

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 141

Correspondiente al período Mayo – Junio 2017

Buenos Aires | Julio 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	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2017	22
El empleo agregado en la Construcción	22
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia	26
El salario en la Construcción.....	29
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	34
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	34
La compraventa de inmuebles	35
▶ Glosario de Términos utilizados.	43

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 141

Julio 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Junio reflejaron un alza en el consumo del 17,2% interanual, la más pronunciada desde igual mes de 2015. Esta fue la cuarta suba en forma consecutiva, y la séptima en los últimos ocho meses.
- En el primer semestre del año, el consumo de cemento acumuló un incremento del 9,4%. En términos absolutos, el nivel de consumo concluyó el período Enero – Junio por encima de las 5,5 millones de toneladas, superando los registros de igual período de 2011, 2012, 2013 y 2014 quedando tan sólo por debajo de los valores de 2015.
- El consumo de este insumo durante el mes de Junio se ubicó, por segunda vez en la historia, por encima del millón de toneladas. El registro fue, además, un 10,3% más elevado que el del mismo mes de 2013 y un 13,5% más alto que el de Junio de 2011.
- El actual proceso de crecimiento se encuentra fundamentalmente traccionado por el consumo de cemento realizado *a granel*: en el período Enero – Mayo el consumo acumuló un incremento del 19,2% interanual, mientras que el efectuado *en bolsa* apenas se elevó un 1,9%.
- Cuando se analiza por tipo de envase el nivel de consumo respecto al año 2015, se constata que la merma que ambas tipologías muestran no resulta tan distinta (-7% para la Bolsa, -5,5% para el Granel).
- El actual incremento en el nivel de consumo es principalmente impulsado por las jurisdicciones más grandes del país. En efecto, el conjunto de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe registró entre Enero y Mayo un alza acumulada del 10,5% interanual, mientras que para las *Restantes jurisdicciones* ese guarismo se reduce al 3,9%.
- Entre los otros insumos representativos de la construcción, sobresale también el consumo del *Hierro redondo para hormigón* y sobre todo, el *Asfalto*, en ambos casos traccionados al alza fundamentalmente por las obras de infraestructura que son financiadas con fondos públicos.
- El Índice Construya, en su versión con estacionalidad para el mes de Junio, evidenció un alza del 17% interanual, la cuarta en forma consecutiva y la más significativa desde Noviembre de 2015.
- Sin embargo, en el acumulado del primer semestre, el indicador se encuentra aún por debajo de todos los registros correspondientes al período 2011 – 2015.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se mantiene estable: la cantidad registrada en Junio ascendió a 19.980, apenas 10 firmas más que en igual mes de 2016.
- Mientras que en las Grandes Jurisdicciones la cantidad de empleadores actual resulta un 3,5% más baja que la del año 2008, en las Restantes Jurisdicciones es un 8,2% más elevada.
- La heterogeneidad sigue siendo una característica que describe la dinámica territorial. En 9 jurisdicciones del país el número de empleadores se encuentra hoy por debajo de los niveles del año pasado.
- Entre ellas sobresalen nuevamente las provincias patagónicas: Santa Cruz y Tierra del Fuego, ambas, con bajas interanuales de dos dígitos. Contrariamente, San Luis, San Juan y, sobre todo, Catamarca, sobresalen entre las de mayor dinamismo.
- En lo que refiere al análisis por Forma Jurídica, el mes de Junio mostró que Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.) es la única de las tipologías relevantes que ve crecer su número.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un alza mensual del 1%. Sin embargo, la suba del rubro

Materiales ascendió al 1,7%, la más pronunciada en los últimos doce meses, a excepción de la observada en Enero pasado.

- El nivel de costos cerró el primer semestre del año con un alza acumulada del 11,6% respecto a Diciembre pasado, por debajo de lo registrado en los primeros semestres de 2015 y 2016.
- Los costos de construcción medidos en dólares experimentaron su segunda baja mensual en forma consecutiva. De este modo, el indicador volvió a alejarse de los niveles previos a la devaluación de Diciembre de 2015, encontrándose hoy un 7,9% por debajo de los registros de Noviembre de 2015.

Situación Laboral

- El empleo sectorial exhibió una importante expansión durante Mayo, mes en que se crearon algo más de 10.000 nuevos puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, logrando alcanzar un total de 403.928 puestos.
- El volumen de ocupación superó la barrera de los 400.000 puestos de trabajo por primera vez en 17 meses. La expansión mensual fue del 2,6% y la comparativa interanual arrojó un alza del 9,8%, evidenciando así una nueva aceleración y el mayor ritmo de incremento desde Junio de 2015.
- La cantidad de puestos de trabajo formales en Mayo de 2017 se ubica entre los registros más elevados de la serie, superando levemente la media histórica para ese mes (+0,6%). De todas maneras, cuando se evalúa el acumulado para los primeros 5 meses de cada año, el 2017 se encuentra un 1,9% por debajo de la media y resulta un 4,3% inferior al máximo correspondiente a igual período de 2015.
- La mejora del empleo en Mayo estuvo liderada por la expansión de los planteles en las empresas constructoras medianas y grandes. El indicador de empleo promedio se ubicó en el orden de los 13,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando un alza del 1,4% mensual y alcanzando su nivel más elevado desde Noviembre de 2015.
- De hecho, la cantidad de puestos de trabajo registrados en firmas de 500 ó más trabajadores resultó, en Mayo, un 24,1% superior a la verificada en igual mes del 2016. La participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial continuó creciendo en Mayo, pasando a dar cuenta de un 10,1% del total, la mayor en los últimos 17 meses.
- A nivel territorial se evidenció una mejora generalizada. El crecimiento alcanzó a todas las jurisdicciones del país, siendo la única excepción la de la Provincia de Tierra del Fuego en la cual se registró una leve contracción, la que se encuentra sujeta a factores estacionales.
- Las *Grandes jurisdicciones* fueron protagonistas de este importante crecimiento, aunque la mejora resultó de mayor intensidad en el *Resto del país*. Este último grupo se vio impulsado por la buena performance evidenciada en la Región del Noroeste Argentino y en Cuyo.
- Pese a la recuperación de la dinámica de creación de nuevos puestos de trabajo, lo cierto es que la tendencia muestra una caída en la participación del *Resto del país* a lo largo del 2016, pero profundizada en lo que va del 2017.
- En contraste, la Región Centro es la que mejor evolución muestra, apuntalada por el crecimiento registrado en la Provincia de Santa Fe y por la recuperación del nivel de ocupación sectorial en el interior de la Provincia de Buenos Aires.
- De hecho, la cantidad de puestos de trabajo en la Provincia de Santa Fe durante el mes de Mayo alcanzó uno de los registros más elevados de la serie histórica, por debajo tan sólo del correspondiente a igual mes de 2008.
- En el mes de Mayo las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se vieron impulsadas por la entrada en vigencia del incremento sobre los Básicos de Convenio negociado en el Acuerdo Paritario correspondiente a 2017.
- El promedio de las remuneraciones registradas del sector alcanzó los \$16.912,1 en Mayo, marcando un incremento del 20,9% mensual y del 38,8% si la comparativa se realiza en relación a igual mes del 2016. Cabe destacar que este promedio computó tanto el incremento pactado para el mes de Mayo como el retroactivo correspondiente al aumento de los Básicos de Convenio negociados para el mes de Abril.

- Con esto, el salario promedio de Mayo superó al de Abril en todas las jurisdicciones del país, con una reducida dispersión en torno a la media nacional. Por su magnitud, se destacaron los aumentos mensuales registrados en las provincias de Misiones (26,9%), Jujuy (26,5%), Catamarca (24,1%), Chubut (23,7%) y Corrientes (23,4%).

Situación Inmobiliaria

- La superficie permitida en los 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó en Mayo 791.679 m², representando un incremento del 26,3% interanual y el mayor nivel desde Septiembre 2014.
- Impulsada por el incremento de las operaciones con financiamiento hipotecario, la actividad del segmento de compraventa de inmuebles continúa dando signos de una recuperación sostenida, aunque con diferentes ritmos de crecimiento.
- La cantidad total de Actos Escriturales celebrados en la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de Mayo de 2017 fue de 5.098, un 20,5% por sobre el registro correspondiente a igual mes de 2016. Con esta positiva evolución, el acumulado en los primeros cinco meses del año arroja una expansión interanual del 43,9%.
- El 22,1% del total de actos escriturales registrados en Mayo en la Ciudad de Buenos Aires corresponden a operaciones realizadas mediante hipotecas, proporción que se encuentra en línea con lo registrado durante los últimos cinco meses. Puede afirmarse que del total del crecimiento de las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, un 40,6% es atribuible al incremento de aquellas respaldadas por operaciones de crédito bancario garantizado.
- El monto total escriturado en Mayo en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$ 11.369 Millones, lo que equivale a un promedio de \$2.230.074 por operación. De esta manera, el valor medio de las Escrituras en este distrito se expandió un 39,4% interanual, medido en moneda nacional, y un 25,6% interanual si la comparativa se efectúa en dólares estadounidenses.
- Por otro lado, la actividad de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires alcanzó las 9.970 operaciones en el mes de Mayo del presente año, representando un aumento del 12% interanual y la séptima variación positiva de manera consecutiva. En términos acumulados, registra un alza del 15,4% en relación a igual período del 2016.
- La cantidad de hipotecas registradas durante el mes de Mayo en la Provincia de Buenos Aires superó en un 66% a las correspondientes a igual mes del 2016 y representó un 20,2% del total de Actos Escriturales del distrito. De esta manera, en lo que va de 2017, las hipotecas han dado cuenta de más de la mitad (55%) del crecimiento interanual mencionado.
- Por su parte, el monto promedio por Escritura fue de \$1.049.898, exhibiendo una expansión del 77,2% con respecto a Mayo de 2016 en moneda nacional o, lo que es lo mismo, del 59,6% para la medición realizada en dólares estadounidenses.
- Según el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), el nivel general de las Ventas en la Provincia de Córdoba durante los primeros cinco meses del año muestra una mejora del 3% respecto a igual período de 2016. Cabe destacar en este punto que existen marcadas diferencias entre los diversos segmentos del indicador. En este sentido, el sub-segmento de Lotes Financiados registra un crecimiento del 48,8% interanual, mostrando un comportamiento positivo que contrasta con los demás tipos de operaciones relevadas por el CEDUC en su Índice.
- En Mayo, el otorgamiento de créditos bancarios con garantía hipotecaria para vivienda ascendió a 2.977 millones de pesos en todo el país, lo que representa un incremento del 583% con respecto a igual mes del año 2016.
- El importante aumento evidenciado en el último año vino de la mano de los créditos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo). En lo que va desde su implementación, se han otorgado aproximadamente 7.388 millones de pesos, lo que representa un 46% del total.
- En el mes de Junio, el Banco Central modificó la normativa relativa a las garantías de los créditos con respaldo, permitiendo que estas puedan instrumentarse mediante documentos alternativos a la Escritura, como por ejemplo el boleto de compraventa o las participaciones en fideicomisos, lo que habilita al financiamiento bancario para viviendas en obra.

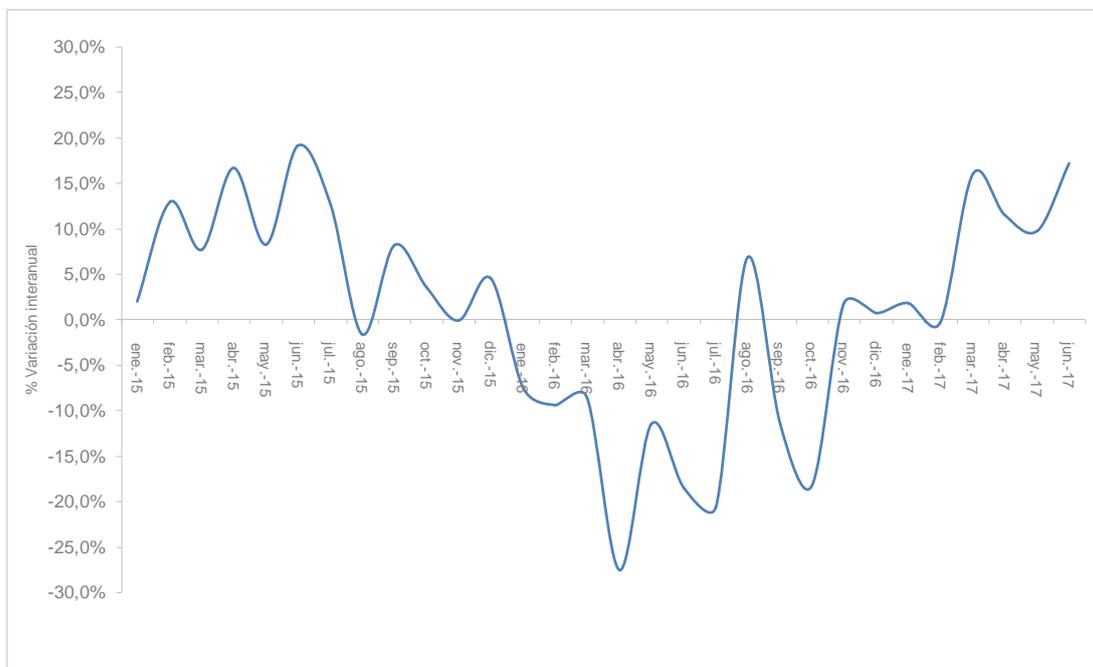
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016 comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos 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 Junio reflejaron un alza del 17,2% interanual, la más pronunciada desde igual mes de 2015. Esta fue la cuarta suba en forma consecutiva, y la séptima en los últimos ocho meses.

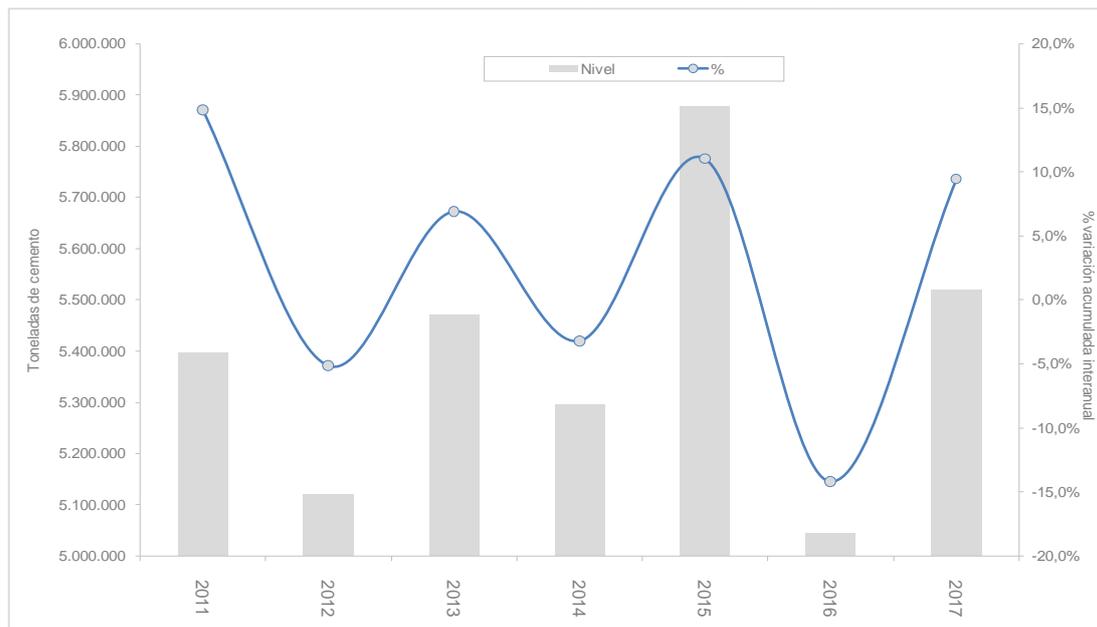
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2015 - Junio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, **en el primer semestre del año, el consumo de cemento acumuló un alza del 9,4%**, la tercera tasa de incremento más alta en lo que va de la presente década. En términos absolutos, **el nivel de consumo concluyó el período Enero – Junio por encima de las 5,5 millones de toneladas**, superando los registros de igual período de 2011, 2012, 2013 y 2014, y quedando tan sólo por debajo de los valores de 2015.

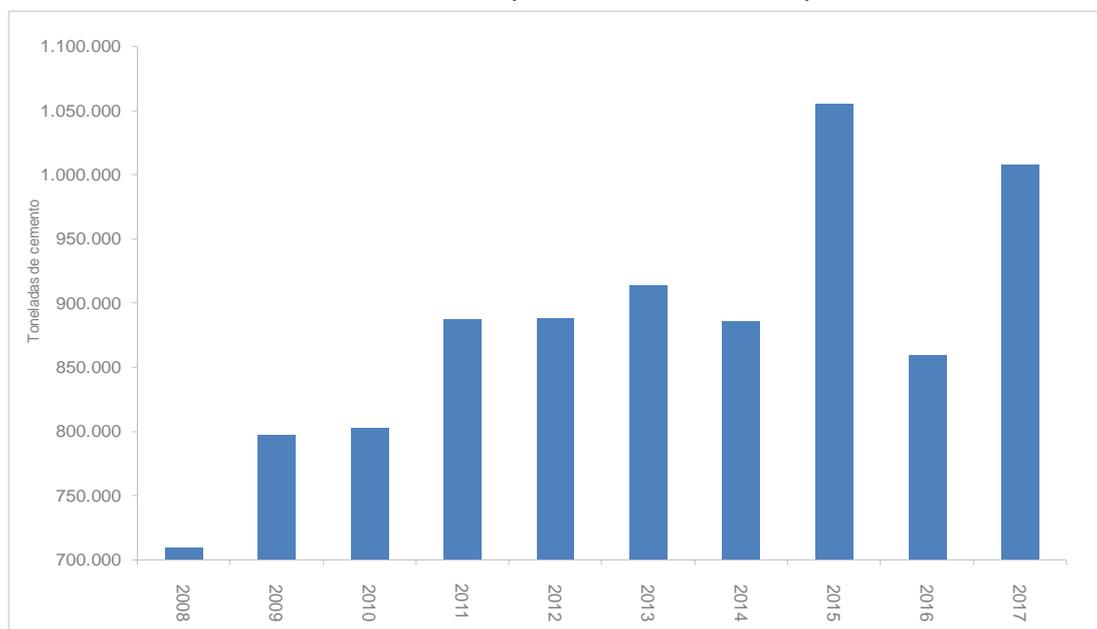
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y Variación acumulada interanual. Enero – Junio 2011 / 2017 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En este sentido, cabe apuntar que **el consumo durante Junio se ubicó, por segunda vez en la historia para dicho mes, por encima del millón de toneladas**. El registro fue, además, un 10,3% más elevado que el del mismo mes de 2013 y un 13,5% más alto que el de Junio de 2011.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel mensual. Junio 2008 / 2017 (en toneladas de cemento)

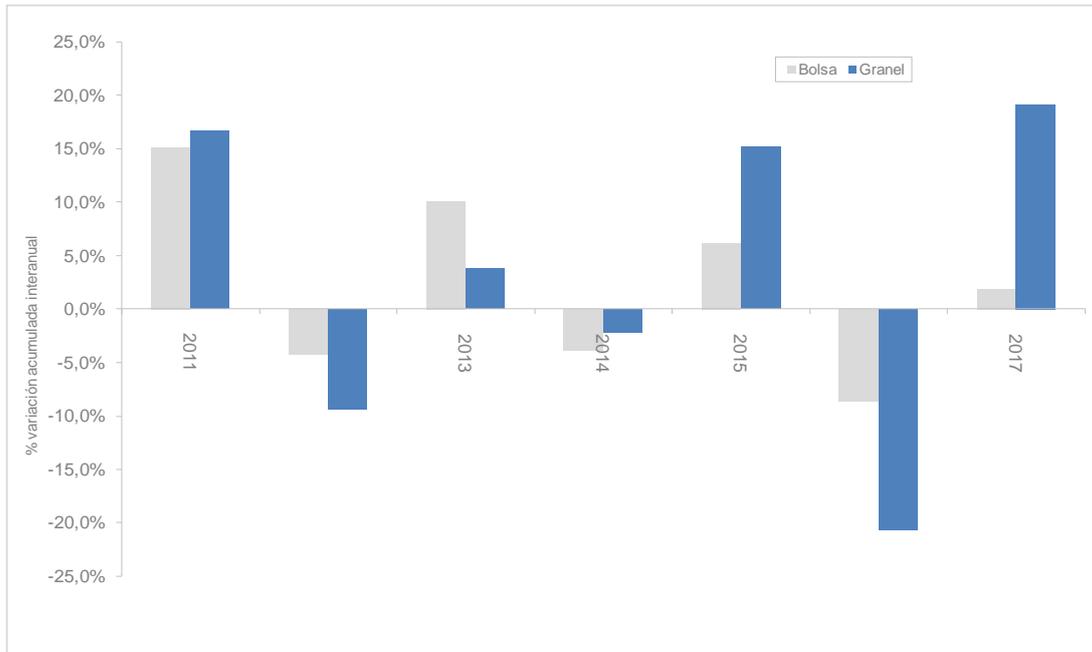


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, más allá de los volúmenes consumidos, la información desagregada (actualizada al mes de Mayo) por tipo de envase y jurisdicción, sigue poniendo en evidencia notorias diferencias cualitativas respecto a la dinámica expansiva observada en años previos.

En primer lugar, el actual proceso de crecimiento se encuentra fundamentalmente traccionado por el consumo realizado a *granel*: en el período Enero – Mayo el consumo realizado en ese tipo de envase acumuló un incremento anual del 19,2%, mientras que el efectuado en *bolsa* apenas se elevó un 1,9%. El liderazgo de los despachos a *granel* replica el cuadro del año 2015, pero la brecha actual en la evolución del consumo que existe entre los tipos de envases resulta considerablemente más pronunciada que en aquel entonces.

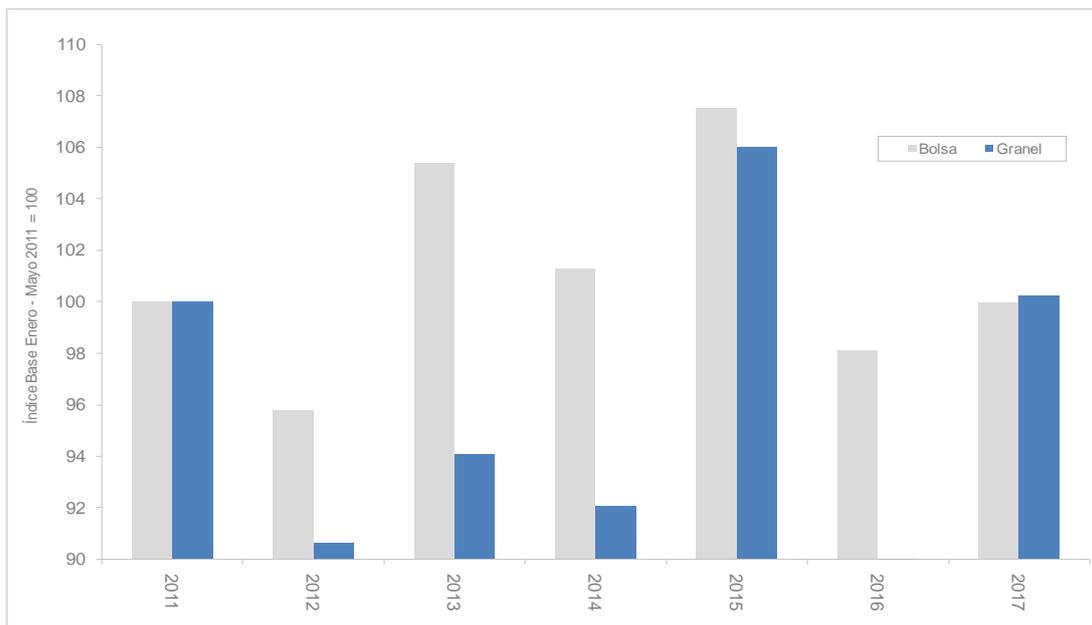
Gráfico IV – Consumo de cemento, según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero – Mayo 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Sin embargo, debe tenerse presente que este comportamiento no hace más que revertir parcialmente la caída más abrupta que en 2016 evidenció el consumo a *granel* (-20,7% para el período Enero – Mayo). De hecho, cuando se analiza el nivel de consumo, se constata que la merma que ambas tipologías muestran con respecto al 2015 no resulta tan distinta (-7% para la Bolsa, -5,5% para el Granel).

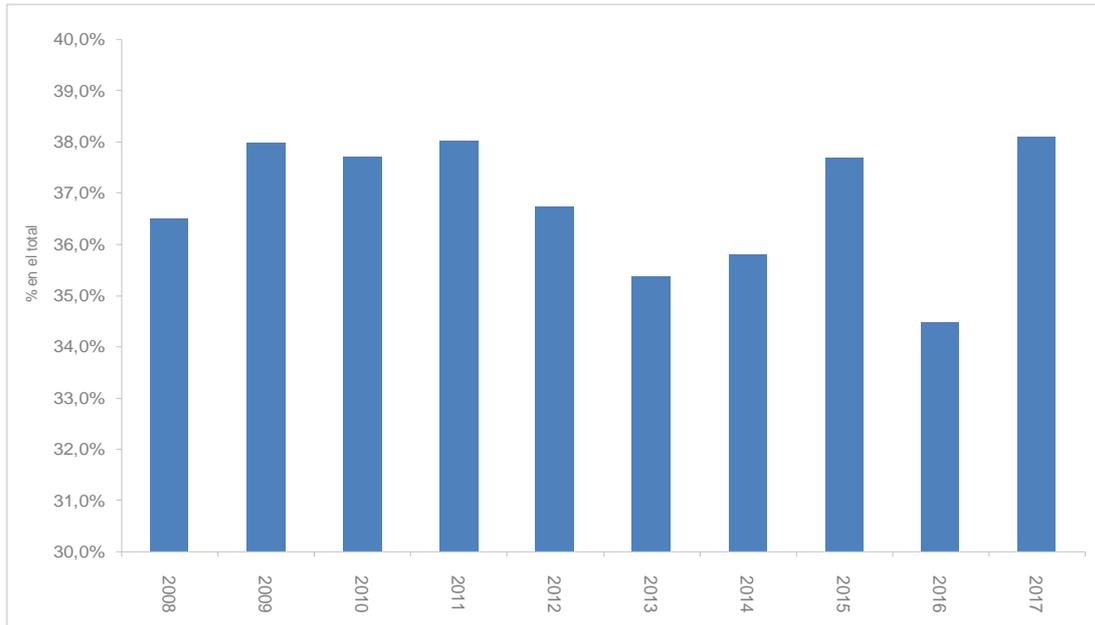
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel. Enero - Mayo 2011 / 2017 (Índice Base Enero – Mayo 2011 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Aún así, cabe resaltar que el peso del consumo *a granel* en el total del consumo de cemento está en picos históricos: **en el acumulado Enero – Mayo representó el 38,1% del total**, superando la marca de igual período de 2011 que, hasta aquí, constituía el máximo valor histórico de la serie.

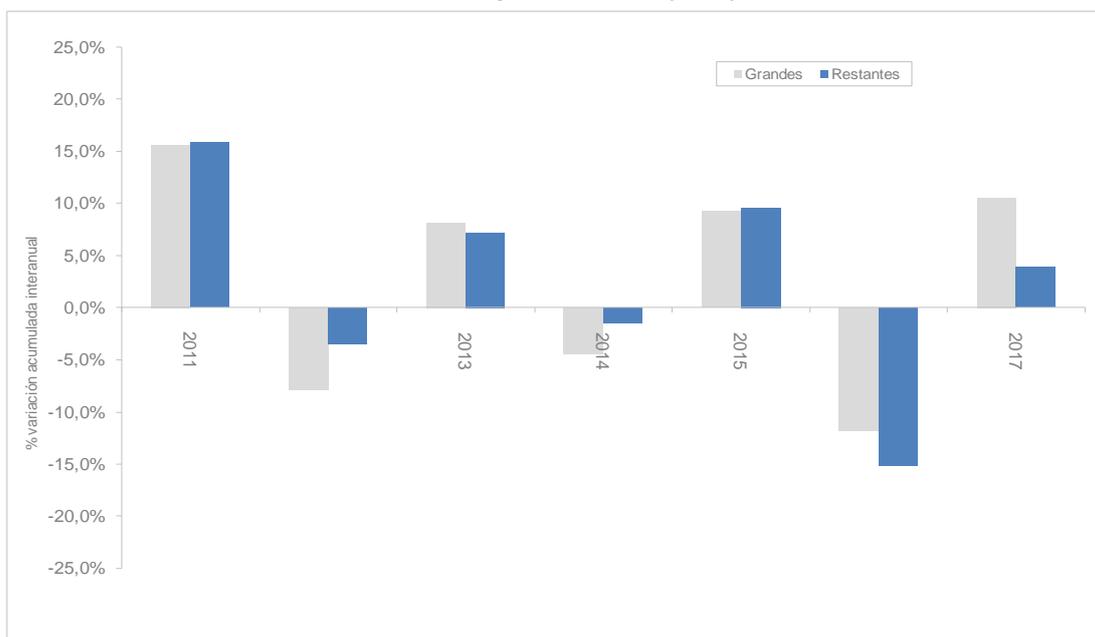
Gráfico VI – Consumo de cemento. Participación del consumo a granel. Enero - Mayo 2011 / 2017 (en % sobre el total de toneladas consumidas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En segundo lugar, y en lo que constituye la diferencia más notoria en relación a los años anteriores de crecimiento, **el actual incremento en el nivel de consumo es principalmente impulsado por las jurisdicciones más grandes del país**. En efecto, **el conjunto de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, registró entre Enero y Mayo un alza acumulada del 10,5% interanual**, mientras que **para las Restantes jurisdicciones ese guarismo se reduce al 3,9%**. Y al contrario de lo que ocurría con las tipologías de envase, en este caso las *Restantes jurisdicciones* también habían tenido una caída más acentuada en 2016.

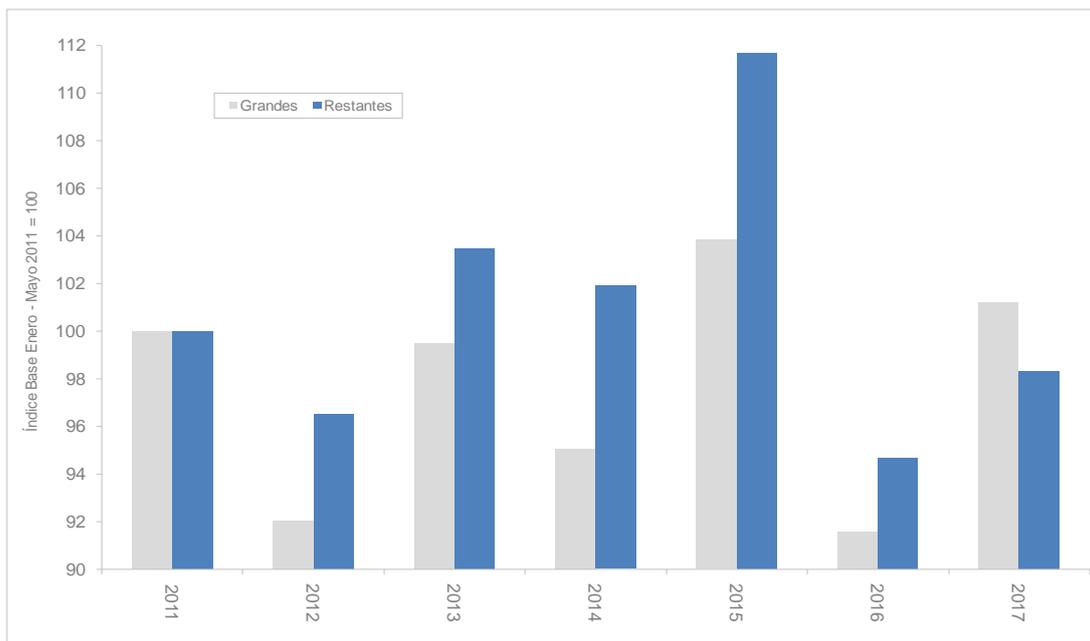
Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero - Mayo 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Así, el consumo de cemento en las jurisdicciones más Grandes es hoy apenas un 2,5% más bajo que en igual período de 2015 y un 1,7% más elevado que en 2013, mientras que en las Restantes jurisdicciones, esas variaciones son -11,9% y -4,9%, respectivamente.

Gráfico VIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel.
Enero - Mayo 2011 / 2017 (Índice Base Enero – Mayo 2011 = 100)

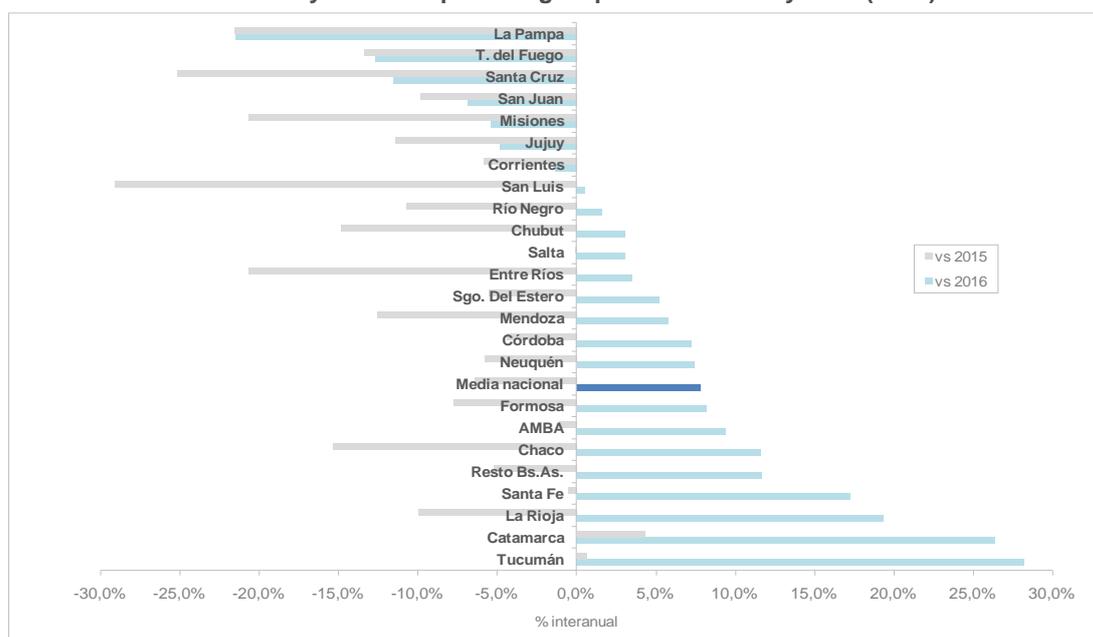


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Entre las **Grandes jurisdicciones**, el liderazgo le corresponde a Santa Fe (tomando al Área Metropolitana de Buenos Aires como unidad jurisdiccional; de lo contrario, la Ciudad de Buenos Aires sería la de mayor tasa de crecimiento con el 20,1%), mientras que **Córdoba es la que muestra las alzas más moderadas**.

Entre las Restantes, las provincias del NOA (Catamarca, La Rioja, Tucumán) son las más dinámicas en materia de expansión del consumo, mientras que las patagónicas (Santa Cruz y Tierra del Fuego) y La Pampa son las que sobresalen en cuanto al nivel de contracción.

Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual.
Enero – Mayo 2017 respecto a igual período de 2015 y 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Finalmente, **Catamarca y Tucumán son, junto con la Ciudad de Buenos Aires (+7,9%), las únicas jurisdicciones donde el nivel de consumo de cemento supera al de igual período de 2015**, al tiempo que son 5 las provincias que reflejan caídas de más del 20% en relación al período Enero – Mayo de 2015: Entre Ríos, La Pampa, Misiones, San Luis y Santa Cruz.

Más allá del comportamiento del consumo de cemento, el resto de los insumos representativos del sector vienen evidenciando dinámicas expansivas. Los que más sobresalen en este sentido son **el Hierro redondo para hormigón y sobre todo, el Asfalto, en ambos casos traccionados al alza fundamentalmente por obras de infraestructura financiadas con fondos públicos**. Sin embargo, cabe también advertir las variaciones positivas que vienen reflejando las *Placas de yeso* y las *Pinturas para la construcción*, a los que se ha sumado ahora *Pisos y revestimientos cerámicos*. El ritmo más marcado de recuperación que, en relación a los *Ladrillos huecos*, vienen evidenciando estos materiales, podría estar dando cuenta del impacto que la progresiva mejora del mercado inmobiliario tendría sobre las actividades de remodelación –más allá de que, en el caso de las *Placas de yeso*, opera una tendencia de largo plazo a su mayor utilización.

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

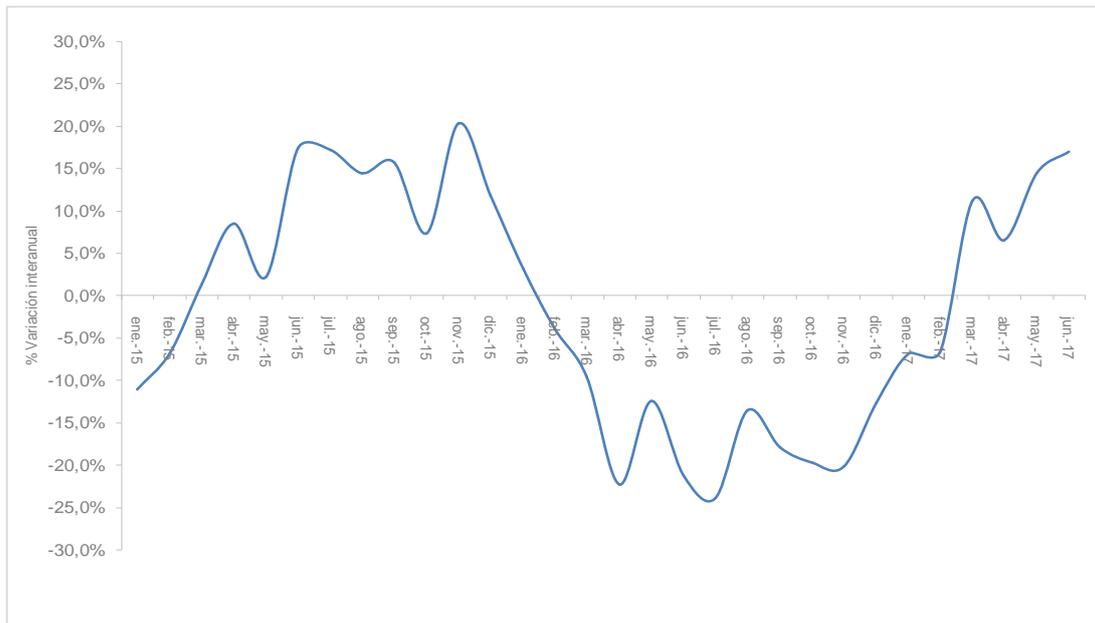
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Mayo	Enero - Mayo
Artículos sanitarios de cerámica	1,9%	-7,8%
Asfalto	70,9%	88,9%
Cemento Portland	9,8%	7,8%
Hierro redondo para hormigón	26,4%	18,6%
Ladrillos huecos	3,6%	-3,8%
Pinturas para Construcción	13,9%	7,5%
Pisos y revest.cerámicos	10,2%	-0,3%
Placas de yeso	11,9%	4,1%
Resto*	4,6%	-1,3%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La recuperación que se observa en la marcha de estos insumos se expresa también en la **consolidación y aceleración del ritmo de crecimiento del Índice Construya: en su versión con estacionalidad, este indicador evidenció un alza del 17% en Junio**, la cuarta en forma consecutiva y la más significativa desde Noviembre de 2015.

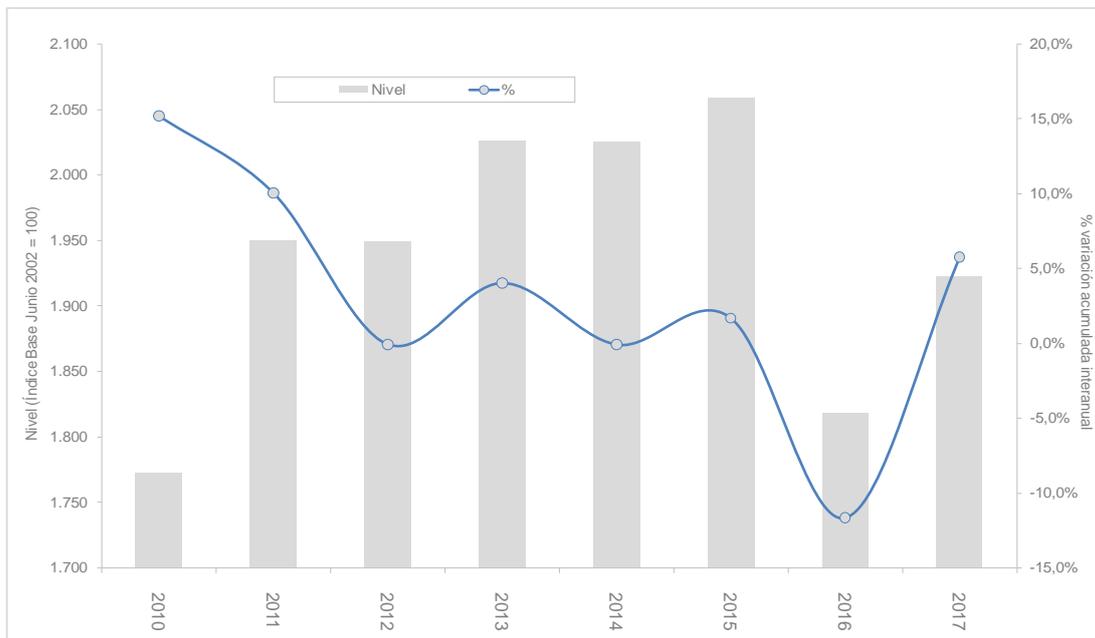
Gráfico X – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2015 – Junio 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Sin embargo, el nivel en que se encuentra este indicador da también cuenta de las dificultades que sigue encontrando la obra residencial privada para volver a ingresar en un sendero de dinamismo sostenido: **en el acumulado del primer semestre, el indicador se encuentra aún por debajo de todos los registros correspondientes al período 2011 – 2015.**

Gráfico XI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel y variación acumulada interanual. Enero - Junio 2010 / 2017 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)

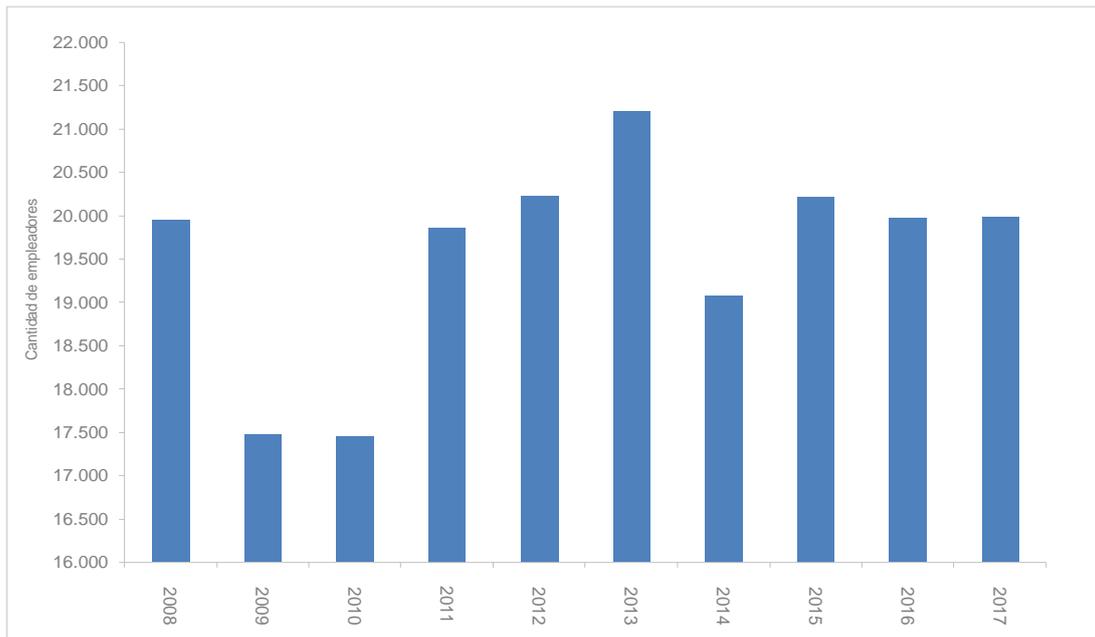


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se mantiene estable: la cantidad registrada en Junio ascendió a 19.980, apenas 10 más que en igual período de 2016. Esta es una estabilidad que, como vimos, se mantiene con pequeñas variaciones desde el año 2011 (la merma respecto al pico del 2013 es del 5,7%).

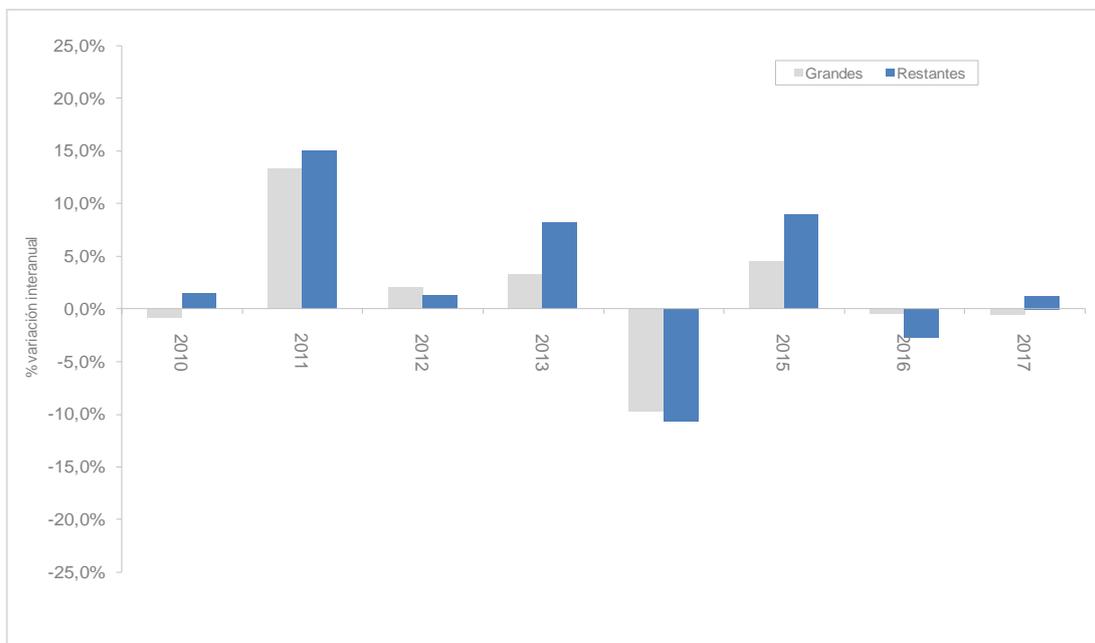
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual. Junio 2008 / 2017 (en cantidad)



Fuente: IERIC

A diferencia de lo que venía aconteciendo hasta el proceso de renovación anual de la credencial de empleados ante el IERIC que finalizó el 30 de Abril, **las Grandes jurisdicciones muestran un comportamiento más desfavorable.** Hecho que, en buena medida, se sustenta en la misma circunstancia: las *Restantes jurisdicciones* habían experimentado en 2016 una caída más marcada, por lo que el patrón de comparación se ubica en un nivel menor.

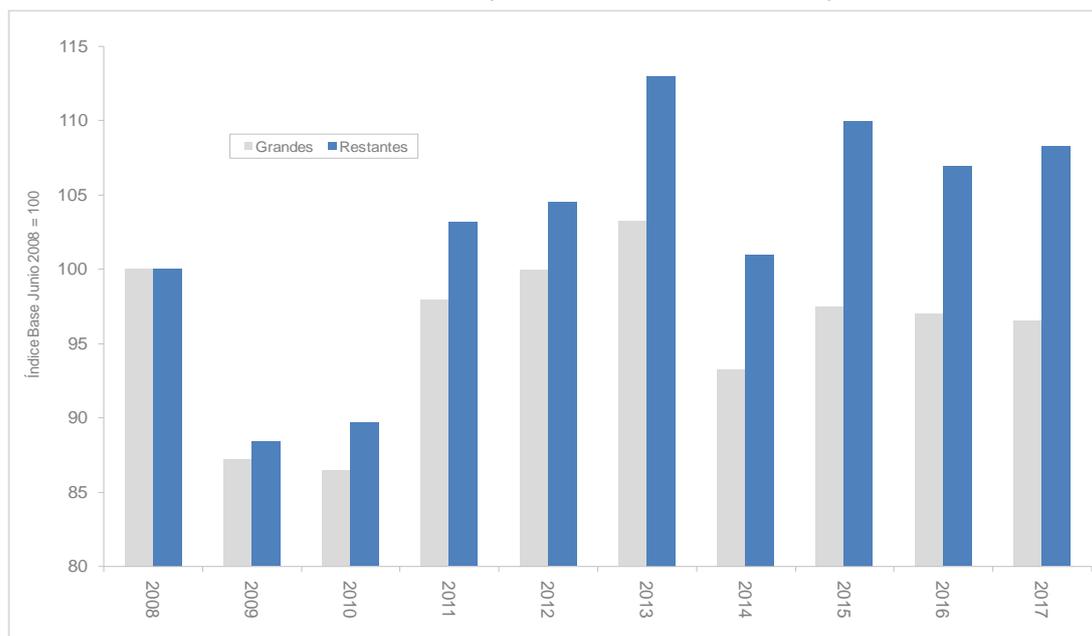
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Junio 2010 / 2017 (en %)



Fuente: IERIC

Si bien entonces la brecha que ambos conjuntos de jurisdicciones presentaban en términos de sus diferencias respecto a los niveles de 2015 se ha reducido, lo cierto es que hasta aquí el 2015 sigue constituyendo un año bisagra: hasta entonces, las jurisdicciones menos populosas venían creciendo sostenidamente más que las *Grandes*. De hecho, **su nivel actual es un 8,2% más elevado que el del año 2008, mientras que en las *Grandes* resulta hoy un 3,5% más bajo.**

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Nivel mensual. Junio 2008 / 2017 (Índice Base Junio 2008 = 100)



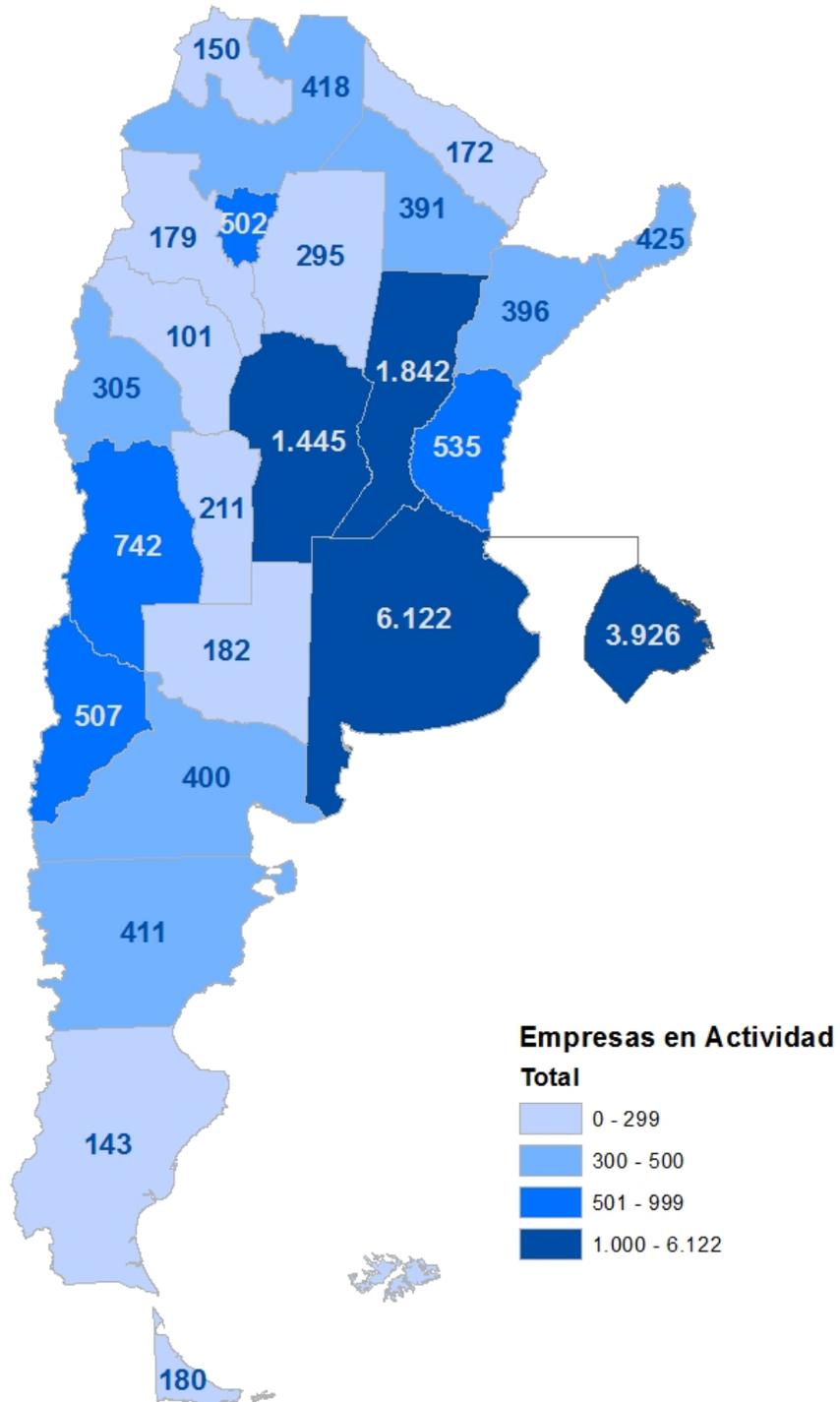
Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jun-17	jun-16	jun-17	jun-16	jun-17	jun-16		jun-17	jun-16
Grandes Jurisd.	11.913	11.921	1.422	1.483	13.335	13.404	-0,5%	66,7%	67,1%
Buenos Aires	5.370	5.670	752	791	6.122	6.461	-5,2%	30,6%	32,4%
Cdad. de Bs.As.	3.578	3.331	348	343	3.926	3.674	6,9%	19,6%	18,4%
Córdoba	1.271	1.262	174	206	1.445	1.468	-1,6%	7,2%	7,4%
Santa Fe	1.694	1.658	148	143	1.842	1.801	2,3%	9,2%	9,0%
Resto del país	6.151	6.072	494	494	6.645	6.566	1,2%	33,3%	32,9%
Catamarca	178	129	1	1	179	130	37,7%	0,9%	0,7%
Chaco	372	365	19	18	391	383	2,1%	2,0%	1,9%
Chubut	380	410	31	29	411	439	-6,4%	2,1%	2,2%
Corrientes	383	367	13	16	396	383	3,4%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	509	527	26	29	535	556	-3,8%	2,7%	2,8%
Formosa	170	176	2	1	172	177	-2,8%	0,9%	0,9%
Jujuy	137	140	13	9	150	149	0,7%	0,8%	0,7%
La Pampa	174	169	8	9	182	178	2,2%	0,9%	0,9%
La Rioja	93	93	8	4	101	97	4,1%	0,5%	0,5%
Mendoza	617	609	125	138	742	747	-0,7%	3,7%	3,7%
Misiones	403	415	22	23	425	438	-3,0%	2,1%	2,2%
Neuquén	450	433	57	57	507	490	3,5%	2,5%	2,5%
Río Negro	363	359	37	38	400	397	0,8%	2,0%	2,0%
Salta	402	374	16	13	418	387	8,0%	2,1%	1,9%
San Juan	280	255	25	19	305	274	11,3%	1,5%	1,4%
San Luis	192	170	19	16	211	186	13,4%	1,1%	0,9%
Santa Cruz	122	140	21	23	143	163	-12,3%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	279	279	16	14	295	293	0,7%	1,5%	1,5%
Tierra del Fuego	168	192	12	11	180	203	-11,3%	0,9%	1,0%
Tucumán	479	470	23	26	502	496	1,2%	2,5%	2,5%
Total País	18.064	17.993	1.916	1.977	19.980	19.970	0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

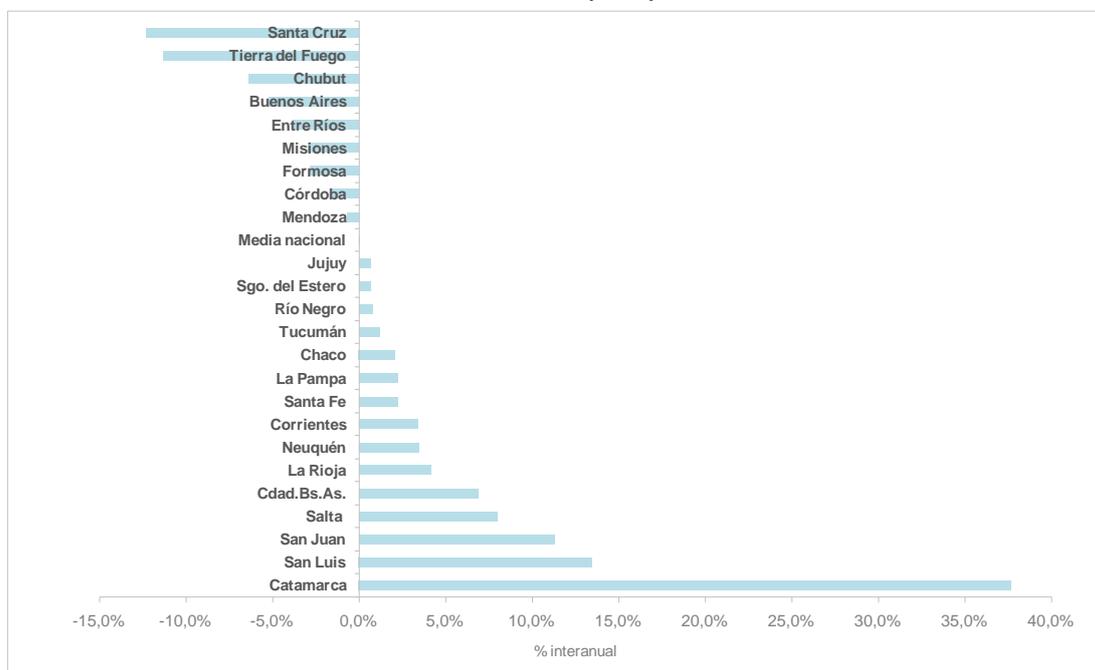
Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Junio de 2017



Fuente: IERIC

En términos más desagregados, la heterogeneidad sigue siendo una característica que describe la dinámica territorial. En efecto, **en 9 jurisdicciones del país el número de empleadores se encuentra hoy por debajo de los niveles del año pasado.**

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Junio 2017 (en %)



Fuente: IERIC

Entre ellas sobresalen nuevamente las provincias patagónicas: **Santa Cruz y Tierra del Fuego, ambas, con bajas interanuales de dos dígitos.** Contrariamente, **San Luis, San Juan y, sobre todo, Catamarca, son las de mayor dinamismo.**

En lo que refiere al análisis por Forma Jurídica, el mes de Junio mostró que **Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.) es la única de las tipologías relevantes que ve crecer su número.** Tanto *Sociedades Anónimas (S.A.)* como Unipersonales presentaron bajas marginales, al tiempo que *Sociedad de Personas* pierde terreno aceleradamente: en Junio retrocedió un 18% interanual.

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

	jun-17	jun-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2017	Junio 2016
Unipersonales	8.009	8.085	-0,9%	40,1%	40,5%
Sociedades Personas (2)	492	600	-18,0%	2,5%	3,0%
S.A.	4.520	4.526	-0,1%	22,6%	22,7%
S.R.L.	6.353	6.221	2,1%	31,8%	31,2%
Otras (3)	606	538	12,6%	3,0%	2,7%
Total	19.980	19.970	0,1%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, en cuanto a la forma de inserción predominante en obra, el contraste entre las tipologías más y menos complejas es relativamente similar a lo que se advierte en cuanto a las formas jurídicas: **Constructoras/Contratistas (en particular Constructoras) se mantiene en terreno positivo, con un alza del 0,4% interanual, mientras que Subcontratistas retrocede un 3,1%.**

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

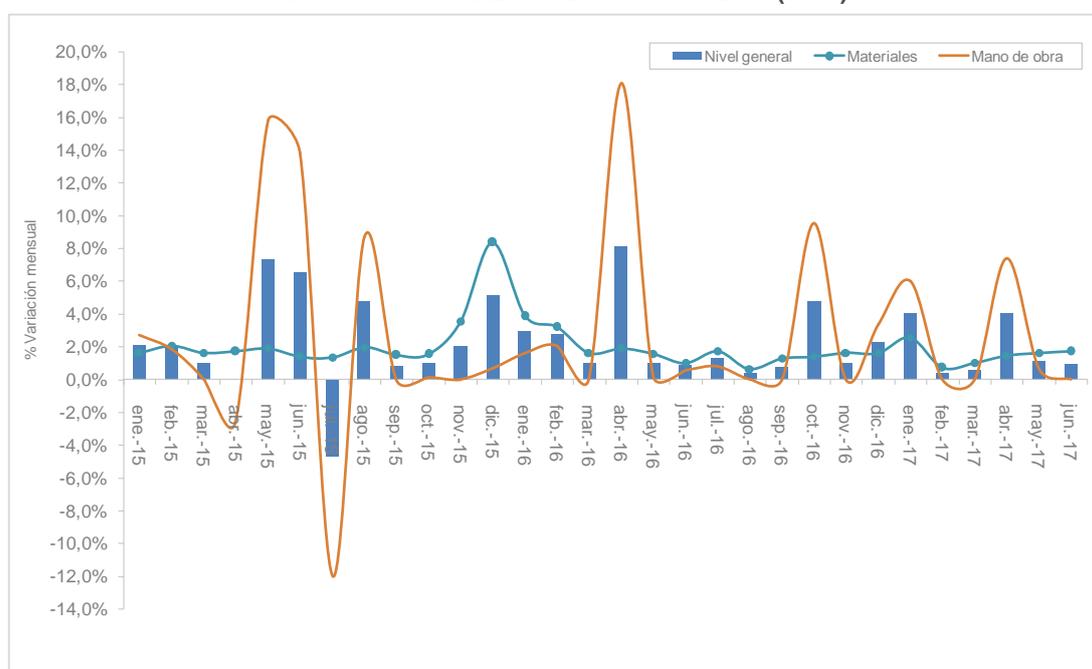
	jun-17	jun-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2017	Junio 2016
Constructoras/Contratistas	18.064	17.993	0,4%	90,4%	90,1%
Subcontratistas	1.916	1.977	-3,1%	9,6%	9,9%
Total	19.980	19.970	0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un alza mensual del 1%. Sin embargo, la suba del rubro Materiales ascendió al 1,7%, la más pronunciada en los últimos doce meses, a excepción de la observada en Enero pasado.

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

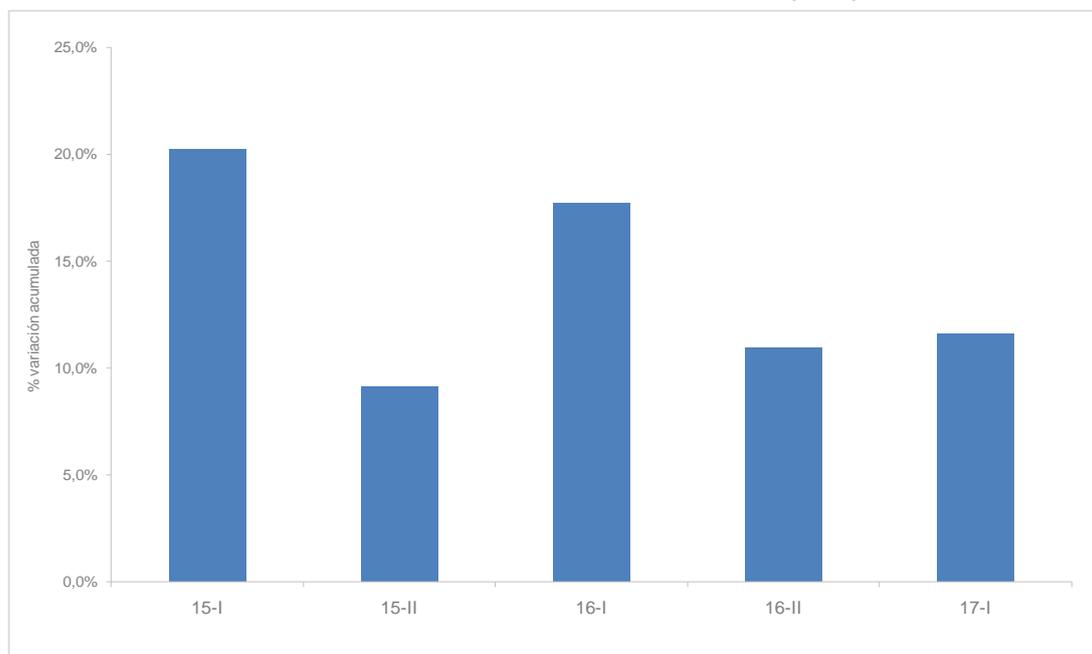


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Asimismo, **el segundo trimestre del año finalizó con una variación del 5,4%**. Guarismo que, si bien resultó inferior al de igual período del año 2016 (12,7%), se ubicó en línea con el de igual lapso de 2015. Más allá de eso, **el nivel de costos cerró el primer semestre de 2017 con un alza acumulada del 11,6%** respecto a Diciembre pasado, **por debajo del acumulado en los primeros semestres de 2015 y 2016**.

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

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General. Variación acumulada. Primer semestre 2015 – Primer semestre 2017 (en %)

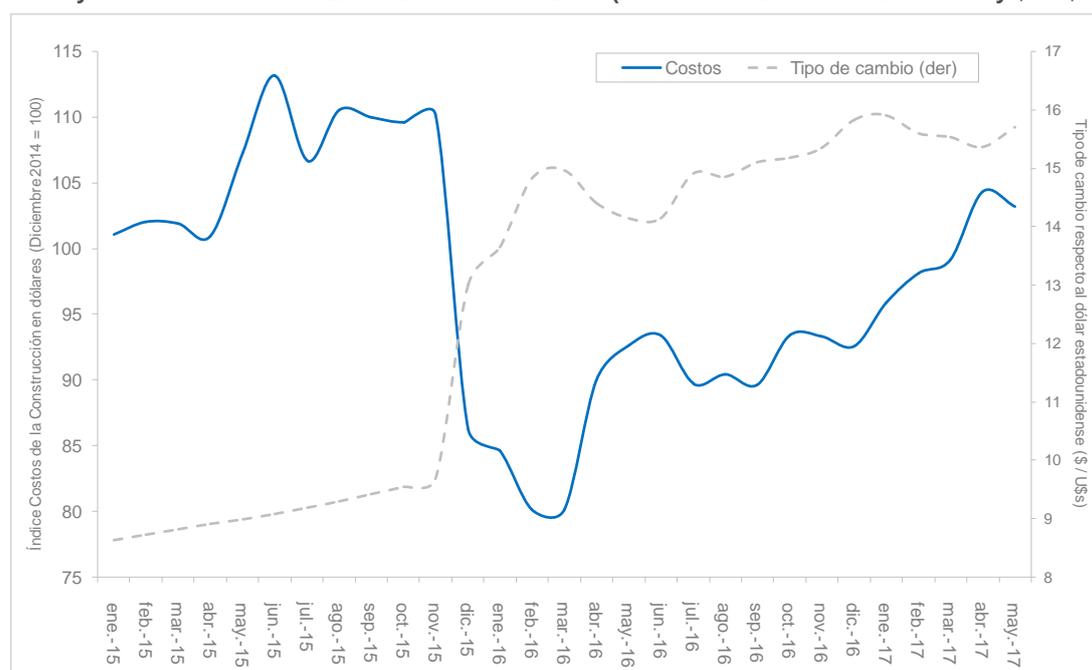


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Esta leve aceleración del ritmo de suba del capítulo *Materiales* se dio en consonancia con un nuevo salto en el nivel del tipo de cambio bilateral. Luego de acumular una baja del 3,4% entre Enero y Abril, dicha variable registró en Junio una suba mensual del 2,7%, la más importante desde Diciembre de 2016. Como consecuencia de ello, el tipo de cambio acumuló en los dos últimos meses un alza del 4,9%, superó la marca de Enero pasado y alcanzó así su máximo nivel histórico.

Fruto de esta depreciación de la moneda nacional, **los costos de construcción medidos en dólares experimentaron su segunda baja mensual en forma consecutiva.** De este modo, el indicador volvió a alejarse de los niveles previos a la devaluación de Diciembre de 2015, encontrándose hoy un 7,9% por debajo de los registros de Noviembre de 2015.

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

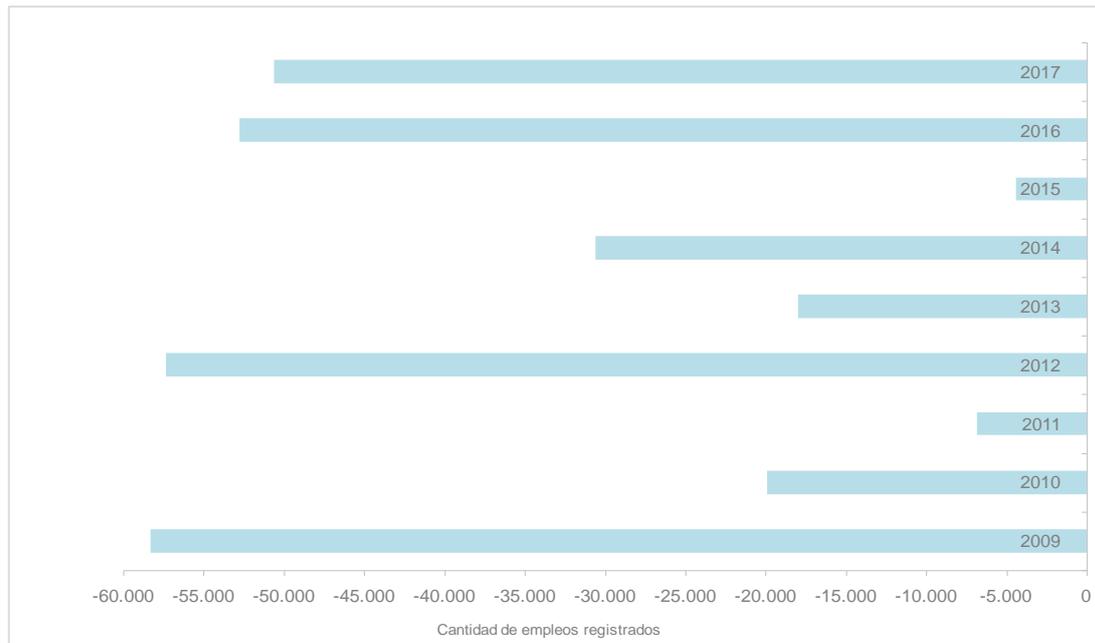


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

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, **mostraron en Abril una caída mensual de más de 50 mil puestos de trabajo**. Aunque deba tenerse presente que el comportamiento contractivo constituye una regularidad para dicho mes, lo cierto es que **la magnitud del retroceso es sólo superada por la de los años 2009 (en el marco de la crisis financiera internacional desatada a partir de la quiebra de Lehman Brothers’), 2012 y 2016**.

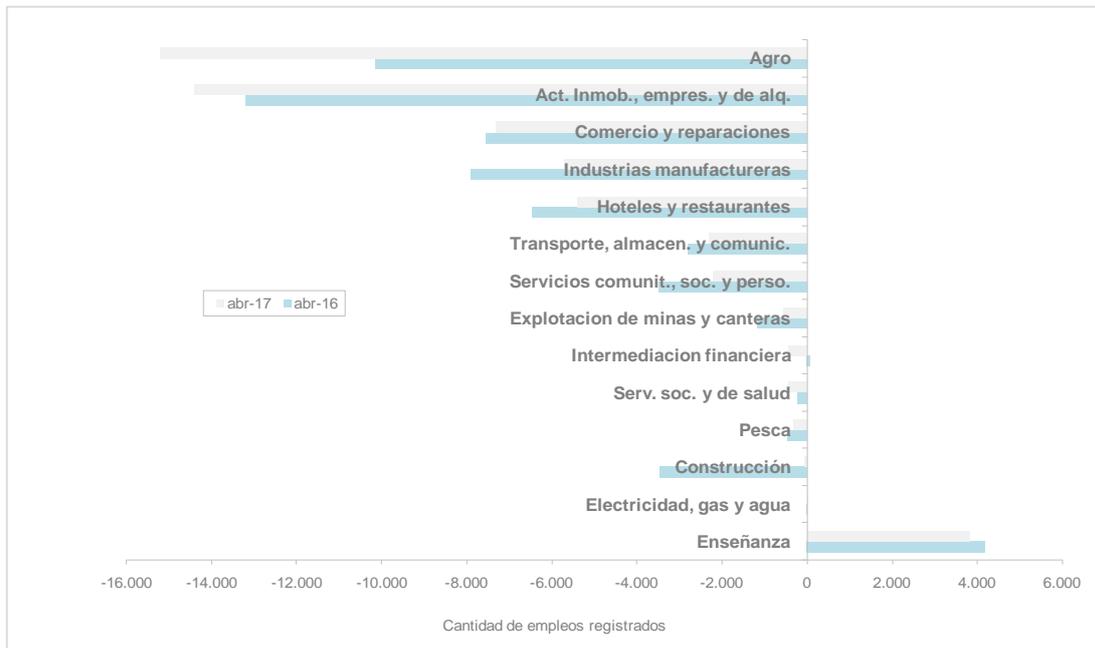
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Abril 2009 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

El 60% de la baja se explica por la evolución de dos sectores: Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. Pero, además, ambos sectores experimentaron mermas más pronunciadas que en igual período de 2016.

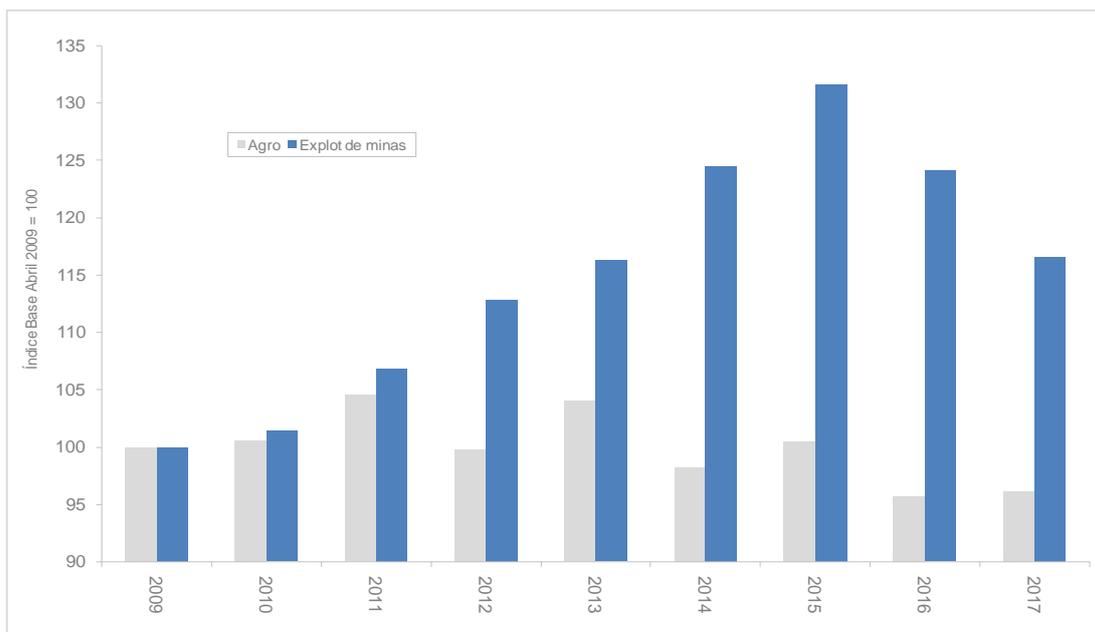
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Abril 2016 y 2017 (en cantidad)



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

Como fuera apuntado en informes anteriores, **es interesante advertir que los sectores que recibieron señales de precios favorables por parte de la política económica en 2016, siguen evidenciando niveles de empleo que se encuentran por debajo de las marcas que mostraban con anterioridad.** Así, el nivel de empleo que en Abril mostró el sector de *Agricultura, ganadería, caza y silvicultura* fue el más bajo desde, al menos, 2009. Mientras que en el caso de *Explotación de minas y canteras* es necesario retrotraerse a 2013 para hallar guarismos menores.

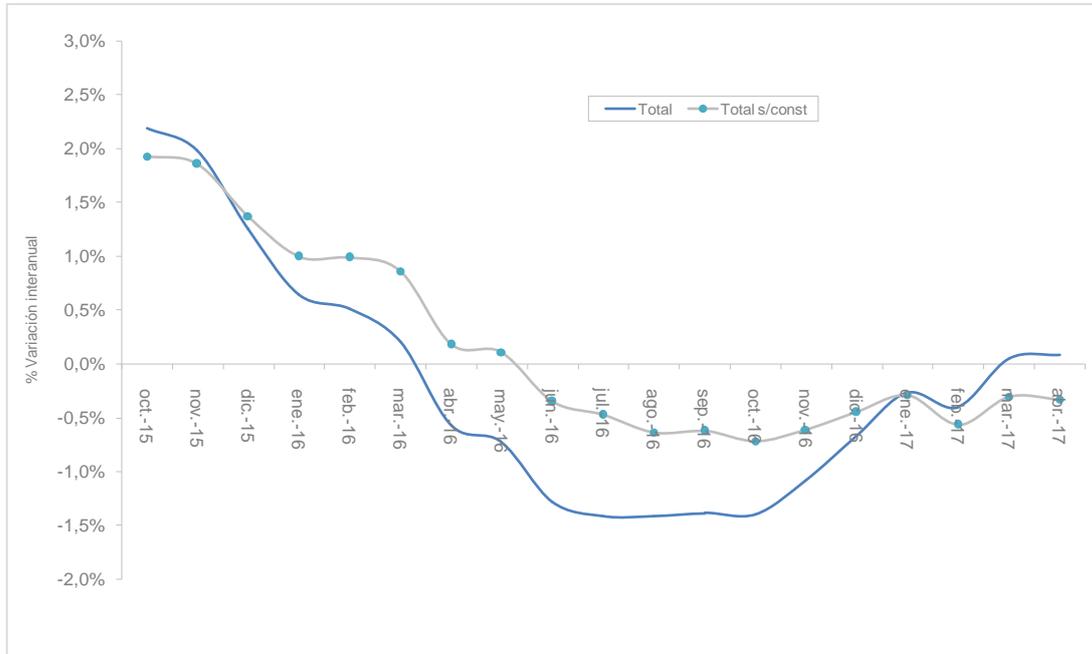
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en los sectores de Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y Explotación de minas y canteras. Nivel mensual. Abril 2009 / 2017 (índice Base Abril 2009 = 100)



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

Por su parte, cuando se analiza en términos interanuales, se constata que, **por segundo mes consecutivo, el nivel de empleo formal en el sector privado experimentó variaciones positivas.** En esta dinámica **le cabe un rol protagónico a la Construcción:** en efecto, cuando se considera la marcha del empleo aislando a este sector, se verifica una baja interanual del 0,3%.

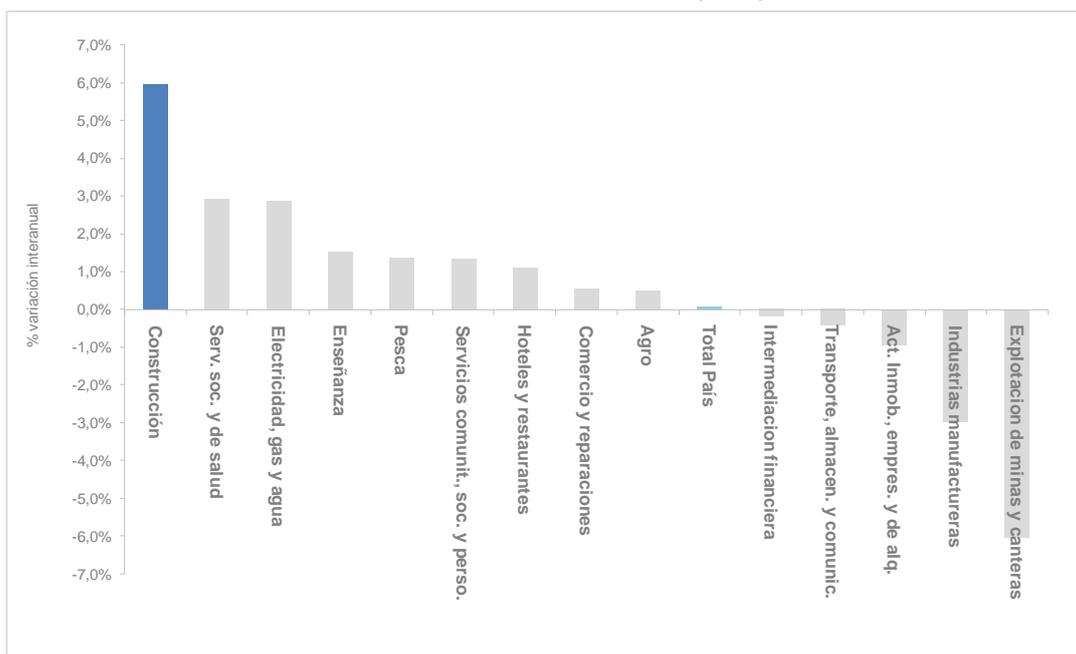
Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total y Total sin Construcción. Variación interanual. Octubre 2015 – Abril 2017 (en %)



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

Si bien es cierto que el comportamiento del sector había sido también el principal factor explicativo al inicio de la tendencia contractiva (de hecho, el total de empleo privado sin contemplar al sector *Construcción* comenzó a mostrar variaciones interanuales negativas dos meses después), lo cierto es que **hoy es el sector que más se expande en términos interanuales, más que duplicando las tasas de crecimiento de los dos sectores que van detrás: Suministro de electricidad, gas y agua y Servicios sociales y de salud.**

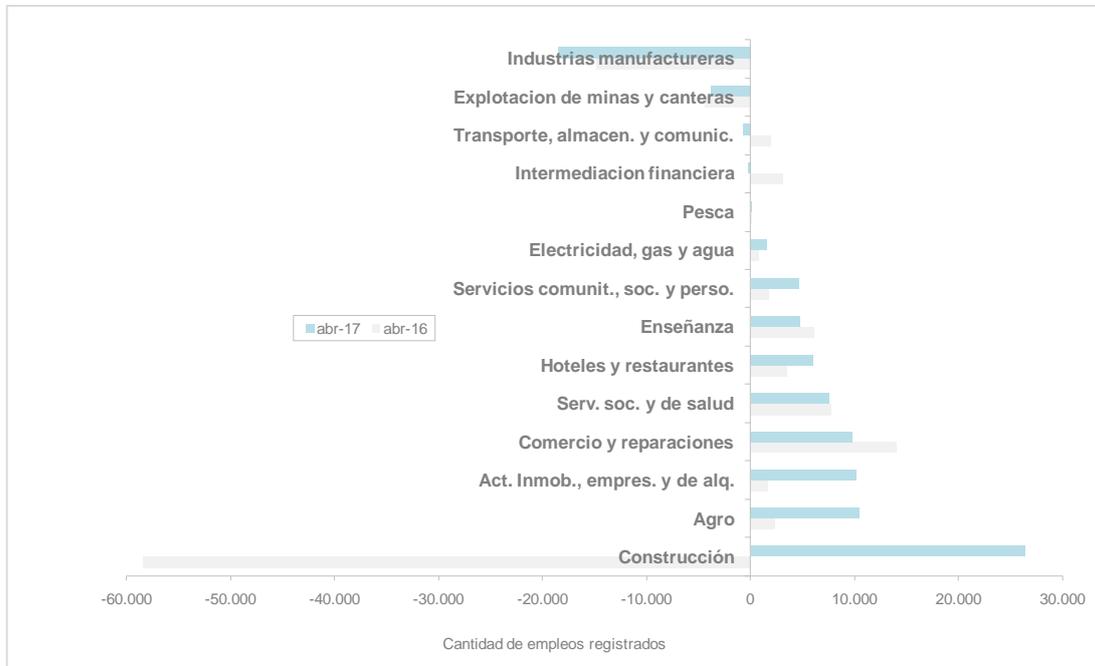
Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Abril 2017 (en %)



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

En efecto, así como entre Julio de 2015 y Abril de 2016, la *Construcción* había dado cuenta del 75% de los más de 77 mil puestos de trabajo que en ese período habían perdido todos los sectores donde había caído el empleo, **en este caso es responsable de cerca de un tercio de los más de 81 mil puestos de trabajo formales que sumaron todos aquellos sectores que crearon empleo entre Julio del año pasado y Abril de este año.**

Gráfico XXIV – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación. Abril 2016 y 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

► Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2017²

El empleo agregado en la Construcción

En línea con la evolución del resto de los indicadores sectoriales, **el empleo exhibió una importante expansión en Mayo** que lo llevó a superar la barrera de los 400.000 puestos de trabajo registrados por primera vez en 17 meses.

En contraste con la leve caída observada en Abril (-0,4% mensual), en Mayo se crearon algo más de 10.000 puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción. Según la información disponible, de carácter provisorio, **el nivel de ocupación formal llegó a los 403.928 puestos de trabajo, marcando un incremento del 2,6% mensual.**

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2016					
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	395.268	14.638,3	6.128	7,1%	42,4%
Abril	393.777	13.984,6	5.860	7,4%	22,6%
Mayo	403.928	16.912,1	7.016	9,8%	38,8%
% Var. Ene - May '09 / '08	-10,3%	15,6%	16,0%	-	-
% Var. Ene - May '10 / '09	-2,4%	19,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene - May '11 / '10	9,5%	39,8%	54,2%	-	-
% Var. Ene - May '12 / '11	-0,2%	28,2%	77,8%	-	-
% Var. Ene - May '13 / '12	-4,4%	26,0%	16,9%	-	-
% Var. Ene - May '14 / '13	-2,6%	23,1%	0,4%	-	-
% Var. Ene - May '15 / '14	6,2%	24,5%	22,9%	-	-
% Var. Ene - May '16 / '15	-9,4%	30,6%	29,0%	-	-
% Var. Ene - May '17 / '16	5,7%	37,2%	35,3%	-	-

* 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.

Con este positivo resultado, se verificó también una sensible **aceleración en el ritmo de incremento interanual, el cual trepó al 9,8%**. Se trata de la tasa de variación más elevada desde el mes de Junio de 2015 cuando el registro fue del 10,9% interanual (Gráfico I).

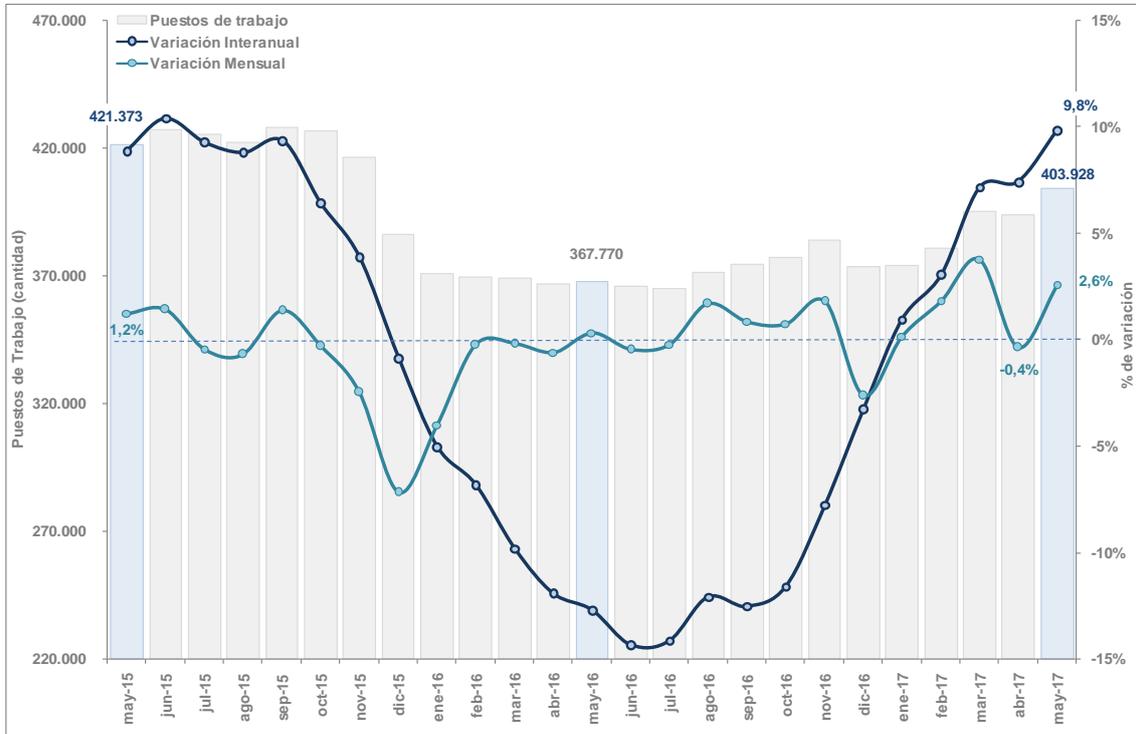
La buena performance del nivel de ocupación sectorial durante el mes de Mayo, se aprecia de forma más contundente al colocarla en perspectiva histórica. Como se ilustra en el Gráfico II, **el de 2017 se ubica entre los registros más elevados de la serie superando, inclusive, a la media histórica para ese mes**

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

(+0,6%). Levemente por sobre lo verificado en igual mes del año 2013, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Mayo de 2017 resulta, no obstante, inferior a la observada en dicho mes del 2015 (-4,3%).

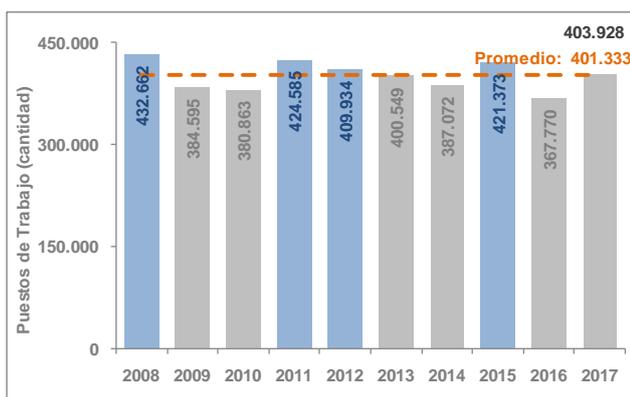
Algo similar, aunque con resultados menos destacados, se verifica al considerar el acumulado para los primeros cinco meses del 2017. En este caso el promedio de los puestos de trabajo se ubica por debajo de la media histórica (-1,9%), así como también de los registros correspondientes a iguales períodos de los años 2013 (-0,9%) y 2015 (-4,2%)

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



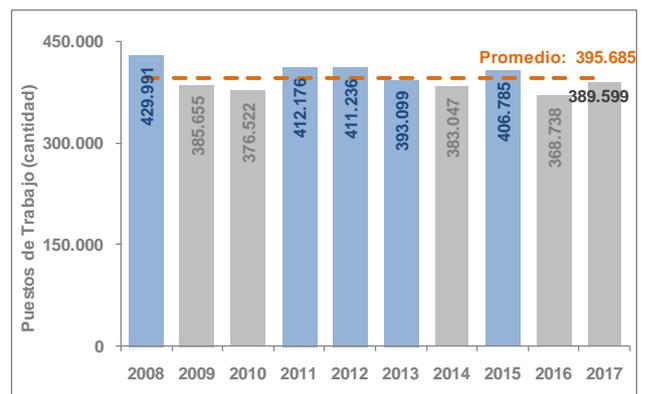
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel. Mayo 2008 / 2017 (en cantidad)



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

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Acumulado a Mayo 2008 / 2017 (en cantidad)

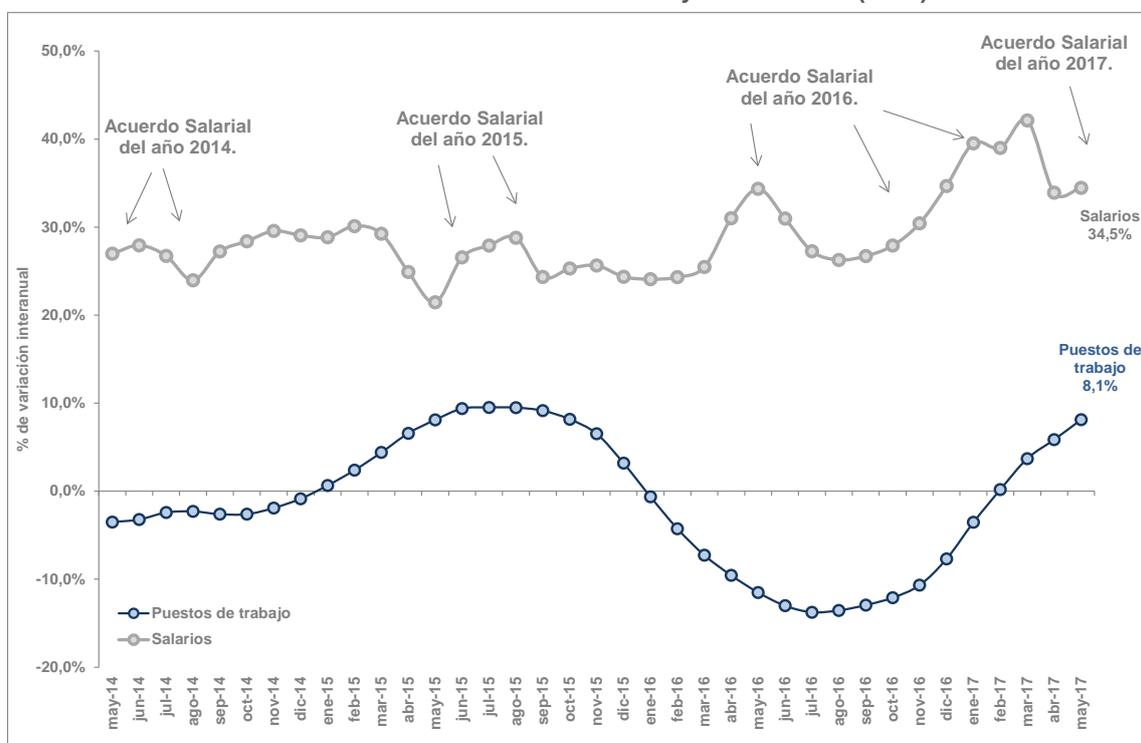


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El nivel de las remuneraciones se vio impulsado por la entrada en vigencia del nuevo Acuerdo Paritario, el cual regirá la pauta salarial entre los meses de Abril de 2017 y Marzo de 2018. En el acuerdo alcanzado a fines de Abril se prevén dos tramos de incremento de los Básicos de Convenio. El primero, aplicable a partir del mes de Abril de 2017, supone un aumento del 11%, seguido de otro del 10% a partir de Julio de 2017.

En este sentido, las remuneraciones del mes de Mayo registraron el doble impulso de la entrada en vigencia del acuerdo y del pago retroactivo correspondiente al incremento previsto para el mes de Abril. La combinación de ambos efectos llevó a un importante alza del promedio salarial en relación al mes precedente (20,9%), al tiempo que dio lugar a una aceleración de la tasa de crecimiento interanual (ver Gráfico IV).

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Mayo 2014 – 2017 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

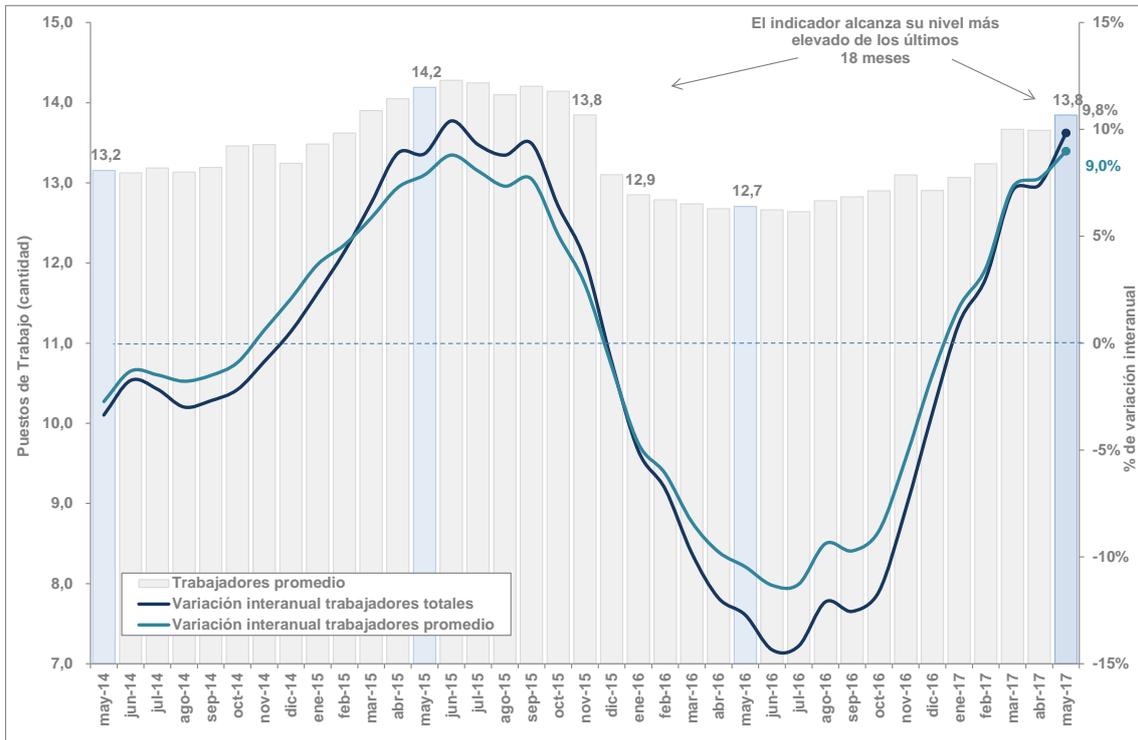
La creación de nuevos puestos de trabajo continúa siendo impulsada por las medianas y grandes constructoras. El indicador de empleo promedio volvió a crecer y alcanzó un 13,8 puestos de trabajo registrados por empresa, exhibiendo así un incremento del 1,4% mensual y el nivel más elevado desde Noviembre de 2015 (ver Gráfico V).

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo 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.	64.287	12.763,2	73,5%	3,0	15,9%	1,0%	-0,6%
10 a 19 Empl.	47.908	13.115,8	12,2%	13,4	11,9%	0,0%	-1,2%
20 a 49 Empl.	79.711	14.975,9	9,0%	30,2	19,7%	4,7%	6,7%
50 a 79 Empl.	40.732	16.266,7	2,2%	62,1	10,1%	-3,2%	3,2%
80 a 99 Empl.	19.314	16.585,1	0,8%	87,7	4,8%	12,4%	13,4%
100 a 199 Empl.	54.967	18.524,6	1,4%	135,8	13,6%	-0,7%	15,7%
200 a 299 Empl.	30.630	21.659,4	0,4%	238,5	7,6%	11,5%	27,8%
300 a 499 Empl.	25.558	22.344,6	0,2%	374,2	6,3%	-1,6%	33,9%
500 o Más Empl.	40.822	25.012,8	0,2%	785,2	10,1%	7,5%	24,1%
Total	403.928	16.912,1	100,0%	13,8	100,0%	2,6%	9,8%

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

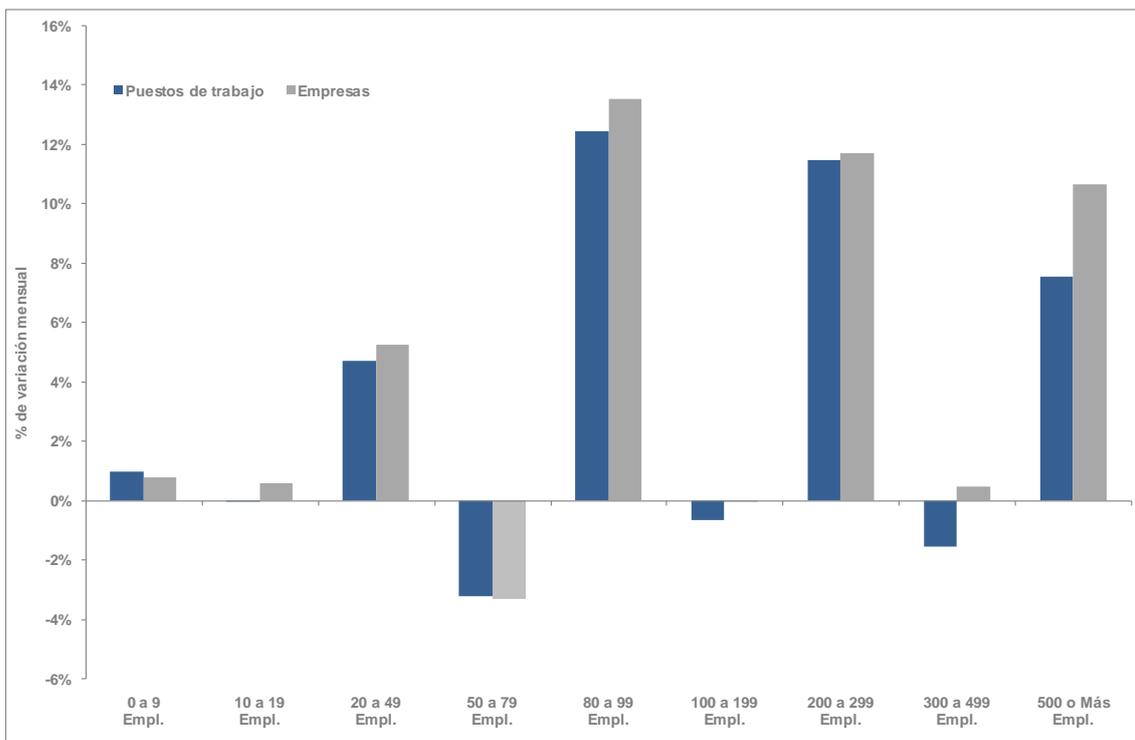
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Mayo 2014 - 2017 (en cantidad y en %)



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

La creación de nuevos puestos de trabajo y la consiguiente expansión de los planteles, se tradujo en un importante desplazamiento de firmas desde los segmentos de menor a los de mayor cantidad de empleados. Tal como se ilustra en el Gráfico VI, hubo un **incremento de la cantidad de firmas y en el volumen de empleo registrado en los establecimientos con plantel igual o superior a los 500 trabajadores.**

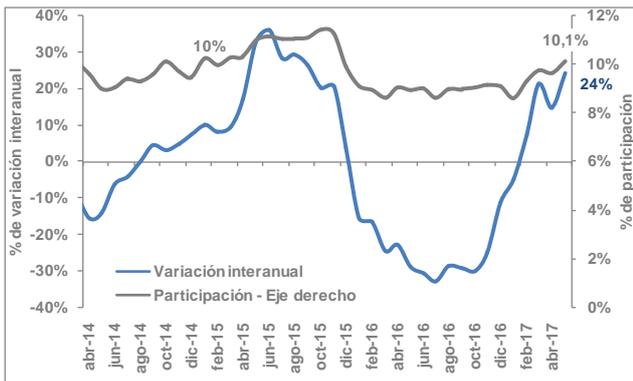
Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Mayo 2017 (en %)



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

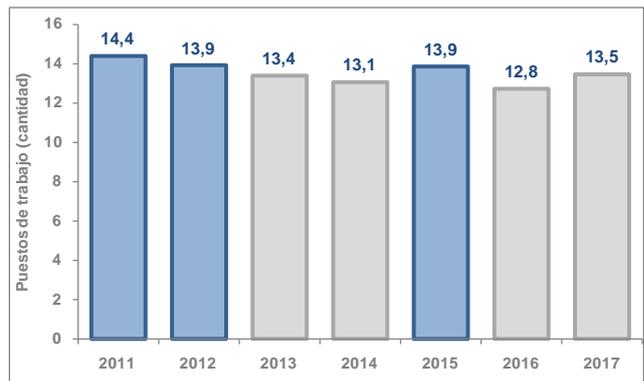
De hecho, la cantidad de puestos de trabajo registrados en firmas de 500 ó más trabajadores resultó, en Mayo, un 24,1% superior a la verificada en igual mes del 2016, hecho explicado tanto por el efectivo incremento en los planteles de estas firmas como por el desplazamiento de empresas que anteriormente estaban ubicadas en tramos de tamaño más reducido. La participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial continuó creciendo en Mayo, pasando a dar cuenta de un 10,1% del total del empleo sectorial, la mayor en los últimos 17 meses (ver Gráfico VII).

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Mayo 2014 - 2017 (en %)



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

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



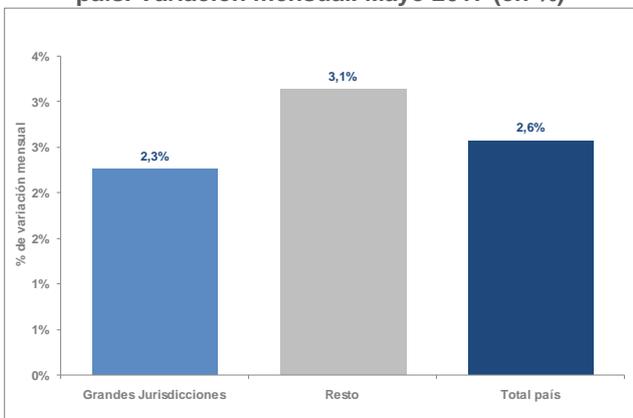
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

La cantidad de puestos de trabajo registrados creció en la totalidad del país. En contraste con el escenario de Abril pasado, 24 de las 25 jurisdicciones que conforman el territorio nacional dieron cuenta en Mayo de un volumen de ocupación superior al del mes precedente. La única excepción fue la Provincia de Tierra del Fuego, en la cual se registró una leve contracción que se encuentra sujeta a factores estacionales vinculados con el inicio del período invernal.

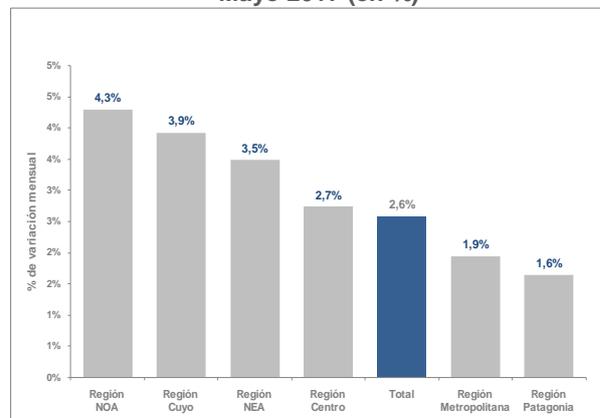
Como se ilustra en el Gráfico IX, las Grandes Jurisdicciones fueron protagonistas de este importante crecimiento, aunque la mejora resultó de mayor intensidad en el Resto del País. Este último grupo se vio impulsado por la buena performance evidenciada en la Región del Noroeste Argentino y en Cuyo, en donde la cantidad de puestos de trabajo registrados se expandió un 4,3% y un 3,9%, respectivamente, en relación a Abril (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Total, Grandes jurisdicciones y Resto del país. Variación mensual. Mayo 2017 (en %)



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

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



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

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

Provincia	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	70.978	72.141	72.799	74.827	74.709	75.884	1,6%	11,3%	9,2%
Buenos Aires	105.586	106.687	108.000	112.848	112.430	114.991	2,3%	9,7%	4,4%
GBA	71.441	72.048	73.093	76.317	75.864	77.604	2,3%	7,4%	3,0%
Resto Bs. As.	34.145	34.639	34.907	36.531	36.566	37.388	2,2%	14,6%	7,3%
Catamarca	2.383	2.456	2.518	2.679	2.691	2.751	2,2%	34,6%	31,6%
Chaco	7.486	7.160	7.598	8.265	8.238	8.610	4,5%	25,5%	24,9%
Chubut	9.229	9.168	9.558	9.902	9.958	10.154	2,0%	12,4%	7,1%
Córdoba	27.402	27.717	28.048	29.076	28.590	29.696	3,9%	8,9%	5,1%
Corrientes	6.016	5.748	5.975	6.211	6.147	6.178	0,5%	-4,2%	-6,7%
Entre Ríos	9.029	8.829	8.789	9.012	8.945	9.161	2,4%	12,9%	10,0%
Formosa	5.272	4.473	4.735	4.963	4.916	5.010	1,9%	-14,8%	-15,8%
Jujuy	3.114	2.857	3.012	3.013	3.358	3.524	5,0%	20,4%	12,8%
La Pampa	3.474	3.301	3.243	3.174	3.107	3.360	8,1%	-14,0%	-14,4%
La Rioja	1.610	1.585	2.043	2.087	2.184	2.409	10,3%	96,2%	55,7%
Mendoza	12.179	12.214	12.237	12.627	12.521	12.892	3,0%	14,6%	10,8%
Misiones	8.797	8.140	8.527	9.057	9.011	9.498	5,4%	0,5%	0,9%
Neuquén	9.962	10.027	10.187	10.691	10.439	10.518	0,8%	0,7%	-1,2%
Río Negro	7.308	7.451	7.684	7.755	7.767	7.934	2,1%	4,9%	0,3%
Salta	7.986	7.857	7.966	8.346	8.143	8.458	3,9%	12,0%	7,9%
San Juan	8.862	8.302	8.483	8.767	9.320	9.778	4,9%	5,7%	-2,0%
San Luis	4.901	4.989	5.009	5.105	5.194	5.285	1,8%	0,3%	-7,3%
Santa Cruz	4.416	4.478	4.765	4.935	4.928	4.949	0,4%	2,2%	-10,2%
Santa Fe	34.799	35.690	36.387	37.419	36.739	37.614	2,4%	14,7%	12,3%
Sgo. del Estero	6.289	6.351	6.640	6.972	6.860	7.183	4,7%	9,9%	2,4%
Tierra del Fuego	1.982	1.967	2.028	2.167	2.121	2.032	-4,2%	0,7%	-3,2%
Tucumán	9.215	9.380	9.495	10.049	10.107	10.580	4,7%	12,5%	3,3%
Sin Asignar	5.308	5.147	5.182	5.321	5.354	5.479	2,3%	18,8%	12,9%
Total	373.583	374.115	380.908	395.268	393.777	403.928	2,6%	9,8%	5,7%

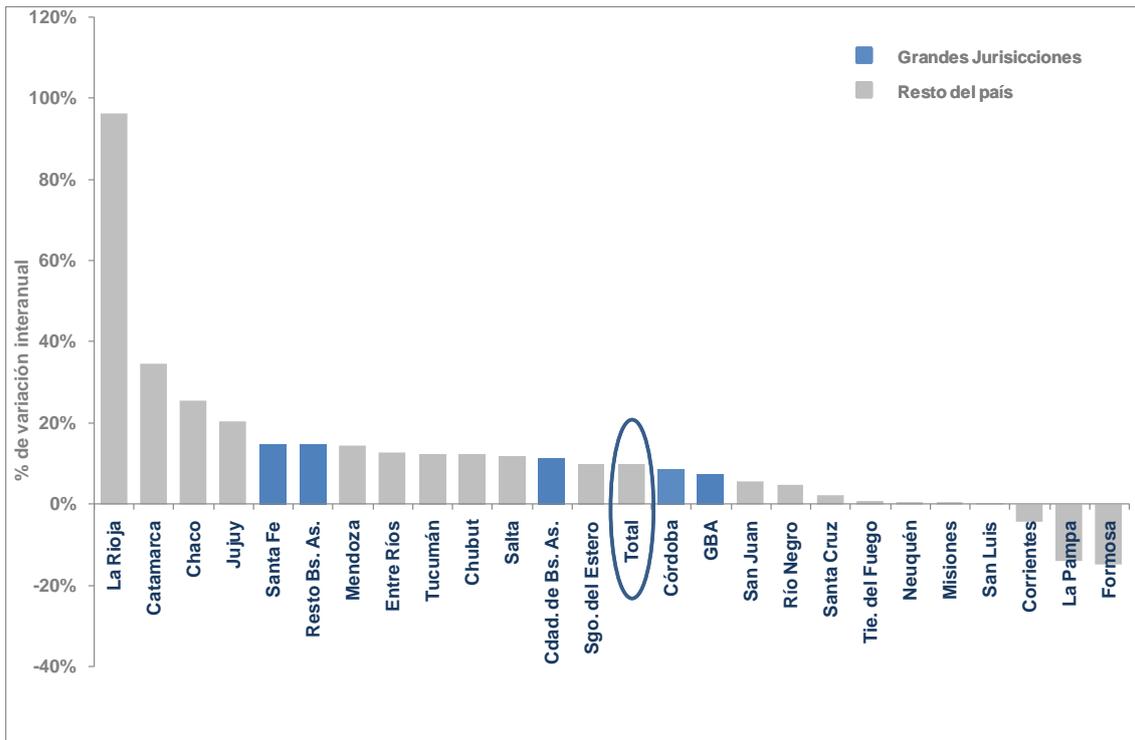
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

En la comparativa interanual también se observa un crecimiento generalizado del empleo a nivel territorial. Por su magnitud se destaca el ritmo de incremento verificado en la Provincia de La Rioja, aunque con escaso impacto a nivel de la dinámica nacional. La cantidad de puestos de trabajo registrados en ese distrito durante el mes de Mayo se expandió un 10,3% en relación con Abril y prácticamente duplicó la verificada en igual mes de 2016 (+96,2%), pese a lo cual no se aparta significativamente del promedio histórico para un mes de Mayo en esta jurisdicción.

Lo cierto es que el volumen de ocupación sectorial en el interior del país viene recuperando terreno en esta primera mitad del 2017, luego de que el inicio del repunte a fines del año pasado resultara sostenido, fundamentalmente, por las grandes jurisdicciones. De todas maneras, la tendencia en la estructura del empleo sectorial muestra un crecimiento en la participación tanto del Área Metropolitana de Buenos Aires como de las provincias que conforman la Región Centro (Interior de la Provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos), en desmedro del resto del país.

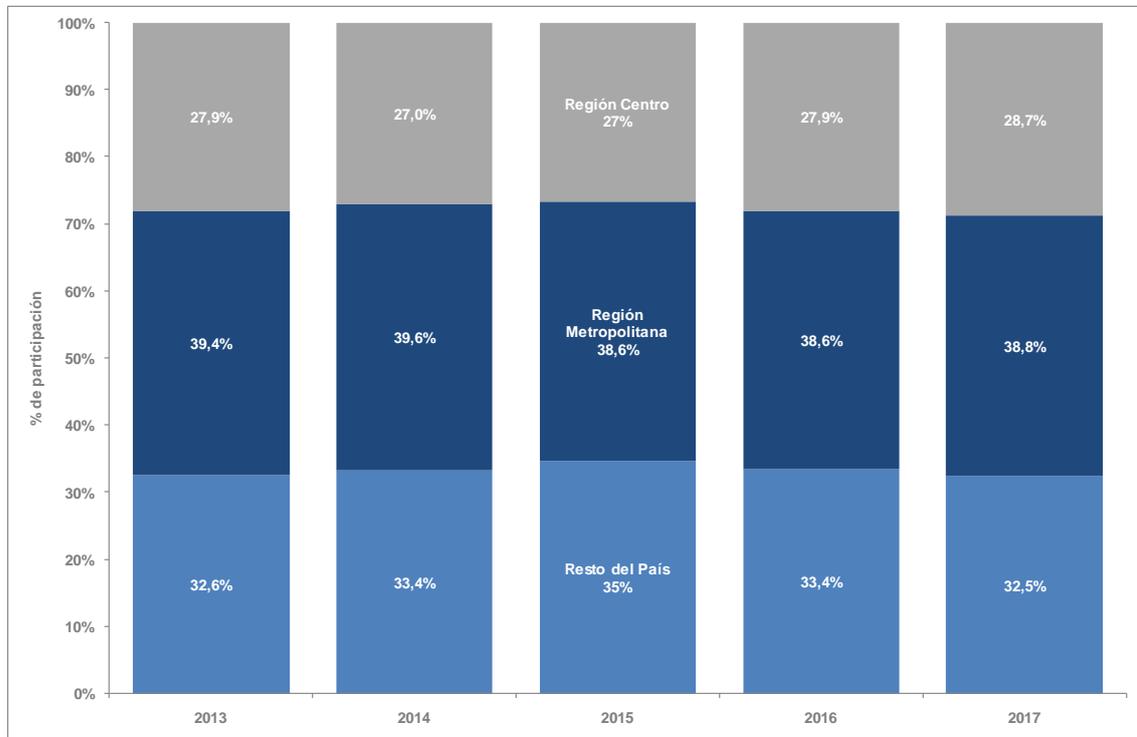
De hecho, como se ilustra en el Gráfico XII, cuando consideramos el acumulado para los primeros cinco meses del año, la participación del resto del país se encuentra en su mínimo nivel para la serie que se inicia en mediados de 2007, quedando por debajo del registro correspondiente a igual período del 2008. En contraste, la mayor recuperación se verifica en la Región Centro, cuyo nivel de participación no sólo se recuperó tras la caída de 2014 y 2015, sino que se coloca en su mayor registro histórico.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Mayo 2017 (en %)



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

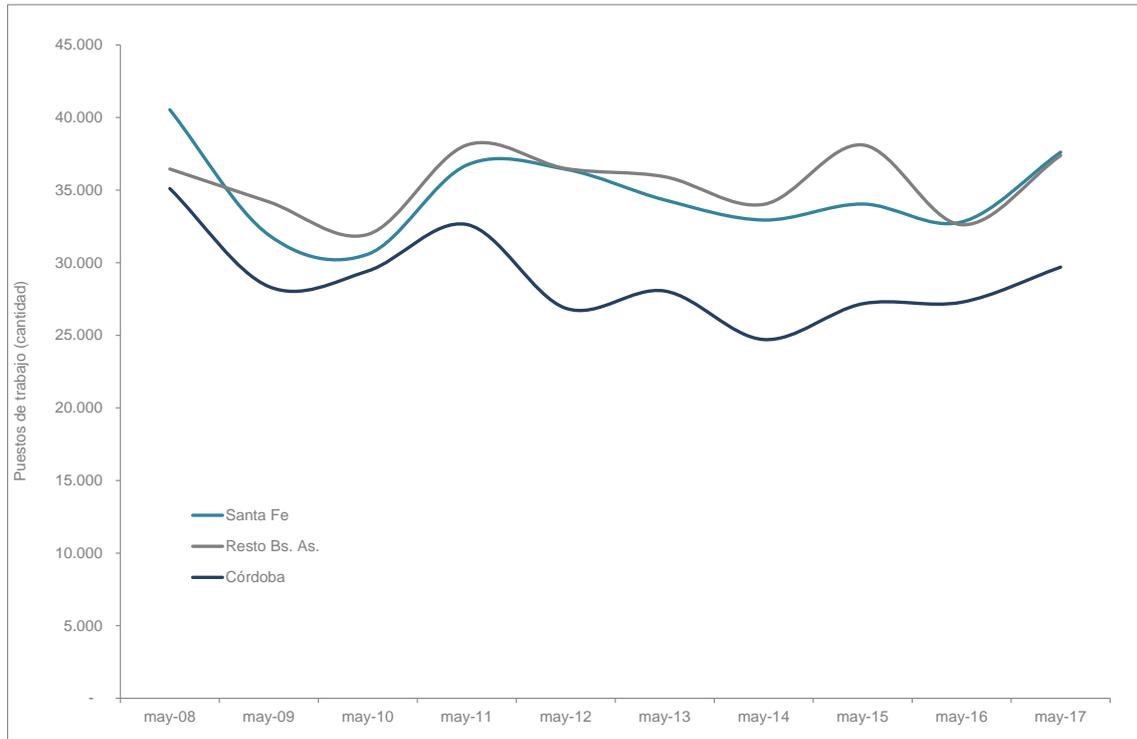
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo. Región Centro, Metropolitana y Resto del país. Participación sobre el total. Acumulado a Mayo 2017 (en %)



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

En este escenario, la **Región Centro es la que viene exhibiendo la evolución más favorable impulsada, entre otras, por la Provincia de Santa Fe.** El volumen de ocupación en este distrito supera en Mayo en un 14,7% al registrado en igual mes del 2016, significando una importante contribución a la suba del empleo nacional. De hecho, **la cantidad de puestos de trabajo en esta provincia durante el mes de Mayo alcanzó uno de los registros más elevados de la serie histórica, por debajo tan sólo del correspondiente a igual mes de 2008,** en pleno auge del modelo de desarrollos inmobiliarios que tuvo a la Ciudad de Rosario como una de sus protagonistas más destacadas (ver Gráfico XIII).

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Provincias de Córdoba, Santa Fe y en el interior de la Provincia de Buenos Aires. Variación mensual. Mayo 2008 - 2017 (en cantidad)



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

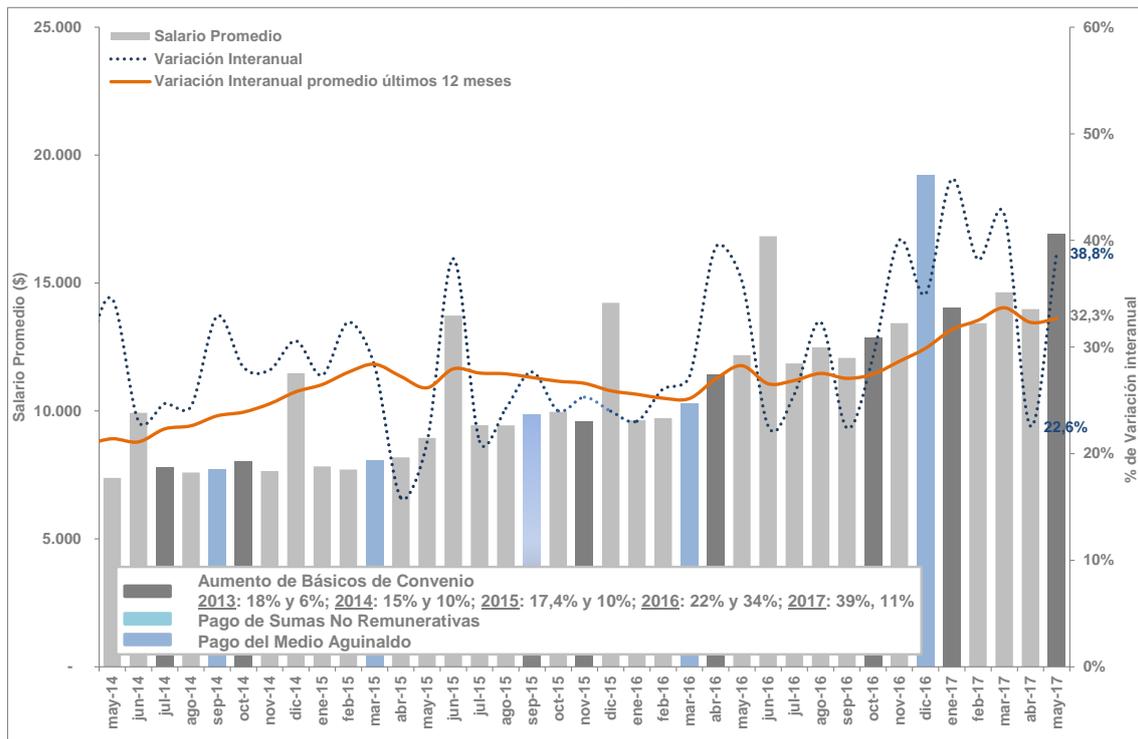
El salario en la Construcción

Como hemos adelantado, durante el mes de Mayo las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se vieron impulsadas por la **entrada en vigencia del incremento sobre los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente a 2017.** Así, la media salarial fue de \$16.912,1 en Mayo, marcando un incremento del 20,9% mensual y del 38,8% si la comparativa se realiza respecto de igual mes del 2016.

La comparativa resultó la más alta desde el mes de Enero de 2017, momento en el cual entró en vigencia el último tramo de incrementos negociados en la paritaria de 2016. En este punto cabe destacar que el nivel salarial de Mayo se encontró influenciado por el **pago retroactivo del aumento pactado para el mes de Abril**, por lo que es esperable una moderación del ritmo de crecimiento en los próximos meses.

La instancia de **negociación colectiva constituye un elemento fundamental para comprender la dinámica de las remuneraciones del sector de la construcción.** Como se ilustra en el Gráfico XIV, las particularidades de los acuerdos alcanzados en 2016 y de manera reciente para 2017, permiten explicar las variaciones en el ritmo de incremento de las remuneraciones registradas.

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

El Acuerdo, Homologado por Resolución 2017-122-APN-SSRL#MT del 8 de Mayo de 2017, regula la evolución de los Básicos de Convenio entre el 1 de Abril de 2017 y hasta el 31 de Marzo de 2018 y prevé que el **incremento de las remuneraciones en dicho período se efectúe en dos tramos. El primero de ellos del 11% a partir del mes de Abril de 2017 y el segundo del 10% a partir de Julio del mismo año.** Esto supone un contraste con el Acuerdo del año 2016, que estableció un incremento del 22% para el mes de Abril lo cual se tradujo en una disminución de la tasa de crecimiento en el mes precedente. Así, la pauta de crecimiento verificada en Mayo, efectivamente genera un repunte en relación a la tasa de incremento interanual observada en Abril, pero se mantiene por debajo del ritmo de los meses previos.

La elevación de la media de las remuneraciones en Mayo, como resultado del efecto combinado del efectivo incremento de los Básicos de Convenio y del pago retroactivo correspondiente al aumento de Abril, se observa con claridad en la estadística de evolución de la cantidad de trabajadores por franja salarial. Así, como se ilustra en el Cuadro IV, **mientras que en Abril último la proporción de puestos de trabajo registrados con una remuneración promedio igual o superior a los \$16.000 era del 23,9% del total, en Mayo esa participación se elevó al 37,6%.**

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

Franja Salarial	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	16.538	24.177	19.906	21.576	18.330	17.240	-5,9%	-26,1%
\$2000 a \$3999	15.458	23.199	20.620	21.871	20.182	16.920	-16,2%	-26,3%
\$4000 a \$5999	17.421	28.007	27.703	26.501	25.694	19.908	-22,5%	-36,7%
\$6000 a \$7999	20.039	27.682	29.563	26.066	28.640	24.227	-15,4%	-28,6%
\$8000 a \$9999	39.580	58.710	65.324	60.384	60.322	27.432	-54,5%	-65,2%
\$10000 a \$11999	32.867	48.642	60.946	51.440	62.646	60.909	-2,8%	26,0%
\$12000 a \$13999	33.008	40.328	47.679	46.316	50.213	43.378	-13,6%	7,1%
\$14000 a \$15999	28.174	32.060	29.302	37.300	33.798	41.667	23,3%	60,8%
Más de \$16000	170.498	91.310	79.865	103.814	93.952	152.248	62,0%	143,5%
Total	373.583	374.115	380.908	395.268	393.777	403.928	2,6%	9,8%

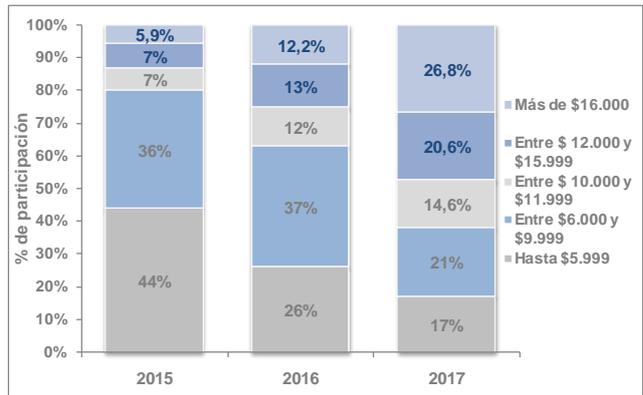
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

La mejora en la pauta salarial se verificó de manera generalizada, tanto a lo largo de los diversos tamaños de establecimiento como a nivel territorial.

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

Tamaño Empresa	Diciembre 2015	Enero 2015	Febrero 2015	Marzo 2015	Abril 2015	Mayo 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	15.242,0	11.296,1	10.902,3	11.504,6	11.191,6	12.763,2	14,0%	31,5%
10 a 19 Empl.	14.992,8	11.215,2	10.761,5	11.484,3	10.999,7	13.115,8	19,2%	34,9%
20 a 49 Empl.	16.571,4	12.334,0	11.800,0	12.858,9	12.227,4	14.975,9	22,5%	38,4%
50 a 79 Empl.	18.388,5	13.614,1	12.546,1	13.606,2	13.105,9	16.266,7	24,1%	37,6%
80 a 99 Empl.	18.642,0	13.686,7	13.026,0	14.087,3	13.394,5	16.585,1	23,8%	40,5%
100 a 199 Empl.	20.597,0	15.059,8	14.273,7	15.623,0	14.712,2	18.524,6	25,9%	43,1%
200 a 299 Empl.	24.105,5	17.253,6	16.409,4	18.075,1	17.256,3	21.659,4	25,5%	59,1%
300 a 499 Empl.	24.642,8	18.155,0	17.110,6	18.952,7	18.112,8	22.344,6	23,4%	36,8%
500 o Más Empl.	28.686,9	20.190,4	19.664,2	21.313,1	20.130,3	25.012,8	24,3%	41,1%
Total	19.206,0	14.048,2	13.430,1	14.638,3	13.984,6	16.912,1	20,9%	38,8%

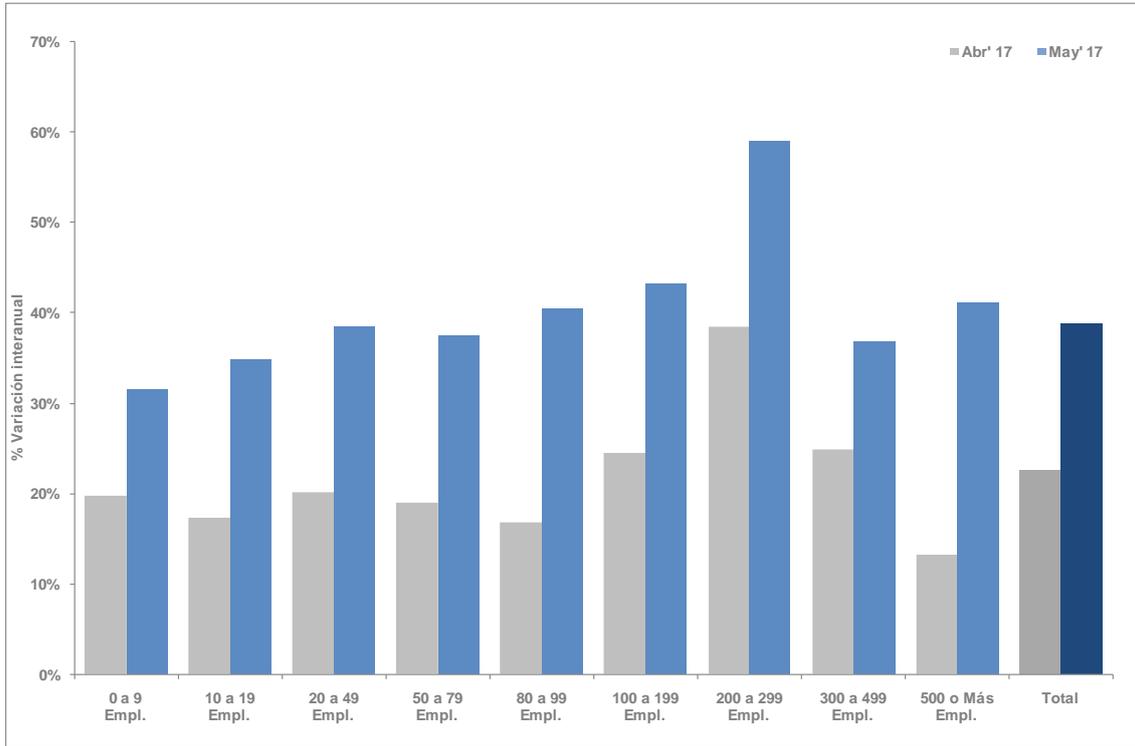
Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Afectada, como es usual, por el desplazamiento de firmas entre segmentos de plantel medio, la evolución de las remuneraciones evidenció una aceleración a lo largo de todo el espectro de empresas constructoras. De todas maneras, la intensidad de dicho incremento en la pauta salarial mostró cierta diferenciación en el subsegmento de firmas de menor tamaño relativo, en las cuales el ritmo de incremento se ubicó por debajo de la media (ver Gráfico XVII).

Idéntico patrón se verifica a nivel territorial, donde en todas las regiones se verificó durante Mayo una aceleración del ritmo de crecimiento interanual de las remuneraciones registradas en relación con el verificado en Abril último (ver Gráfico XVIII).

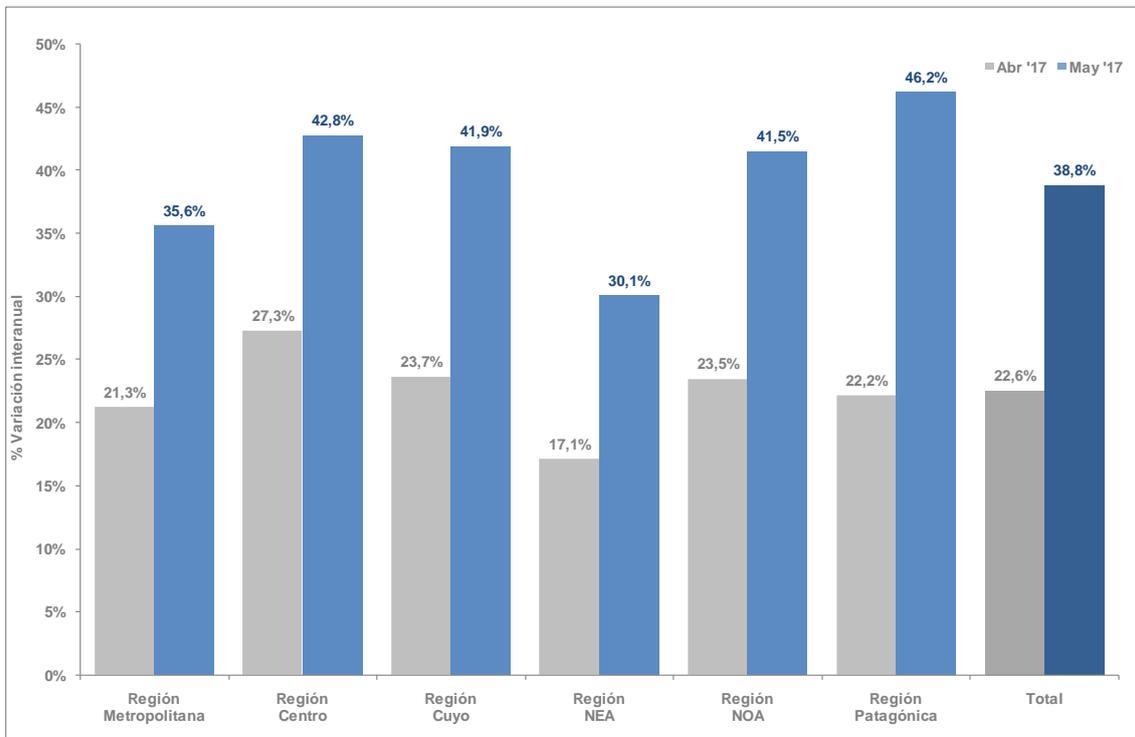
Así, el salario promedio de Mayo superó al de Abril en todas las jurisdicciones del país con una reducida dispersión en torno a la media nacional. Por su magnitud, se destacaron los aumentos registrados en las provincias de Misiones (26,9%), Jujuy (26,5%), Catamarca (24,1%), Chubut (23,7%) y Corrientes (23,4%).

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Abril - Mayo 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 XVIII – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Abril - Mayo 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.
 Mayo 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.	75.884	16.840,2	18,8%	1,6%	11,3%	21,1%	39,0%	38,3%
Buenos Aires	114.991	16.547,4	28,5%	2,3%	9,7%	20,9%	34,9%	33,7%
GBA	77.604	15.671,0	19,2%	2,3%	7,4%	20,2%	32,1%	32,9%
Resto Bs. As.	37.388	18.366,3	9,3%	2,2%	14,6%	22,0%	39,9%	34,6%
Catamarca	2.751	15.724,7	0,7%	2,2%	34,6%	24,1%	48,8%	44,7%
Chaco	8.610	16.971,1	2,1%	4,5%	25,5%	19,7%	29,4%	38,4%
Chubut	10.154	23.871,7	2,5%	2,0%	12,4%	23,7%	42,8%	35,7%
Córdoba	29.696	17.093,9	7,4%	3,9%	8,9%	23,0%	58,4%	51,9%
Corrientes	6.178	14.038,6	1,5%	0,5%	-4,2%	23,4%	40,1%	43,9%
Entre Ríos	9.161	16.514,8	2,3%	2,4%	12,9%	22,8%	38,2%	39,1%
Formosa	5.010	16.406,3	1,2%	1,9%	-14,8%	18,4%	14,6%	21,3%
Jujuy	3.524	15.355,4	0,9%	5,0%	20,4%	26,5%	40,5%	35,4%
La Pampa	3.360	17.181,5	0,8%	8,1%	-14,0%	18,1%	52,8%	45,6%
La Rioja	2.409	14.404,1	0,6%	10,3%	96,2%	18,4%	24,8%	24,9%
Mendoza	12.892	14.209,6	3,2%	3,0%	14,6%	15,9%	41,7%	37,6%
Misiones	9.498	14.619,4	2,4%	5,4%	0,5%	26,9%	35,0%	35,4%
Neuquén	10.518	18.919,9	2,6%	0,8%	0,7%	14,8%	39,2%	34,5%
Río Negro	7.934	19.650,7	2,0%	2,1%	4,9%	23,3%	53,5%	42,1%
Salta	8.458	14.479,4	2,1%	3,9%	12,0%	22,1%	36,2%	36,1%
San Juan	9.778	17.192,8	2,4%	4,9%	5,7%	18,0%	50,1%	42,5%
San Luis	5.285	15.850,2	1,3%	1,8%	0,3%	19,1%	36,2%	39,5%
Santa Cruz	4.949	36.345,9	1,2%	0,4%	2,2%	22,6%	52,6%	42,7%
Santa Fe	37.614	16.398,2	9,3%	2,4%	14,7%	21,2%	35,3%	37,9%
Sgo. del Estero	7.183	16.638,7	1,8%	4,7%	9,9%	22,6%	36,7%	34,7%
Tie. del Fuego	2.032	25.982,4	0,5%	-4,2%	0,7%	14,5%	29,8%	34,1%
Tucumán	10.580	11.661,6	2,6%	4,7%	12,5%	22,0%	50,3%	43,4%
Sin Asignar	5.479	16.650,2	1,4%	2,3%	18,8%	23,2%	47,0%	41,5%
Total	403.928	16.912,1	100,0%	2,6%	9,8%	20,9%	38,8%	37,2%

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}

La **superficie proyectada en los permisos de Construcción** a nivel nacional, según la muestra relevada por el INDEC, **mostró un fuerte crecimiento en el mes de Mayo alcanzando el mejor registro en treinta y dos meses.**

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

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2016			
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	409.336	-22,1%	-4,6%
Marzo	550.349	-2,1%	-3,7%
Abril	655.231	10,4%	0,1%
Mayo	791.679	26,3%	5,9%
Promedio Ene-May '14	626.058	-	-
Promedio Ene-May '15	552.175	-11,8%	-
Promedio Ene-May '16	566.156	2,5%	-
Promedio Ene-May '17	599.479	5,9%	-

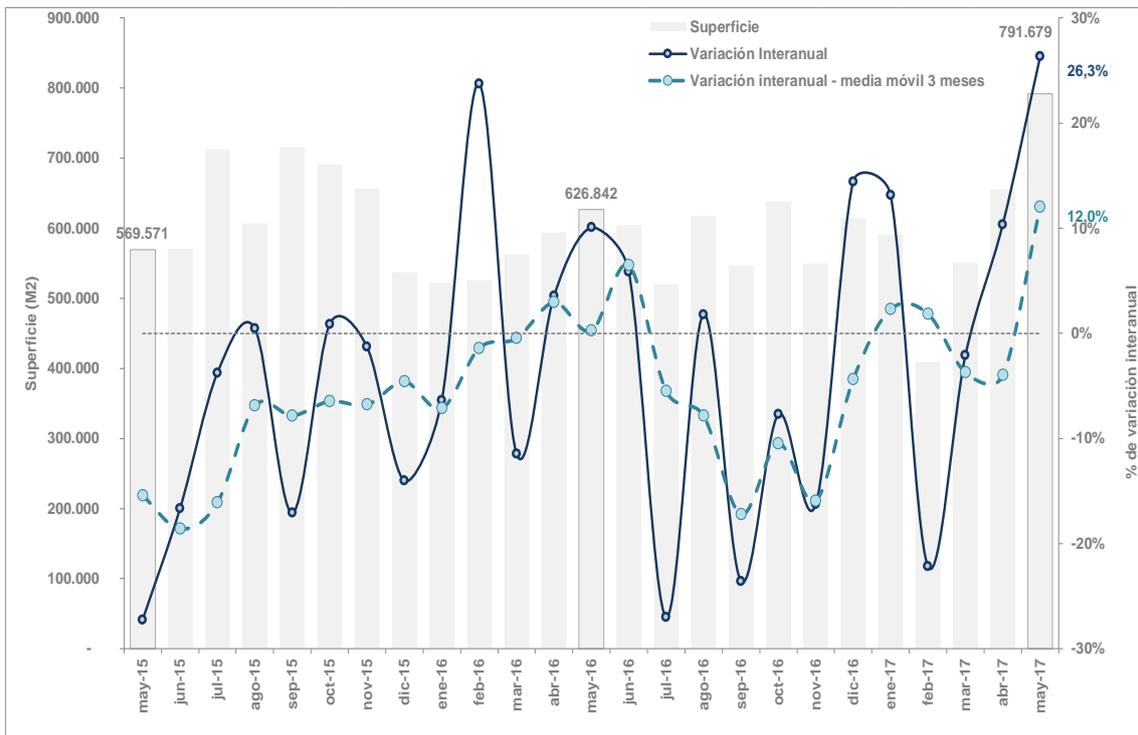
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En Mayo, el total de superficie autorizado en los 41 municipios relevados por el INDEC (Cuadro I) fue de 791.679, el nivel valor desde Septiembre 2014 y el mejor valor para un quinto mes del año desde el inicio de la nueva serie (Enero 2014). Esta cifra implicó un **crecimiento del 26,3% interanual, llevando al acumulado anual de los primeros cinco meses a superar en un 5,9% el registro del año pasado** que, a su vez, ya era superior (en un 2,5%) al de 2015 (Gráfico II). El acumulado de 2017 se encuentra de todos modos por debajo de la superficie total permitida durante los primeros cinco meses de 2014 (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.

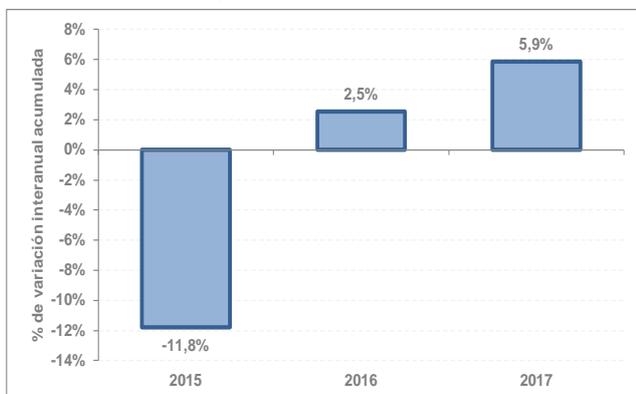
⁴ Al momento de cierre del presente informe se encontraban todavía pendientes de publicación los datos relativos a las Solicitudes de Permisos de Edificación en la Ciudad de Buenos Aires para los meses de Enero a Mayo de 2017, razón por la cual se analiza aquí únicamente la información a nivel nacional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

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



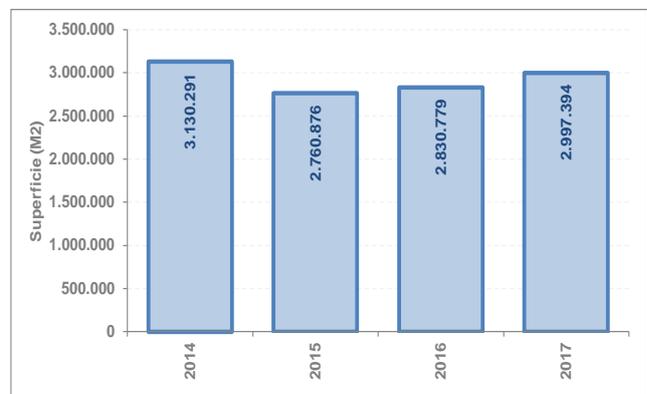
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La compraventa de inmuebles

La actividad de compraventa en la **Ciudad de Buenos Aires, la Provincia homónima y la Provincia de Córdoba ha mostrado variaciones positivas, aunque con diferentes ritmos de crecimiento en lo que va del año**: mientras que en la Capital Federal las tasas de crecimiento interanual reflejan récords históricos, la Provincia de Buenos Aires consolida una moderada pero ya sostenida recuperación, mientras que en la provincia mediterránea el repunte en las operaciones es incipiente.

El peso de las operaciones con hipotecas en los dos principales distritos del país continúa aumentando, dando cuenta de aproximadamente la mitad del crecimiento. De manera coherente, el otorgamiento de créditos hipotecarios muestra un crecimiento explosivo, multiplicándose por seis en una comparación interanual desde niveles muy deprimidos, de la mano de los préstamos denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Mayo 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						
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%
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.032	-10,6%	20,5%
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.098	26,4%	39,7%
Acumulado Ene-May '05	45.067	-	-	24.294	-	-
Acumulado Ene-May '06	47.851	-	6,2%	25.669	-	5,7%
Acumulado Ene-May '07	44.760	-	-6,5%	25.947	-	1,1%
Acumulado Ene-May '08	56.075	-	25,3%	25.014	-	-3,6%
Acumulado Ene-May '09	35.705	-	-36,3%	16.028	-	-35,9%
Acumulado Ene-May '10	39.872	-	11,7%	21.439	-	33,8%
Acumulado Ene-May '11	42.150	-	5,7%	22.762	-	6,2%
Acumulado Ene-May '12	41.671	-	-1,1%	19.284	-	-15,3%
Acumulado Ene-May '13	32.656	-	-21,6%	12.651	-	-34,4%
Acumulado Ene-May '14	24.408	-	-25,3%	11.831	-	-6,5%
Acumulado Ene-May '15	30.877	-	26,5%	12.094	-	2,2%
Acumulado Ene-May '16	32.870	-	6,5%	13.951	-	15,4%
Acumulado Ene-May '17	37.942	-	15,4%	20.076	-	43,9%

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

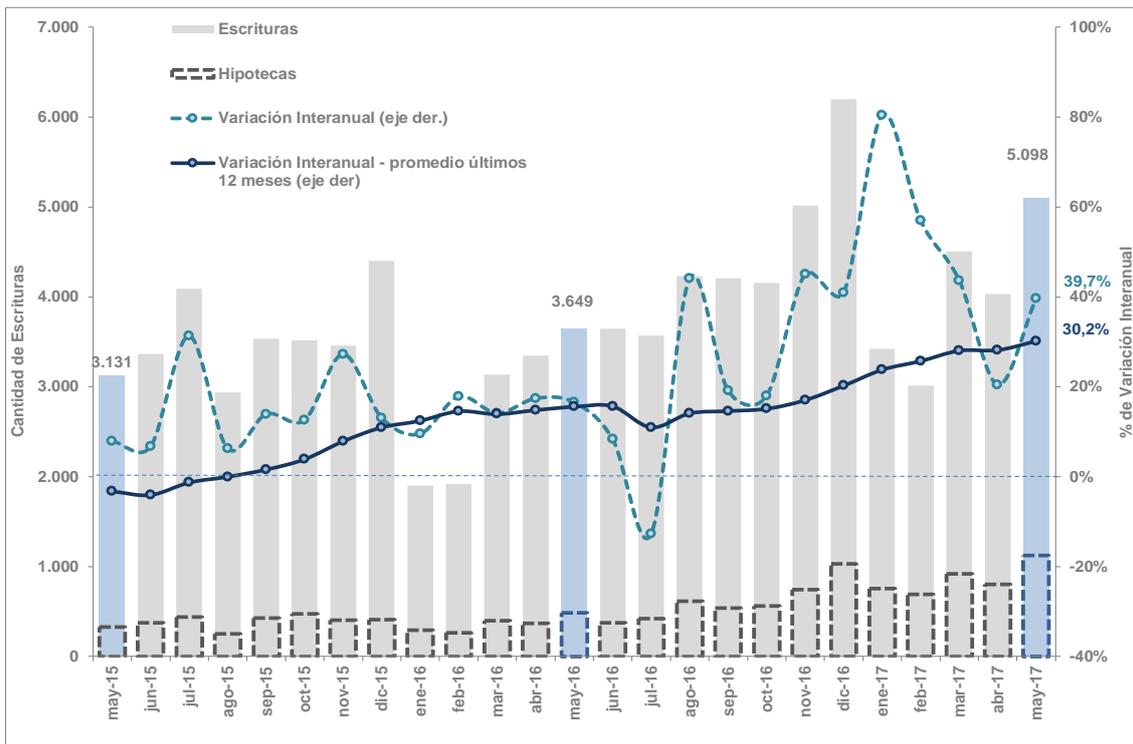
En Abril se celebraron **5.098 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, evidenciando un crecimiento del 39,7% con respecto a igual mes de 2016**, continuando así con la tendencia de importantes aumentos interanuales iniciada en Agosto del año pasado. De esta manera, **el acumulado anual muestra una variación del 43,9% versus los primeros cinco meses de 2016**.

Como puede verse en el Cuadro II, desde hace ya tres años que la Actividad de Compraventa acumula en crecimiento en la Capital Federal, desde el piso registrado en el año 2014. Sin embargo, el ritmo al cual ocurren estas variaciones se ha acelerado de manera palpable en 2017. **La tendencia de mediano plazo, medida como la variación interanual promedio de doce meses, alcanzó en Mayo de 2017 un valor récord de 30,2%** (Gráfico IV), casi 10 puntos porcentuales por encima del anterior pico de crecimiento de la actividad (21,6% para el promedio 12 de meses en Noviembre 2011).

Con respecto a las operaciones realizadas mediante hipotecas, su participación mensual alcanzó un 22,1% del total (1.012 actos) en la Ciudad de Buenos Aires, proporción que se encuentra en línea con lo registrado durante los últimos cinco meses. Puede afirmarse que del total del crecimiento de las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, un 40,6% es atribuible al incremento de aquellas respaldadas por operaciones de crédito bancario garantizado⁵.

⁵ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+2.492) con el total de Escrituras (+6.125).

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



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

El volumen monetario total implicado en los Actos Escriturales celebrados durante Mayo en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$ 11.369 Millones. Esto equivale a un promedio de \$2.230.074 por operación, valor que casi no presenta variaciones en comparación con Abril del presente año y sí muestra un crecimiento del 39,4% en relación a Mayo de 2016. Debido a que este ritmo de aumento se encuentra por encima de la variación interanual del tipo de cambio para el mismo periodo (11%), el monto medio de las Escrituras de la Ciudad de Buenos Aires en dólares estadounidenses, USD 142.060, resultó ser un 25,6% superior al de igual mes de 2016. Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico V.

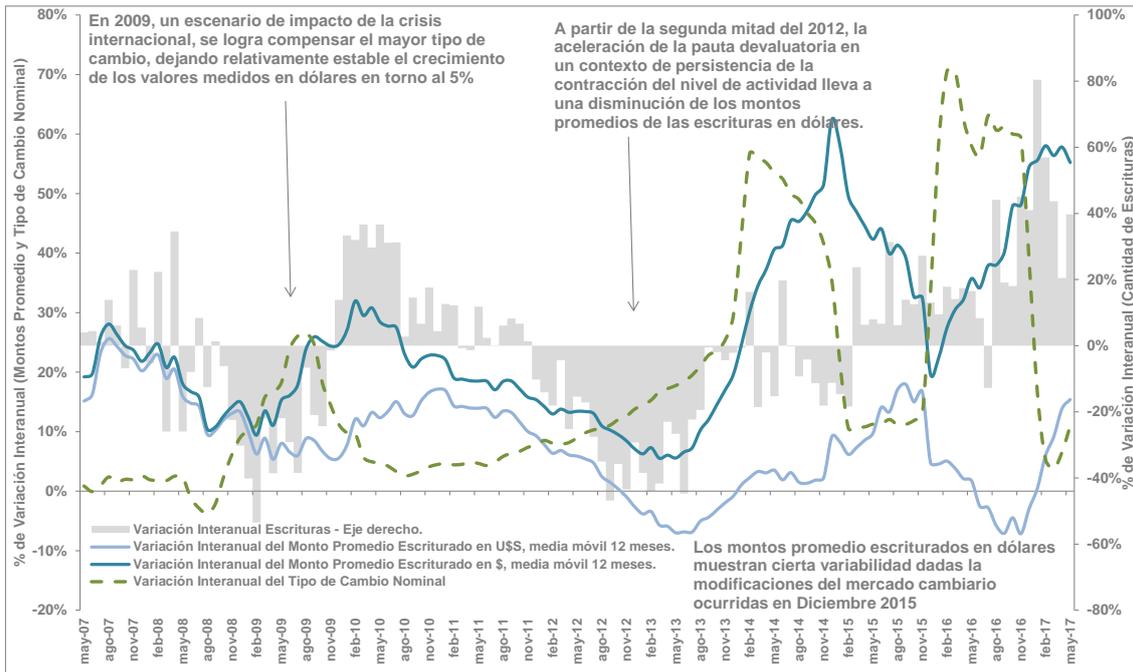
Por otro lado, la actividad de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires alcanzó las 9.970 operaciones en el mes de Mayo del presente año, representando este número un aumento interanual del 12% y la séptima variación anual positiva de manera consecutiva (Gráfico IV).

El total de Actos Escriturales celebrados durante los primeros cinco meses de 2017 mostró también una variación positiva en términos interanuales que, en este caso, se ubicó en el orden del 15,4% (Cuadro II). Cabe destacar que, al igual que en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, este crecimiento se da en relación a un periodo que ya presentaba una expansión interanual con respecto al 2015 y 2014. En otras palabras también en el distrito bonaerense puede hablarse de una recuperación sostenida, aunque con un ritmo más moderado que en el caso de la Ciudad. Una evidencia en este sentido es que la tendencia de crecimiento de mediano plazo en la Provincia continúa siendo positiva pero leve, en 2,8% (Gráfico VI).

En cuanto a las operaciones celebradas con garantía hipotecaria en Mayo, el total consignado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires fue de 2.017, un 20,2% del total del mes y un 66% por encima de la cantidad de hipotecas registradas en igual mes de 2016. De esta manera, en lo que va de 2017, las hipotecas han dado cuenta de más de la mitad (55%)⁶ del crecimiento interanual mencionado.

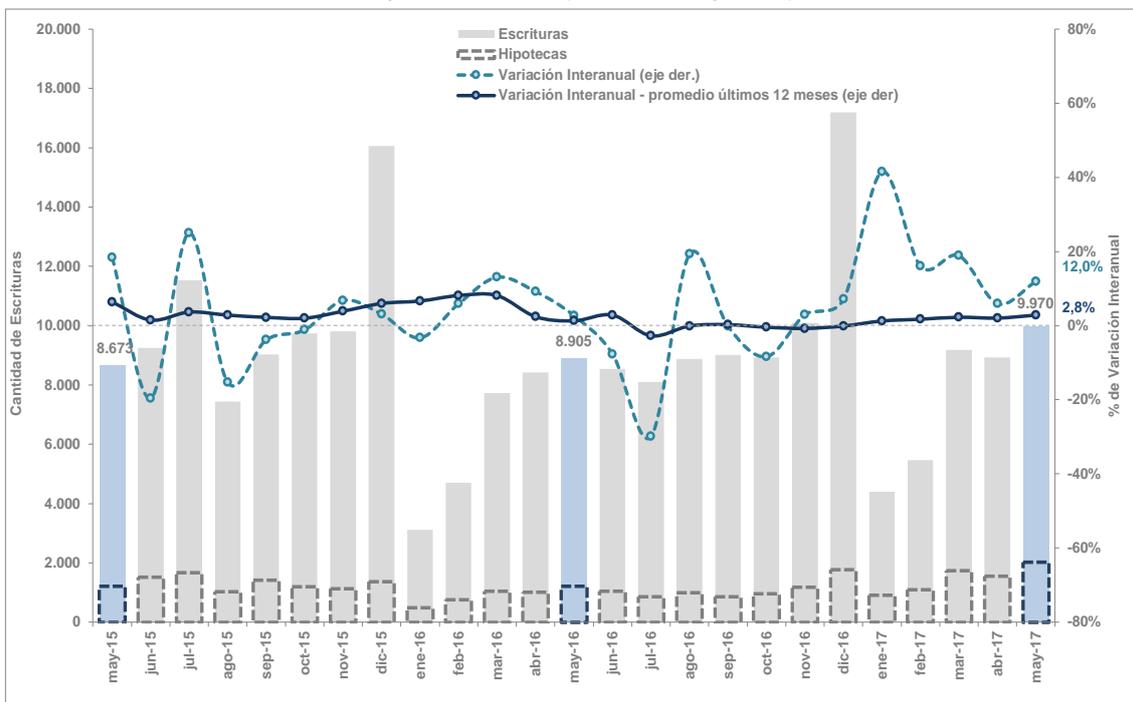
⁶ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+7.792) con el total de Escrituras (+5.072).

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



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

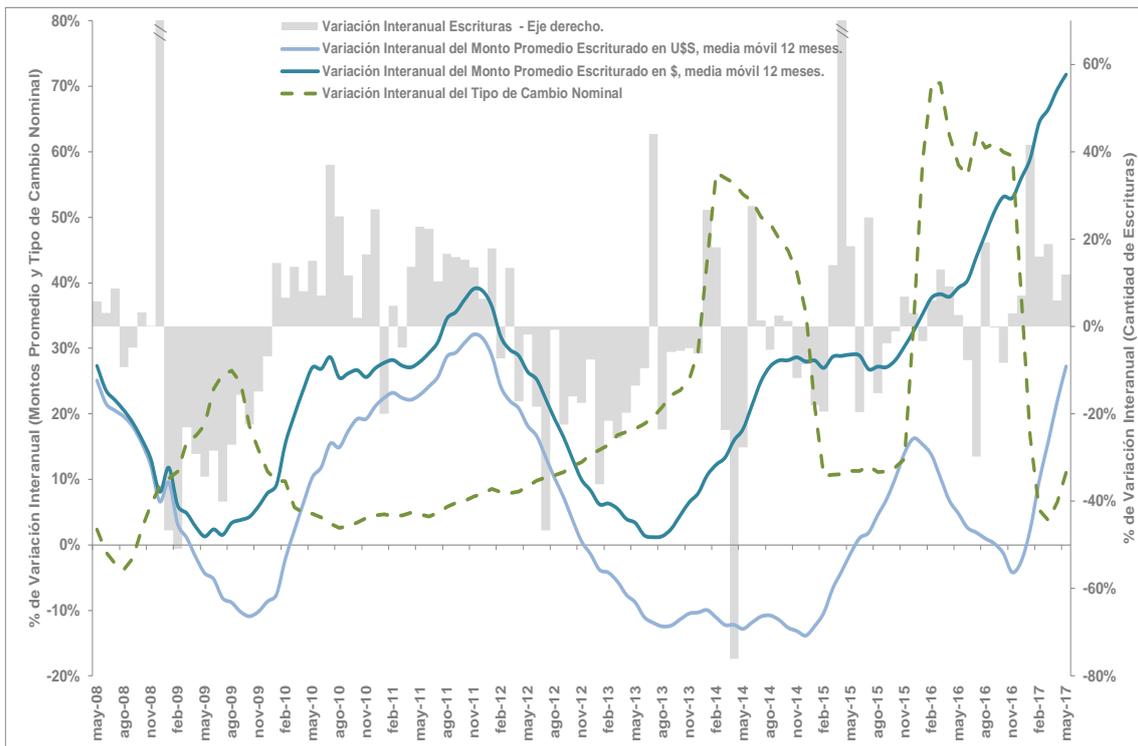
Gráfico VI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por Escritura fue en Mayo de \$1.049.898 en Mayo en la Provincia de Buenos Aires, creciendo un 12,8% mensual y un 77,2% con respecto a igual mes de 2016. Por su parte, debido a un incremento menor del tipo de cambio con el dólar estadounidense, la **variación expresada en moneda extranjera fue del 59,6%** para el valor medio de las escrituras en el distrito bonaerense. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VII.

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

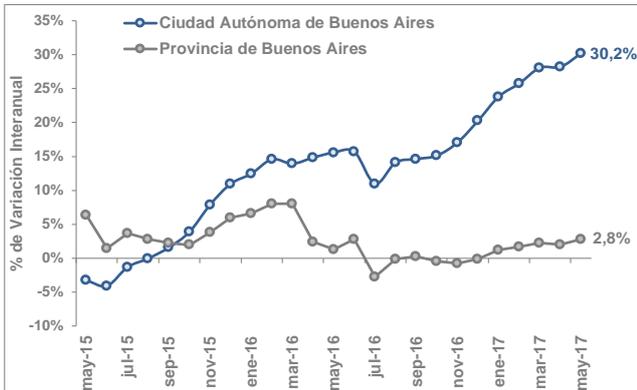


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Las tendencias que muestran tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires continuaron durante el mes de Mayo: **un fuerte ritmo de aumento de las Escrituras en el distrito capitalino y una tendencia moderada de repunte para el bonaerense**. El Gráfico VIII muestra estas trayectorias diferentes, alcanzando un crecimiento interanual promedio de doce meses del 30,2% en la Ciudad, que duplica al ritmo de aumento que se registraba hace un semestre (15,6%), versus un 2,8% en el caso de la Provincia. En ambos casos, como ya se mencionara, el impulso de las Escrituras realizadas mediante crédito hipotecario ha sido claro.

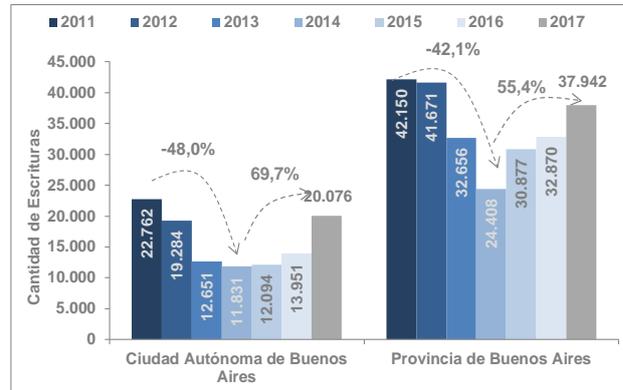
Un análisis de mediano plazo realizado con la comparación del acumulado de los primeros cinco meses del año desde el 2011 refleja conclusiones similares: **mientras que para la Ciudad de Buenos Aires el 2017 muestra un crecimiento explosivo en comparación con 2016, alcanzando el mejor inicio de año desde 2011** en términos de Escrituras celebradas (luego de un valle pronunciado durante los anteriores cuatro años); **en el caso de la Provincia el aumento ha sido paulatino desde 2014, sin superar todavía el registro de 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. Mayo 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 Mayo 2011 / 2017 (en cantidad)

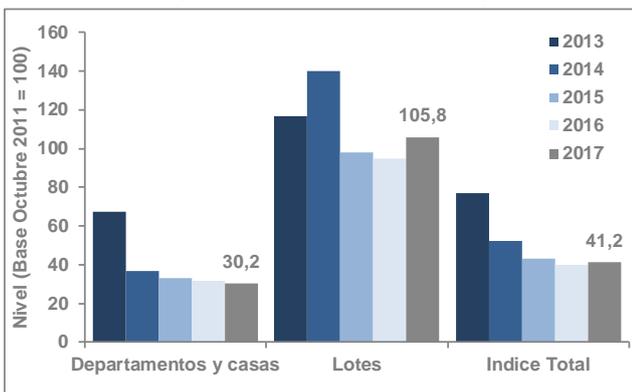


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Para el análisis de la Actividad de Compraventa en la Provincia de Córdoba, se recurre al Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de dicha Provincia (CEDUC). Es importante mencionar que el dato así obtenido no resulta del todo comparable al de Actos Escriturales anteriormente tratado para los dos principales distritos del país.

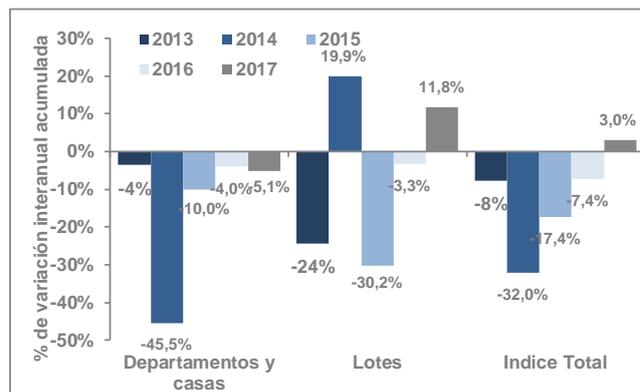
Al igual que en la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima, el acumulado anual del **Índice de Ventas en la Provincia de Córdoba muestra una mejora versus igual periodo de 2016, aunque su ritmo de crecimiento resulta mucho menor, alcanzando un 3% para el Índice Total** (Gráfico XI). Observando la composición por segmento, puede verse que **este incremento interanual fue sostenido por las ventas de Lotes, que con un crecimiento del 11,8% más que compensaron la caída de los Departamentos y Casas (5,1%)**.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

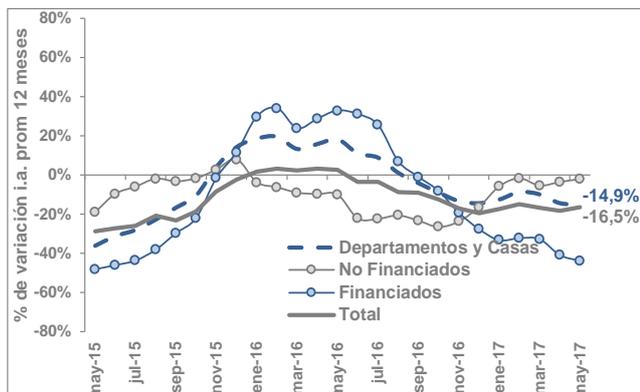
Gráfico XI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Mayo 2014 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

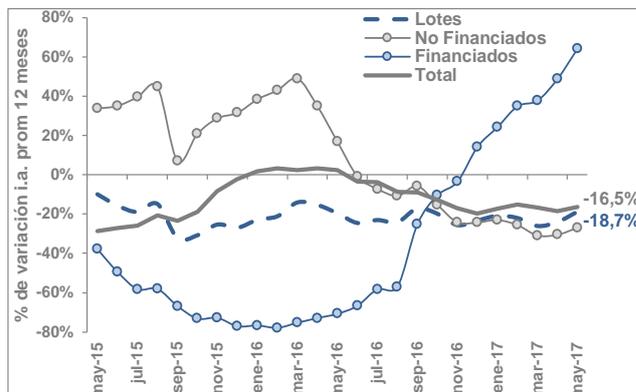
Por otra parte, **la trayectoria de mediano plazo, que analiza la variación promedio de los últimos doce meses, mantiene aún una caída del orden del 16,6%**. Pese a que el acumulado en los primeros cinco meses muestra signos de recuperación, esto no ha resultado suficiente para compensar la merma registrada durante el segundo semestre del año pasado. Puede notarse que en esta medición **el sub-segmento de Lotes Financiados, con un crecimiento del 48,8%, muestra un comportamiento positivo que contrasta con los demás tipos de operaciones relevadas por el CEDUC en su Índice** (ver Gráficos XII y XIII).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

En Mayo de 2017, el otorgamiento de créditos bancarios con garantía hipotecaria para vivienda⁷ ascendió a 2.977 millones de pesos en todo el país, lo que representa un incremento del 583% con respecto a igual mes del año pasado. Como puede verse en el Gráfico XIV, este aumento supera ampliamente la variación de los volúmenes monetarios totales involucrados en las escrituras de los dos principales distritos⁸ (+97%), dato que resulta consistente con la mayor participación de las operaciones respaldadas con hipotecas en el total de las Escrituras realizadas en los principales distritos en lo que se refiere al mercado inmobiliario.

El importante aumento evidenciado en el último año vino de la mano de los créditos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo), que habilitó el Banco Central de la República Argentina desde Abril del año pasado y tuvo sus primeras operaciones en Julio. En lo que va desde su implementación, se han otorgado aproximadamente 7.388 millones de pesos, lo que representa un 46% del total⁹.

En el mes de Junio el Banco Central modificó la normativa relativa a las garantías de los créditos respaldados¹⁰, permitiendo que estas puedan instrumentarse mediante documentos alternativos a la Escritura, como por ejemplo el boleto de compraventa o las participaciones en fideicomisos, lo que habilita al financiamiento bancario para viviendas en obra. Según información de prensa¹¹, algunos bancos como el Banco Nación están trabajando ya en la implementación de esta modalidad habilitada por la normativa.

⁷Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

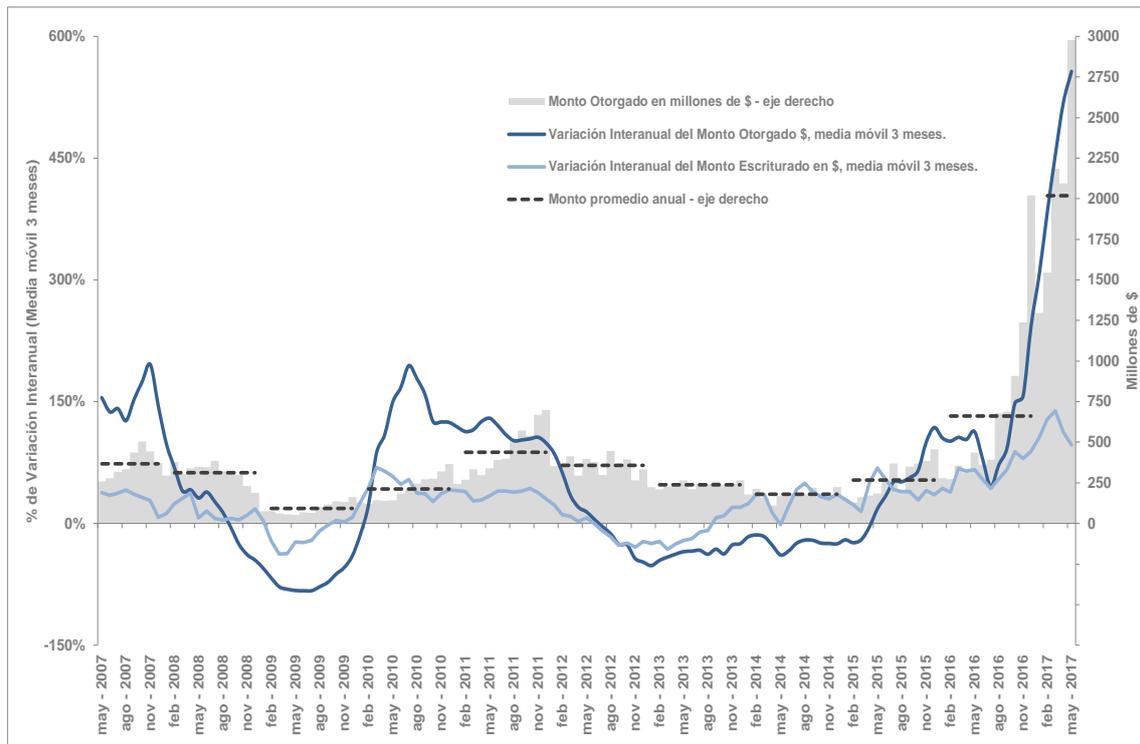
⁸Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

⁹ Este total asciende a \$16.028 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. Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestran que los universos son comparables, puesto que no hay créditos hipotecarios UVA otorgados con un plazo menor a 10 años.

¹⁰ Comunicación "A" 6250 BCRA: <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/comytexord/A6250.pdf>

¹¹<http://www.lanacion.com.ar/2030888-flexibilizan-los-creditos-bancarios-para-la-vivienda>

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-). Mayo 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.

► Glosario de Términos utilizados.

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