

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 159

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2018

Buenos Aires | Enero 2019

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	4
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Empresas Constructoras.....	13
	Costos	17
	La construcción en el empleo	20
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2018	24
	El empleo agregado en la Construcción	24
	Empleo por tamaño de empresa.....	27
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	32
	La evolución del salario real.....	36
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	40
	Las Perspectivas de la Construcción en el País'	40
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	43
	La Compraventa de Inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.	55

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 159

Enero 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) mostraron un final de año en franca contracción.
- El consumo de cemento evidenció una baja del 19,5% interanual en Diciembre, superando así al 17,8% de Noviembre y transformándose en la más significativa desde Julio de 2016.
- El consumo de cemento apenas superó la barrera de las 800 mil toneladas en el mes, convirtiéndose en el Diciembre de menor volumen desde el año 2012
- Pese a ello, el año culminó con una caída acumulada de apenas el 2,6%, que incluso dejó el nivel de consumo de cemento por encima del año 2016.
- En los últimos tres meses el retroceso en el consumo fue del 15,5% (y del 14,5% para los despachos), lo que constituyó la segunda mayor caída trimestral desde la crisis de la salida de la Convertibilidad, sólo superada por la del segundo trimestre de 2016.
- El Índice Construya volvió a reflejar una tasa de contracción aún más abrupta, dando cuenta de una caída histórica en el segmento de obra residencial. En Diciembre la merma fue del 31,7% interanual.
- Tanto en el análisis trimestral como, sobre todo, en el correspondiente exclusivamente al mes de Diciembre, se advierte que el Índice Construya retrocedió a niveles de 10 años atrás (2008-2009), quedando incluso por debajo del año 2007.
- Los datos correspondientes al mes de Noviembre provistos por el INDEC confirmaron la extensión del proceso de contracción a la gran mayoría de los insumos relevantes para la actividad sectorial.
- Al *Asfalto*, que ya venía mostrando caídas superiores al 40% interanual, lo siguieron ahora los *Artículos sanitarios de cerámica* (-42,1%) y los *Pisos y revestimientos cerámicos* (-32,2%).
- La tasa de variación del ISAC (-15,9%) ha tendido a alinearse con la del consumo de cemento y, en menor medida, con la del Índice Construya.
- Según datos de la AFCP, el ritmo de caída del consumo de cemento a *granel* se aceleró notoriamente en Noviembre, pasando del -0,9% (en Octubre) al -11,6% interanual.
- También mostraron en el mes una marcada aceleración en el ritmo de contracción del consumo en las *Grandes jurisdicciones* del país.
- Córdoba pasó de crecer un 2,1% en Octubre a descender 14,6% en Noviembre; al tiempo que el AMBA pasó de un marginal retroceso interanual del 0,8% en Octubre a una caída del 16,7% en Noviembre.
- En Diciembre el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó a 23.187, unos 249 menos que un año atrás. Ello representó una baja interanual del 1,06%.
- Las Restantes jurisdicciones del país fueron las que mostraron una tasa de caída mayor (-2,2%). Por su parte, las Grandes jurisdicciones directamente mantuvieron su ritmo de descenso (0,5% interanual).
- Catamarca, Chaco, Salta y Chubut (en ese orden) volvieron a ser las de mayor retroceso, representando entre las 4 la salida de la actividad de 194 empleadores.
- En la Ciudad de Buenos Aires, el número de empleadores se expandió en 115 durante los últimos doce meses, cuando entre todas las otras jurisdicciones que mostraron variaciones netas positivas acumularon un incremento de 129 empleadores.

- Aun así, el comportamiento más dinámico se observó, en términos relativos, en la región del Cuyo.
- Las firmas constituidas como Sociedades Anónimas disminuyeron del -0,4% al -0,2% en Diciembre su tasa de contracción, al tiempo que las Sociedades de Responsabilidad Limitada pasaron a terreno negativo (-0,1%, cuando en Noviembre su variación interanual había sido nula).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Diciembre un alza mensual del 2,4%.
- La variación mensual del rubro Materiales fue la más baja desde Octubre de 2017, muy por debajo del pico del 9,7% correspondiente al mes de Septiembre.
- El Indicador culminó el año con un alza punta-punta del 55,9% interanual, superando holgadamente todos los registros previos de la serie.
- El capítulo Materiales finalizó el mes de Diciembre en un nivel 70,4% más alto que el de igual mes de 2017. Por su parte, Mano de Obra tuvo una suba del 37% interanual, inferior incluso al 40,9% registrado en Diciembre de 2016.
- La evolución de los Materiales estuvo a lo largo del año íntimamente ligada a lo acontecido con el tipo de cambio.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses cerró el año 2018 un 33,9% por debajo del pico de Junio de 2015, y apenas un 6,6% por debajo del de Febrero de 2016.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial se retrajo en el mes de Noviembre. La información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisoria, indica que se registraron 411.100 puestos de trabajo durante el antepenúltimo mes del año 2018, lo que supone una merma del 1,4% en relación a Octubre pasado.
- La tasa de variación interanual también es negativa y profundiza su tendencia contractiva. La comparativa para Noviembre marca una caída del 5% en relación a igual mes de 2017.
- Este nivel de Noviembre configura el registro más bajo de empleo sectorial desde Julio de 2017, al tiempo que resulta inferior a la media histórica para el mes en estudio.
- El acumulado para los primeros 11 meses del 2018 muestra una media de ocupación que supera un 3,3% a la de igual período del año precedente.
- La reducción de los planteles medios de las firmas constructoras determinó una baja en el indicador de empleo promedio que se situó en los 14,1 puestos de trabajo registrados por empresa, un 0,8% menor al nivel de Octubre último.
- El tamaño medio de las firmas constructoras no sólo se ubicó un 2,7% por debajo del registro correspondiente a igual mes de 2017, sino que marcó su menor nivel en algo más de un año.
- Se observó una marcada contracción en el volumen de ocupación de las firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados. La reducción se concentró en las firmas de entre 500 y 1.000 obreros, al tiempo que el subconjunto de empresas de mayor porte (superior a los 1000 trabajadores) mantuvo su nivel de ocupación y también una cantidad de establecimientos similar a la de Octubre pasado.
- La caída en el volumen de ocupación sectorial se hizo sentir en todo el país. Los partidos que conforman el GBA resultaron los más afectados, explicando un 25% del total de la contracción en el país de puestos de trabajo registrados durante el mes bajo análisis.
- Por segundo mes consecutivo, la Región Noreste Argentino es la de peor desempeño a nivel nacional, evidenciando una retracción del orden del 4,7% mensual.
- Cuando se contrasta el volumen de empleo registrado en Noviembre de 2018 con el observado en igual mes de 2017, se comprueba que la merma se encuentra impulsada por lo sucedido en el *resto del país*, cuyo ritmo de caída duplica la media nacional.
- En 6 provincias argentinas se alcanzaron los niveles de empleo más bajos de la serie histórica en lo que va del 2018: Chubut y Santa Cruz en el mes de Julio (coincidiendo con el período invernal), San Luis en el pasado mes de Octubre y, finalmente, Chaco, Formosa y La Pampa en Noviembre.

- La Capital Federal ha vuelto a constituirse en el distrito con mayor peso en la estructura del empleo sectorial de todo el país, superando además en un 6,6% el volumen de ocupación del GBA.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en Noviembre fue de \$22.584,3, marcando un incremento del 27,7% interanual.
- Más de la mitad de los trabajadores del sector (61,6%) percibieron una remuneración media superior a los \$14.000 mensuales, al tiempo que casi 1 de cada 4 (23,5%) recibieron un salario promedio mayor a los \$24.000.
- En el acumulado de lo que va del año, las jurisdicciones de la Región Patagonia continúan liderando la dinámica salarial. La Provincia de Chubut registra una media salarial un 37,7% superior a la verificada a lo largo de los primeros 11 meses de 2017.
- El promedio salarial de los trabajadores de la construcción, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, experimentó una caída del 14% interanual en Noviembre.

Situación Inmobiliaria

- El volumen de superficie proyectada en los permisos de edificación registrados durante Noviembre alcanzó los 635.913 m², lo que representa la tercera retracción consecutiva en relación al mes precedente y la segunda en forma interanual.
- El balance de 2018 registra así ocho meses de caída de los once transcurridos, acumulando una merma interanual del 7,8%.
- La disminución en el volumen de proyectos de edificación resultó relativamente generalizada, y a diferencia de lo acontecido en el mes anterior, no se explica principalmente por la caída de permisos en la Ciudad de Buenos Aires.
- Durante el mes de Octubre, tres de las seis regiones en las que se divide el país han mostrado una evolución positiva interanual, mientras que las tres restantes han evidenciado retrocesos.
- La región con mejor performance ha sido el NOA (39,7%), seguida del NEA (20,3%). Por el contrario, el Área Metropolitana de Buenos Aires se erigió en la región con peor desempeño mostrando una contracción del 10,8% interanual en dicho mes.
- En Noviembre se solicitaron 81 nuevos permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que involucraron un total de 106.062 m², lo que representa un incremento interanual del 8% en los permisos y del 20% en el metraje incluido en ellos.
- Esta expansión se explica exclusivamente por la superficie solicitada para construir con destino *residencial* que presentó una suba del 30,2% interanual, al tiempo que la destinada a construcciones *no residenciales* fue un 35,4% inferior que la presentada un año atrás.
- El total de superficie solicitada para edificar en la CABA entre los meses de Enero y Noviembre de 2018 fue de 1.384.315 m², esto es un 20,7% menos que en igual período del año precedente.
- La comparativa con el acumulado a Noviembre de 2017 muestra que en el 2018 hubo una menor participación de los proyectos de vivienda de Alta Calidad (categorías Lujosa y Suntuosa), que de todas maneras conservan un 55% del total.
- En lo que va del 2018 y por primera vez desde al menos el año 2011, la participación de las viviendas de *Tres o Más Ambientes* (35,4%) supera a las de *Dos Ambientes* (33,5%), que a su vez resulta mayor a la de los *Monoambientes* (31,1%).
- Por sexto mes consecutivo, los Actos Escriturales en la Ciudad de Buenos Aires y en la provincia homónima, marcaron una contracción en relación con los niveles observados un año atrás.
- El total de Escrituras firmadas en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 3.689 en el mes de Noviembre de 2018, en línea con el registro de un mes atrás pero cayendo un 45,8% en términos interanuales.
- La caída verificada en Noviembre fue particularmente aguda en el caso de las operaciones realizadas con crédito hipotecario, con una merma del 23% en relación a Octubre y del 87% con respecto a igual mes de 2017.

- El monto total involucrado en las escrituras de la Ciudad de Buenos Aires fue de 16.941 millones de pesos, lo que brinda un promedio por operación de 4.592.283 pesos, es decir 125.957 dólares estadounidenses.
- En términos interanuales, por su parte, el alza del monto promedio por Escritura fue de 89,4% en pesos mientras que en dólares sufrió una caída del 9,1%.
- La cantidad de Actos Escriturales registrados en la Provincia de Buenos Aires en Noviembre fue de 9.329, nivel que se situó por sobre el verificado en Octubre (+6,5%) pero que representó una caída del 27% en relación al de Noviembre de 2017.
- Las operaciones con hipotecas representaron un 7% del total de escrituras registradas.
- Las escrituras registradas en la Provincia exhibieron un monto promedio de \$1.933.140, el equivalente a 53.022 dólares convertidos al tipo de cambio promedio del mes.
- El monto de créditos hipotecarios otorgados a individuos a lo largo del país en Noviembre totalizó los \$3.112 millones, un 6,7% menos que en Octubre último. La evolución de este tipo de financiamiento se mantiene así en una larga tendencia contractiva que completa ya ocho meses.
- La comparativa interanual evidencia una contracción del 69,2%. Si se consideran estos créditos en moneda estadounidense – convertidos al tipo de cambio promedio de cada periodo - la caída mensual resulta ser del 3,4% y la interanual del 85,5%.

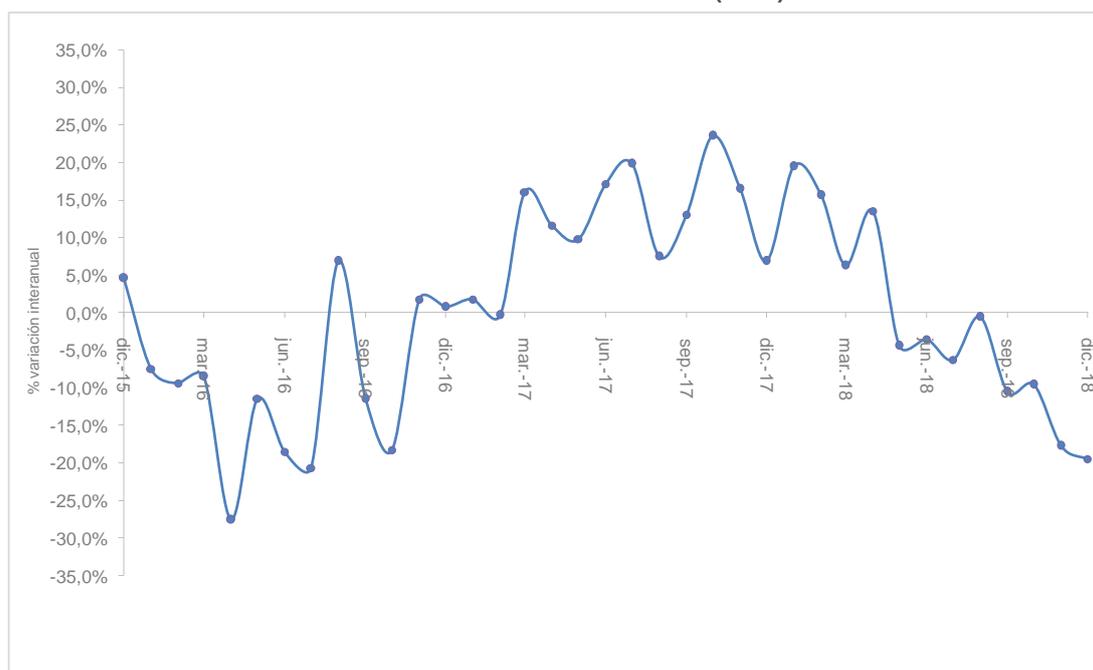
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Indicador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

► Marco General

La Construcción

Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) mostraron un final de año en franca contracción. **En el caso del consumo de cemento, la merma interanual alcanzó al 19,5%**, superando así a la del 17,8% de Noviembre y transformándose en la caída más significativa desde Julio de 2016 (-20,7%).

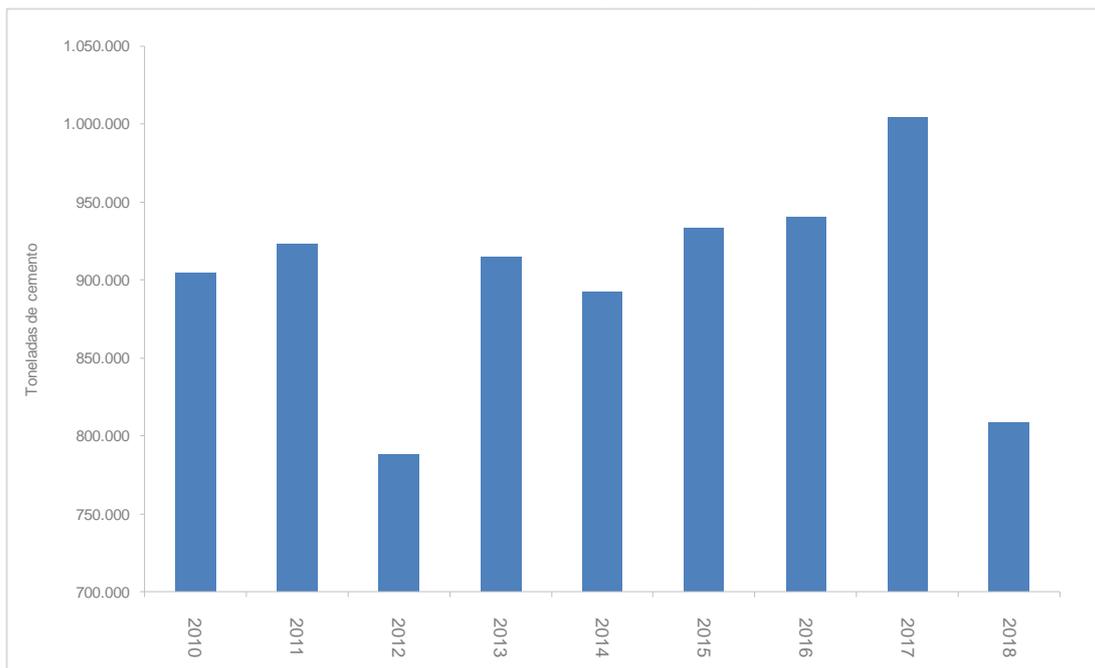
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Diciembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Tal como se viene advirtiendo en los últimos Informes, la magnitud de la caída queda aún más de manifiesto cuando se analiza el nivel de consumo. Allí se constata que **el del cemento apenas superó en el mes la barrera de las 800 mil toneladas**, convirtiéndose en el Diciembre de menor consumo desde el año 2012, quedando también por debajo de los registros correspondientes a 2010 y 2011.

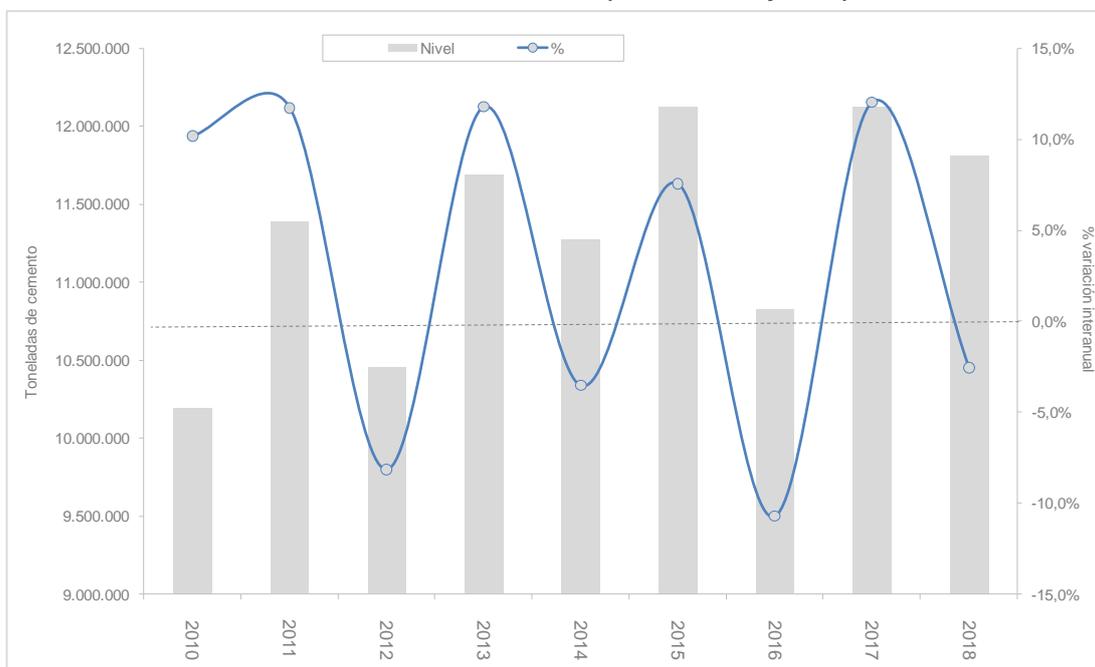
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Diciembre 2010 / 2018 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Pese a ello, **el año culminó con una caída acumulada de apenas el 2,6%**, que incluso dejó el nivel de consumo por encima del registro del año 2016. De este modo, **2018 quedará, pese a todo, como el tercer año con mayor consumo de cemento**, sólo superado por 2015 y 2017.

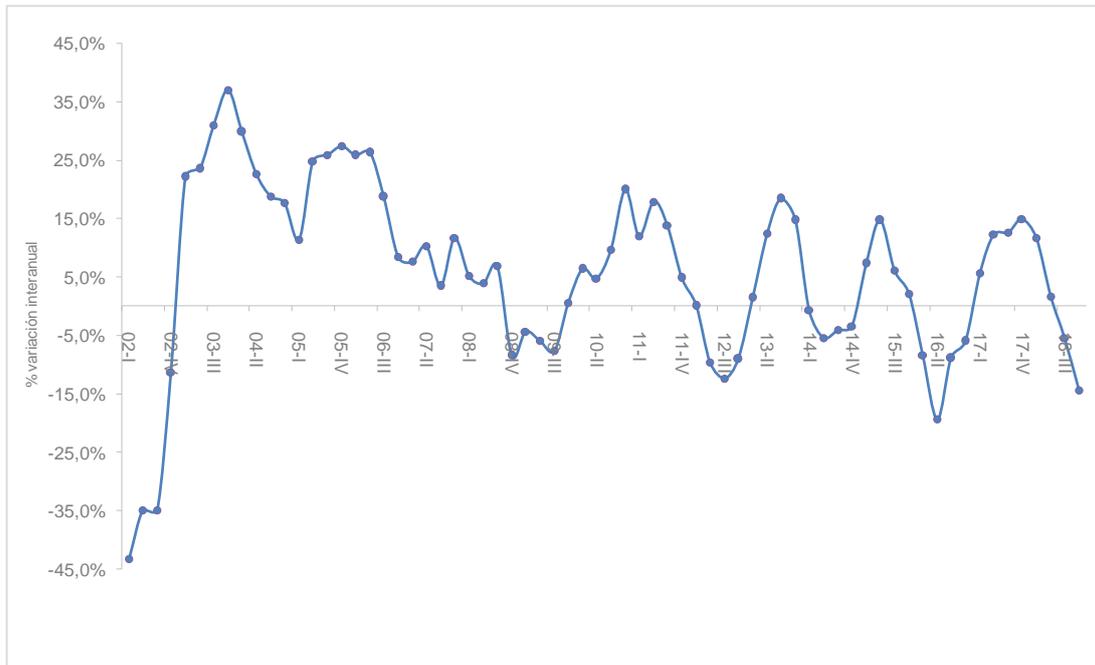
Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual acumulada.
Enero - Diciembre 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Este fenómeno subraya el hecho de que **la caída comenzó a evidenciarse recién a partir del mes de Mayo**, luego de que tuviera lugar el primer salto de la paridad cambiaria. Hasta entonces, cabe recordar, el nivel de consumo mostraba elevadas tasas de expansión, a punto tal que el primer trimestre del año cerró con un alza del 13,3% (11,7% para despachos) interanual. Pero a partir de entonces la situación se invirtió, **y en el último trimestre de 2018 el retroceso trimestral llegó al 15,5% (14,5% para despachos)**, lo que constituyó la segunda mayor caída trimestral desde la crisis de la salida de la Convertibilidad¹, sólo superada por la que tuvo lugar en el segundo trimestre de 2016.

**Gráfico IV – Consumo de cemento. Variación interanual.
Primer trimestre 2002 – Cuarto trimestre 2018 (en %)**

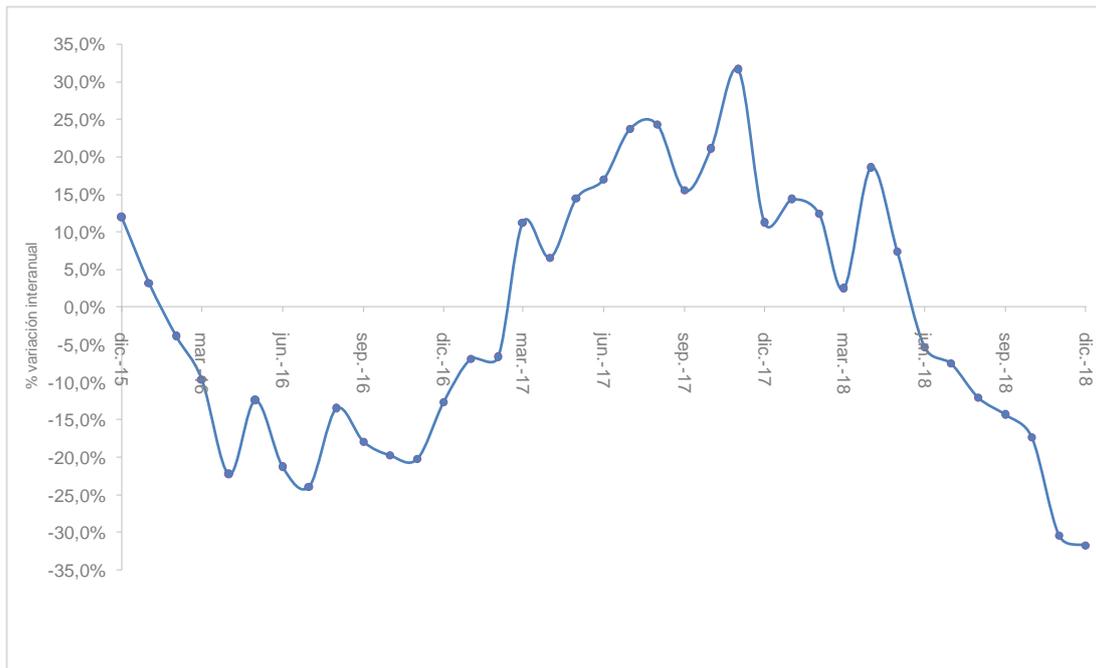


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, **el Índice Construya volvió a reflejar una tasa de contracción aún más abrupta**, dando cuenta de una caída histórica en el segmento de obra residencial. **En Diciembre la merma fue del 31,7% interanual**, superando incluso el 30,4% de Noviembre y transformándose en el nuevo piso de la serie. El dato cobra incluso mayor relevancia por cuanto el punto de comparación (Diciembre 2017) había arrojado un alza de apenas un 11,1%, cuando el de Noviembre había sido del 31,6% interanual. En otras palabras, la magnitud del “parate” experimentado es superior tanto al correspondiente al pico de la crisis de las sub-prime (fines de 2008 y principios de 2009) como al de la primera mitad de 2016, donde el principal motor de la obra residencial privada de aquel entonces (Plan PROCREAR) experimentó también un freno previo a su reconfiguración.

¹ El Gráfico IV considera nivel de despachos porque la serie de Consumo no permite la comparación con los años anteriores a 2006

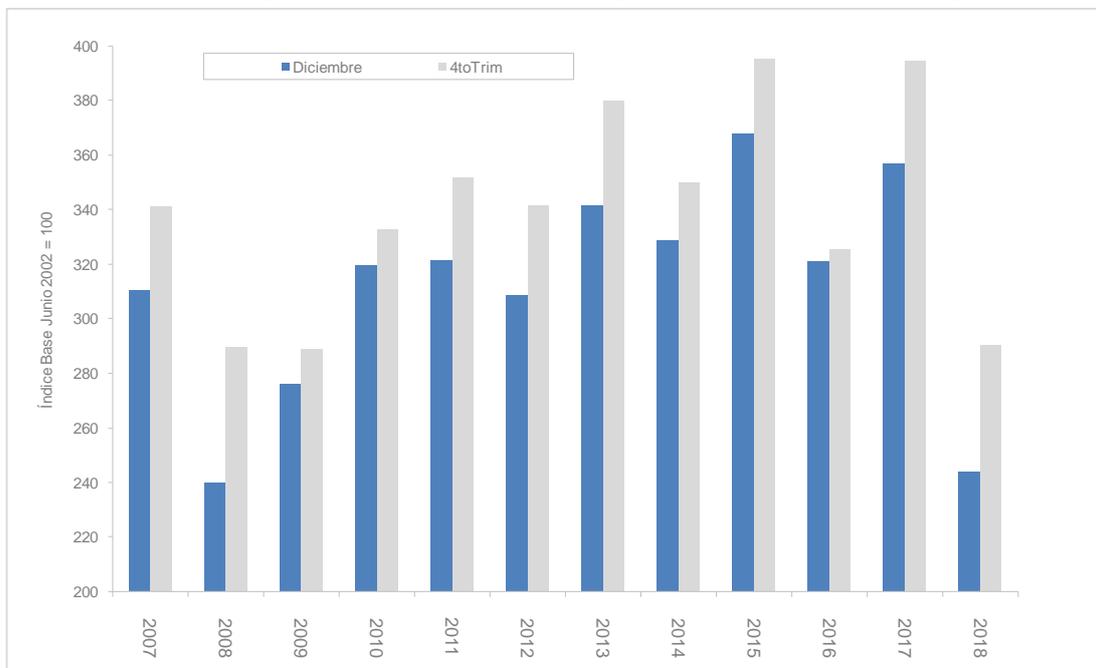
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2015 - Diciembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

La dimensión del abrupto descenso queda nuevamente de manifiesto al considerar el nivel en que quedó el indicador. Así, tanto en el análisis trimestral como, sobre todo, en el correspondiente exclusivamente al mes de Diciembre, se advierte que **el Índice Construya retrocedió a valores de 10 años atrás (2008-2009), quedando incluso por debajo del año 2007.**

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual. Diciembre y Cuarto trimestre 2007 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, los datos del ISAC correspondientes al mes de Noviembre provistos por el INDEC confirmaron la extensión del proceso de contracción a la gran mayoría de los insumos relevantes para la actividad sectorial. Con la excepción del agrupamiento *Resto*, que como se advirtiera en Informes anteriores, han de estar traccionados por la evolución de la actividad petrolera; y en este caso de *Cales*, todos los demás evidenciaron un salto en su tasa de contracción. **Al Asfalto, que ya venía mostrando**

caídas superiores al 40% interanual, lo siguieron ahora los **Artículos sanitarios de cerámica (-42,1%)** y los **Pisos y revestimientos cerámicos (-32,2%)**. A su vez, tanto *Ladrillos huecos* como *Hierro redondo* y *aceros para la construcción* más que duplicaron la tasa de descenso que habían mostrado en Octubre. En otras palabras, la combinación de la reducción del déficit fiscal, la devaluación, la caída de los salarios reales y el encarecimiento del crédito han dado como resultado un retroceso generalizado de la actividad sectorial.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Noviembre 2016 y 2017 y Julio - Noviembre 2018 (en %)

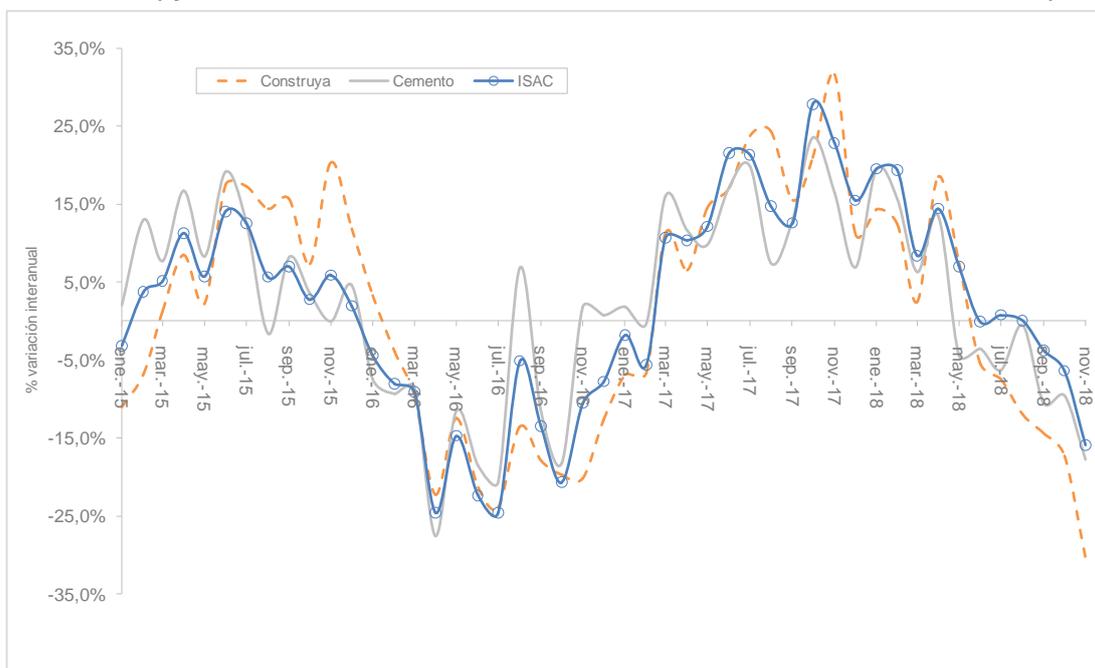
Insumo	nov-16	nov-17	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18
Artículos sanitarios de cerámica	-22,6%	24,8%	1,2%	-23,2%	-3,5%	-3,6%	-42,1%
Asfalto	54,1%	72,9%	-47,1%	-31,0%	-1,9%	-47,8%	-55,7%
Cales	-2,8%	-4,2%	-7,0%	-9,7%	-13,8%	-13,0%	2,7%
Cemento portland	1,8%	16,5%	-6,3%	-0,6%	-10,6%	-9,6%	-17,8%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-29,1%	37,7%	3,8%	-4,3%	2,0%	-7,9%	-17,9%
Hormigón elaborado	8,6%	22,6%	7,7%	14,3%	-4,7%	10,3%	-3,0%
Ladrillos huecos	-17,4%	25,5%	6,8%	-0,9%	-9,4%	-10,7%	-25,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-0,3%	39,0%	13,9%	17,6%	-3,8%	-7,1%	-20,4%
Pinturas para construcción	-8,0%	8,7%	-11,3%	-12,7%	-7,4%	-14,2%	-20,4%
Pisos y revestimientos cerámicos	-21,9%	34,4%	0,5%	-3,2%	-5,4%	-10,2%	-32,2%
Placas de yeso	-7,1%	7,2%	1,9%	-1,6%	-1,3%	-8,6%	-13,7%
Yeso	-15,2%	9,6%	-4,8%	5,1%	12,7%	3,2%	-0,2%
Resto*	-18,6%	26,1%	10,3%	13,7%	11,3%	12,0%	18,6%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Como consecuencia, **la tasa de variación interanual del ISAC (-15,9%) ha tendido a alinearse en Noviembre con la del consumo de cemento y, en menor medida, con la del Índice Construya**. Como excepción la dinámica de las Construcciones petroleras es la única que estaría operando en sentido contrario.

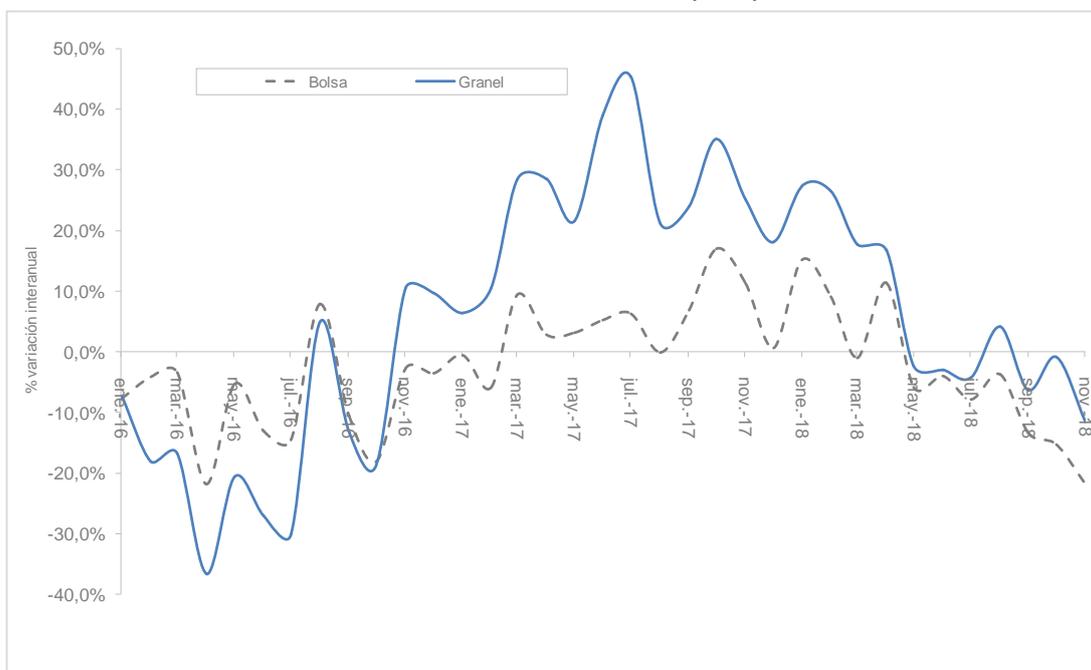
Gráfico VII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de cemento. Variación interanual. Enero 2015 - Noviembre 2018 (en %)



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

En ese sentido, un aspecto novedoso que arrojaron los datos provistos por la AFCP también para el mes de Noviembre es que, si bien la baja continúa siendo más pronunciada en el consumo de cemento *en bolsa* (-21,9%, prácticamente duplicando la correspondiente a *granel*), **el ritmo de caída del consumo a *granel* se aceleró notoriamente en Noviembre, pasando del -0,9% (en Octubre) al -11,6%**. Fenómeno que podría estar indicando la finalización de algunas grandes obras (tanto residenciales como, sobre todo, de infraestructura) que no son compensadas por el inicio de nuevos proyectos.

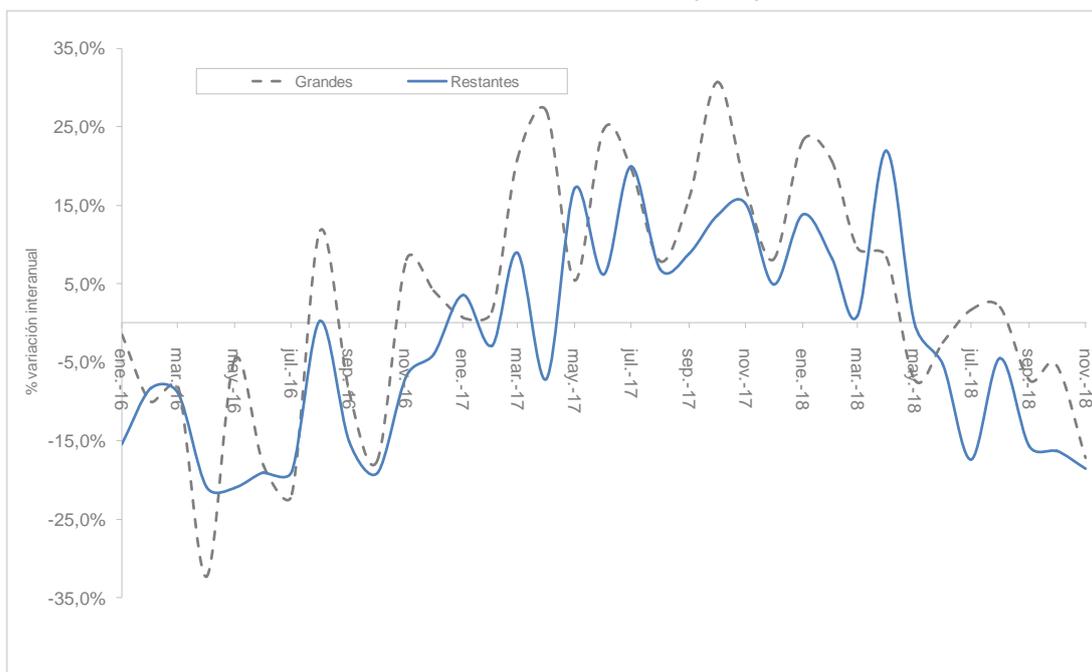
Gráfico VIII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Enero 2016 - Noviembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esto último se ubica en plena sintonía con la dinámica del consumo desde el punto de vista geográfico. En efecto, **los datos de Noviembre también mostraron una marcada aceleración en el ritmo de contracción del consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* del país**. Así, mientras que hasta Octubre la baja en las *Restantes jurisdicciones* superaba holgadamente a la que se observaba en las *Grandes jurisdicciones*, en Noviembre la brecha prácticamente desapareció, producto del salto en la tasa de caída de estas últimas.

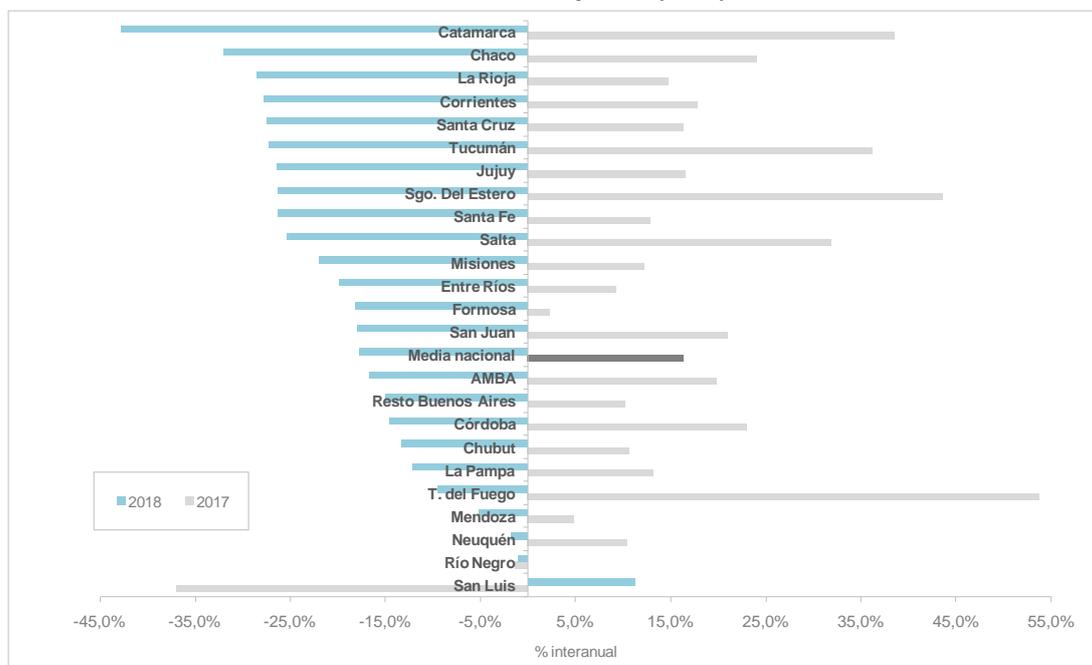
Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Noviembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ese movimiento fue producto de un empeoramiento de los indicadores en prácticamente la totalidad de las *Grandes jurisdicciones*, con excepción del interior de la provincia de Buenos Aires. La provincia de Santa Fe duplicó su ritmo de caída, pero fue en el Área Metropolitana de Buenos Aires y en Córdoba donde más se notó la tendencia reseñada: **Córdoba pasó de crecer un 2,1% en Octubre (-2,1% en Septiembre) a descender un 14,6% en Noviembre; al tiempo que el AMBA pasó de un marginal retroceso interanual del 0,8% en Octubre a una caída del 16,7% en Noviembre.**

Gráfico X – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Noviembre 2017 y 2018 (en %)



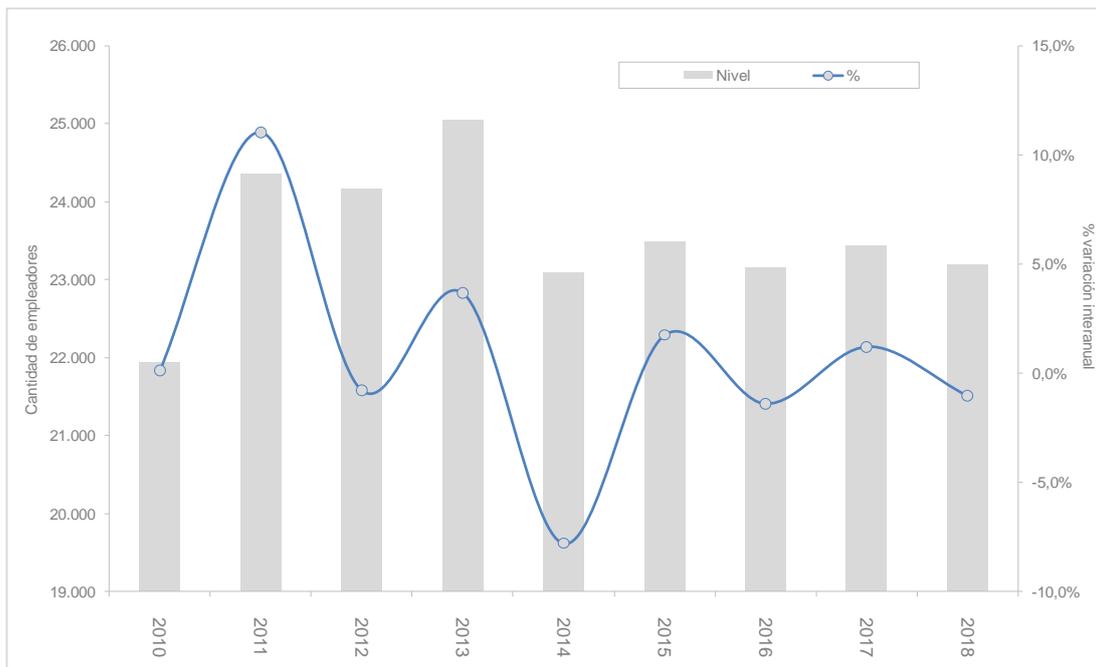
Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En este contexto, **San Luis se transformó en la única jurisdicción que aún muestra guarismos positivos en Noviembre**, fenómeno en parte explicado por factores de índole estadística, en la medida que la provincia ya presentaba caídas importantes en igual mes de 2017. Al margen de ella, apenas 4 jurisdicciones experimentaron tasas de caídas de un solo dígito. Por el contrario, **poco menos de la mitad (11) sufrió mermas de más del 20% interanual, con marcado predominio de las provincias del norte grande**. De hecho, la única jurisdicción de esa gran región que quedó debajo de ese umbral fue Formosa, donde el consumo de cemento cayó un 18,1% interanual.

Empresas Constructoras

La dinámica de la cantidad de empleadores en actividad no experimentó variaciones significativas en Diciembre, e incluso su ritmo de contracción se desaceleró levemente. **En Diciembre el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó a 23.187, unos 249 menos que un año atrás. Ello representó una baja del 1,06% interanual**, cuando en Noviembre la misma había sido del 1,13%.

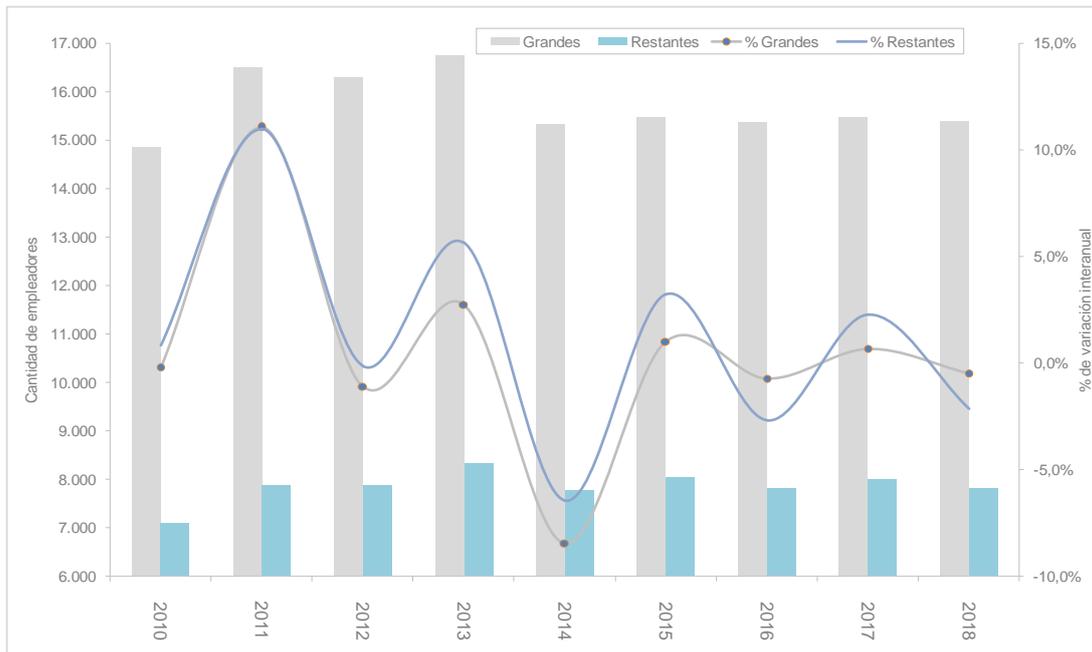
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2010 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

La descomposición territorial de esa merma prácticamente reprodujo lo sucedido en Noviembre. En efecto, **las Restantes jurisdicciones fueron las que mostraron una tasa de caída mayor (-2,2%), marginalmente inferior a la del mes pasado (-2,3%)**. Por su parte, las *Grandes jurisdicciones* directamente mantuvieron su ritmo de descenso ubicado en 0,5% interanual.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2010 / 2018 (en cantidad de empleadores y en %)

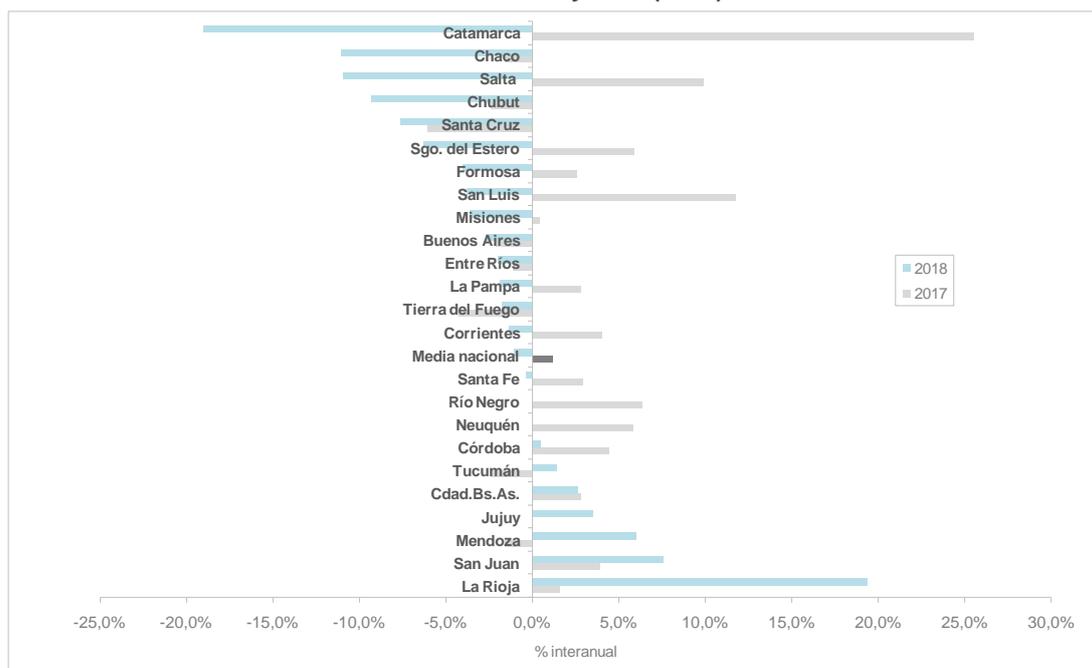


Fuente: IERIC

En el mismo sentido, **el número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores se contrajo se mantuvo en 15**, a las que se agregan 2 en las que no hubo variaciones. De esta manera, se consolida la noción de que el proceso de contracción asume un carácter territorialmente extendido.

En términos relativos, **Catamarca, Chaco, Salta y Chubut (en ese orden) volvieron a ser las de mayor retroceso, representando entre las 4 la salida de actividad de 194 empleadores**. Sin embargo, esta cifra resulta muy cercana a **los 192 que siguieron igual camino tan sólo en la Provincia de Buenos Aires**.

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Diciembre 2017 y 2018 (en %)



Fuente: IERIC

Entre las *Grandes jurisdicciones* sobresale con un comportamiento opuesto la Ciudad de Buenos Aires, de modo similar a lo que se observa tanto con el consumo de cemento como con la cantidad de empleos del sector. **El número de empleadores se expandió allí en 115 durante los últimos doce meses**, cuando entre todas las otras jurisdicciones que mostraron variaciones netas positivas acumularon un incremento de 129 empleadores.

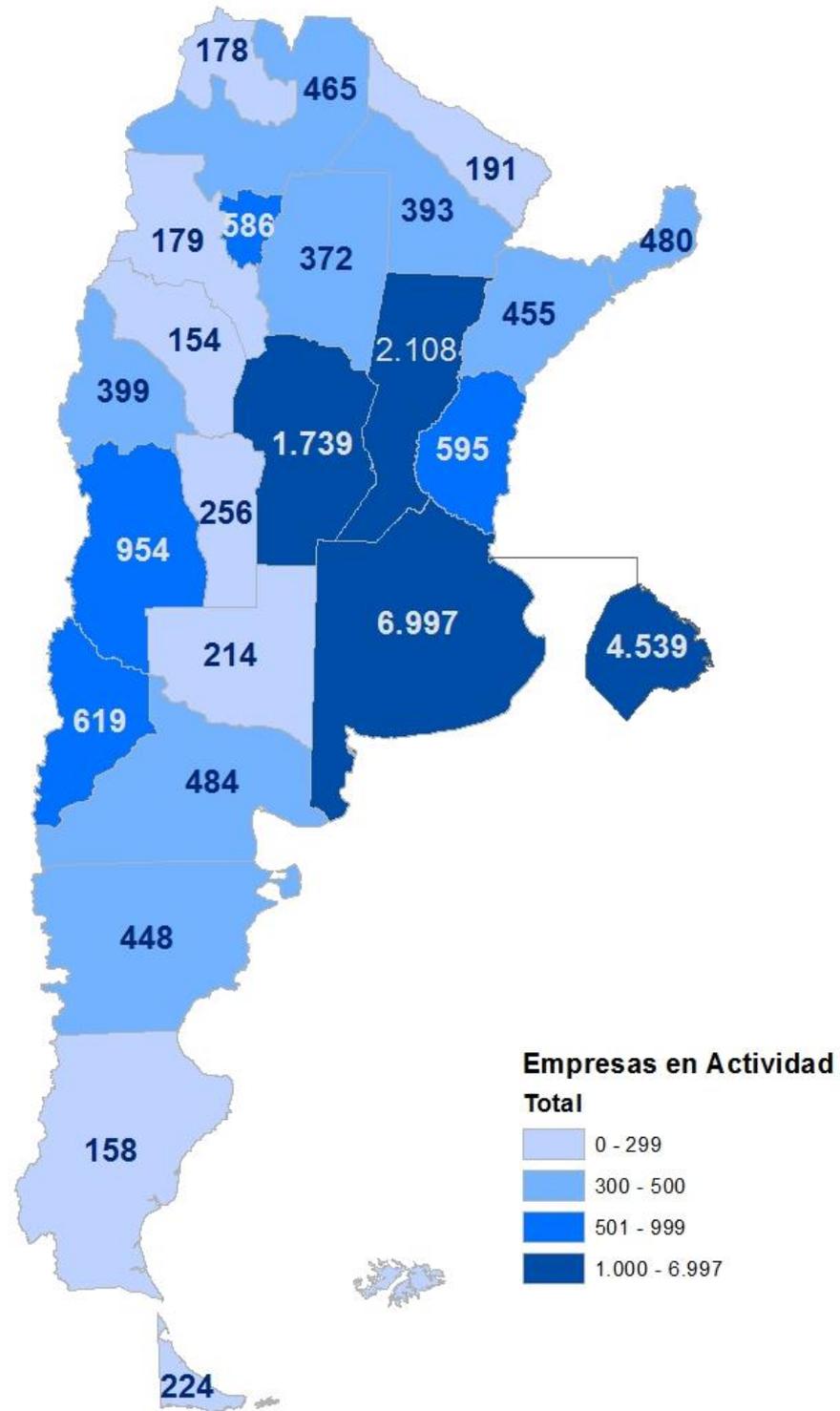
Aun así, **el comportamiento más dinámico se observó, en términos relativos, en la región del Cuyo**. Mendoza (+6%) y San Juan (+7,5%) siguieron senderos positivos a un ritmo interesante, aunque no tan pronunciado como el de La Rioja, que se distanció de todo el resto reflejando una tasa de expansión cercana al 20% interanual.

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-18	dic-17	dic-18	dic-17	dic-18	dic-17		dic-18	dic-17
Grandes Jurisd.	13.701	13.743	1.682	1.716	15.383	15.459	-0,5%	66,3%	66,0%
Buenos Aires	6.124	6.270	873	919	6.997	7.189	-2,7%	30,2%	30,7%
Cdad. de Bs.As.	4.122	4.019	417	405	4.539	4.424	2,6%	19,6%	18,9%
Córdoba	1.532	1.514	207	217	1.739	1.731	0,5%	7,5%	7,4%
Santa Fe	1.923	1.940	185	175	2.108	2.115	-0,3%	9,1%	9,0%
Resto del país	7.197	7.348	607	629	7.804	7.977	-2,2%	33,7%	34,0%
Catamarca	178	220	1	1	179	221	-19,0%	0,8%	0,9%
Chaco	373	422	20	20	393	442	-11,1%	1,7%	1,9%
Chubut	415	458	33	36	448	494	-9,3%	1,9%	2,1%
Corrientes	439	445	16	16	455	461	-1,3%	2,0%	2,0%
Entre Ríos	566	580	29	27	595	607	-2,0%	2,6%	2,6%
Formosa	187	195	4	4	191	199	-4,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	163	159	15	13	178	172	3,5%	0,8%	0,7%
La Pampa	204	208	10	10	214	218	-1,8%	0,9%	0,9%
La Rioja	144	120	10	9	154	129	19,4%	0,7%	0,6%
Mendoza	790	733	164	167	954	900	6,0%	4,1%	3,8%
Misiones	447	466	33	32	480	498	-3,6%	2,1%	2,1%
Neuquén	541	539	78	80	619	619	0,0%	2,7%	2,6%
Río Negro	440	437	44	47	484	484	0,0%	2,1%	2,1%
Salta	447	499	18	23	465	522	-10,9%	2,0%	2,2%
San Juan	365	340	34	31	399	371	7,5%	1,7%	1,6%
San Luis	237	242	19	24	256	266	-3,8%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	136	144	22	27	158	171	-7,6%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	358	373	14	24	372	397	-6,3%	1,6%	1,7%
Tierra del Fuego	212	216	12	12	224	228	-1,8%	1,0%	1,0%
Tucumán	555	552	31	26	586	578	1,4%	2,5%	2,5%
Total País	20.898	21.091	2.289	2.345	23.187	23.436	-1,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

Con respecto a la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, el mes de Diciembre mostró movimientos heterogéneos, siempre marginales en torno a los niveles de caída que se venían relevando. Entre las formas más complejas, **Sociedades Anónimas disminuyó del -0,4% al -0,2% su tasa de contracción, al tiempo que Sociedades de Responsabilidad Limitada pasó finalmente a terreno negativo (-0,1%, cuando en Noviembre su variación interanual había sido nula)**. Del otro lado, *Unipersonales* redujo marginalmente su tasa de disminución (de -4,2% a -4,1%), al tiempo que la menos significativa, *Sociedad de Personas*, fue la que mostró la variación más importante, acelerando su ritmo de retroceso del -15,7% al -16,8%.

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

	dic-18	dic-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2018	Diciembre 2017
Unipersonales	9.579	9.988	-4,1%	41,3%	42,6%
Sociedades Personas (2)	450	541	-16,8%	1,9%	2,3%
S.A.	4.985	4.996	-0,2%	21,5%	21,3%
S.R.L.	7.182	7.192	-0,1%	31,0%	30,7%
Otras (3)	991	719	37,8%	4,3%	3,1%
Total	23.187	23.436	-1,1%	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

Esa misma aceleración fue la que se constató **entre las Subcontratistas, que elevaron su tasa de caída del -1,9% en Noviembre al -2,4% en Diciembre**, camino inverso al que siguió el grupo de *Constructoras/Contratistas*, que en Noviembre había caído 1% y en Diciembre retrocedió un 0,9%.

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

	dic-18	dic-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2018	Diciembre 2017
Constructoras/Contratistas	20.898	21.091	-0,9%	90,1%	90,0%
Subcontratistas	2.289	2.345	-2,4%	9,9%	10,0%
Total	23.187	23.436	-1,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

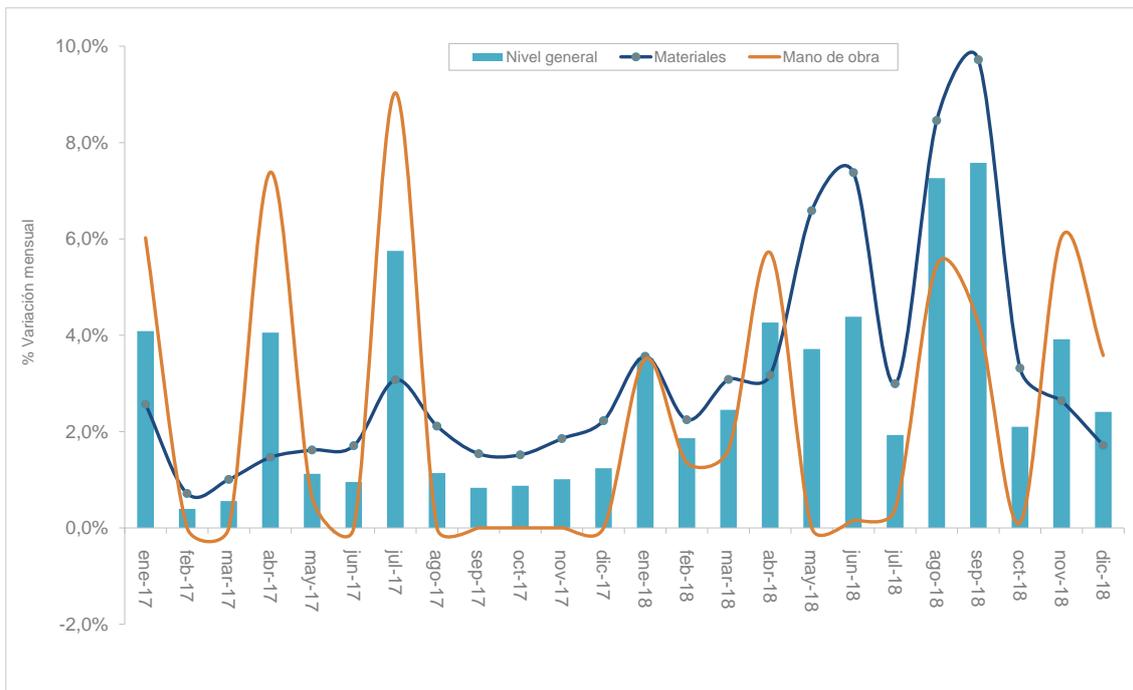
Costos

El último mes del año arrojó resultados promisorios en relación a la evolución de los costos de construcción. **El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción² (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Diciembre un alza del 2,4% mensual, una variación considerablemente inferior al 3,9% registrado durante el mes de Noviembre.**

Sin embargo, el dato más sobresaliente se observa al desagregar la composición de ese incremento. Allí se constata que **ambos componentes, Materiales y Mano de obra, disminuyeron su ritmo de aumento en relación al mes anterior**. En el caso de *Mano de obra*, incorporando los nuevos valores resultantes del acuerdo salarial homologado en Diciembre pasado. Pero lo más destacable es el hecho de que **la variación mensual del rubro Materiales fue la más baja desde Octubre de 2017**, muy por debajo del pico del 9,7% correspondiente al mes de Septiembre.

² En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

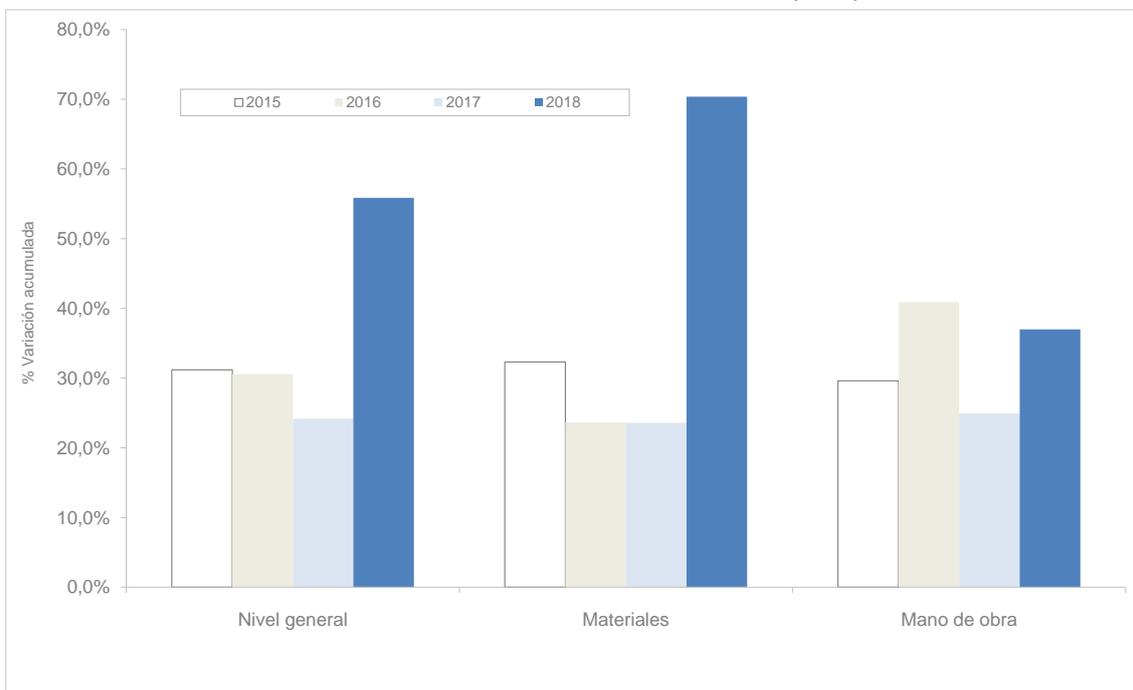
Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y capítulos. Variación mensual. Enero 2017 – Diciembre 2018 (en %)



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

Más allá de eso, el Indicador culminó el año con un alza punta-punta del 55,9% interanual, superando holgadamente todos los registros previos de la serie -la brecha resulta un tanto menor si lo que se considera es la variación promedio interanual (38%, contra el 33,7% de 2016), ya que esto suaviza el efecto de los aumentos experimentados en la última parte del año-. Esta suba del año 2018 estuvo justamente liderada por el capítulo **Materiales**, que finalizó el mes de Diciembre en un nivel 70,4% más alto que el de igual mes de 2017-. Por su parte, la **Mano de obra** tuvo un alza del 37% interanual, inferior incluso al 40,9% registrado en Diciembre de 2016.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Diciembre 2015 / 2018 (en %)

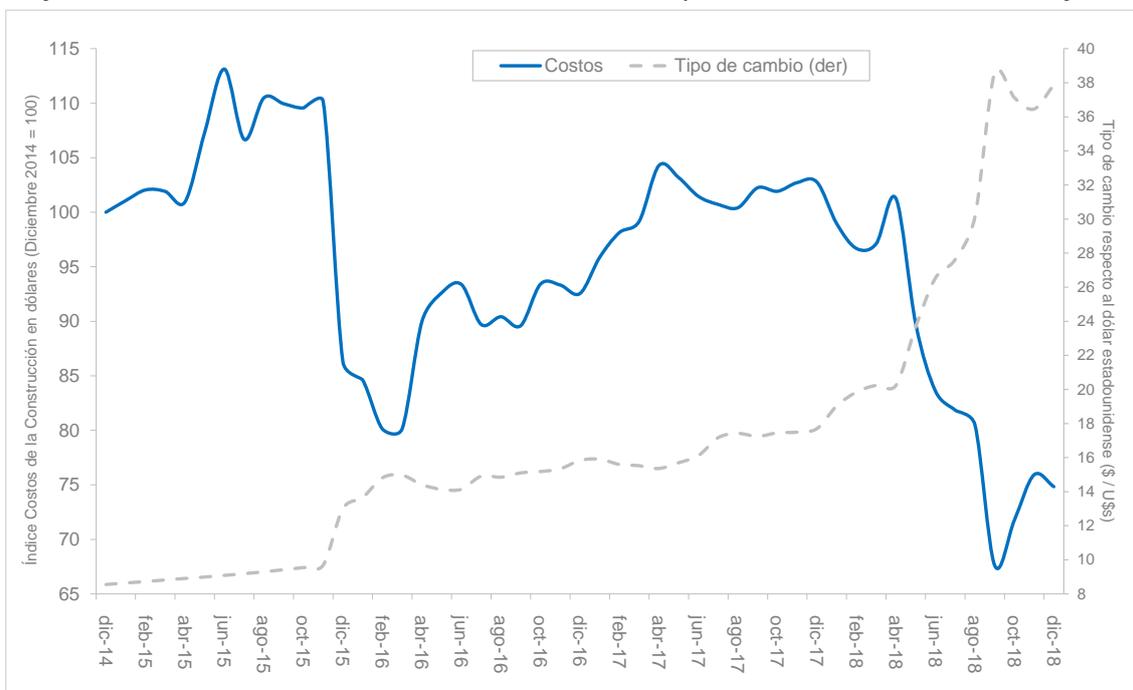


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La evolución del capítulo *Materiales*, el más dinámico en términos de alza de costos, estuvo a lo largo del año íntimamente ligada a lo acontecido con el tipo de cambio. **Los saltos de Mayo, Junio, Agosto y Septiembre sucedieron a los movimientos que esa variable experimentó un mes antes.** Del mismo modo, la desaceleración de los últimos meses se corresponde con la relativa estabilización de la cotización del dólar estadounidense que, aunque en Diciembre se elevó un 3,9% mensual, no logro aun recuperar los niveles promedio que alcanzara en el mes de Septiembre. En este sentido, la conjunción de la nueva política monetaria (restricción cuantitativa de la Base) y cambiaria (banda cambiaria y regla de intervención para el Banco Central) con el mismo punto de partida (más elevado) han provocado hasta aquí una estabilización más duradera que la efímera observada durante el mes de Junio.

Lo cierto es que este último aumento del tipo de cambio puso freno a dos meses consecutivos de incremento en el nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. En ese sentido, **el nivel con el que cerró el año 2018 se ubicó un 33,9% por debajo del pico de Junio de 2015, y apenas un 6,6% por debajo del de Febrero de 2016, piso posterior a la liberalización cambiaria de finales de 2015. De continuar el proceso de ralentización de aumento de los costos y mantenerse el tipo de cambio dentro del intervalo de la banda móvil estipulada por el Central, el actual nivel de costos de construcción medidos en dólares tendería a mantenerse en el tiempo.**

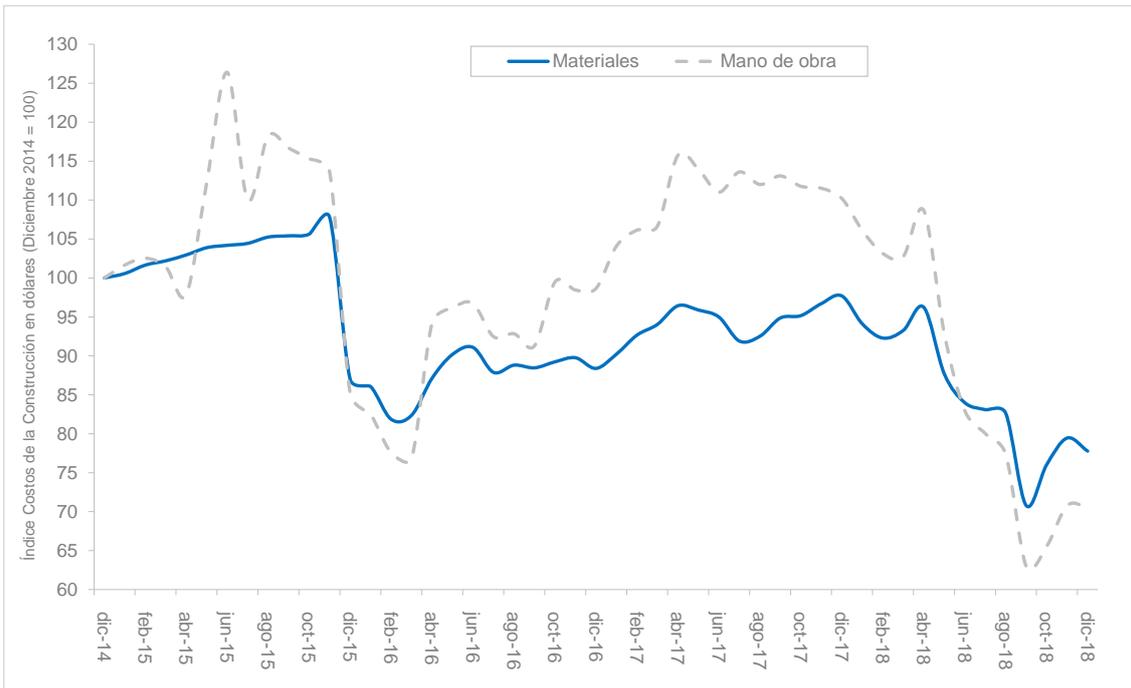
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Diciembre 2014 – Diciembre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



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

En ese sentido, una de las variables claves habrá de ser la salarial. Como se desprende de lo hasta aquí reseñado, la mayor parte de la caída que medida en dólares registraron los costos de construcción se explicó por **el comportamiento de la Mano de obra, que en Diciembre quedo un 44,2% por debajo del nivel de Junio de 2015**, parámetro de comparación respecto al cual el rubro *Materiales* registró una baja del 25,4%. Así, de Junio a Diciembre de 2018 el nivel del capítulo *Mano de obra* ha quedado por debajo del de *Materiales*.

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses por capítulo. Nivel mensual. Diciembre 2014 – Diciembre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100)

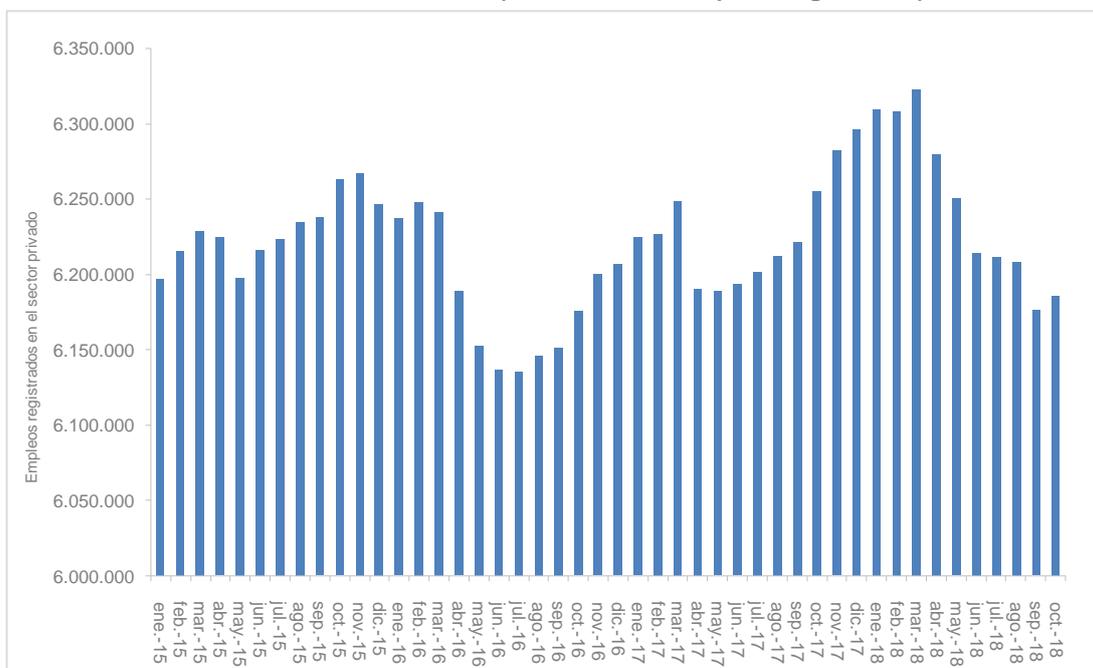


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

El empleo registrado en el Sector Privado puso freno a seis meses consecutivos de caída. En efecto, **en Octubre se adicionaron 9.313 puestos de trabajo formales, un incremento del 0,15% respecto al nivel de Septiembre.**

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

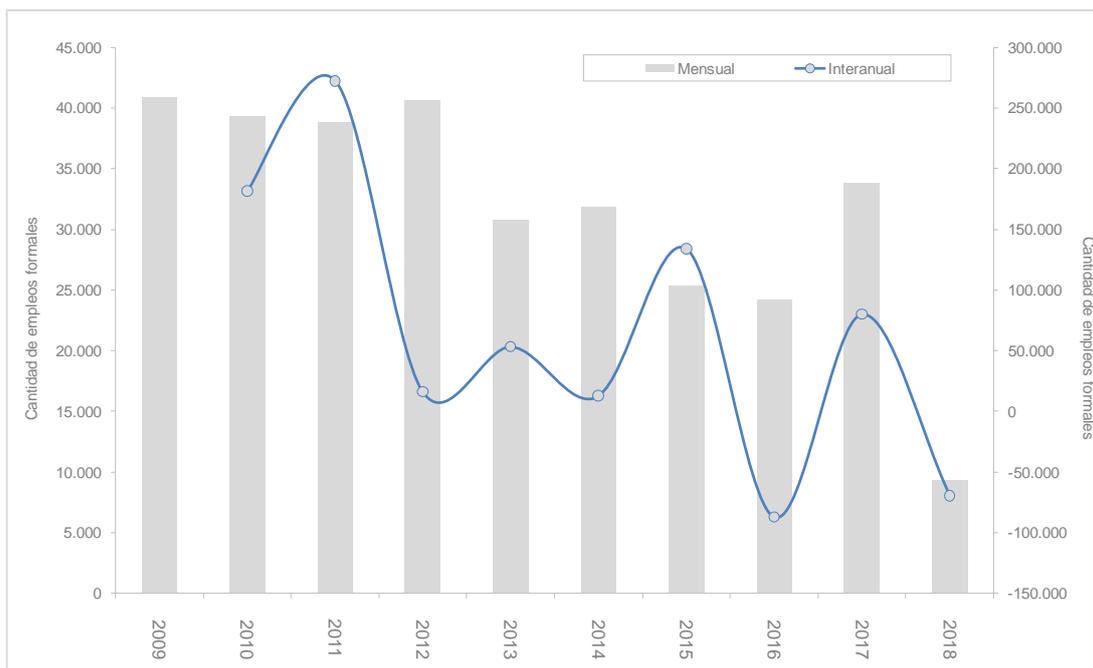


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo.

Sin embargo, la comparación con lo acontecido en el mismo mes de años anteriores da cuenta de un panorama menos alentador. Así, tal como se venía observando en los últimos meses, **el registro de Octubre de 2018 fue el menos favorable de la última década**. Como se evidencia a continuación, Octubre es un mes que estacionalmente denota aumentos en las dotaciones laborales, fenómeno que aconteció incluso en aquellos años donde la evolución de esta variable describía un sendero negativo. En ese marco, **el incremento de puestos en 2018 significó menos de un 40% del valor más bajo relevado previamente, correspondiente al año 2016**.

El cuadro resulta marginalmente diferente cuando se analiza la variación interanual. **Durante los últimos 12 meses la cantidad de puestos de trabajo registrado se redujo en cerca de 70 mil**, una cifra sólo superada por la contracción de 2016 (la única que había tenido lugar hasta entonces durante la presente década), cuando en igual período de tiempo se habían perdido más de 87 mil empleos.

Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Octubre 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Aún en el contexto de un alza en el nivel de empleo formal, el análisis de la variación mensual denota el carácter que viene adoptando el actual proceso de reducción de los planteles laborales. El mismo es claramente liderado por **la Industria manufacturera, que en Octubre perdió más de 7 mil puestos de trabajo**. Pero a diferencia de lo que ocurría en 2016, en este caso la reducción del nivel de actividad y del consumo impacta también sobre la dinámica del **empleo en sectores de servicio como el Comercio y el Transporte, que por primera vez en la década disminuyeron sus dotaciones en un mes de Octubre**. Contrariamente, **tanto Pesca como Explotación de minas y canteras mostraron los mejores guarismos para dicho mes en la última década**, aunque su incidencia en el nivel general de empleo resulta considerablemente inferior.

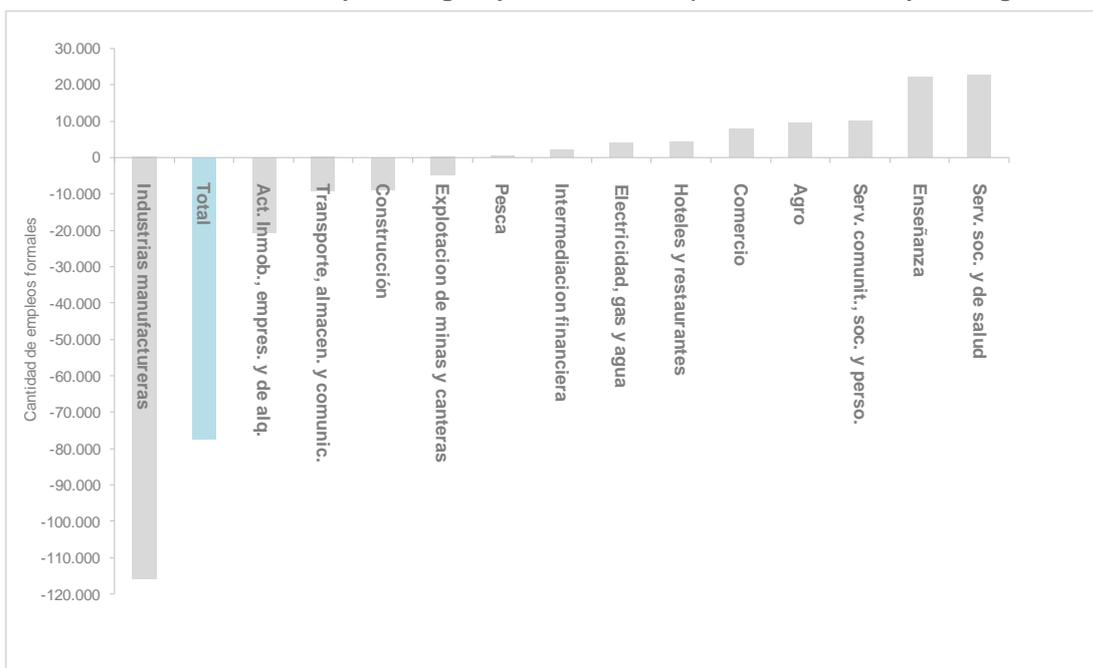
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Octubre 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

La mirada de mediano plazo denota la dificultad de la economía argentina para generar empleo formal en el sector Privado y una reconfiguración de los sectores demandantes de empleo en los últimos años. La tendencia negativa que volvió a manifestarse este año llevó a que hoy en día haya 77.514 puestos de trabajo menos que 3 años atrás (Octubre de 2015).

Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación. Octubre 2018 respecto a igual periodo de 2015 (en cantidad de empleos registrados)

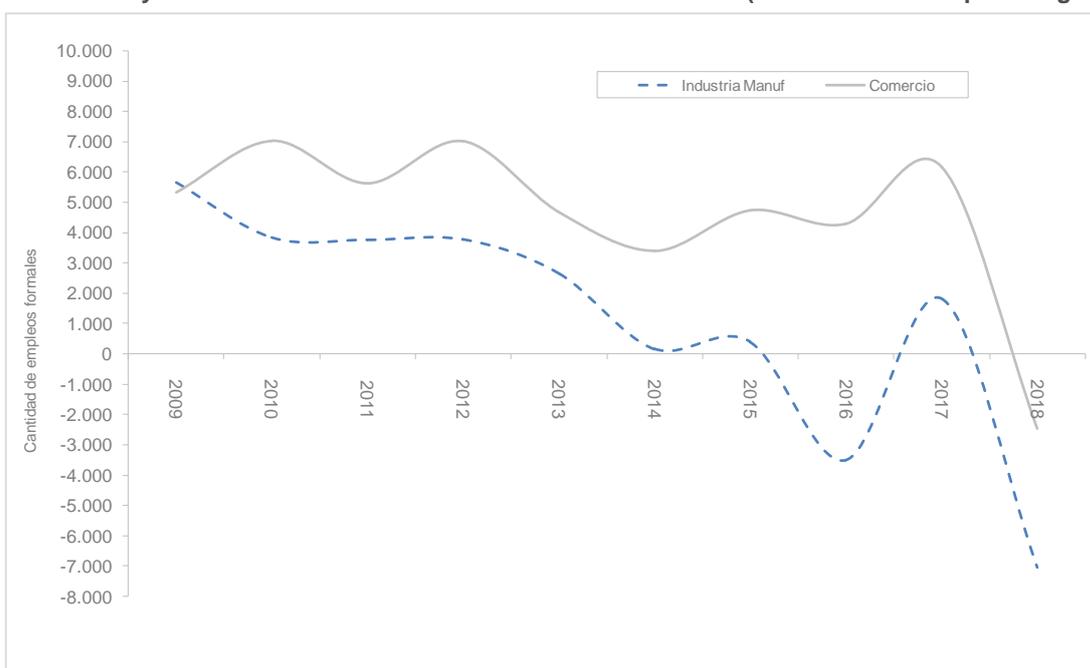


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo.

La mayor parte de esa contracción se explica por el comportamiento de la **Industria manufacturera**, que en ese lapso perdió más de 115 mil puestos de trabajo, equivalente a una baja del 9,2% en 3 años; aunque también se encuentran en terreno negativo los sectores de la **Construcción y la Explotación de minas y canteras** (éste último revirtiendo tendencia, como se señaló), así como el **Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones y Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler**. Del otro lado, sectores como el Agro y la Pesca invirtieron el sendero negativo que venían denotando con anterioridad a 2015.

En ese sentido, cabe apuntar que **los dos sectores más importantes en materia de demanda de empleo directo (Industria manufacturera y Comercio) continuaron reduciendo sus planteles laborales en Octubre de 2018, alcanzando así su séptima y novena caída consecutiva, respectivamente**. En el caso de la Industria manufacturera, perdió más de 7 mil empleos en el mes, el doble que en igual período de 2016. Mientras que fueron cerca de 2.500 los puestos de trabajo que disminuyeron en Comercio, su primera caída para un mes de Octubre en la última década.

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Industria manufacturera y Comercio. Variación mensual. Octubre 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2018³

El empleo agregado en la Construcción

Luego de un período de oscilaciones, el volumen de ocupación sectorial se retrajo en el mes de Noviembre acompañando la evolución del resto de los indicadores de la actividad de la construcción. La información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, indica que **se registraron 411.100 puestos de trabajo durante el anteúltimo mes del año, lo que supone una merma del 1,4% en relación a Octubre pasado.**

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
Noviembre	432.814	17.682,6	7.302	12,8%	31,7%
Diciembre	418.242	24.753,5	11.221	12,0%	28,9%
2018					
Enero	415.290	17.681,2	7.538	11,0%	25,9%
Febrero	416.852	17.029,0	7.059	9,4%	26,8%
Marzo	426.446	18.809,2	8.020	7,9%	28,5%
Abril	426.114	19.296,1	7.941	8,2%	38,0%
Mayo	425.787	20.080,2	8.473	5,7%	20,1%
Junio	420.353	27.511,2	12.381	2,8%	23,3%
Julio	418.562	19.700,2	8.290	2,0%	16,7%
Agosto	421.089	21.384,5	9.181	0,8%	23,7%
Septiembre	415.503	20.140,5	8.259	-1,8%	20,4%
Octubre	417.090	22.321,6	9.492	-2,8%	28,2%
Noviembre	411.100	22.584,3	9.437	-5,0%	27,7%
% Var. Ene-Nov '09 / '08	-9,4%	15,4%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Nov '10 / '09	-0,5%	23,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Nov '11 / '10	9,9%	38,5%	49,0%	-	-
% Var. Ene-Nov '12 / '11	-3,9%	31,8%	58,7%	-	-
% Var. Ene-Nov '13 / '12	-1,8%	22,5%	16,5%	-	-
% Var. Ene-Nov '14 / '13	-2,3%	25,2%	14,4%	-	-
% Var. Ene-Nov '15 / '14	7,2%	26,2%	26,1%	-	-
% Var. Ene-Nov '16 / '15	-10,9%	29,2%	25,6%	-	-
% Var. Ene-Nov '17 / '16	9,5%	36,4%	35,1%	-	-
% Var. Ene-Nov '18 / '17	3,3%	25,1%	27,4%	-	-

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

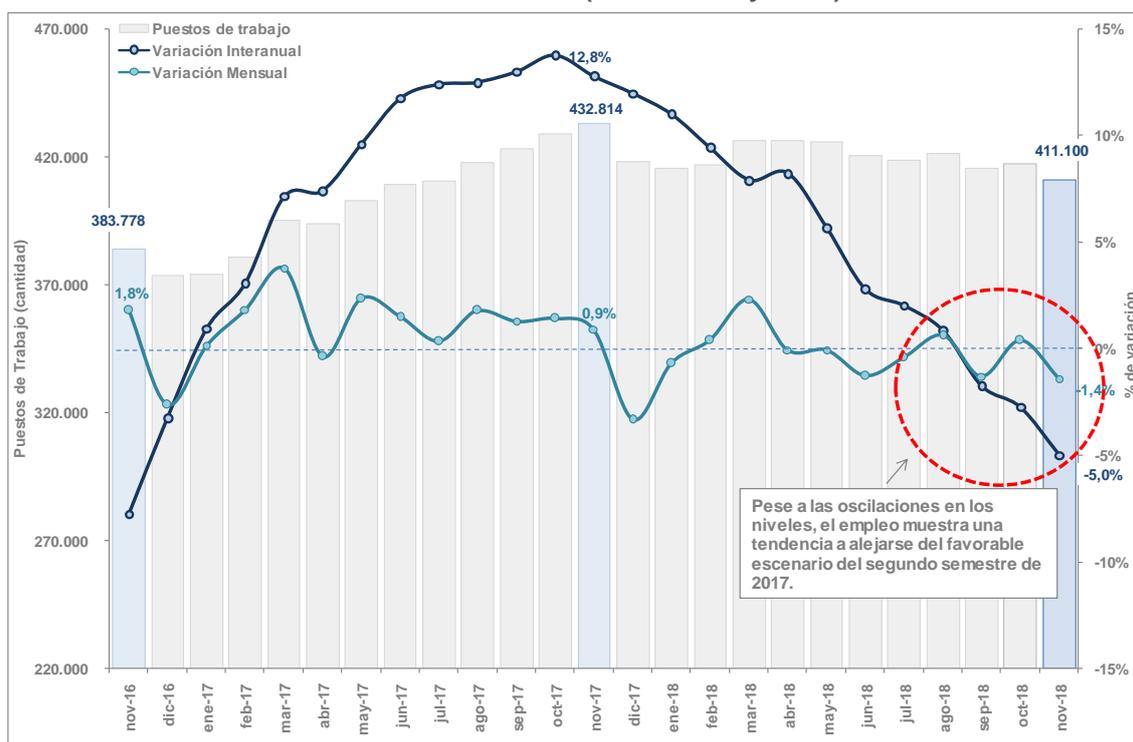
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con la evolución de Noviembre, la dinámica del empleo mostró cierta anticipación en relación a la caída que tradicionalmente se observa durante el período estival, y se colocó en línea con otros indicadores sectoriales como el consumo de cemento, en particular, y del ISAC, en general, los que exhibieron retracciones significativas durante el mes bajo análisis (ver sección Marco General).

Como era esperable, en vista de las diferencias existentes en el comportamiento de la ocupación en la construcción en 2017 y 2018, **la tasa de variación interanual profundiza su tendencia contractiva. La comparativa para Noviembre marca una caída del 5% en relación a igual mes de 2017** lo que, tal como analizáramos en ediciones pasadas del presente Informe, parece confirmar que más allá de las oscilaciones puntuales en los niveles de ocupación observadas en los últimos meses **la dinámica del empleo muestra una tendencia definitivamente distinta respecto al escenario favorable por el que transitó durante la segunda mitad de 2017** (ver Gráfico I).

³ La información correspondiente al mes de Noviembre es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

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



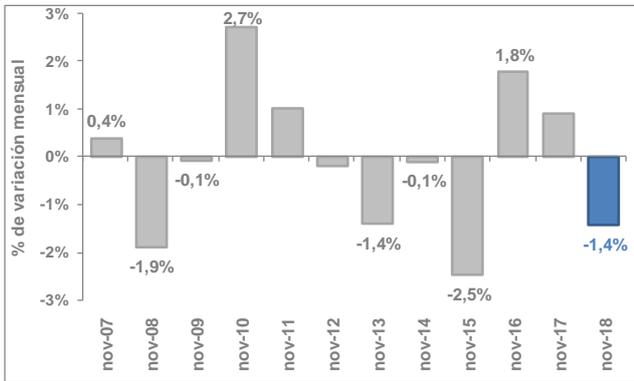
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Cabe destacar, finalmente, que este comportamiento no es del todo atípico para un mes de Noviembre. Si bien tradicionalmente en este mes suele verificarse el punto más elevado de actividad del año, **existen episodios en los últimos años en los que Noviembre configuró el primer mes de reducción de la actividad en vistas al verano**. Como se ilustra en el Gráfico II la merma observada resulta similar a la de Noviembre de 2013, por ejemplo, y más moderada que la registrada en igual mes del año 2015 (estos dos últimos años electorales, a diferencia de 2018 donde parece estar primando la actual coyuntura económica).

Como fue mencionado en el Informe pasado, resulta importante analizar con cautela este dato provisorio de Noviembre, ya que la actual coyuntura parece estar modificando el ritmo habitual de las presentaciones realizadas por parte de los empleadores y afectando esto la bondad de la estimación definitiva del volumen total de puestos de trabajo registrados del mes. De todas maneras, resulta destacable el hecho de que **este nivel de Noviembre configura el registro más bajo de empleo sectorial desde Junio de 2017**, al tiempo que **resulta inferior a la media histórica para el mes en estudio**, hecho que no se verificaba desde el año 2016 (ver Gráfico III).

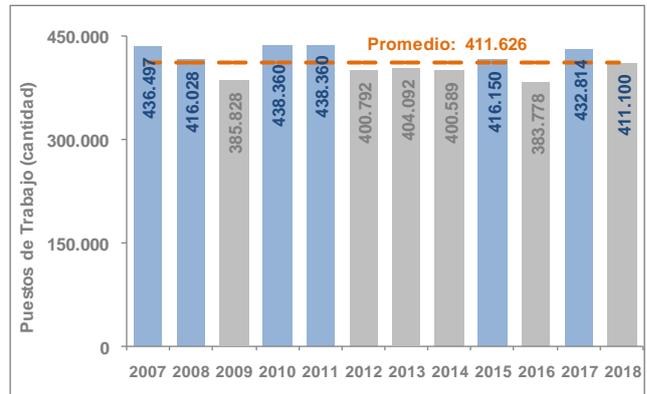
A pesar de todo, y para finalizar, el empleo sectorial culmina el año en terreno positivo. **El acumulado para los primeros 11 meses del 2018 muestra una media de ocupación que supera en un 3,3% a la de igual periodo del año precedente**, al tiempo que cabe esperar que el dato de Diciembre no altere significativamente este resultado.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Noviembre 2007 / 2018 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel acumulado anual. Noviembre 2007 / 2018 (en cantidad)

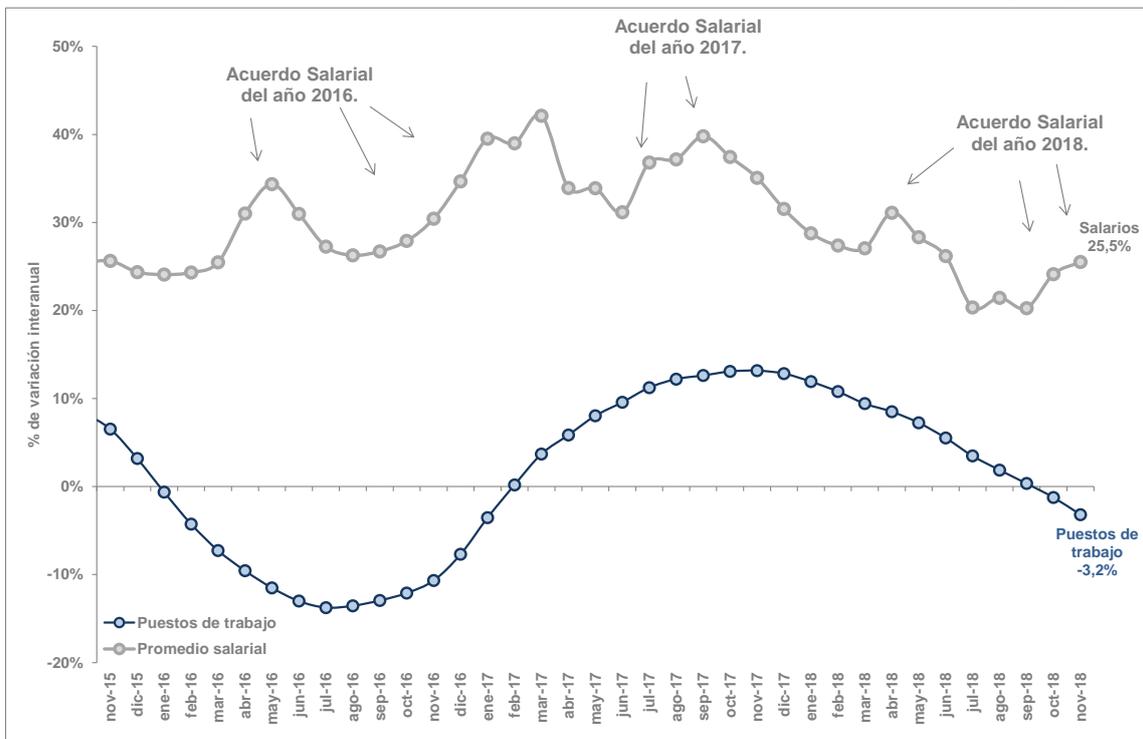


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Los salarios en Noviembre se vieron impulsados por la entrada en vigencia del incremento de los Básicos de Convenio fruto de la negociación paritaria. **La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados alcanzó los \$22.584,3, marcando un crecimiento del 27,7%** con relación a igual mes del 2017.

De esta manera, como se ilustra en el Gráfico IV, en los últimos dos meses se ha visto una sensible recuperación de la dinámica salarial que se vincula con las particularidades de las negociaciones desarrolladas en el ámbito paritario, lo que resultó no sólo en una aceleración del crecimiento interanual, sino también en una reversión de la tendencia de desaceleración de la tasa promedio de los últimos tres meses inclusive, cuando fue desmejorando la evolución de la actividad (ver sección *El salario en la Construcción*).

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



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

Empleo por tamaño de empresa

La retracción en el nivel de ocupación en Noviembre se explicó tanto por la disminución en la cantidad de empleadores como por la reducción de los planteles medios de las firmas constructoras. Este último factor, de todas maneras, fue el de mayor intensidad resultando ello en una **disminución en el indicador de empleo promedio que se situó en los 14,1 puestos de trabajo registrados por firma** (esto es, un 0,8% por debajo del nivel correspondiente a Octubre último).

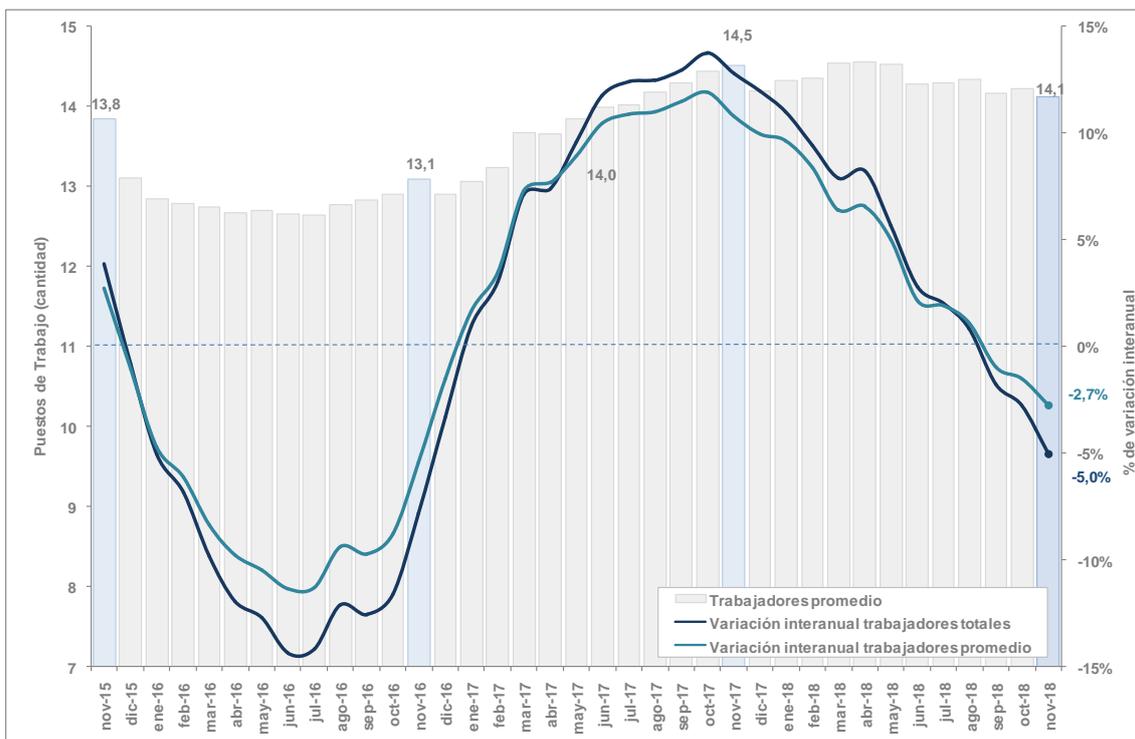
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 2018 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.475	17.618,3	73,0%	3,0	15,7%	-0,8%	-1,6%
10 a 19 Empl.	48.655	17.480,2	12,4%	13,5	11,8%	-3,3%	-6,1%
20 a 49 Empl.	80.865	19.522,0	9,2%	30,1	19,7%	-1,7%	-3,0%
50 a 79 Empl.	43.903	21.295,7	2,4%	61,9	10,7%	0,8%	-0,8%
80 a 99 Empl.	17.422	20.787,1	0,7%	87,7	4,2%	3,5%	-15,8%
100 a 199 Empl.	59.581	24.027,6	1,5%	139,0	14,5%	1,8%	1,6%
200 a 299 Empl.	26.829	28.922,1	0,4%	239,5	6,5%	-5,1%	-17,2%
300 a 499 Empl.	26.624	28.899,0	0,2%	384,5	6,5%	0,9%	-0,7%
500 o Más Empl.	42.747	35.357,4	0,2%	909,5	10,4%	-6,9%	-13,4%
Total	411.100	22.584,3	100,0%	14,1	100,0%	-1,4%	-5,0%

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

Con esta evolución, el tamaño medio de las firmas constructoras no sólo se ubicó por debajo del registro correspondiente a igual mes del 2017 (la variación interanual en el mes de Noviembre fue de -2,7%), sino que marcó su nivel más bajo en algo más de un año. **Es preciso remontarnos hasta Julio de 2017 para encontrar un valor inferior** (ver Gráfico V).

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

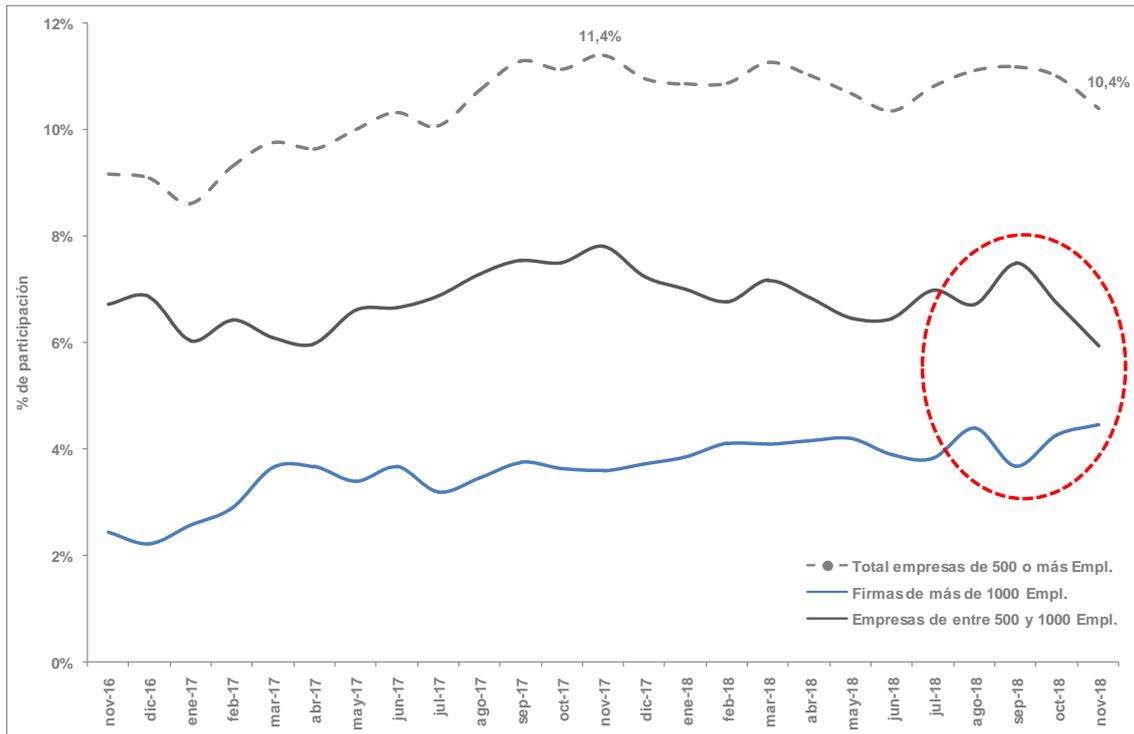


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La evolución de la actividad de las grandes empresas constructoras es central para explicar tanto la reducción del tamaño medio de las firmas del sector como, a nivel general, el comportamiento del empleo sectorial en Noviembre.

Durante el anteúltimo mes del año se observó una marcada contracción en el volumen de ocupación registrado en las firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados, llevando el número de empleadores de este segmento a su nivel más bajo desde Abril de 2017. La evolución al interior del mismo, de todas maneras, distó de ser homogénea. **La reducción se concentró en las firmas de entre 500 y 1.000 empleados**, al tiempo que el subconjunto de firmas de mayor porte (superior a los 1000 trabajadores) mantuvo niveles de ocupación y de cantidad de establecimientos similares a los de Octubre pasado (ver Gráfico VI).

Gráfico VI - Construcción. Puesto de trabajo registrados promedio en firmas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Noviembre 2016 – 2018 (en %)



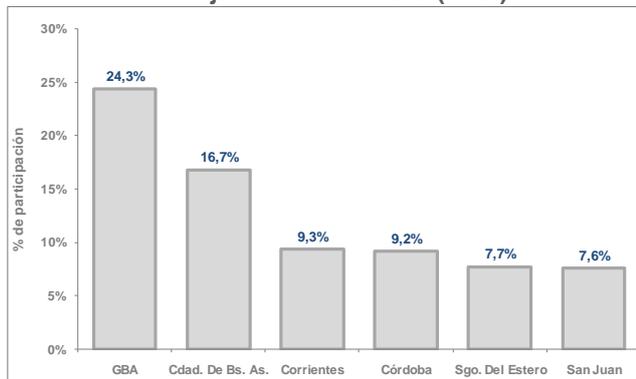
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial el dato más relevante del comportamiento del empleo durante Noviembre es que **la caída en el volumen de ocupación sectorial se hizo sentir en todo el país. Los partidos que conforman el GBA resultaron los más afectados explicando un 25% del total de la contracción de puestos de trabajo registrados** durante el mes bajo análisis. Si a estos se le adiciona la evolución en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se alcanza un 40% de ese total, participación que se encuentra en línea con el peso que ambos distritos tienen en la estructura del empleo sectorial (ver Gráfico VII).

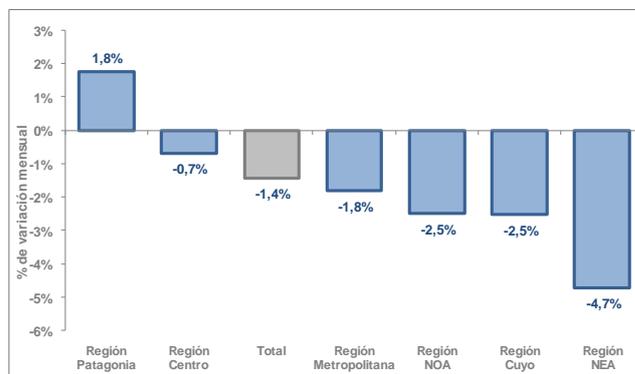
Más significativas, por representar una proporción mayor del nivel de ocupación provincial, son **las caídas verificadas en Corrientes y Santiago del Estero, distritos donde la cantidad de puestos resultó un 10,9% y un 7,2% inferior al mes de Octubre, respectivamente.** De hecho, y **por segundo mes consecutivo, la Región Noreste Argentino es la de peor desempeño a nivel nacional, evidenciando en Noviembre una retracción del 4,7% mensual** (ver Gráfico VIII).

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Contribución a la contracción mensual de puestos de trabajo. Noviembre 2018 (en %)



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

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



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

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

Provincia	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018	Noviembre 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	84.791	84.499	86.157	85.652	86.458	85.234	-1,4%	5,1%	10,3%
Buenos Aires	118.292	118.297	119.276	118.218	118.140	116.285	-1,6%	-6,4%	1,7%
GBA	79.024	79.052	79.425	78.895	78.827	77.047	-2,3%	-6,6%	1,0%
Resto Bs. As.	39.268	39.245	39.851	39.323	39.313	39.239	-0,2%	-6,2%	3,0%
Catamarca	2.875	2.823	2.778	2.611	2.542	2.496	-1,8%	-17,9%	-3,6%
Chaco	7.179	6.666	6.352	5.871	5.656	5.309	-6,1%	-37,0%	-20,4%
Chubut	8.378	8.238	8.424	8.308	8.279	8.458	2,2%	-18,0%	-12,6%
Córdoba	34.633	34.834	33.739	32.733	32.753	32.083	-2,0%	-6,8%	12,5%
Corrientes	6.959	6.908	6.868	6.482	6.239	5.556	-10,9%	-19,6%	5,0%
Entre Ríos	8.364	8.328	8.106	8.299	8.069	7.769	-3,7%	-18,1%	-7,5%
Formosa	5.120	5.217	4.937	4.476	4.175	4.171	-0,1%	-23,0%	-9,8%
Jujuy	4.213	4.096	4.161	4.121	4.220	4.270	1,2%	3,2%	17,0%
La Pampa	3.022	3.051	3.077	2.936	2.871	2.657	-7,4%	-13,0%	-6,9%
La Rioja	1.965	1.915	1.890	1.911	1.873	1.747	-6,7%	-23,8%	-16,5%
Mendoza	14.251	14.351	14.523	14.439	14.658	14.436	-1,5%	7,4%	9,2%
Misiones	8.959	8.966	8.723	8.482	8.334	8.216	-1,4%	-17,9%	-7,8%
Neuquén	12.471	12.289	12.630	12.434	12.763	13.245	3,8%	12,8%	19,6%
Río Negro	7.334	6.929	6.949	6.981	7.127	7.076	-0,7%	-11,8%	-3,5%
Salta	7.548	7.613	7.614	7.641	7.785	7.619	-2,1%	-13,6%	-8,2%
San Juan	10.412	10.249	10.623	10.349	10.891	10.336	-5,1%	-0,8%	8,0%
San Luis	4.115	3.943	3.621	3.310	3.293	3.421	3,9%	-23,9%	-21,5%
Santa Cruz	4.073	3.863	3.979	3.939	4.156	4.272	2,8%	-8,7%	-12,3%
Santa Fe	38.398	38.631	39.189	39.142	39.529	39.742	0,5%	-1,1%	3,7%
Sgo. del Estero	8.221	8.111	8.223	7.870	7.833	7.267	-7,2%	-12,7%	8,6%
Tierra del Fuego	2.193	1.936	2.147	2.305	2.544	2.701	6,2%	19,7%	20,4%
Tucumán	10.493	10.486	10.419	10.180	10.187	10.101	-0,8%	-12,5%	-0,6%
Sin Asignar	6.094	6.323	6.684	6.813	6.715	6.633	-1,2%	10,6%	7,8%
Total	420.353	418.562	421.089	415.503	417.090	411.100	-1,4%	-5,0%	3,3%

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

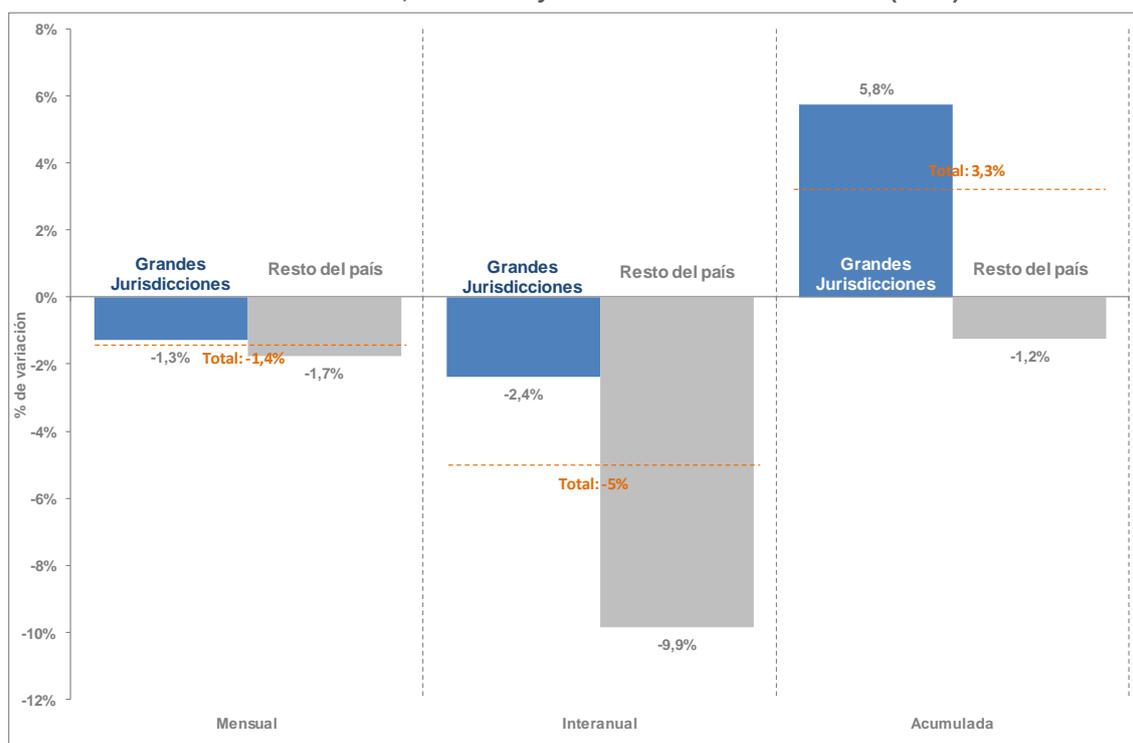
A diferencia de lo acontecido en meses anteriores, en Noviembre **la evolución del empleo sectorial no mostró divergencias significativas entre lo acontecido en las grandes jurisdicciones⁴ y en el resto del país.** Como se ilustra en el Gráfico IX, ambos agrupamientos exhiben una contracción en relación al nivel de ocupación de Octubre mientras que los ritmos de variación son relativamente similares.

⁴Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe

Las disparidades se mantienen, en tanto, si se considera lo acontecido a lo largo del año. Así, cuando se contrasta el volumen de empleo registrado en Noviembre de 2018 con el observado en igual mes del 2017 se comprueba que **la merma se encuentra impulsada por la disminución de la ocupación en el resto del país, cuyo ritmo de caída duplica la media nacional.**

Más significativa resulta la consideración para los primeros 11 meses del año, período para el cual **las grandes jurisdicciones configuran el único factor que impulsa el crecimiento (+5,8%), al tiempo que en el resto del país la cantidad de puestos de trabajo registrados resultó un 1,2% inferior.**

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación mensual, interanual y acumulada. Noviembre 2018 (en %)



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

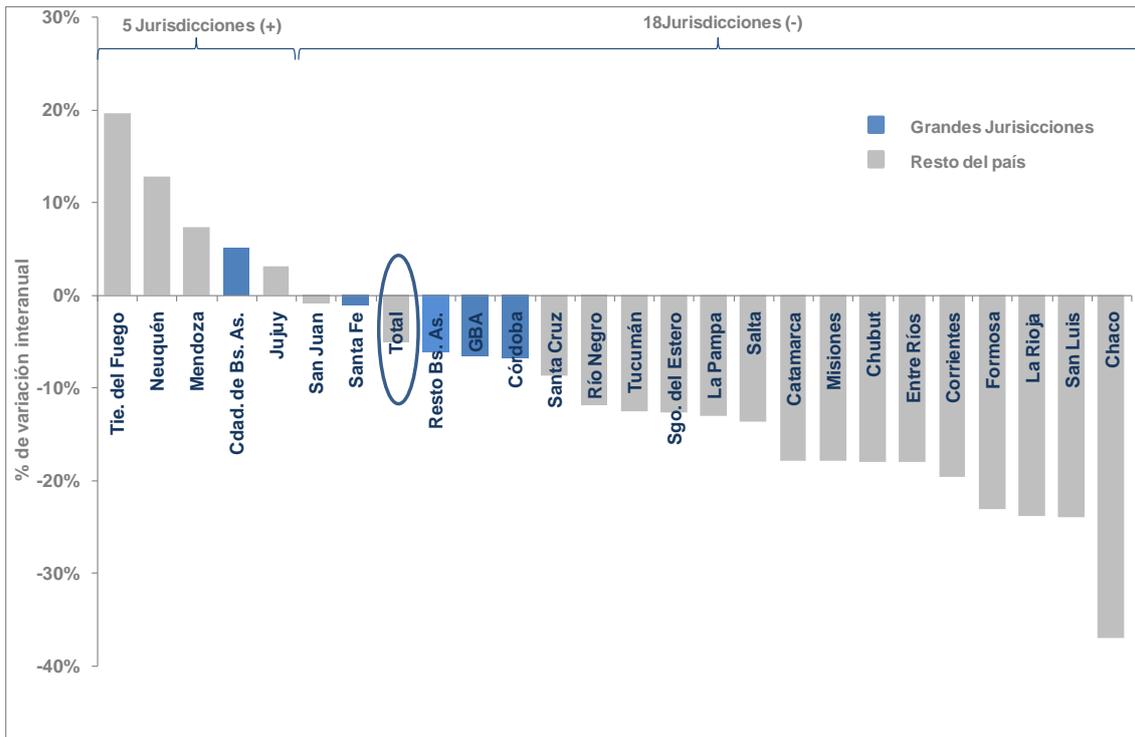
Aún cuando, como puede observarse en el Gráfico X, el panorama actual es de una contracción relativamente generalizada del empleo sectorial, esta dinámica se asienta sobre situaciones diferentes. De esta manera se continúa consolidando un escenario heterogéneo a nivel nacional, caracterizado por el hecho de que algunos distritos se encuentran atravesando una coyuntura muy favorable con niveles records en materia de empleo sectorial, al tiempo que otros exhiben los menores niveles de ocupación de la serie que se inicia en Junio de 2007.

En este sentido, cabe destacar que **son 6 las provincias argentinas que alcanzaron sus niveles de empleo más bajos de la serie histórica en lo que va del 2018: Chubut y Santa Cruz en el mes de Julio (coincidiendo con el período invernal), San Luis en el pasado mes de Octubre y, finalmente, Chaco, Formosa y La Pampa en Noviembre.**

La situación inversa está presente en **Córdoba y Jujuy, distritos que alcanzaron nuevos máximos de empleo durante el primer semestre del año (Abril y Mayo, respectivamente) y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mendoza y Neuquén (durante el mes de Octubre las primeras dos y en Noviembre la última).**

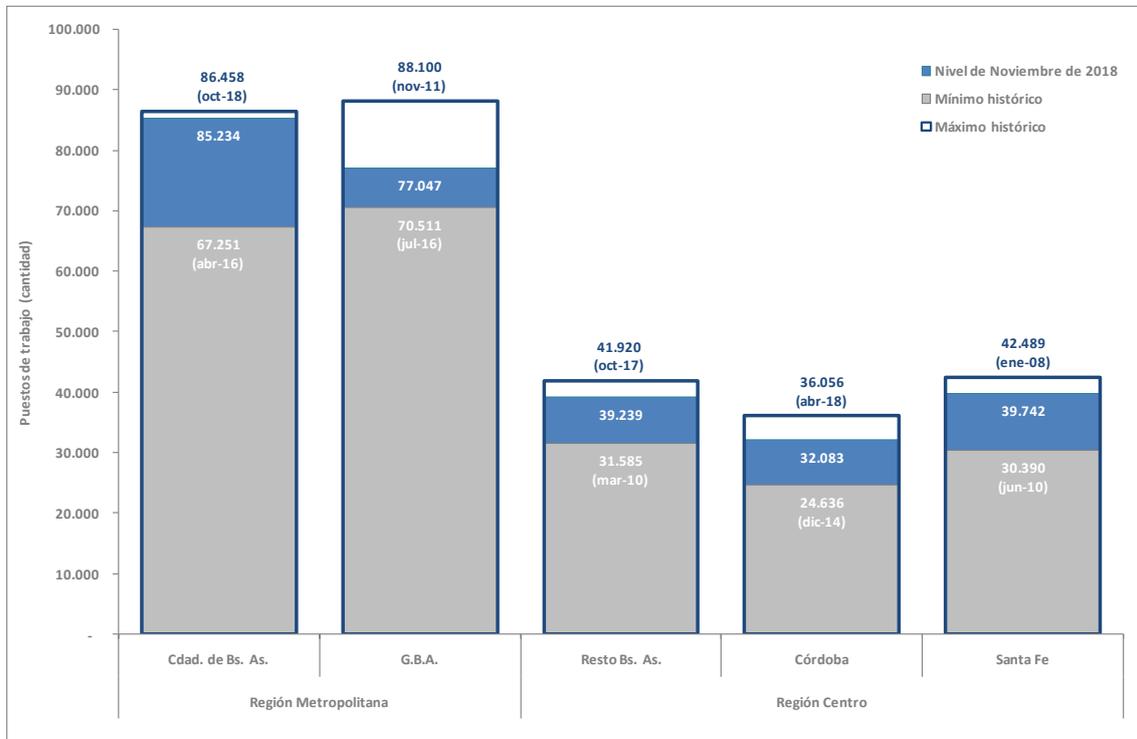
En la comparativa interanual, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la única que se mantiene en terreno positivo, evidenciando las notorias diferencias presentes al interior de las *grandes jurisdicciones*. De los cinco distritos incluidos en esta clasificación, **tres de ellos alcanzaron sus niveles máximos de ocupación durante el ciclo de crecimiento de la actividad sectorial abierto en 2017**, mientras que los dos restantes (el Gran Buenos Aires y la Provincia de Santa Fe) verificaron sus mayores registros durante los ciclos precedentes. Entre todos ellos, **apenas la Ciudad Autónoma se mantiene aún en niveles próximos a su máximo**; de hecho este valor fue alcanzado en el mes de Octubre de 2018 (ver Gráfico XI).

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



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

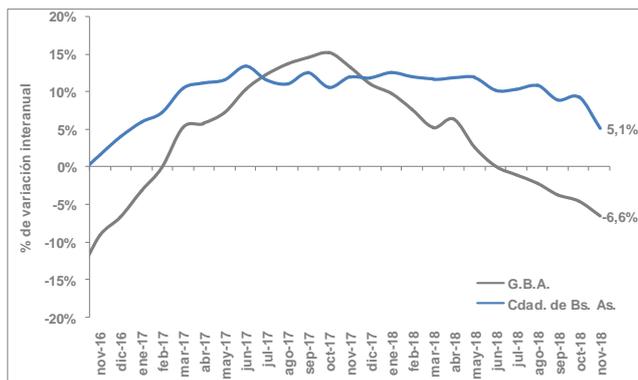
Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones seleccionadas. Nivel mensual. Noviembre 2018 (en cantidad)



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

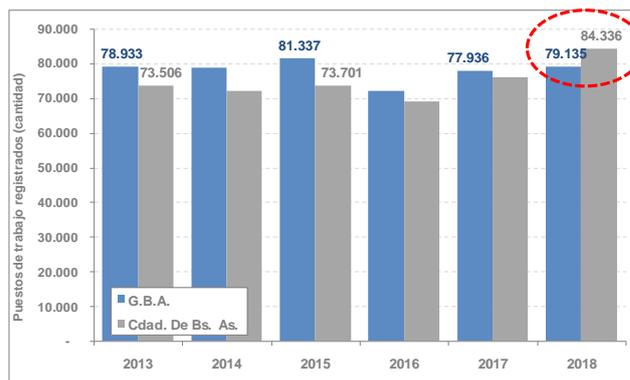
La dinámica reciente de la ocupación sectorial en la Ciudad Autónoma contrasta con la del Gran Buenos Aires. El ciclo de crecimiento comenzó más tempranamente en la Ciudad y se ha mantenido de manera relativamente regular a lo largo de los últimos dos años, a diferencia del empleo en el GBA que ha mostrado una dinámica mucho más semejante a la media nacional (ver Gráfico XII). Así, luego de una década, **la Capital ha vuelto a constituirse en el distrito con mayor peso en la estructura del empleo sectorial al superar en un 6,6% el volumen de ocupación registrado en el GBA** (ver Gráfico XIII).

Gráfico XII – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires. Variación interanual. Noviembre 2016 - 2018 (en %)



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

Gráfico XIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires. Promedio mensual. Acumulado a Noviembre 2013 - 2018 (en %)



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

El salario en la Construcción

Con el impulso pautado en la negociación paritaria, **la media de las remuneraciones percibidas en Noviembre por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de \$22.584,3, marcando un incremento del 27,7% interanual.**

La evolución de los salarios del sector ha recuperado dinamismo durante los últimos meses acusando el impacto favorable que la reapertura de la negociación colectiva - especialmente el acuerdo firmado a principios del mes de Noviembre - tuvo sobre los Básicos de Convenio.

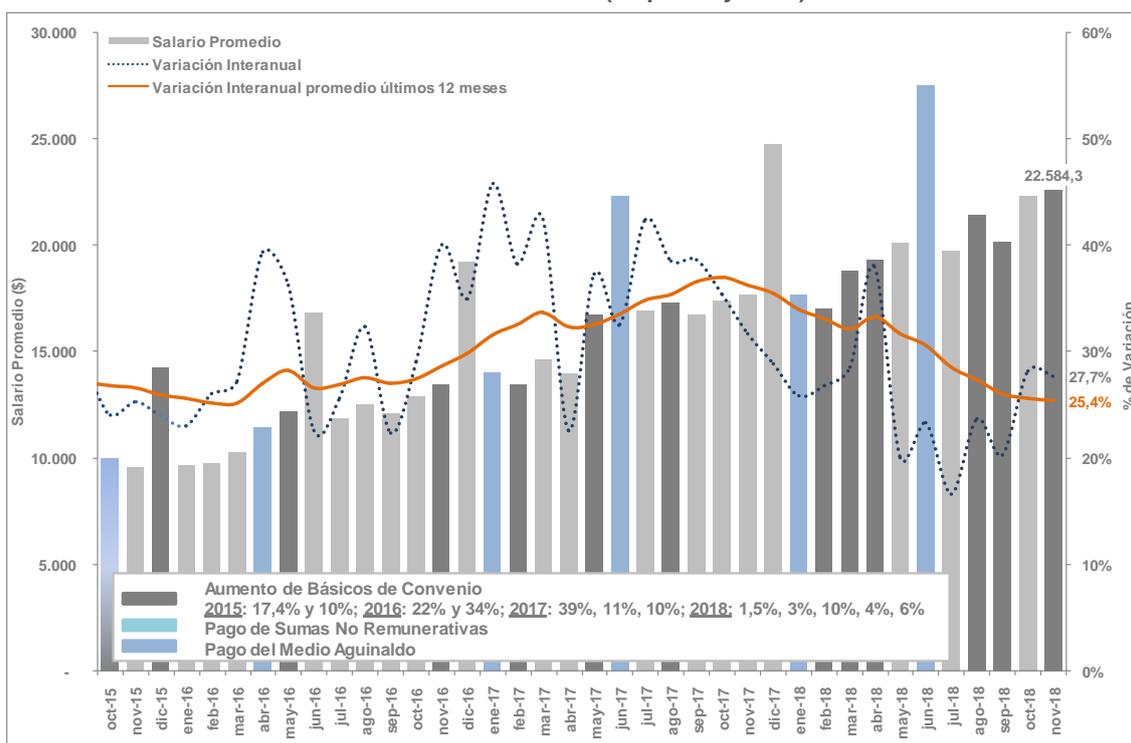
Como se comentara en la edición pasada, en el marco de lo previsto en el acuerdo alcanzado en el mes de Marzo de 2018, dos nuevos acuerdos fueron cerrados durante el segundo semestre en los meses de Agosto y Noviembre.

Resultado de aquellos, fueron establecidos cuatro nuevos tramos de incremento de los Básicos de Convenio. El primero de estos, que ascendió al 4%, resultó aplicable con los salarios correspondientes al mes de Septiembre pero que tuvo su impacto pleno en el mes de Octubre. El segundo del 6% con las remuneraciones del mes de Noviembre, el que combina el 3% previsto en el acuerdo de principios de año y un 3% adicional que emerge de la negociación de Noviembre. Los últimos dos tramos corresponden a los primeros meses del 2019 y se distribuyen de la siguiente manera: 3% con las remuneraciones correspondientes al mes de Enero de 2019 y 7% en Marzo. En todos los casos se trata de incrementos que toman como base los salarios vigentes en el mes inmediatamente precedente.

Finalmente, en el acuerdo se establecieron también las pautas para el pago de la suma no remunerativa establecida por Decreto 1043/2018. Esta se hará efectiva en tres tramos: un primer pago de \$2.000 con la primera quincena del mes de Diciembre de 2018, y dos pagos de \$1.500 abonados conjuntamente con las primeras quincenas de los meses de Enero y de Febrero de 2019.

Al igual que aconteciera con el incremento previsto para las remuneraciones del mes de Agosto, es de esperar que el impacto pleno de este incremento sobre los Básicos de Convenio del mes de Noviembre muestre cierto rezago, ya que fue alcanzado en ese mismo mes y ha sido homologado por la Secretaría de Trabajo recién a principios del mes de Diciembre.

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



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

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

Como suele observarse en los meses en que aumentan los Básicos de Convenio, en Noviembre se verificó cierto desplazamiento de trabajadores registrados desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneraciones. En este caso, los impactos positivos más significativos estuvieron concentrados en los segmentos de más de \$24.000.

Cuando el contraste se realiza con relación a igual mes del 2017, en tanto, el efecto de los incrementos de las remuneraciones nominales sobre la estructura del empleo por franja salarial resulta más notorio. En este sentido, como se ilustra en los Gráficos XV y XVI a continuación, **la cantidad de trabajadores que durante Noviembre percibieron más de \$38.000 más que duplicó a la verificada un año atrás (+130,7%).**

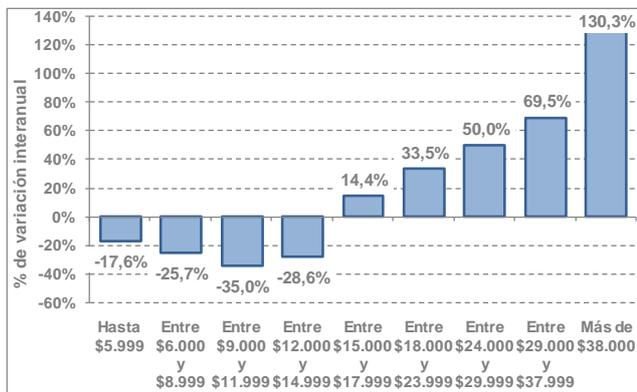
Por otra parte, considerando globalmente el acumulado al mes de Noviembre, **más de la mitad de los trabajadores del sector (61,6%) percibieron una remuneración media superior a los \$14.000 mensuales**, al tiempo que casi 1 de 4 (23,5%) recibieron un salario promedio mayor a los \$24.000.

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

Franja Salarial	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018	Noviembre 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	25.913	32.027	31.259	28.945	27.432	23.800	-13,2%	-29,8%
Entre \$4.000 y \$5.999	12.018	15.836	15.228	14.808	13.119	12.872	-1,9%	-33,5%
Entre \$6.000 y \$9.999	28.400	41.861	38.719	41.736	37.335	35.074	-6,1%	-27,3%
Entre \$10.000 y \$13.999	49.736	79.522	70.167	51.776	37.386	35.681	-4,6%	-67,3%
Entre \$14.000 y \$15.999	26.349	43.889	30.025	57.295	58.429	58.228	-0,3%	31,8%
Entre \$16.000 y \$23.999	97.790	119.081	127.936	132.158	127.538	128.313	0,6%	20,1%
Entre \$24.000 y \$29.999	62.802	35.405	43.759	34.960	45.418	46.201	1,7%	45,0%
Entre \$29.000 y \$37.999	48.783	25.806	29.970	26.201	31.436	31.436	0,0%	40,8%
Más de \$38.000	68.562	25.135	34.026	27.624	38.997	39.494	1,3%	130,7%
Total	420.353	418.562	421.089	415.503	417.090	411.100	-1,4%	-5,0%

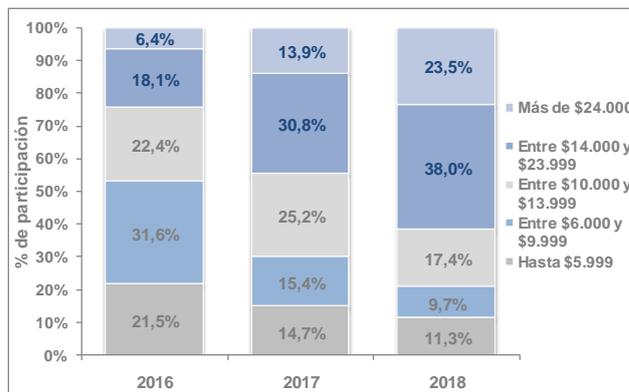
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

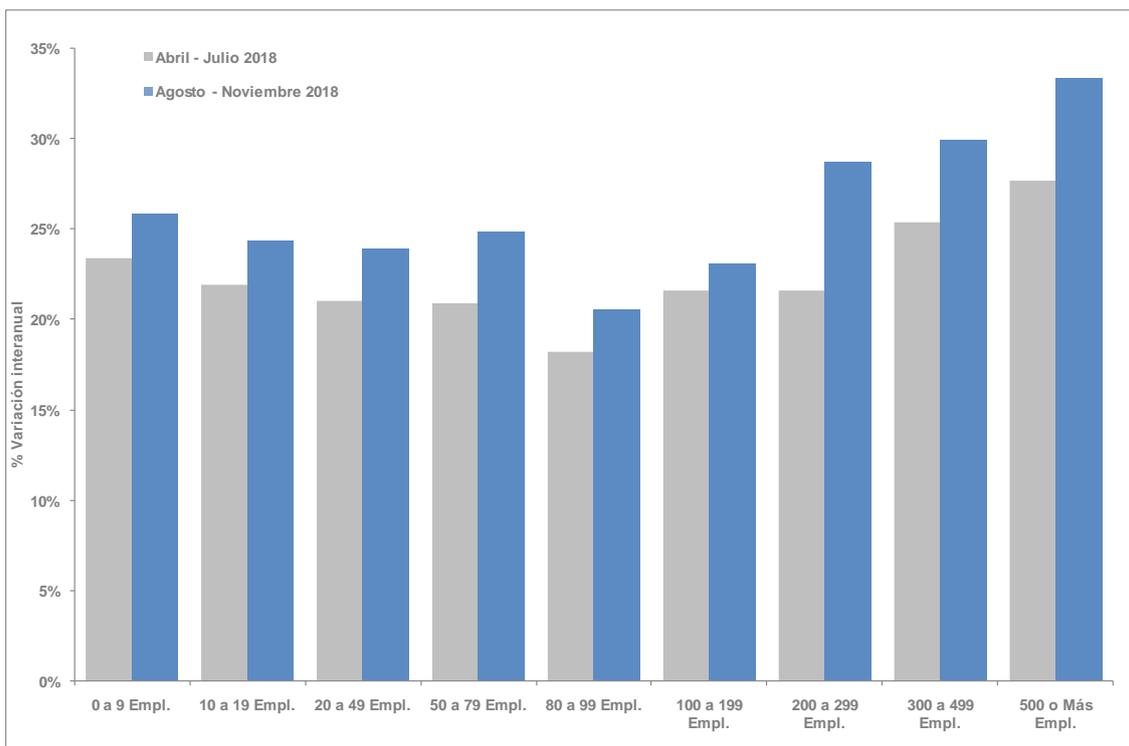
Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Noviembre 2016 / 2018 (en %)



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

Como era previsible luego de una negociación celebrada en el ámbito paritario, **la mejora en la dinámica salarial se extiende a lo largo de los diversos tamaños de firmas, así como también a lo largo de todo el territorio nacional.** Al contrastar los cuatro últimos meses (Agosto – Noviembre), donde la dinámica salarial se vio signada por los acuerdos alcanzados en la reapertura de las negociaciones, respecto al cuatrimestre inmediatamente precedente (Abril – Julio), puede notarse que la aceleración de la pauta salarial resultó generalizada (ver Gráfico XVII).

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio por tamaño de firma. Variación interanual. Abril – Julio / Agosto – Noviembre 2018 (en %)



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

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

Tamaño Empresa	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018	Noviembre 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	21.102,1	15.450,9	16.450,3	16.092,9	17.344,2	17.618,3	1,6%	29,5%
10 a 19 Empl.	20.817,5	15.147,5	16.234,0	15.781,9	17.183,7	17.480,2	1,7%	28,6%
20 a 49 Empl.	23.080,0	16.830,3	18.114,8	17.340,4	19.023,1	19.522,0	2,6%	29,1%
50 a 79 Empl.	25.100,7	18.357,5	20.070,8	18.920,1	20.899,9	21.295,7	1,9%	28,0%
80 a 99 Empl.	24.697,0	18.319,8	19.889,2	18.735,3	20.114,4	20.787,1	3,3%	31,1%
100 a 199 Empl.	28.481,8	20.371,2	22.206,0	20.937,1	23.449,7	24.027,6	2,5%	26,7%
200 a 299 Empl.	33.456,5	23.287,1	25.155,8	23.888,5	26.901,3	28.922,1	7,5%	39,4%
300 a 499 Empl.	36.921,0	27.218,2	28.113,4	24.898,3	27.748,4	28.899,0	4,1%	31,3%
500 o Más Empl.	42.032,8	28.666,7	33.022,0	30.217,9	34.616,3	35.357,4	2,1%	37,7%
Total	27.511,2	19.700,2	21.384,5	20.140,5	22.321,6	22.584,3	1,2%	27,7%

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

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

En el acumulado de lo que va del año, **las jurisdicciones de la Región Patagonia continúan liderando la dinámica salarial**. La Provincia de Chubut registra una media salarial 37,7% superior a la verificada a lo largo de los primeros 11 meses del 2017, al tiempo que el incremento en Tierra del Fuego alcanza el 34,3% interanual acumulado. En Neuquén y Santa Cruz, iguales comparativas arrojan aumentos del 30,9% y del 29,3%, respectivamente.

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	85.234	22.749,6	20,7%	-1,4%	5,1%	-0,1%	25,9%	26,5%
Buenos Aires	116.285	22.644,4	28,3%	-1,6%	-6,4%	0,9%	29,0%	25,9%
GBA	77.047	21.332,5	18,7%	-2,3%	-6,6%	-0,2%	27,3%	24,8%
Resto Bs. As.	39.239	25.220,2	9,5%	-0,2%	-6,2%	2,8%	31,8%	27,7%
Catamarca	2.496	21.216,8	0,6%	-1,8%	-17,9%	-0,3%	34,5%	27,6%
Chaco	5.309	19.912,2	1,3%	-6,1%	-37,0%	3,4%	14,6%	12,6%
Chubut	8.458	35.582,6	2,1%	2,2%	-18,0%	0,6%	37,2%	37,7%
Córdoba	32.083	21.320,6	7,8%	-2,0%	-6,8%	-0,3%	17,0%	24,7%
Corrientes	5.556	18.433,1	1,4%	-10,9%	-19,6%	2,1%	21,0%	25,1%
Entre Ríos	7.769	21.869,0	1,9%	-3,7%	-18,1%	0,4%	27,3%	26,2%
Formosa	4.171	20.797,5	1,0%	-0,1%	-23,0%	5,7%	24,3%	15,5%
Jujuy	4.270	20.800,8	1,0%	1,2%	3,2%	2,9%	35,5%	22,9%
La Pampa	2.657	23.266,6	0,6%	-7,4%	-13,0%	1,4%	30,6%	27,7%
La Rioja	1.747	20.420,3	0,4%	-6,7%	-23,8%	5,3%	30,1%	28,7%
Mendoza	14.436	19.273,1	3,5%	-1,5%	7,4%	2,7%	34,7%	23,3%
Misiones	8.216	19.138,4	2,0%	-1,4%	-17,9%	3,7%	26,3%	21,8%
Neuquén	13.245	26.888,2	3,2%	3,8%	12,8%	-1,0%	31,2%	30,9%
Río Negro	7.076	24.922,6	1,7%	-0,7%	-11,8%	2,3%	28,7%	23,4%
Salta	7.619	20.665,6	1,9%	-2,1%	-13,6%	3,9%	43,0%	25,2%
San Juan	10.336	21.800,7	2,5%	-5,1%	-0,8%	2,8%	26,5%	20,8%
San Luis	3.421	19.874,5	0,8%	3,9%	-23,9%	2,1%	22,0%	21,2%
Santa Cruz	4.272	49.694,5	1,0%	2,8%	-8,7%	0,1%	34,8%	29,3%
Santa Fe	39.742	20.448,5	9,7%	0,5%	-1,1%	1,4%	22,4%	21,2%
Sgo. del Estero	7.267	21.891,5	1,8%	-7,2%	-12,7%	13,9%	35,4%	21,2%
Tie. del Fuego	2.701	41.392,2	0,7%	6,2%	19,7%	-0,4%	50,9%	34,3%
Tucumán	10.101	15.789,8	2,5%	-0,8%	-12,5%	3,2%	30,2%	24,4%
Sin Asignar	6.633	22.502,7	1,6%	-1,2%	10,6%	2,9%	39,7%	21,4%
Total	411.100	22.584,3	100,0%	-1,4%	-5,0%	1,2%	27,7%	25,1%

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

La evolución del salario real⁵

En Noviembre, la moderación de la dinámica del nivel general de precios en relación a lo observado en los dos meses precedentes, trajo cierto alivio en el poder adquisitivo de las remuneraciones medias del sector.

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

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018	0,0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.584,3	179,6	27,7%	48,5%	-14,0%
% Var. Ene - Nov '18 / '17	25,1%	32,9%	-	-	-5,3%

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

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

⁵ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Noviembre 23 periodos de publicación. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

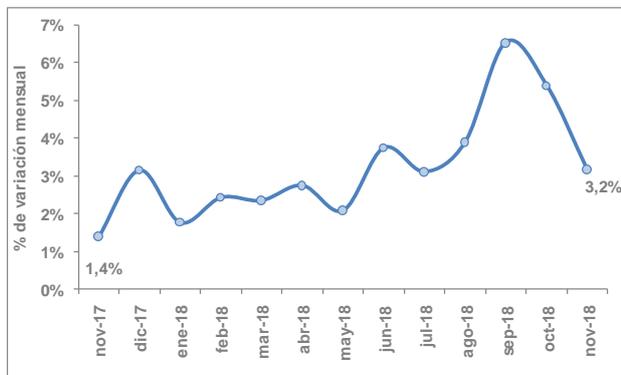
Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

El Índice de Precios al Consumidor (IPCNU - INDEC) alcanzó los 179,6 puntos básicos en Noviembre, marcando un **incremento del 3,2% mensual**. Esta tasa de crecimiento, si bien elevada, muestra cierta moderación en relación a las registradas en Septiembre y Octubre (6,5% y 5,4%, respectivamente), **siendo la más baja desde el mes de Julio** (ver Gráfico XVIII).

La tasa de crecimiento interanual, en tanto, mantuvo la tendencia de aceleración, no alcanzando a ser compensada por el mayor dinamismo de los salarios nominales. Se retornó así a un nivel de contracción similar al registrado en Septiembre pasado. De esta manera, ante un escenario en el cual el indicador del nivel general de precios en Noviembre se ubicó un 48,5% por sobre lo verificado un año atrás, **la media salarial de los trabajadores de la construcción, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, experimentó una caída del 14% interanual**.

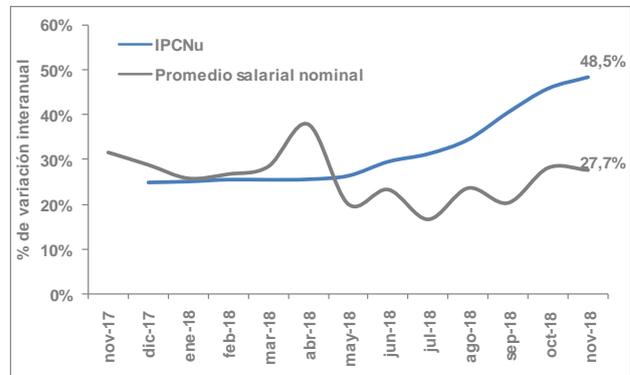
La intensidad de la contracción resulta más moderada al analizar lo acontecido durante los primeros 11 meses del año (-5,3%), toda vez que el comportamiento de los precios al consumidor resultó más suave a lo largo del primer semestre del año.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XIX –Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Noviembre 2017 – 2018 (en %)



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

Como fuera observado en Octubre, **el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios medios del sector deflactados por el IPCNU en Noviembre, con la única excepción de la Provincia de Tierra del Fuego**. Cuando se considera al acumulado en lo que va del 2018, tan sólo dos jurisdicciones ostentan un crecimiento de la media salarial superior al incremento en los precios al consumidor de la región correspondiente durante igual período (ver Gráfico XX).

La evolución en Noviembre no ha modificado significativamente el panorama cuando se considera lo acontecido a lo largo del 2018. En este sentido, **las retracciones más pronunciadas continúan siendo las verificadas en las provincias de Chaco y Formosa (13,4% y 11,3%, respectivamente), seguidas por San Juan (9%) y San Luis (8,6%)**.

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia.
 Noviembre 2018 (en pesos y en % de variación)**

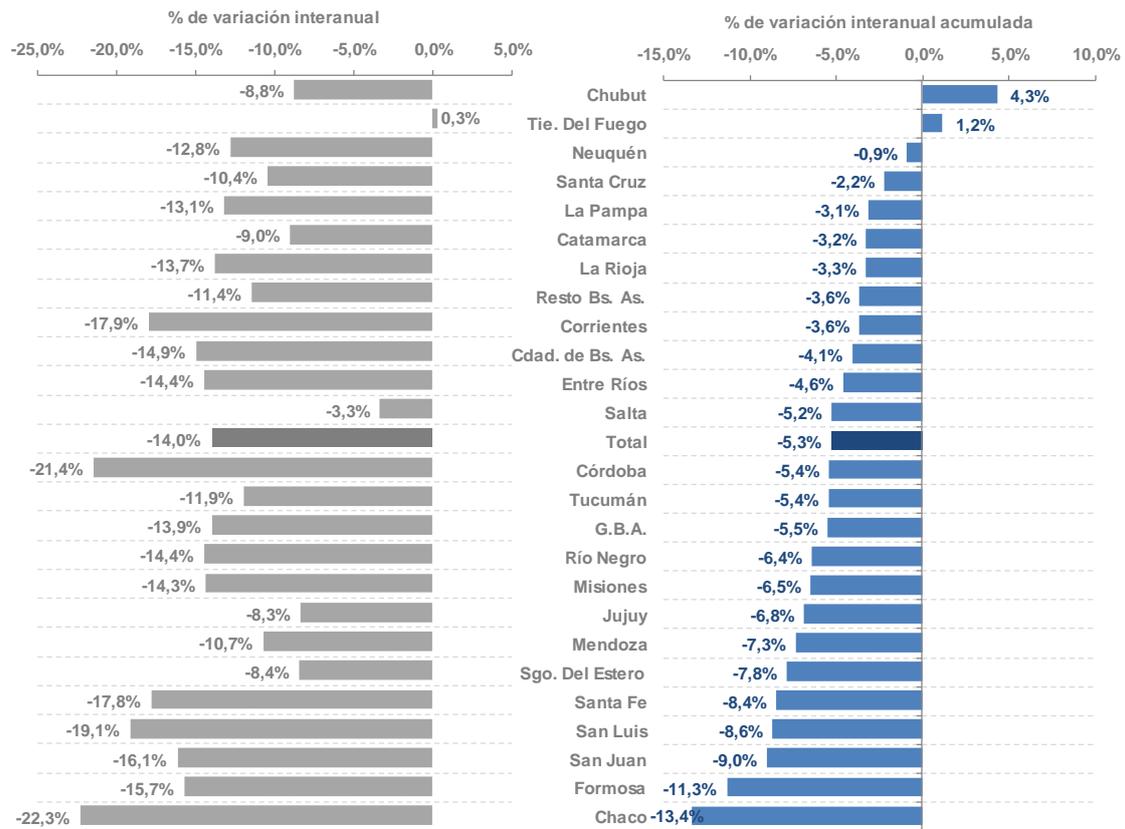
Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	22.749,6	48,0%	32,8%	-14,9%	-4,1%
Buenos Aires	22.644,4	-	-	-	-
GBA	21.332,5	48,0%	32,8%	-13,9%	-5,5%
Resto Bs. As.	25.220,2	48,8%	33,3%	-11,4%	-3,6%
Catamarca	21.216,8	47,9%	32,4%	-9,0%	-3,2%
Chaco	19.912,2	47,4%	31,1%	-22,3%	-13,4%
Chubut	35.582,6	50,4%	32,8%	-8,8%	4,3%
Córdoba	21.320,6	48,8%	33,3%	-21,4%	-5,4%
Corrientes	18.433,1	47,4%	31,1%	-17,9%	-3,6%
Entre Ríos	21.869,0	48,8%	33,3%	-14,4%	-4,6%
Formosa	20.797,5	50,4%	32,8%	-15,7%	-11,3%
Jujuy	20.800,8	50,4%	32,8%	-8,3%	-6,8%
La Pampa	23.266,6	50,4%	32,8%	-13,1%	-3,1%
La Rioja	20.420,3	50,4%	32,8%	-13,7%	-3,3%
Mendoza	19.273,1	50,4%	33,9%	-10,7%	-7,3%
Misiones	19.138,4	50,4%	31,1%	-14,3%	-6,5%
Neuquén	26.888,2	50,4%	32,8%	-12,8%	-0,9%
Río Negro	24.922,6	50,4%	32,8%	-14,4%	-6,4%
Salta	20.665,6	47,9%	32,4%	-3,3%	-5,2%
San Juan	21.800,7	50,8%	33,9%	-16,1%	-9,0%
San Luis	19.874,5	50,8%	33,9%	-19,1%	-8,6%
Santa Cruz	49.694,5	50,4%	32,8%	-10,4%	-2,2%
Santa Fe	20.448,5	48,8%	33,3%	-17,8%	-8,4%
Sgo. del Estero	21.891,5	47,9%	32,4%	-8,4%	-7,8%
Tie. del Fuego	41.392,2	50,4%	32,8%	0,3%	1,2%
Tucumán	15.789,8	47,9%	32,4%	-11,9%	-5,4%
Sin Asignar	22.502,7	50,4%	32,8%	-	-
Total	22.584,3	48,5%	32,9%	-14,0%	-5,3%

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

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

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

Gráfico XX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Noviembre 2018 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{6,7}

El volumen de superficie proyectada en los permisos de edificación registrados durante **Noviembre alcanzó los 635.913 m²**, en lo que representa una nueva retracción mensual (la tercera consecutiva), así como también en comparación con igual mes de 2017 (la segunda consecutiva).

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2017			
Noviembre	706.976	11,2%	12,3%
Diciembre	709.852	0,3%	11,2%
2018			
Enero	573.033	-14,3%	-14,3%
Febrero	514.590	2,3%	-7,2%
Marzo	798.637	26,5%	4,6%
Abril	632.767	-14,8%	-1,1%
Mayo	733.829	-20,5%	-6,2%
Junio	636.314	-14,6%	-7,7%
Julio	708.197	-12,8%	-8,5%
Agosto	750.083	-11,0%	-8,9%
Septiembre	730.752	4,7%	-7,4%
Octubre	714.889	-9,2%	-7,6%
Noviembre	635.913	-10,1%	-7,8%
Acumulado Ene - Nov '16	7.178.187		-
Acumulado Ene - Nov '17	8.060.744	12,3%	-
Acumulado Ene - Nov '18	7.429.006	-7,8%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

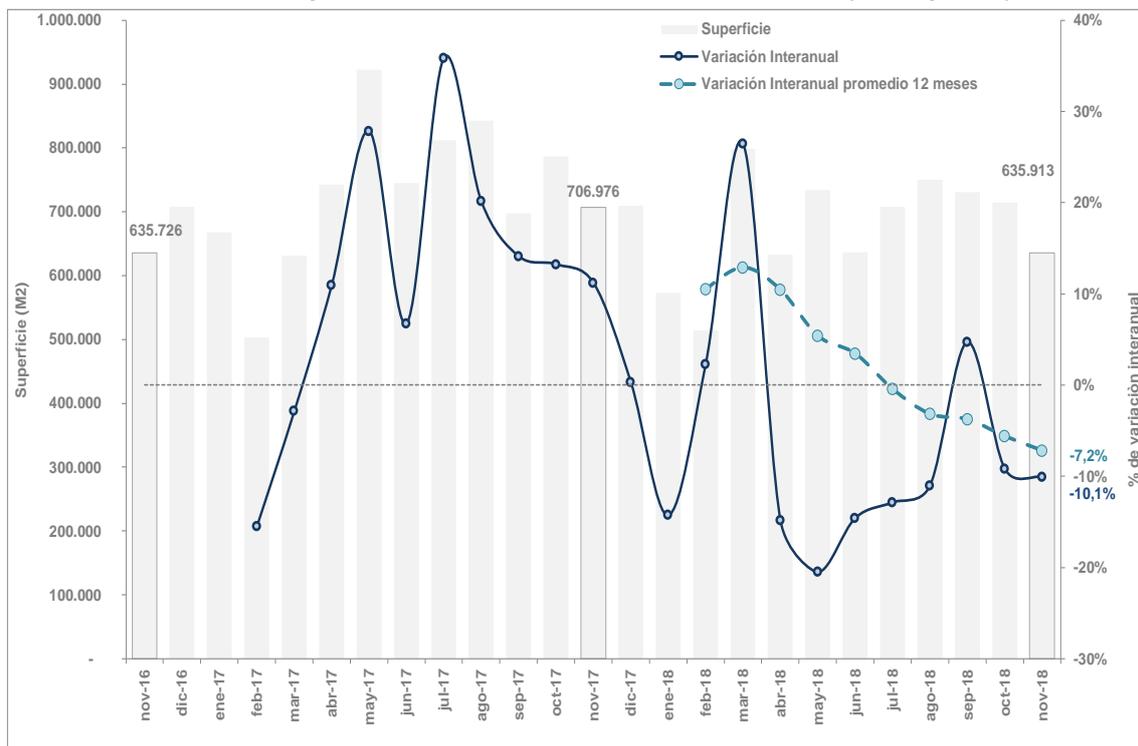
Confirmando la lectura de que el alza del 4,7% interanual de Septiembre resultó una excepción dentro de un panorama netamente contractivo, **el metraje involucrado en la muestra de 60 municipios a nivel nacional del INDEC exhibió en Noviembre una caída del 8,4% en igual comparativa**. El balance de 2018 registra así ocho meses de caída de los once transcurridos, acumulando una **merma interanual del 7,8%** (ver Cuadro I).

Por su parte, **la tendencia de mediano plazo de la superficie proyectada, medida como el promedio de variación de 12 meses, verificó una caída del 7,2%**, registrando un nuevo mínimo desde el inicio de la nueva serie publicada por el INDEC (Gráfico I).

⁶En 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.

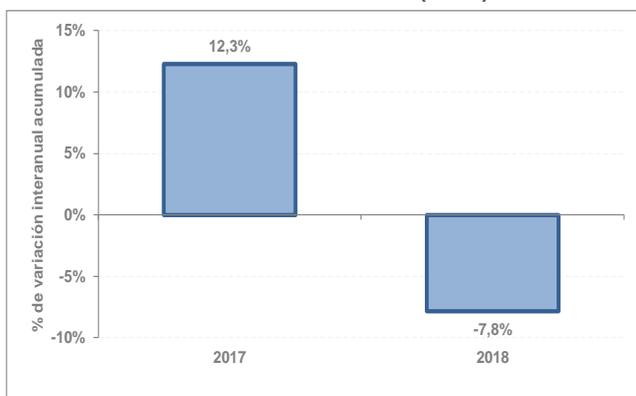
⁷En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

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



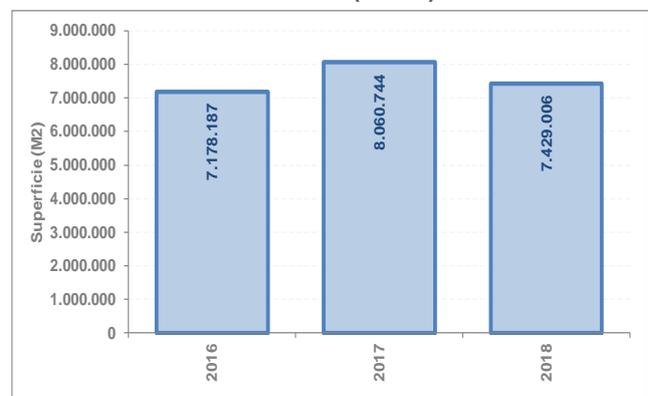
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel Acumulado a Noviembre 2016 / 2018 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

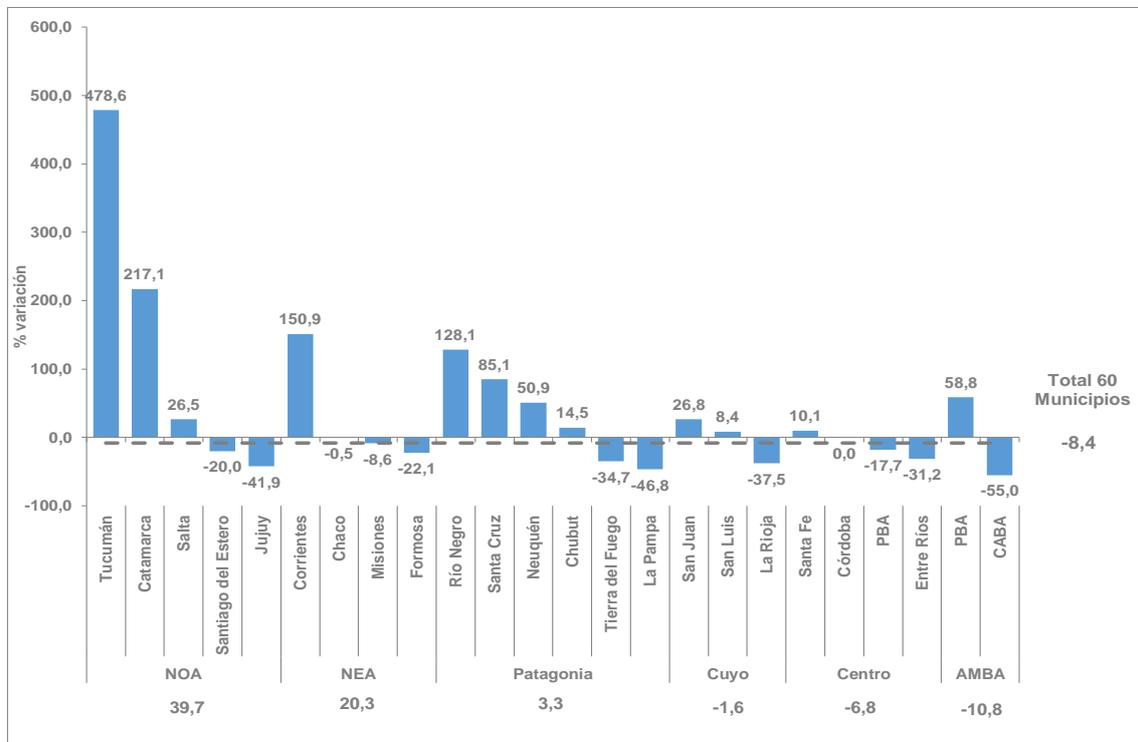
Observando los comportamientos diferenciales entre la serie de 60 Municipios, que representa al agregado nacional y la de 59, que excluye a la Ciudad de Buenos Aires puede concluirse que, a diferencia de lo acontecido en Octubre, **la merma en el volumen de proyectos de edificación resultó relativamente generalizada, no estando explicada principalmente por la caída en la capital del país (Gráfico IV).**

Gráfico IV - Superficie permitida para Construcción en la nómina de 60 Municipios y en la serie de 59 Municipios (sin CABA). Variación interanual (media móvil 3 meses). Marzo 2017 – Noviembre 2018 (en %)



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

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Octubre 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), en donde se anticipa el agregado de la muestra de 60 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden diferir.

Durante el mes de Octubre⁸, tres de las seis regiones en las que se divide el país han mostrado una evolución positiva interanual, mientras que las tres restantes evidenciaron retrocesos. La región con mejor performance ha sido el NOA (39,7%), seguida del NEA (20,3%) y finalmente, entre las que mejoraron con respecto a igual mes del año pasado, la Patagonia (3,3%). Por el contrario, el Área Metropolitana de Buenos Aires se erigió en la región con peor desempeño, mostrando una contracción del 10,8% en Octubre; mientras que las restantes regiones, Centro y Cuyo, también registraron caídas (-6,8% y -1,6% respectivamente) (ver Gráfico V).

Considerando el comportamiento de la superficie incluida en los permisos de cada Municipio que compone la muestra relevada por el INDEC, puede afirmarse que en Octubre fueron 31 los que han acusado incrementos interanuales, encabezados por San Miguel de Tucumán (479%), Neuquén (274%), La Matanza (251%), Catamarca (217 %), Almirante Brown (197%) y Oberá (184%). Por el contrario, 28 distritos⁹ registraron una merma, presentando las caídas más abruptas: Berazategui (-59%), Posadas (-56%), Ciudad de Buenos Aires (-55%), Gualeguaychú (-54%), Santa Rosa (-50%) Esquel (-45%) y Vicente López (-43%).

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁰

Las perspectivas de actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mantienen la tendencia observada durante el último año. Así, aun cuando el número de proyectos de edificación presentados evidenció cierta recuperación en relación a los valores de Octubre último y se ubicó por sobre los registros de un año atrás, esto no resultó suficiente para modificar la dinámica contractiva que han exhibido los permisos a lo largo del 2018.

En el mes de Noviembre, puntualmente, se solicitaron 81 nuevos permisos de edificación que involucraron un total de 106.062 m², lo que representó un volumen superior al verificado en igual mes del 2017, siendo los incrementos del 8% y del 20% interanual, respectivamente. Esta expansión se explica exclusivamente por la superficie con destino residencial que ostentó una suba del 30,2%, al tiempo que la destinada a construcciones no residenciales fue un 35,4% inferior que la presentada un año atrás.

Aun en un contexto de retracción del crédito hipotecario, que viabilizó el acceso a la vivienda propia durante fines de 2017 y principios de 2018, **el perfil de las nuevas viviendas solicitadas en los permisos continúa siendo encabezado por las unidades de tres o más ambientes**, en detrimento de las de dos ambientes, relegando a los *Monoambientes*, otrora preponderantes, a un tercer lugar.

⁸ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁹ En las últimas publicaciones de superficie permitida por distrito del INDEC Informa se produjo un reemplazo de la localidad de Villa Dolores por la de Villa Mercedes, por lo que se carece de datos para realizar la comparación interanual en esta última.

¹⁰ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de revertir el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935. Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y los correspondientes al agregado del año 2010, no se ha entregado el detalle de la composición mensual de aquel año. Por lo tanto, en los cuadros y gráficos que se incluyan en esta sección, las comparaciones interanuales del nivel de actividad de cada uno de los meses emplearán para los valores correspondientes a dicho año una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos.

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

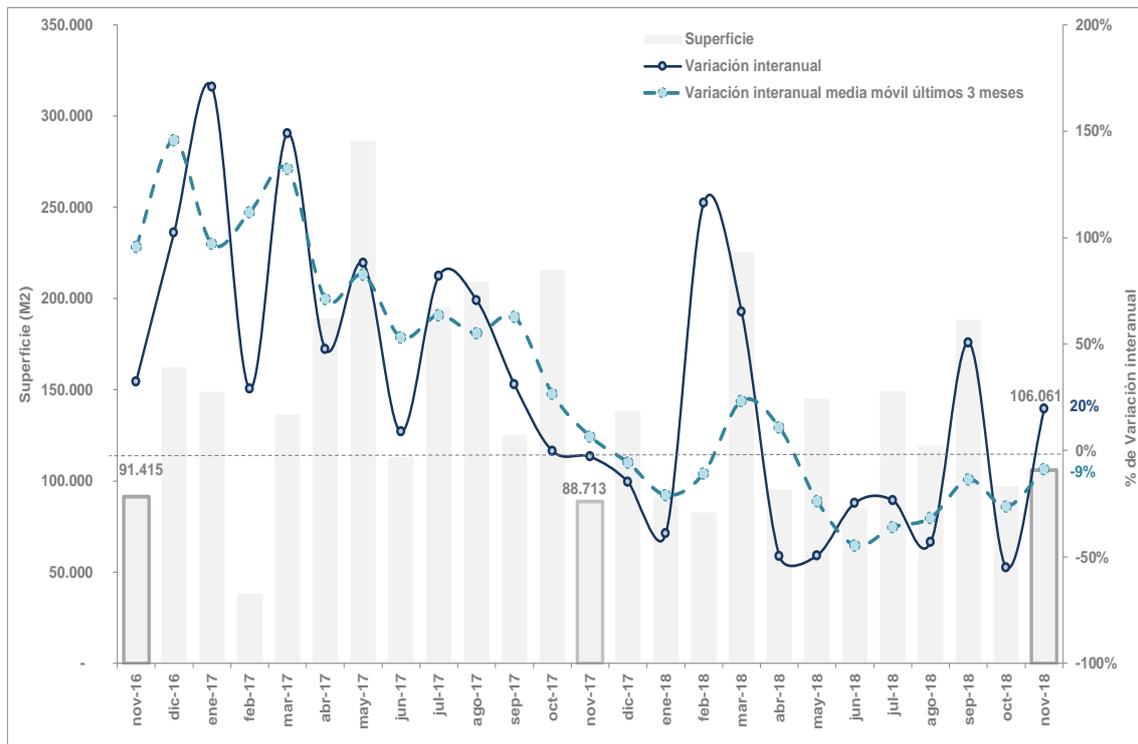
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2017					
Noviembre	75	88.713	-3,0%	69.612	16,8%
Diciembre	100	138.327	-14,8%	98.284	133,3%
2018					
Enero	87	90.806	-39,0%	65.723	-46,4%
Febrero	48	82.675	116,2%	75.337	129,9%
Marzo	103	225.497	65,2%	116.260	281,8%
Abril	89	95.289	-49,6%	71.230	-43,2%
Mayo	117	145.053	-49,3%	113.741	-25,1%
Junio	64	85.095	-24,6%	72.340	-7,3%
Julio	62	149.185	-23,5%	130.840	-14,8%
Agosto	79	119.096	-43,1%	63.334	-53,3%
Septiembre	92	188.409	50,7%	112.687	17,2%
Octubre	47	97.149	-55,0%	72.987	-54,1%
Noviembre	81	106.061	19,6%	92.852	33,4%
Acumulado Ene - Nov '06	2520	2.704.787	38,1%	2.128.057	40,5%
Acumulado Ene - Nov '07	2284	2.564.791	-5,2%	1.943.038	-8,7%
Acumulado Ene - Nov '08	2016	2.579.216	0,6%	1.736.172	-10,6%
Acumulado Ene - Nov '09	1666	1.658.356	-35,7%	1.050.854	-39,5%
Acumulado Ene - Nov '10	1115	1.162.910	-29,9%	862.322	-17,9%
Acumulado Ene - Nov '11	1896	2.389.332	105,5%	1.696.953	96,8%
Acumulado Ene - Nov '12	1300	1.641.524	-31,3%	1.234.800	-27,2%
Acumulado Ene - Nov '13	587	640.352	-61,0%	437.840	-64,5%
Acumulado Ene - Nov '14	780	773.685	20,8%	496.897	13,5%
Acumulado Ene - Nov '15	562	747.024	-3,4%	358.307	-27,9%
Acumulado Ene - Nov '16	764	1.156.898	54,9%	805.536	124,8%
Acumulado Ene - Nov '17	973	1.745.824	50,9%	1.155.561	43,5%
Acumulado Ene - Nov '18	869	1.384.315	-20,7%	987.331	-14,6%

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

El total de superficie solicitada para edificar entre los meses de Enero y Noviembre de 2018 fue de 1.384.315 m², esto es un 20,7% menos que en igual período del año precedente. Esta evolución se explica por la disminución tanto de la superficie proyectada con destino residencial (-19%) como de la no residencial (-26,8%), aunque la mayor intensidad relativa de la segunda ha llevado a un leve incremento de la participación de los proyectos de vivienda sobre el total de la superficie solicitada (ver Gráfico VII).

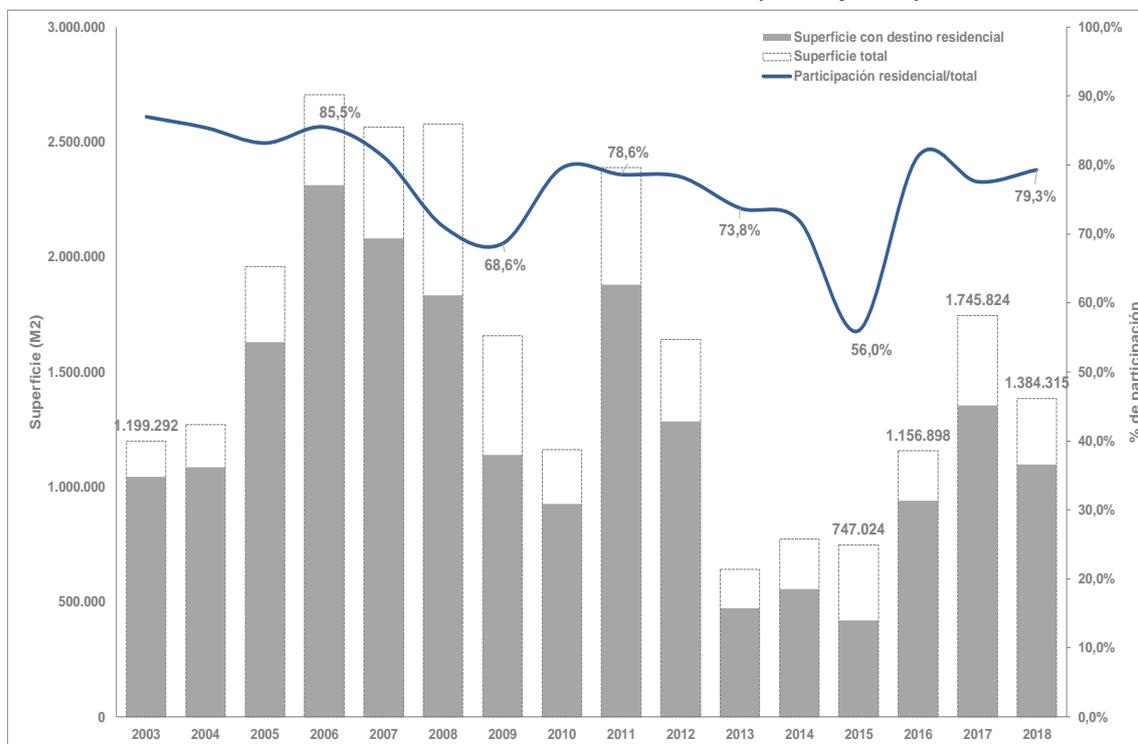
Colocado en una perspectiva más amplia, este volumen de proyectos que es superior al del año 2016 pero por debajo de la media histórica, refuerza la lectura analizada en diversas oportunidades en el presente Informe de que la Ciudad consolida nuevos registros de actividad, alejándose del período más austero representado por el trienio 2013 – 2015 pero sin condiciones estructurales para retomar un volumen como el observado entre 2005 y 2011.

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



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

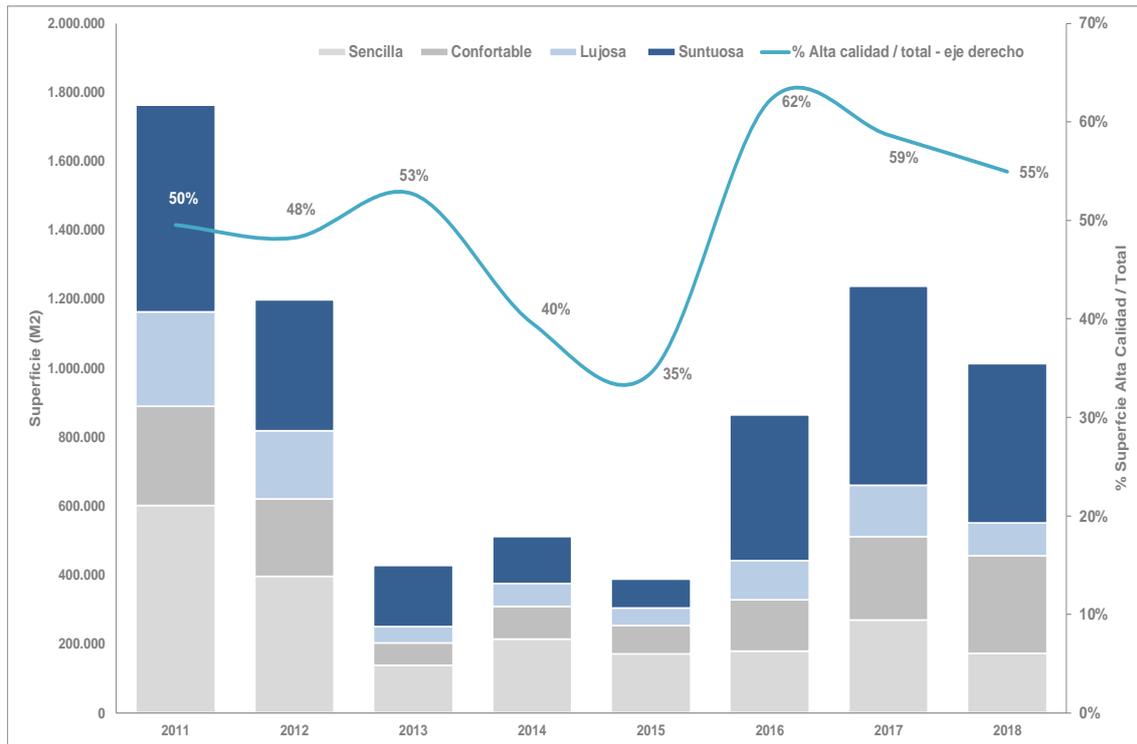
Gráfico VII - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Noviembre 2003 / 2018 (en M2 y en %)



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

En paralelo a la retracción del volumen de superficie solicitada, **la comparativa con el acumulado a Noviembre de 2017 muestra que en el 2018 hubo una menor participación de los proyectos de vivienda de Alta Calidad (categorías Lujosa y Suntuosa).** Esta categoría, si bien continúa mostrando una participación mayoritaria (55%), evidencia una disminución continua con relación al máximo alcanzado en el año 2016 (ver Gráfico VIII).

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



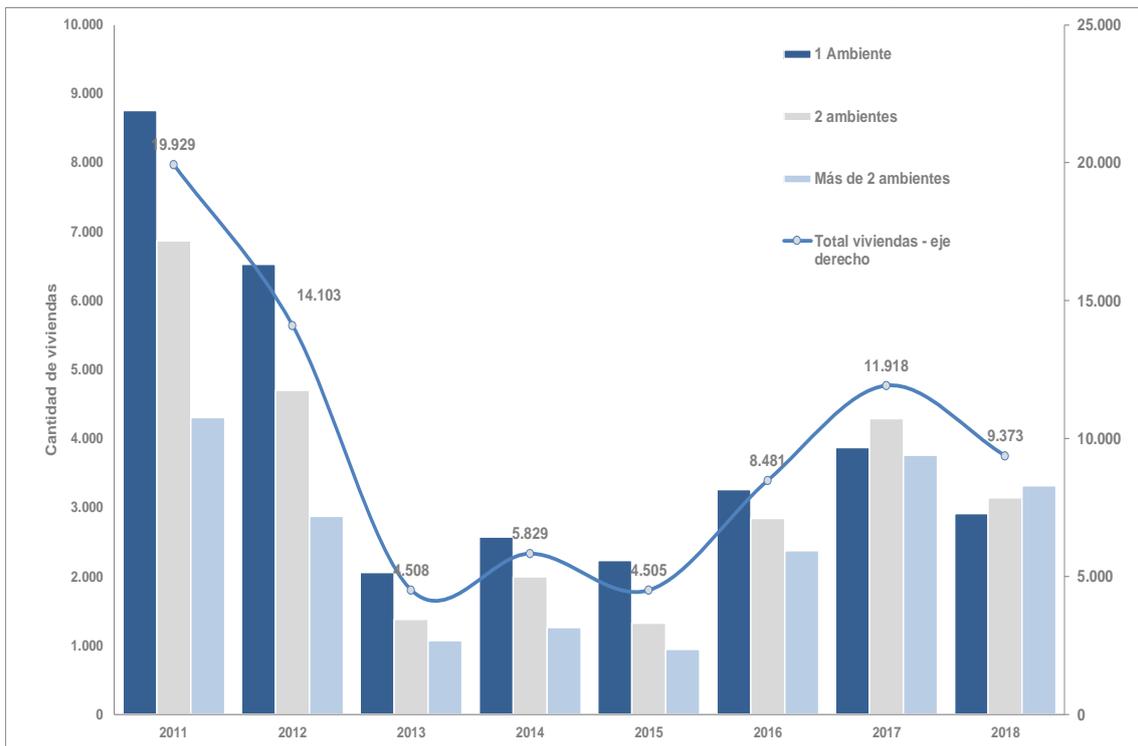
Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

El menor volumen de superficie solicitada con destino residencial se tradujo también en una menor cantidad de viviendas proyectadas. **En el acumulado al mes de Noviembre los permisos solicitados involucraron un total de 9.373 Viviendas Nuevas, lo que representó una merma del 21,3% en relación a lo ocurrido entre Enero y Noviembre del 2017.**

El cambio más importante ha sido, de todos modos, la modificación en la composición de las mencionadas viviendas en relación a la cantidad de ambientes, tal como fuera señalado en Informes anteriores. Es así que **en 2018 y por primera vez desde al menos 2011, la participación de las viviendas de Tres o Más Ambientes (35,4%) supera a las de Dos Ambientes (33,5%), que a su vez resulta mayor a la de los Monoambientes (31,1%).** Esta composición en las viviendas nuevas solicitadas en la Ciudad de Buenos Aires se mantiene aun cuando su principal motivación, el otorgamiento de créditos hipotecarios, ha mermado sustantivamente a partir del segundo trimestre del año pasado, luego de un periodo de seis meses de fuerte expansión (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante).

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



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

La compraventa de inmuebles

La actividad de compraventa de inmuebles en los dos principales distritos del país mantuvo en Noviembre la tendencia contractiva observada durante los últimos meses. **Por sexto mes consecutivo, los Actos Escriturales en la Ciudad de Buenos Aires y la provincia homónima, marcaron una contracción en relación con los niveles observados un año atrás**, revirtiendo el buen desempeño verificado durante los primeros cinco meses del 2018.

Un elemento clave a la hora de entender esta dinámica es el comportamiento de las operaciones que involucran hipotecas bancarias. Los datos de Noviembre, tanto los referidos a las escrituras de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires como los vinculados a los préstamos para la vivienda brindados por parte de las entidades financieras, muestran que **se mantuvo la tendencia de caída de ambos indicadores**, inclusive en un contexto de mayor estabilidad cambiaria.

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

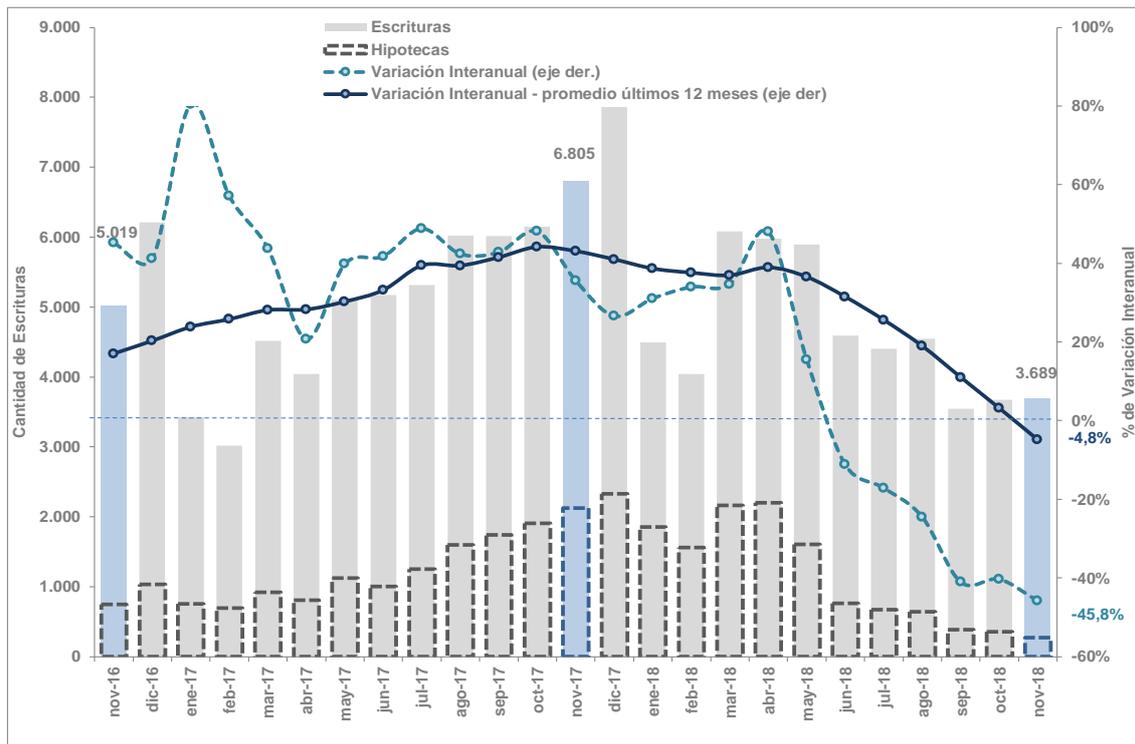
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2017						
Noviembre	12.777	6,0%	26,5%	6.805	10,6%	35,6%
Diciembre	20.521	60,6%	19,3%	7.862	15,5%	26,6%
2018						
Enero	6.973	-66,0%	58,4%	4.491	-42,9%	31,1%
Febrero	6.848	-1,8%	25,3%	4.040	-10,0%	34,0%
Marzo	11.954	74,6%	30,1%	6.079	50,5%	34,7%
Abril	11.658	-2,5%	30,7%	5.979	-1,6%	48,0%
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.897	-1,4%	15,6%
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.592	-22,1%	-11,2%
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,1%	-17,1%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
Septiembre	8.227	-14,4%	-30,6%	3.544	-22,1%	-41,0%
Octubre	8.758	6,5%	-27,3%	3.671	3,6%	-40,3%
Noviembre	9.329	6,5%	-27,0%	3.689	0,5%	-45,8%
Acumulado Ene - Nov '05	112.575	-	-	63.879	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	121.213	-	7,7%	62.651	-	-1,9%
Acumulado Ene - Nov '07	118.985	-	-1,8%	65.178	-	4,0%
Acumulado Ene - Nov '08	130.388	-	9,6%	61.587	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '09	91.387	-	-29,9%	44.858	-	-27,2%
Acumulado Ene - Nov '10	104.229	-	14,1%	55.022	-	22,7%
Acumulado Ene - Nov '11	116.533	-	11,8%	57.713	-	4,9%
Acumulado Ene - Nov '12	101.090	-	-13,3%	42.155	-	-27,0%
Acumulado Ene - Nov '13	89.350	-	-11,6%	31.530	-	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '14	82.348	-	-7,8%	29.806	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '15	87.684	-	6,5%	32.993	-	10,7%
Acumulado Ene - Nov '16	86.428	-	-1,4%	38.774	-	17,5%
Acumulado Ene - Nov '17	107.824	-	24,8%	55.568	-	43,3%
Acumulado Ene - Nov '18	104.743	-	-2,9%	50.934	-	-8,3%

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

El total de Escrituras firmadas en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 3.689 en el mes de Noviembre de 2018, en línea con el registro de un mes atrás pero **cayendo un 45,8% en términos interanuales**, acelerando el ritmo de contracción con respecto a lo verificado en los meses precedentes y acumulando seis periodos de mermas interanuales (Cuadro III). Esta dinámica contrarresta totalmente el buen desempeño del periodo comprendido entre Enero y Mayo de 2018, dando como resultado una **caída en la Actividad de Compraventa de la Ciudad de Buenos Aires del 8,3% interanual acumulado en los once meses que van del año**. Finalmente, la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, ingresó en Noviembre en terreno negativo por primera vez desde Julio de 2015 (Gráfico X).

La caída verificada en Noviembre fue particularmente aguda en el caso de las operaciones realizadas con crédito hipotecario, con una merma del 23% en relación con Octubre y del 87% con respecto a igual mes de 2017. Así, la participación de las Escrituras con financiamiento bancario se redujo hasta un 7,4% del total en el mes bajo análisis, lejos del máximo alcanzado en Enero de 2017 (41,3%). Por su parte las escrituras firmadas sin financiamiento evidenciaron una caída menor, en el orden del 27%.

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

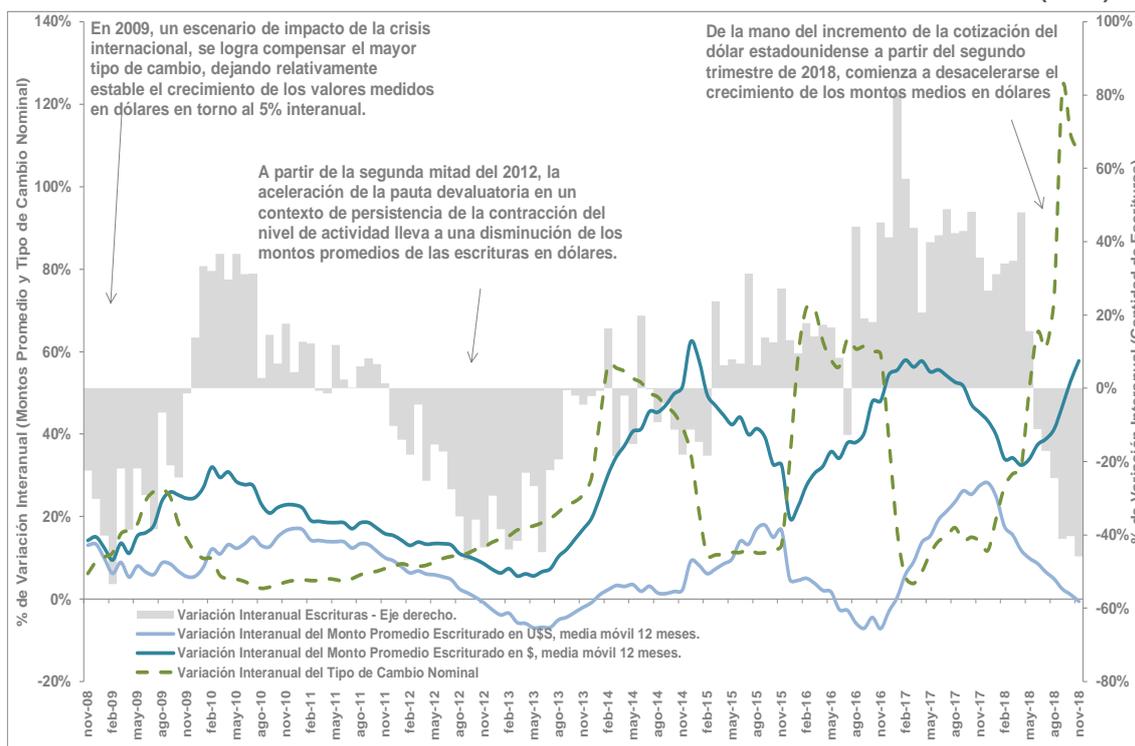


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto total involucrado en las escrituras de la Ciudad de Buenos Aires en Noviembre fue de 16.941 millones de pesos, lo que brinda un promedio por operación de 4.592.283 pesos, es decir 125.957 dólares estadounidenses considerando el tipo de cambio promedio del mes. Este valor implica una caída mensual del 5% en moneda nacional y del 3,3% en moneda extranjera, habida cuenta de la leve apreciación de la divisa norteamericana ocurrida en Noviembre.

En términos interanuales, por su parte, el alza del monto promedio por Escritura fue de 89,4% en pesos mientras que en dólares sufrió una caída del 9,1%. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico XI.

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



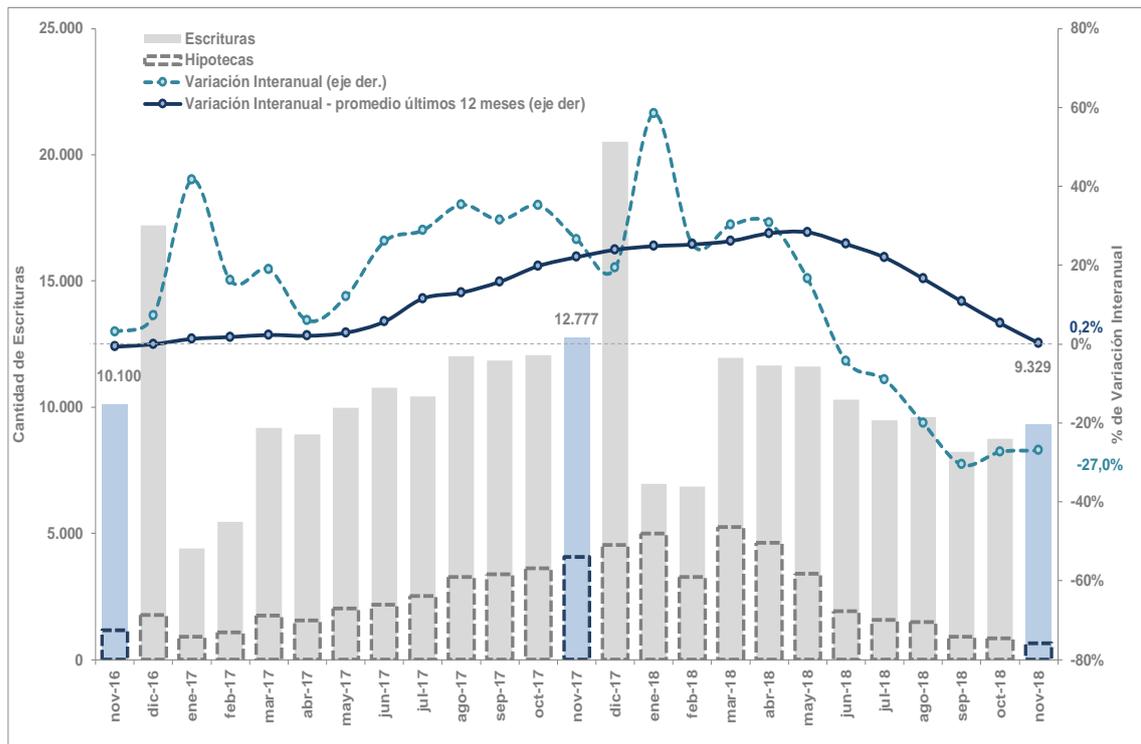
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La cantidad de Actos Escriturales registrados en la Provincia de Buenos Aires en Noviembre fue de 9.329, nivel que se situó por sobre el verificado en el mes precedente (+6,5%) pero que representó una caída del 27% en relación a Noviembre de 2017 (ver Cuadro III).

Al igual que en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la de Noviembre constituye la sexta merma interanual consecutiva, lo que da cuenta del cambio de escenario a lo largo de la segunda mitad de 2018. Así, mientras que el promedio de escrituras celebradas durante los primeros 5 meses del año superaba en un 29,3% al registrado durante igual período de 2017, esa relación se invirtió en los meses subsiguientes llegando al punto en que **el acumulado a Noviembre arroja un 2,9% menos de Actos Escriturales que un año atrás**. Esta dinámica también impactó sobre la tendencia de mediano plazo, ilustrada en el Gráfico XII a partir de la tasa de variación promedio para los últimos 12 meses, que registró su nivel más bajo en el mes bajo análisis (+0,2%).

La reducción de la participación de las operaciones de compraventa realizadas mediante créditos bancarios fue mucho más abrupta en el caso de la Provincia de Buenos Aires que en la Capital Federal. **En el mes de Noviembre las operaciones con hipotecas representaron un 7% del total de escrituras registradas.**

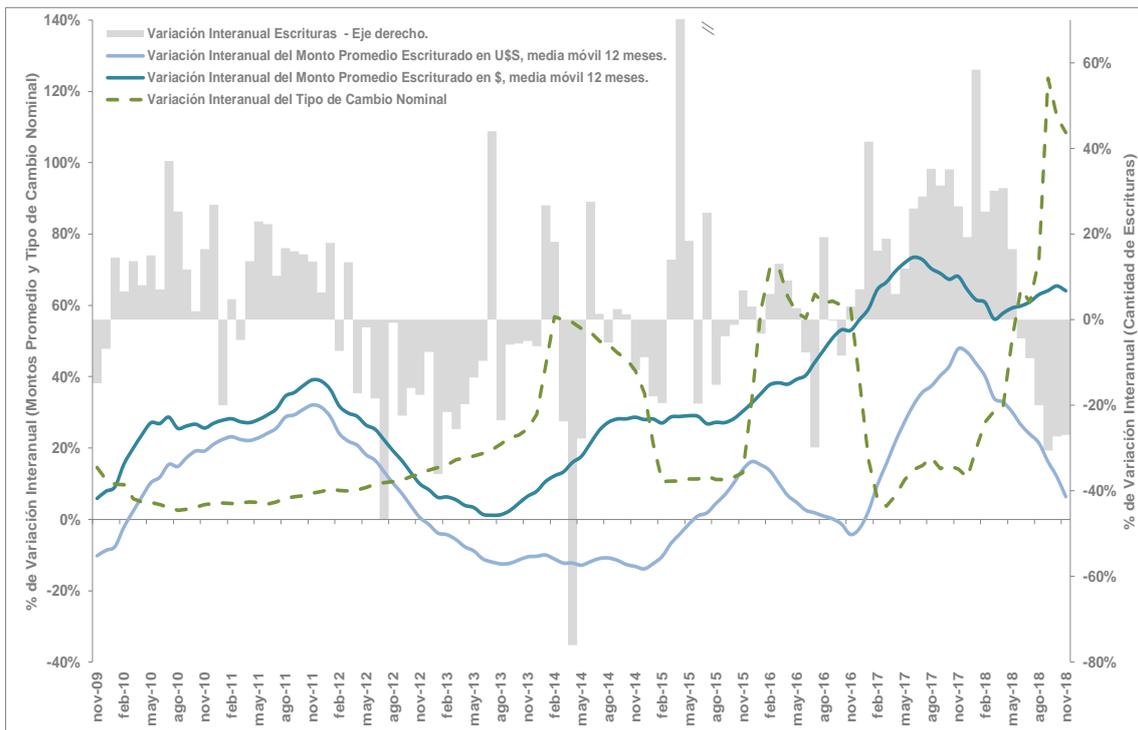
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

La merma en la cantidad de operaciones estuvo acompañada por menores valores promedio en dólares. Durante Noviembre, **las escrituras registradas exhibieron un monto promedio de \$1.933.140, el equivalente a 53.022 dólares** convertidos al tipo de cambio promedio del mes. Dada la estabilidad en la cotización de la divisa estadounidense, estos niveles no representan variaciones significativas con relación a los meses precedentes, pero sí cuando son contrastadas con lo registrado un año atrás. Así, la comparativa interanual muestra que **el crecimiento del valor medio en moneda local (50,8%) resultó significativamente inferior a la variación del tipo de cambio (108,4%), dando lugar a una caída del 27,6% de los valores nominados en dólares**. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico XIII.

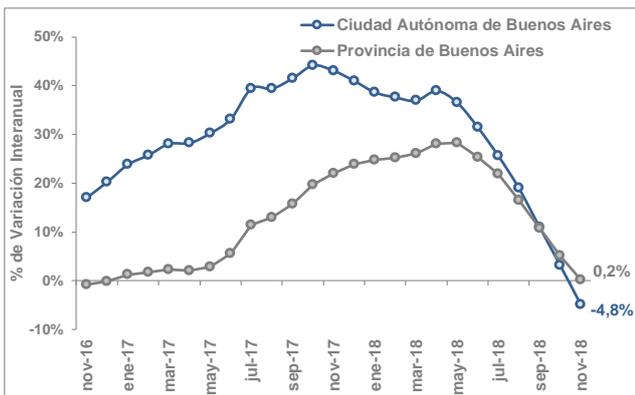
Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Noviembre 2009 – 2018 (en %)



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

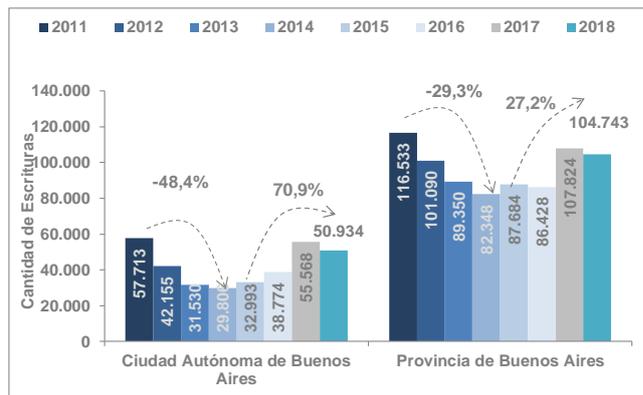
De esta manera, en Noviembre se mantuvo el sesgo contractivo de la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país. La mayor reducción experimentada en la Ciudad de Buenos Aires durante los últimos dos meses dio lugar a que, **por primera vez desde Septiembre de 2015, este distrito exhiba un peor desempeño que la Provincia de Buenos Aires** (Gráfico XIV). **En ambos casos el promedio de actividad en los primeros once meses de 2018 resultó inferior al registrado un año atrás**, así como también del anterior pico de actividad registrado en el año 2011 (Gráfico XV).

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



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

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



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

El monto de créditos hipotecarios otorgados a individuos a nivel nacional durante Noviembre totalizó los \$3.112 millones, un 6,7% menos que en Octubre último. La evolución de este tipo de financiamiento se mantiene así en una **larga tendencia contractiva que completa ya ocho meses** y parece no encontrar piso, llevando el volumen mensual de otorgamientos a una quinta parte del registrado en Marzo del corriente.

La comparativa interanual evidencia una contracción del 69,2% y completa una seguidilla de cuatro períodos consecutivos de variaciones nominales negativas con relación a iguales meses del 2017 (Cuadro IV). Si se consideran estos créditos en moneda estadounidense – convertidos al tipo de cambio promedio de cada periodo - la caída mensual resulta ser del 3,4% y la interanual del 85,5% (Gráfico XVI). Del total otorgado puede inferirse que un 93,9% fue otorgado con destino vivienda, al tratarse de financiamientos con plazos que superan los diez años¹¹.

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2017					
Noviembre	10.102	9.677	9.186	570,9%	682,2%
Diciembre	12.472	12.025	11.611	427,2%	495,3%
2018					
Enero	10.229	9.857	9.498	539,7%	661,1%
Febrero	9.973	9.657	9.443	488,4%	522,8%
Marzo	14.742	14.343	13.937	525,2%	553,2%
Abril	14.054	13.698	13.220	536,1%	550,7%
Mayo	11.400	10.961	10.597	255,6%	266,7%
Junio	6.222	5.774	5.573	68,9%	71,6%
Julio	5.467	5.140	4.933	5,9%	7,6%
Agosto	5.588	5.244	5.108	-21,8%	-23,1%
Septiembre	3.666	3.457	3.365	-56,1%	-56,5%
Octubre	3.341	3.077	3.228	-64,0%	-65,6%
Noviembre	3.112	2.920	2.965	-69,2%	-69,8%
Acumulado Ene - Nov '05	1.427	750	-	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	2.206	1.358	-	54,6%	81,0%
Acumulado Ene - Nov '07	4.427	3.485	-	100,7%	156,6%
Acumulado Ene - Nov '08	4.566	3.570	-	3,1%	2,4%
Acumulado Ene - Nov '09	1.509	934	-	-67,0%	-73,8%
Acumulado Ene - Nov '10	3.087	2.182	-	104,6%	133,7%
Acumulado Ene - Nov '11	5.818	4.561	-	88,5%	109,0%
Acumulado Ene - Nov '12	5.226	3.961	-	-10,2%	-13,1%
Acumulado Ene - Nov '13	3.911	2.589	-	-25,2%	-34,6%
Acumulado Ene - Nov '14	3.024	1.936	-	-22,7%	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '15	4.531	2.736	-	49,8%	41,3%
Acumulado Ene - Nov '16	7.924	5.926	1.277	74,9%	116,6%
Acumulado Ene - Nov '17	54.815	51.661	42.996	591,8%	771,7%
Acumulado Ene - Nov '18	87.793	84.131	81.867	60,2%	62,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

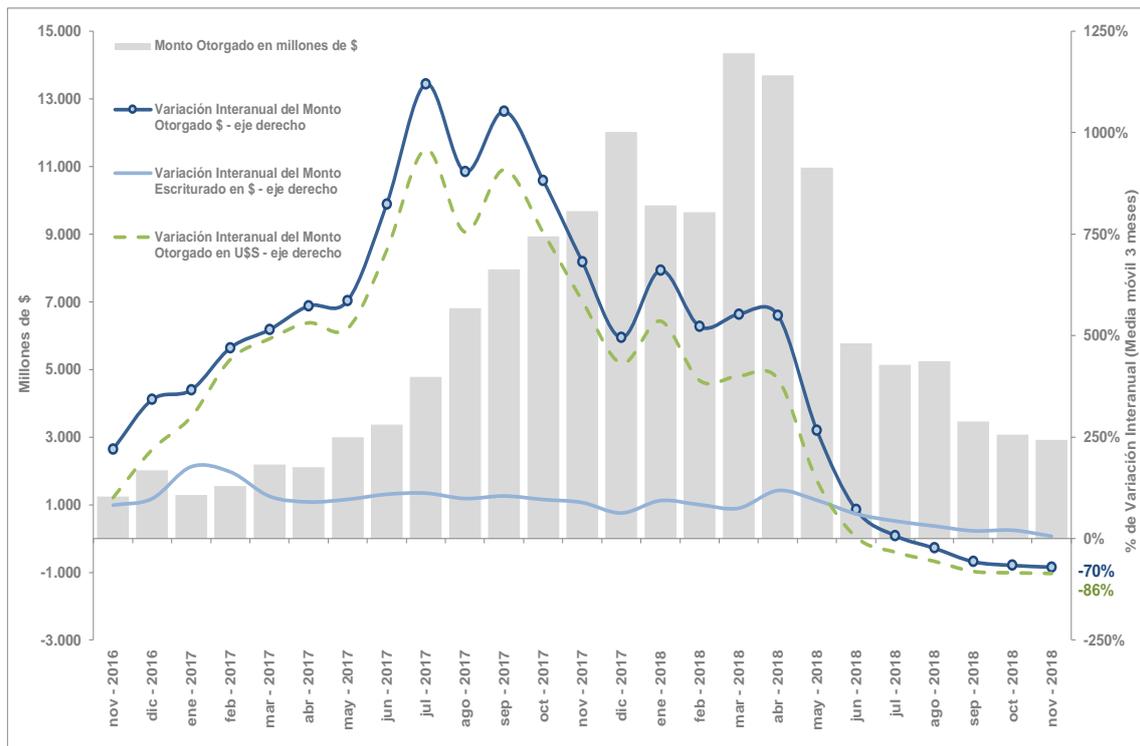
La información provisoria aportada por el BCRA respecto a los créditos hipotecarios otorgados durante el mes de Diciembre de 2018 muestran una caída adicional del 10,1% en moneda nacional y del 14,9% en dólares relativo al mes de Noviembre. Por su parte los datos parciales disponibles sobre la evolución de los préstamos UVA¹² en la primera quincena de 2019¹³ muestran una merma del 34,7% en pesos y del 33,9% en moneda extranjera, variación que no se encuentra exenta de efectos estacionales.

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

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

¹³ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 15 de Enero de 2019 en comparación con el promedio de igual cantidad de días del mes anterior.

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



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

► 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