3,0%	5.016	20,8%	45,1%
Diciembre	17.200	70,3%	7,1%	6.202	23,6%	41,0%
2017						
Enero	4.401	-74,4%	41,6%	3.425	-44,8%	80,5%
Febrero	5.465	24,2%	16,1%	3.012	-12,1%	57,0%
Marzo	9.186	68,1%	18,9%	4.509	49,7%	43,7%
Acumulado Ene-Mar '05	22.385	-	-	12.449	-	-
Acumulado Ene-Mar '06	25.843	-	15,4%	14.319	-	15,0%
Acumulado Ene-Mar '07	23.308	-	-9,8%	15.215	-	6,3%
Acumulado Ene-Mar '08	31.297	-	34,3%	14.349	-	-5,7%
Acumulado Ene-Mar '09	18.825	-	-39,9%	8.706	-	-39,3%
Acumulado Ene-Mar '10	21.035	-	11,7%	11.693	-	34,3%
Acumulado Ene-Mar '11	19.837	-	-5,7%	12.497	-	6,9%
Acumulado Ene-Mar '12	21.355	-	7,7%	11.063	-	-11,5%
Acumulado Ene-Mar '13	15.625	-	-26,8%	6.490	-	-41,3%
Acumulado Ene-Mar '14	15.433	-	-1,2%	6.249	-	-3,7%
Acumulado Ene-Mar '15	14.494	-	-6,1%	6.112	-	-2,2%
Acumulado Ene-Mar '16	15.545	-	7,3%	6.955	-	13,8%
Acumulado Ene-Mar '17	19.052	-	22,6%	10.946	-	57,4%

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

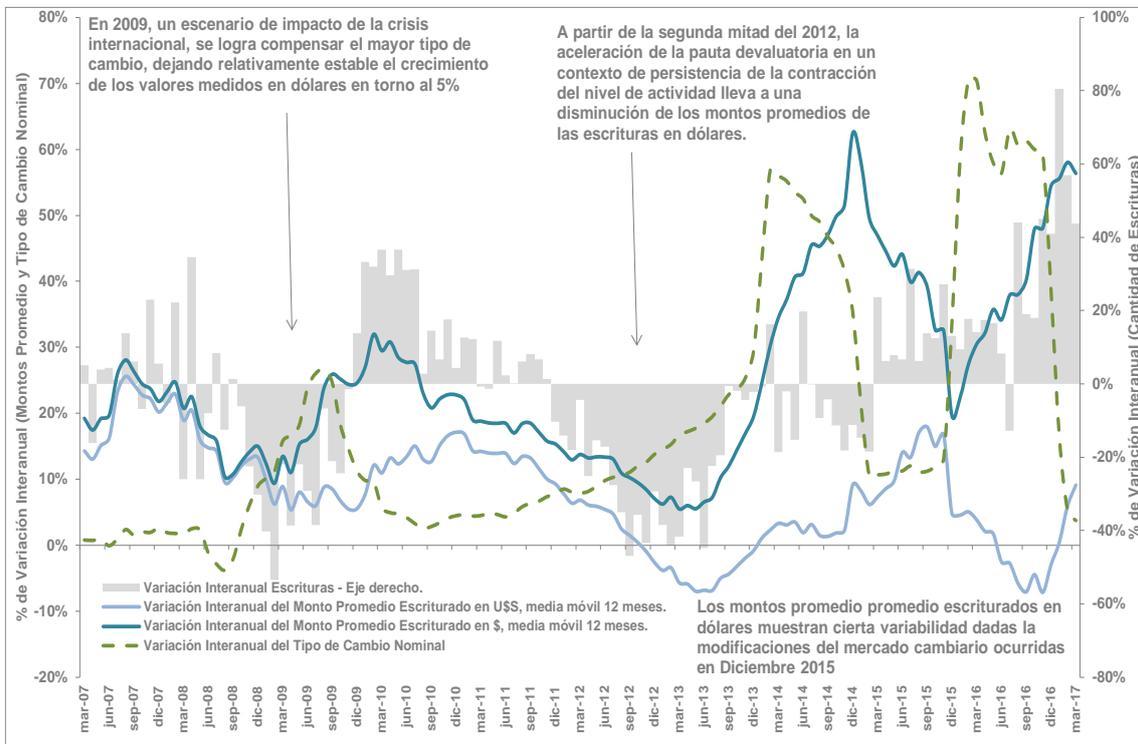
En la Ciudad de Buenos Aires la cantidad de Escrituras rubricadas durante Marzo fue de 4.509, exhibiendo un crecimiento del 43,7% en términos interanuales (Cuadro II). Con este registro, la Actividad de compraventa alcanza cinco meses seguidos con variaciones por encima del 40% respecto a igual mes del año anterior y acumula un periodo de 25 meses casi ininterrumpidos de crecimiento interanual (con la excepción del mes de Julio 2016). De esta manera la tendencia de mediano plazo de la actividad, medida como la variación interanual promedio de doce meses, mostró un nuevo máximo del 28,1% (Gráfico IV), más de 6 puntos porcentuales por encima del valor que se había registrado en el anterior pico de la Actividad en el distrito (21,6% en Noviembre 2011). De las 4.509 operaciones registradas en la Ciudad de Buenos Aires en el tercer mes del año, un 20,4% fue realizado mediante hipotecas. En el primer trimestre este porcentaje ascendió a 21,6%, la mayor proporción registrada para un inicio de año desde el 2012.

Gráfico IV – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Total y con Hipotecas. Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



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

Gráfico V – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Marzo 2007 – 2017 (en %)

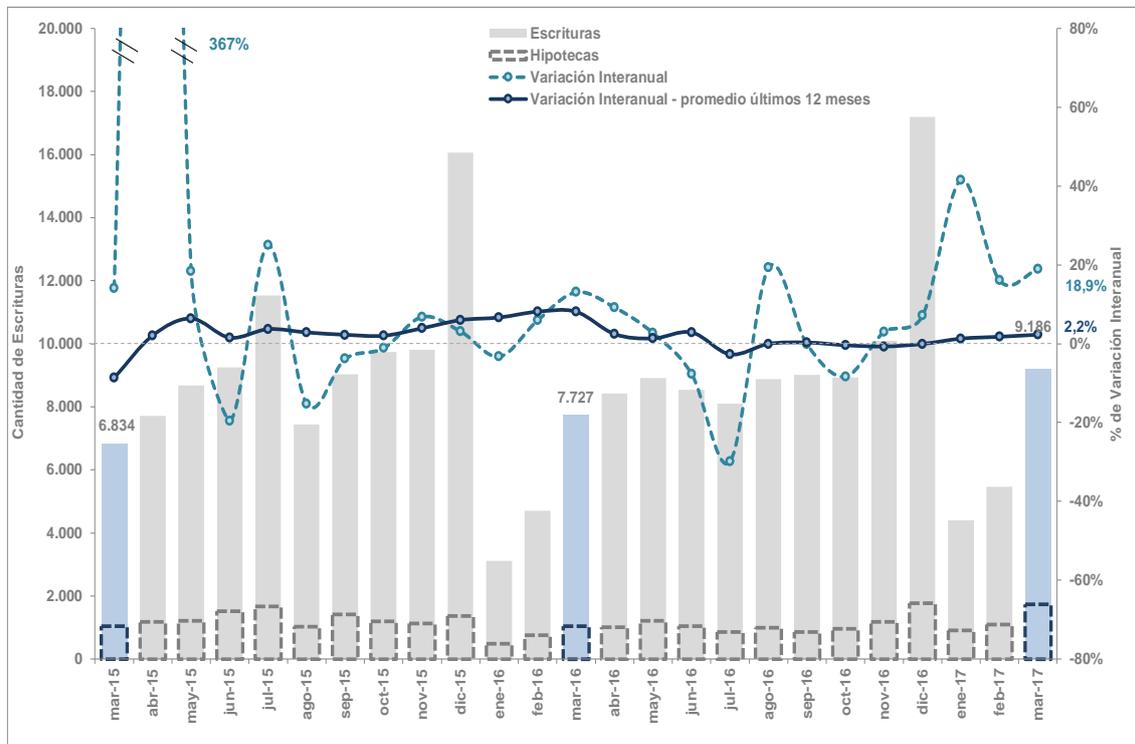


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por su parte, el monto medio de las operaciones en la Capital del país fue de \$ 2.055.822 durante Marzo, un 43,5% por encima del registrado doce meses atrás. En moneda extranjera, el promedio resultó en un valor de USD 132.431, un 18,8% menor al de Febrero pero mostrando un 38,3% de incremento interanual en moneda dura, dada la baja variación de tipo de cambio con respecto al dólar (3,8%) en relación con los incrementos de los montos medidos en moneda nacional. Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico V.

Por quinto mes consecutivo, la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires evidenció en Marzo una variación positiva interanual, siendo una comparación libre de los fuertes vaivenes estacionales. En el mes bajo análisis, el incremento exhibido fue de 18,9% (Gráfico VI), mientras que si se considera el total del primer trimestre, dicho crecimiento alcanza el 22,6%. La tendencia de mediano plazo de los Actos Escriturales en el distrito bonaerense mostró un aumento del 2,2%, cifra que continúa siendo modesta pero que se encuentra por tercer mes consecutivo en terreno positivo. Por su parte, un 19% de las operaciones efectuadas en Marzo estuvieron mediadas por hipotecas, participación que resulta en 5,4 puntos porcentuales superior a la de igual mes de 2016. El primer trimestre cierra así con un 19,6% de Escrituras firmadas con hipotecas, superando los registros de 2016, 2015 y 2014.

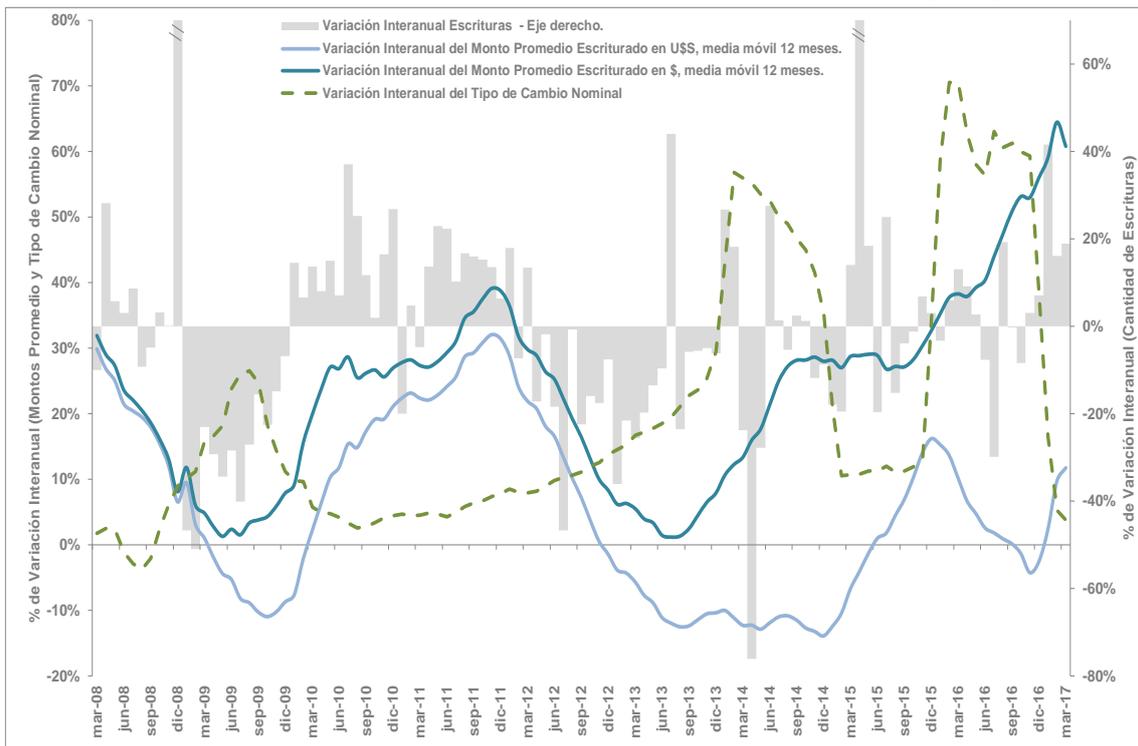
Gráfico VI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Total y con Hipotecas. Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



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

En cuanto a los montos involucrados en las operaciones de compraventa, el promedio en pesos durante Marzo fue de \$ 988.697, es decir USD 63.689. Esto representa un incremento del 68,8% interanual, motivado principalmente, y al igual que en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, por la leve variación del tipo de cambio comparada con la del monto promedio de escrituración en pesos (70%). Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera pueden verse en el Gráfico VII.

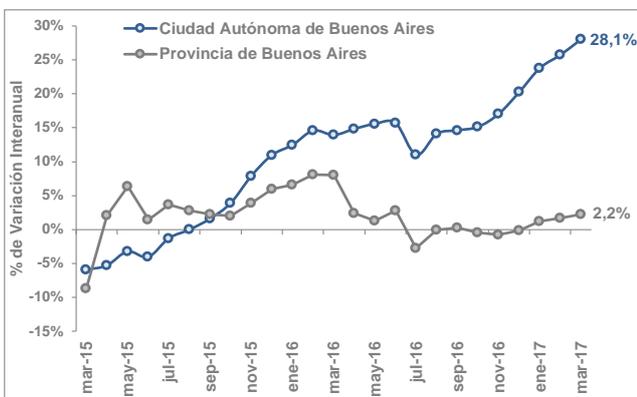
Gráfico VII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Marzo 2008 – 2017 (en %)



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

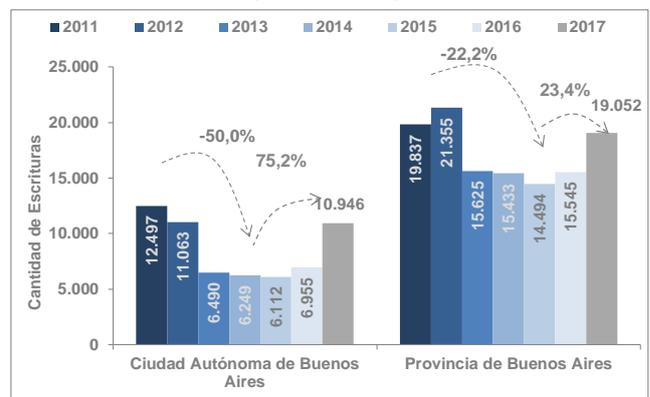
La comparación de mediano plazo de las trayectorias de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país continúa arrojando las mismas conclusiones que en los últimos meses: un importante impulso a la actividad en la Ciudad de Buenos Aires, que como fue dicho alcanzó nuevamente su máximo de crecimiento interanual para el promedio de doce meses (25,8%), comparado con un magro desempeño en el caso de la Provincia homónima, que sin embargo muestra un leve repunte con tres meses consecutivos de valores positivos para la mencionada tendencia (Gráfico VIII). Observando más puntualmente el desempeño del primer trimestre, vemos que **en ambos distritos el comienzo de 2017 ha sido el de mejor performance desde el año 2012** (Gráfico IX).

Gráfico VIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Marzo 2015 – 2017 (en %)



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

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel acumulado anual. Marzo 2011 / 2017 (en cantidad)

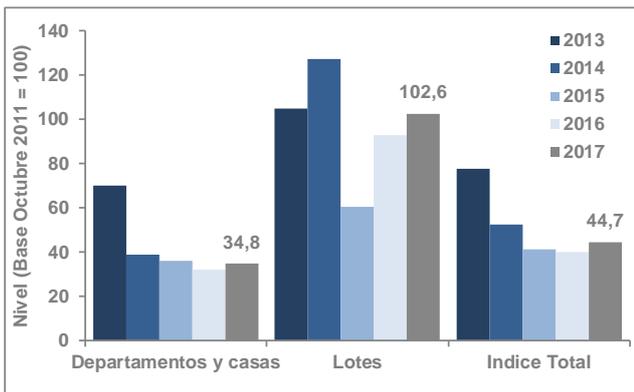


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Para la Provincia de Córdoba, el análisis de las perspectivas del sector se realiza con base en el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de dicha Provincia (CEDUC). Este dato no resulta del todo comparable con el de Actos Escriturales anteriormente tratado para los dos principales distritos del país.

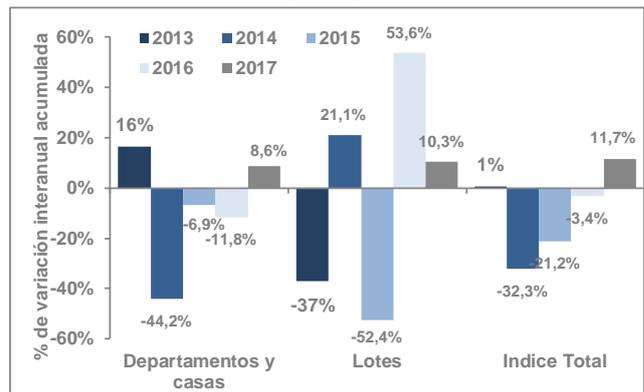
En el primer trimestre tanto el segmento de **Departamentos y Casas** como el de **Lotes** mostraron crecimiento con respecto al inicio de 2016, desempeño que contrasta con lo ocurrido en los primeros trimestres de años anteriores (ver Gráfico X y Gráfico XI), de modo que el de este año resulta el primero con crecimiento interanual desde 2013.

Gráfico X – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Marzo 2013 / 2017 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

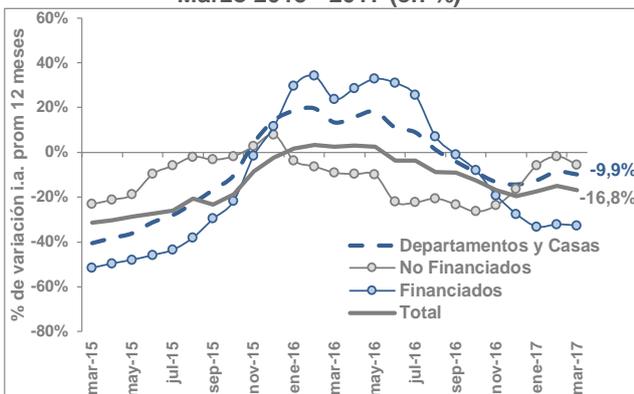
Gráfico XI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Marzo 2013 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

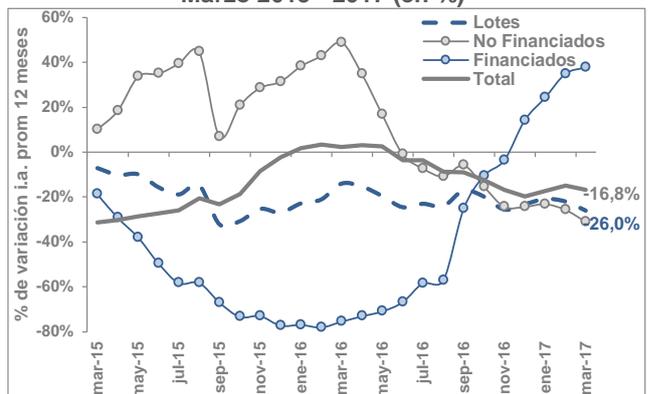
Este buen inicio del año no ha sido todavía suficiente para contrarrestar lo ocurrido en la segunda mitad de 2016, de modo que, si bien recortando los ritmos de caída, **la tendencia de mediano plazo para las ventas inmobiliarias de la Provincia de Córdoba continúa arrojando variaciones interanuales negativas, en el orden del 16,8%** (Gráfico XII). Este comportamiento no difiere entre segmentos a nivel agregado, aunque sí puede resaltarse que el sub segmento de *Lotes Financiados* es el único que presenta un importante aumento en los últimos meses (Gráfico XIII).

Gráfico XII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Marzo 2015 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

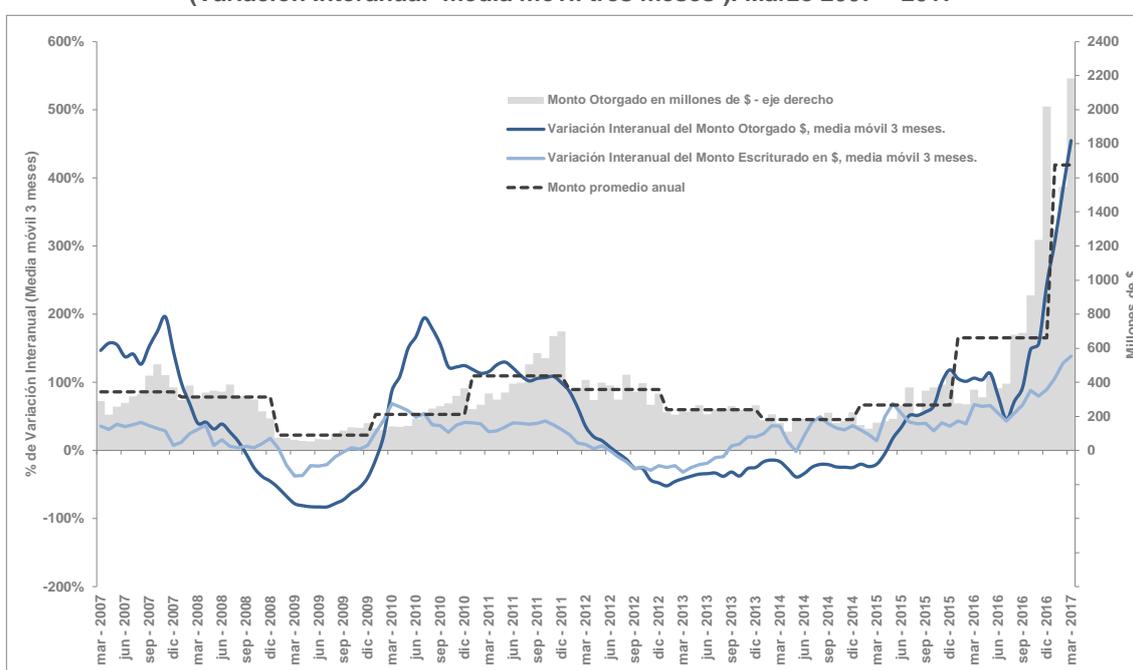
Gráfico XIII – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Marzo 2015 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

En el mes de Marzo de 2017 el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte del sistema financiero⁶ continuó mostrando un fuerte crecimiento, con un total de **2.185 millones de pesos involucrados**. Esto implica un **crecimiento del 454% en relación con igual periodo del año pasado**, considerando la media móvil trimestral. Dentro de este segmento de crédito y siempre según información del Banco Central de la República Argentina⁷, **los préstamos hipotecarios ajustados por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) brindados durante el mes de análisis fueron de aproximadamente 1.100 millones de pesos**, es decir más de la mitad del total mencionado. Así, **desde el lanzamiento de esta nueva unidad de cuenta en Abril de 2016, el total de créditos hipotecarios otorgados bajo esta modalidad sumó 4.500 millones de pesos**, lo que representa alrededor de un 41% del total⁸. A su vez, y en consonancia con la creciente participación de las operaciones con hipotecas que se registran tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la Provincia homónima, el aumento del monto otorgado de hipotecarios supera en mucho al ritmo de crecimiento de los volúmenes monetarios implicados en las operaciones de compraventa⁹, como puede verse en el Gráfico XIV.

Gráfico XIV– Montos Otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos y Variación Interanual -media móvil tres meses-) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual -media móvil tres meses-). Marzo 2007 – 2017



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

Según comentarios de especialistas del sector a suplementos especializados¹⁰, el impacto de la expansión del financiamiento hipotecario, en conjunto con algunas disposiciones normativas que facilitaron la operatoria financiera con activos fijados en Unidades de Vivienda (UVI) o Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), han planteado un nuevo contexto para el cual deben cambiar las estrategias empresarias del sector. Elementos como la expansión, en la Capital Federal, a zonas antes destinadas exclusivamente a unidades para renta pero que ahora se podrían destinar al usuario final, o la búsqueda de nuevos sistemas constructivos¹¹ ante la demanda de acortar los tiempos y reducir los costos de construcción parecen formar parte del nuevo esquema del sector inmobiliario, que, indican, se moverá de la mano de la expansión del crédito hipotecario. Estamos saliendo de un escenario inmobiliario donde primó la lógica de la inversión para movernos a otro donde la demanda genuina nace de quienes necesitan una propiedad para mudarse.

⁶ Se toma aquí el promedio móvil de tres meses del 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 y tasa variable.

⁷ Informe Sobre Bancos, varios meses.

⁸ \$9.568 Millones de pesos, siempre considerando el otorgamiento a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor.

⁹ Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

¹⁰ <http://www.lanacion.com.ar/2020957-10-claves-para-entender-el-mercado-que-viene>

¹¹ <http://www.lanacion.com.ar/2018858-surgen-nuevas-formas-de-construir>

► 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	Coefficiente 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:	Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino