Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 192

Correspondiente al periodo Agosto – Septiembre

Buenos Aires | Octubre 2021

Departamento de Estadística

Resumen Ejecutivo 3

Marco General 3

Situación Laboral 4

Situación Inmobiliaria 5

Marco General 7

La Construcción 7

Empresas Constructoras 14

Costos 19

La construcción en el empleo 21

Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2021 26

El empleo agregado en la Construcción 26

Empleo por tamaño de empresa 29

La situación del empleo sectorial por provincia 32

El salario en la Construcción 35

La evolución del salario real 38

Situación del Mercado Inmobiliario 42

Las Perspectivas de la Construcción en el País 42

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 45

La compraventa de inmuebles 47

Glosario de Términos utilizados. 55

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 192
Octubre 2021

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- Según los registros del IERIC, el número de empleadores de la Industria de la Construcción fue en Septiembre un 9,2% mayor que en igual mes del año pasado, siendo la misma tasa de variación que la de Agosto.
- Con este incremento, la cantidad de empleadores en actividad ascendió a 19.641, un 9,6% menos que en Septiembre de 2019.
- En relación con los meses previos, el proceso de recuperación se encuentra ahora impulsado de manera prácticamente semejante entre las *Grandes (+9,1%)* y las *Restantes jurisdicciones (+9,4%)*.
- La recuperación sigue siendo generalizada a lo largo del país, ya que solamente la provincia Formosa quedó en terreno negativo. Catamarca y Chaco volvieron a ser, con significativa distancia del resto, las 2 jurisdicciones con mayor tasa de crecimiento.
- Tan sólo 3 provincias cuentan hoy con más empleadores que en igual período de 2019: Catamarca, Misiones y, a partir de Septiembre, San Juan.
- Entre las *Grandes jurisdicciones*, nuevamente Buenos Aires y Córdoba fueron las que más crecieron, mostrando en ambos casos guarismos de dos dígitos.
- En el análisis por Tipo de Actividad, lo que más se destacó fue el comportamiento de las empresas *Subcontratistas*, que aceleraron significativamente su ritmo de crecimiento pasando del 8,1% en Agosto al 9,5% en Septiembre.
- El ritmo de crecimiento interanual del consumo de *cemento* registró en Septiembre un alza del 7%. Con 1,11 millones de toneladas consumidas, el nivel se acerca a los máximos históricos para el mes analizado, alcanzados en los años 2015 y 2017.
- Por cuarto mes consecutivo el consumo de cemento *en bolsa* fue inferior al de igual mes de 2020. La magnitud de la caída fue sensiblemente superior a la de los meses previos, llegando al 9,5%.
- El consumo de cemento a *granel* sigue evidenciando guarismos muy elevados, mostrando en Septiembre un incremento interanual del 48,7%. No sólo supera además los valores de 2019, sino que su nivel quedó apenas por debajo del correspondiente a igual mes de 2017.
- En las *Grandes jurisdicciones* el consumo de cemento muestra un alza interanual del 10,4% mientras que en las *Restantes* fue del 2,4%, ambos porcentajes afectados por la dinámica diferenciada registrada un año atrás.
- La comparación con los niveles de igual mes de 2019 evidencia un mayor incremento por parte de las *Restantes jurisdicciones*, que consumieron en Septiembre un 27,2% más que en aquel período, mientras que las *Grandes* se ubicaron un 12,9% por encima de ese mes.
- Tierra del Fuego volvió a ser, por amplia diferencia, la provincia con mayor tasa de crecimiento interanual del consumo de cemento, quedando nuevamente por encima del 50%. Detrás suyo se ubicaron Chaco, San Luis y San Juan.
- El Índice Construya prosiguió también su sendero alcista y registró en Septiembre un incremento interanual del 5,5%.
- El indicador se encuentra un 25% por encima del nivel correspondiente a igual mes de 2019, equiparando el nivel de 2017 y quedando tan sólo por debajo de su máximo histórico de 2015.
- El ISAC culminó Agosto en niveles levemente superiores a los de igual mes de 2019 (en el acumulado Enero-Agosto también se ubicó un 1,1% por encima de aquel período).

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Septiembre un alza mensual del 3,8%, transformándose así en la segunda mayor tasa de incremento desde Abril a esta parte, siendo sólo superada por la registrada en Julio.
- La suba estuvo impulsada en proporciones prácticamente similares por los dos capítulos que componen el indicador.
- El aumento de la Mano de obra fue levemente superior (4%). Como consecuencia, la variación promedio interanual de los últimos 12 meses tuvo un nuevo movimiento alcista, superando al 40%.
- El capítulo *Materiales* se elevó en Septiembre un 3,7% mensual. Así, por 15to mes consecutivo este capítulo experimenta una suba superior al 3% y acumula en los últimos 12 meses una variación promedio interanual del 75,7%.
- La conjugación de la resistencia a la baja de los costos de construcción con la acentuada disminución del ritmo de depreciación del tipo de cambio oficial ha dado lugar en los últimos meses a un importante incremento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses.
- En particular, la tasa de variación interanual del Nivel general del ICC medido en dólares pasó del 10% en Marzo al 32% en Septiembre, llevando al indicador a su máximo registro desde Enero de 2018.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles, de carácter provisorio, durante el mes de Agosto de 2021 se registraron 346.531 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción.
- Se consolida así el tercer mes de crecimiento consecutivo arrojando una tasa de expansión del 1,9% mensual.
- La tasa interanual tuvo un crecimiento del 26,6%. El amesetamiento e inclusive la desaceleración de la dinámica de crecimiento interanual resulta un fenómeno esperable a lo largo de los próximos meses, conforme el período de comparación se aleje de los meses de mayor impacto de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19.
- Los niveles de ocupación del sector de la Construcción continuaron con su buena performance y superaron la cantidad de trabajadores registrados existentes en el mes de Enero de 2020.
- Si la comparativa del nivel actual de ocupación se hace respecto al mes de Agosto de 2019, la situación presenta un volumen 14,7% menor.
- El incremento en el volumen total de ocupación se explicó principalmente por el aumento de los planteles medios de las empresas existentes.
- El indicador de empleo medio se expandió hasta ubicarse en 12,9 puestos de trabajo registrados por empresa, alcanzando un crecimiento del 1,5% en relación con el mes de Julio.
- Al realizar la comparativa interanual, el indicador de empleo promedio presentó un crecimiento del 21,2%, manteniendo un nivel similar al de un mes atrás.
- La dinámica de los grandes empleadores resultó un factor clave para entender el crecimiento de la ocupación sectorial. La cantidad total de puestos de trabajo registrados en este tipo de establecimientos se expandió un 4,6% mensual.
- El factor clave para entender la buena performance del segmento está en el comportamiento de las empresas constructoras con plantel igual o superior a los 1.000 trabajadores registrados.
- En el mes de Agosto, la evolución de la ocupación sectorial resultó positiva a lo largo de prácticamente todo el territorio nacional.
- Durante Agosto, 1 de cada 5 nuevos puestos de trabajo registrados creados en el mes se ubicaron en el Gran Buenos Aires, distrito que sumado a la Ciudad Autónoma y al interior de la Provincia dieron cuenta del 48,3% de la creación bruta de empleo durante el mes bajo análisis.
- Las provincias comprendidas en la Región de Cuyo fueron los que, a nivel agregado, presentaron la evolución más favorable (la expansión alcanzó el 2,4% mensual).

- Fueron apenas cuatro las que experimentaron caídas en la cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes: Chubut (-1,2%), La Rioja (-2,1%), Santiago del Estero (-3,4%) y Misiones (-5,2%).
- Las evoluciones más destacadas, por otro lado, corresponden a Formosa, Jujuy y Catamarca, con incrementos del 8% la primera y del 5,6% mensual en las otras dos.
- Entre las provincias que mostraron una mejor performance en la comparativa interanual se destacan la Rioja con un 95,6% y Jujuy con un 83,1% de crecimiento del número de trabajadores registrados.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Agosto los $61.919, manteniendo un nivel similar al observado en Julio.
- Cuando se contrasta con lo acontecido en igual mes del 2020 el ritmo de crecimiento llega al 63,3%, porcentaje que constituye la segunda mayor variación interanual en lo que va del 2021.
- La dinámica salarial en relación con los promedios correspondientes a los diversos segmentos de firmas constructoras muestra que las escalas de 200 a 299 trabajadores y las de más de 500 empleados son las que arrojaron el incremento más significativo.
- Desde una perspectiva territorial, los mayores crecimientos mensuales de las remuneraciones del sector se produjeron en las provincias de la Patagonia.
- Fueron 12 las provincias que superaron la tasa de crecimiento interanual de la media nacional, dos de las cuales arrojaron variaciones mayores al 80%: Santa Cruz que casi duplica su salario del año 2020 y Jujuy con una tasa del 89,4%.
- La comparativa interanual de la media de las remuneraciones del sector deflactadas por el nivel general de precios da cuenta de un alza del 7,8%.
- Tan sólo 5 provincias mostraron salarios reales inferiores al de Agosto de 2020, aunque ninguna cayó por debajo de 3%.
- En el acumulado de los primeros ocho meses del año continúan las mejoras a lo largo del país, con 9 jurisdicciones que exhibieron un crecimiento del salario real del sector.

Situación Inmobiliaria

- A nivel nacional, en el mes de Julio de 2021 fueron permisados 710.186 metros cuadrados considerando la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC. Esta cifra implicó una expansión del 69,7% interanual.
- La variación promedio de 12 meses (tendencia de mediano plazo) en el total de superficie mostró una expansión del orden de 19%, segundo mes desde Marzo 2020 que se ubica en terreno positivo.
- La información con desagregación geográfica que se encuentra publicada hasta el mes de Junio de 2021 indica que el AMBA se mantiene como la región que presenta el mayor incremento del país con un 148,4% interanual acumulado. En segundo lugar se ubica Cuyo con un incremento del 125,4%, seguida por el Noroeste Argentino (64,4%).
- Durante Agosto en la Ciudad de Buenos Aires se observó un crecimiento interanual de la superficie permisada del 49,6%, registrándose un total de 376.605 metros cuadrados.
- El acumulado hasta el octavo mes del año alcanzó a 2.215.593 metros cuadrados, lo que representó un crecimiento del 124,6% al realizar la comparativa interanual.
- Agosto dio cuenta de un total de 2.518 Escrituras rubricadas en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó una expansión mensual del 2,5%.
- La proporción de operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias continuó disminuyendo en el mes. En total fueron 110 operaciones que representaron un 4,4% del total escriturado en la ciudad.
- El monto total involucrado en las escrituras firmadas fue de $24.839 millones, lo que representó un promedio de $9.864.911 por unidad (USD 101.476 al tipo de cambio oficial y USD 57.591 considerando el valor del dólar paralelo).
- En el mes bajo estudio se firmaron 7.242 escrituras en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, lo que representó una caída mensual del 6,6%.

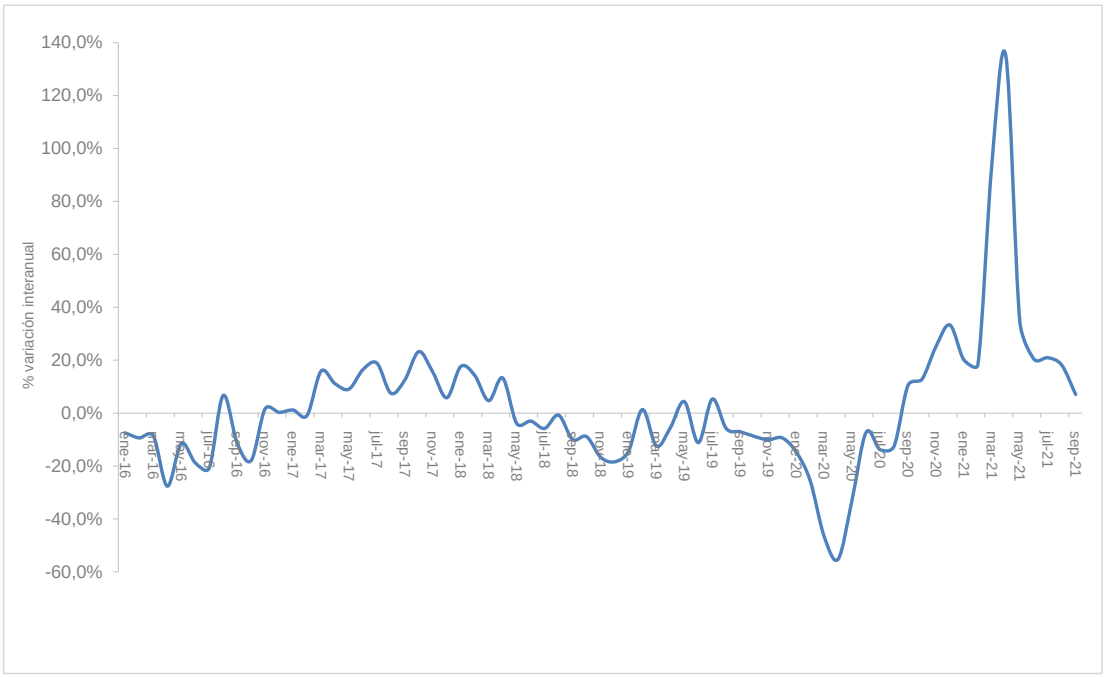
- En relación con Agosto de 2020 la cantidad de operaciones se incrementó un 33%, marcando el cuarto periodo consecutivo de recorte de la tasa de crecimiento interanual.
- En lo que refiere a los Actos Escriturales efectuados mediante hipotecas bancarias, las operaciones alcanzaron un total de 469 Escrituras, lo que representa una participación del 6,5% del total.
- El monto total asociado a las operaciones de compraventa en este distrito totalizó $30.572 millones en Agosto, lo que significó un promedio de $4.221.554 por Acto Escritural. Este valor medio representó USD 43.425 por operación utilizando como referencia la cotización oficial, y USD 24.645 si se lo convierte a partir del tipo de cambio paralelo.
- El otorgamiento de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras a las personas físicas alcanzó en Agosto un volumen total de $1274 millones, de los cuales $551 millones son atribuibles a operaciones relacionadas con la vivienda (con plazo mayor a 10 años).
- A pesar de mantenerse en niveles reducidos, estas cifras representan una expansión interanual del orden del 202% para el total y del 184,1% en cuanto al segmento presumiblemente dedicado a vivienda.

Marco General

La Construcción

El ritmo de crecimiento interanual del consumo de *cemento* registró en Septiembre un alza del 7%. La moderación mostrada por la tasa de expansión respecto a los meses anteriores se explica en buena medida por factores de índole estadística: por primera vez desde Mayo de 2020, la comparación se realiza contra un mes del año anterior en que también había tenido lugar una variación positiva.

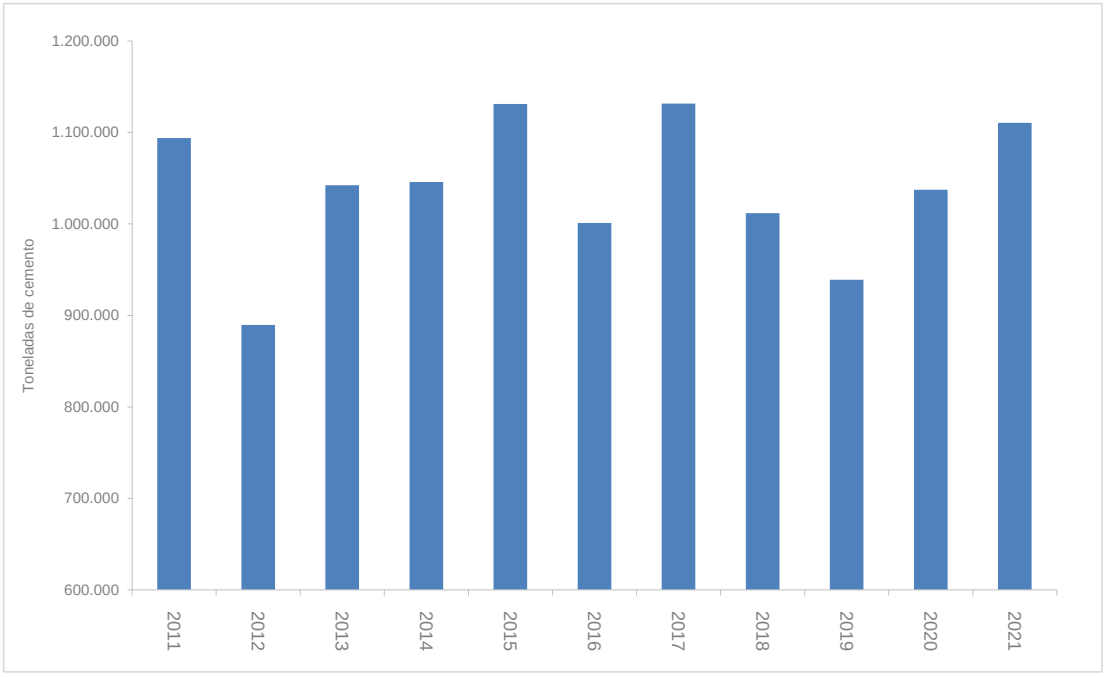
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2016 – Septiembre 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En ese sentido, **las 1,11 millones de toneladas consumidas permitieron ubicarse muy cerca de los máximos niveles históricos para un mes de Septiembre**, alcanzados en los años 2015 y 2017. Pero dando también muestras del relativo estancamiento que experimenta la actividad en la última década, este nivel de consumo **apenas representa un 1,5% más que el de igual mes de 2011**.

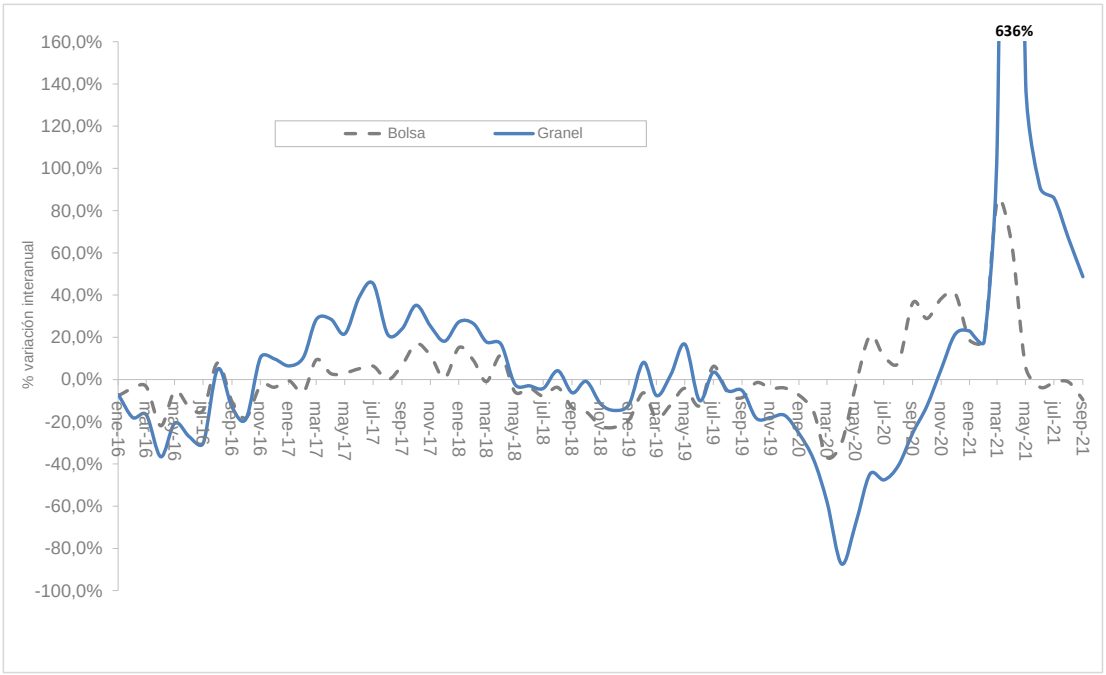
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual. Septiembre 2011 / 2021 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, el análisis desagregado según tipo de envase vuelve a brindar información significativa sobre los aspectos cualitativos de la dinámica expansiva que transita la actividad. Lo más destacable es que **por cuarto mes consecutivo, el consumo de cemento *en bolsa* fue inferior al de igual mes de 2020**. En este caso, además, la magnitud de la caída fue sensiblemente superior a la de los meses previos, llegando al 9,5%, aunque la comparación fue con relación a uno de los meses de 2020 que había mostrado mayor tasa de expansión. Por el contrario, aunque también disminuyó su tasa de crecimiento, **el consumo de cemento a *granel* sigue evidenciando guarismos muy elevados mostrando en Septiembre un incremento interanual del 48,7%,** si bien en comparación con un mes de 2020 en el que había experimentado una caída superior al 25%.

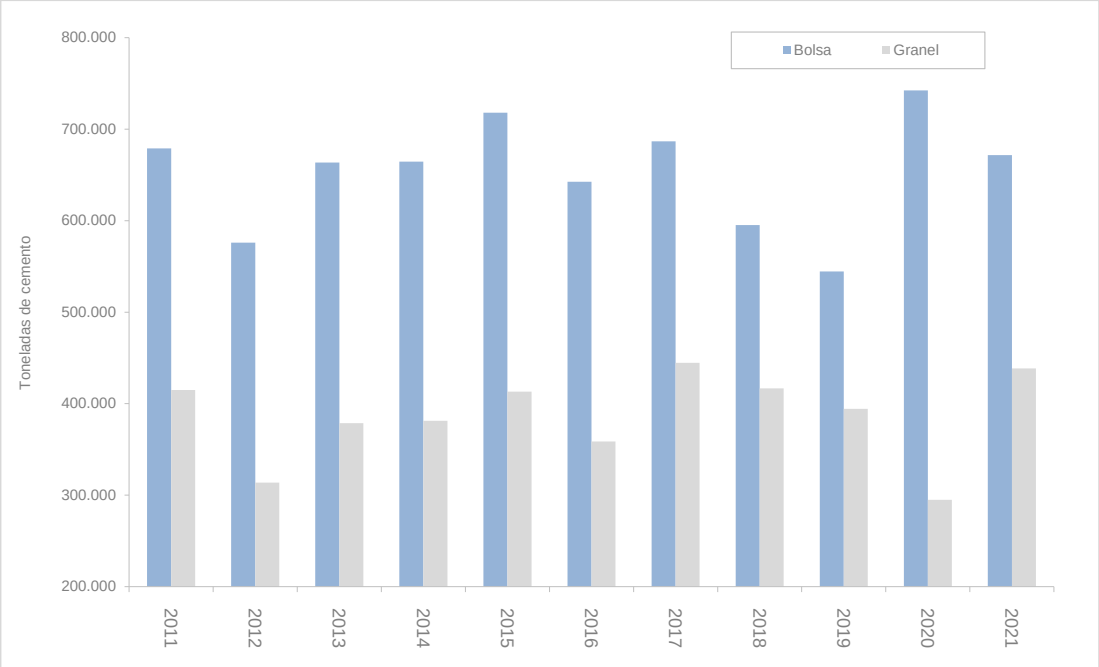
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Enero 2016 - Septiembre 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, pese a que estaría evidenciando dificultades para extender el sendero expansivo que venía mostrando hasta aquí, lo cierto es que el nivel del consumo en bolsa se encuentra en niveles elevados. Aún así, **el mismo no sólo resultó en Septiembre inferior al de igual mes del año pasado, sino que también quedó por debajo del correspondiente a los años 2015, 2017 e, incluso, 2011. Por el contrario, en el caso del consumo a granel,** no sólo logró -a diferencia de lo ocurrido en Agosto- superar los valores de 2019, sino que **su nivel quedó apenas levemente por debajo del correspondiente a igual mes de 2017.**

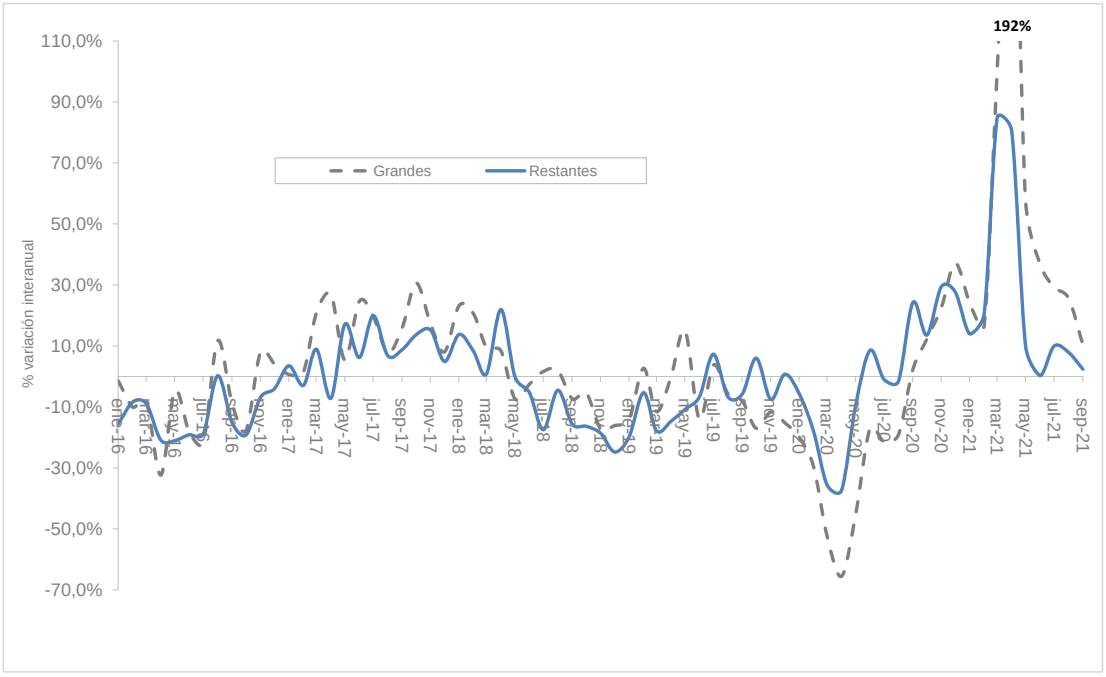
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual. Septiembre 2011 / 2021 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Aunque de un modo más moderado, la brecha entre la evolución del consumo a granel y en bolsa tiene su correlato en la dinámica territorial, donde **las *Grandes jurisdicciones* muestran un alza interanual del 10,4%, mientras que en las *Restantes* fue del 2,4%**. De todos modos, al igual que con la variable envase, esta dinámica constituye la contracara de la relevada en igual período de 2020. En efecto, en Septiembre de 2020 las primeras elevaban su nivel de consumo un 2,3%, mientras que las *Restantes* lo hacían un 24,2%.

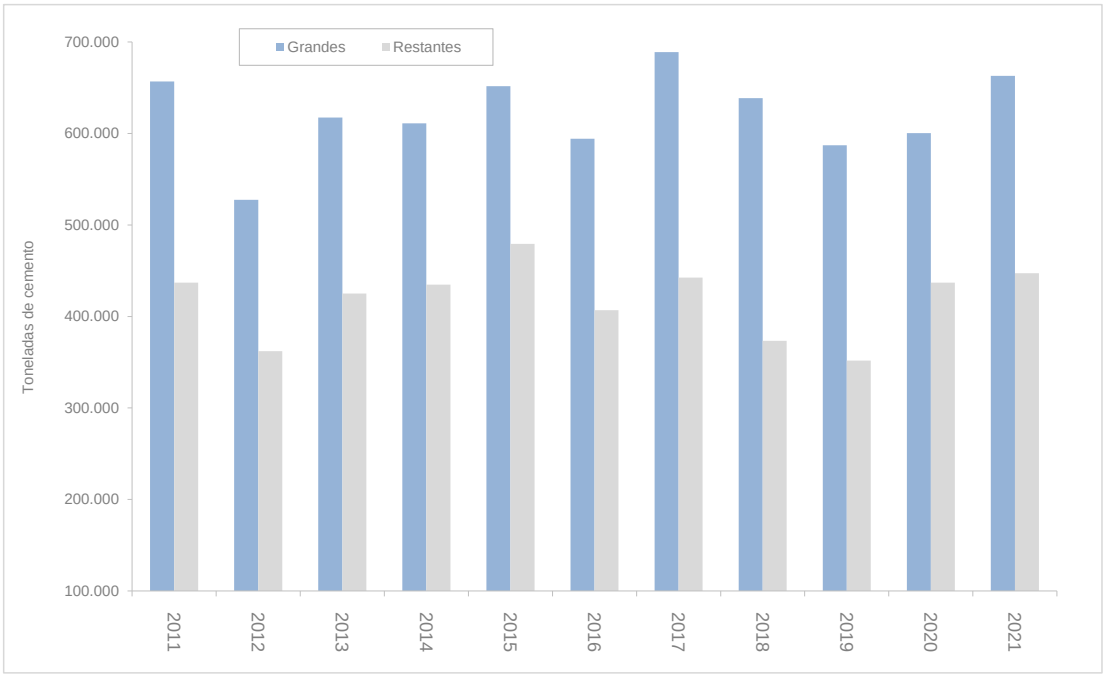
Gráfico V – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Septiembre 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De allí también que la comparación con los niveles de igual mes de 2019 muestre un **mayor incremento por parte de las *Restantes jurisdicciones*, que consumieron en Septiembre un 27,2% más que en igual período de 2019** y alcanzaron un nivel sólo menor al del año 2015. Mientras que **las *Grandes* se ubicaron un 12,9% por encima de Septiembre de 2019**, logrando también su segundo mayor registro histórico, tan sólo por debajo del de 2017.

Gráfico VI – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Nivel mensual. Septiembre 2011 / 2021 (en toneladas)

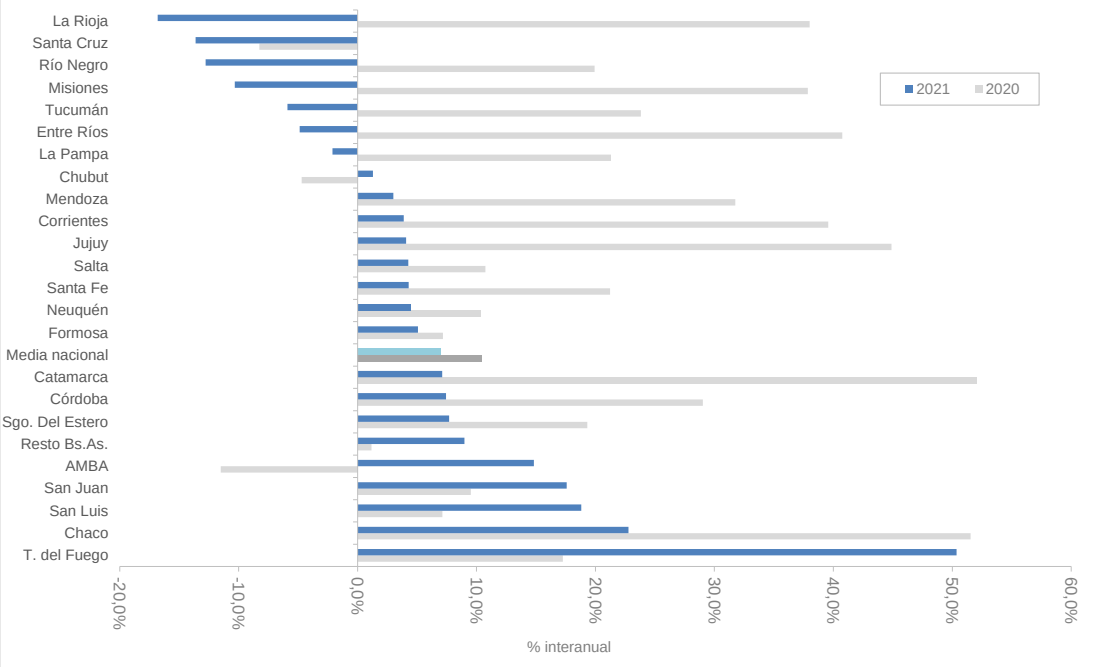


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Tierra del Fuego volvió a ser, por amplia diferencia, la provincia con mayor tasa de crecimiento interanual, quedando nuevamente por encima del 50%. Detrás suyo se ubicaron Chaco, San Luis y San Juan. Del otro lado, **fueron 7 las jurisdicciones cuyo nivel de consumo fue menor al de**

un año atrás, encabezadas por La Rioja, Santa Cruz y Río Negro. De todas ellas, sobresale la provincia de Santa Cruz, por haber sido la única que también mostraba bajas en igual mes de 2020.

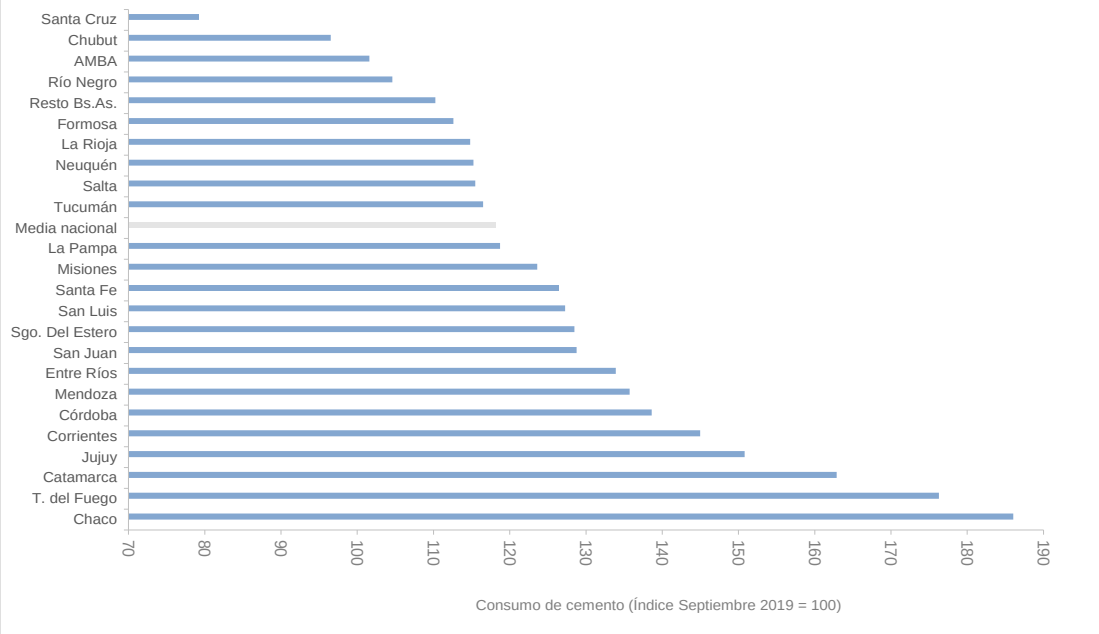
Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Septiembre 2020 y 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Si se compara con Septiembre de 2019, fueron dos las provincias que evidenciaron una caída: Santa Cruz, que presentó una baja del 20,8%, y Chubut, con una merma del 3,5%. Todo el resto de las jurisdicciones consumieron más cemento que 24 meses atrás, siendo el Área Metropolitana de Buenos Aires la que mostró la menor tasa de expansión, con un alza de apenas el 1,6%. Del otro lado, **Chaco, Tierra del Fuego, Catamarca y Jujuy, fueron las que lideraron el ritmo de aumento del consumo, con tasas que fueron desde el 50% hasta el 86%**. Asimismo, entre las Grandes jurisdicciones la que lideró fue la provincia de Córdoba, que consumió en Septiembre un 38,6% más de Cemento que en igual mes de 2019.

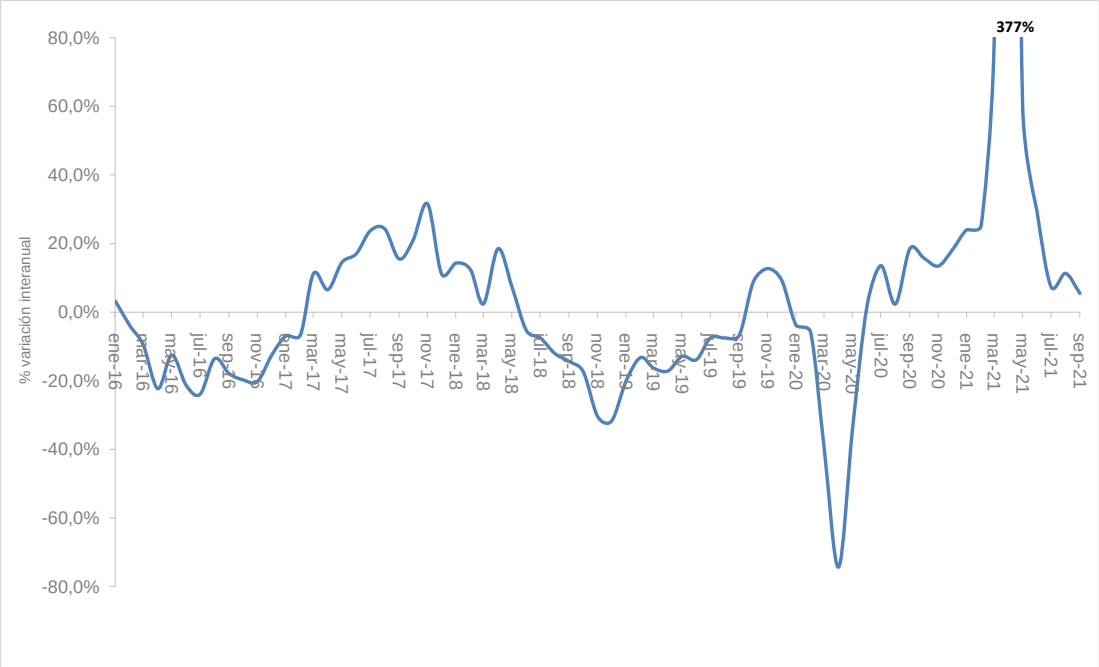
Gráfico VIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel mensual. Septiembre 2021 (Índice Base Agosto 2019 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el Índice Construya prosiguió también su sendero alcista y registró en Septiembre un incremento interanual del 5,5%**. Esta fue la tasa más moderada desde Agosto de 2020, pero que en buena medida se explica por compararse con un mes de 2020 donde se había verificado un aumento interanual superior al 18%.

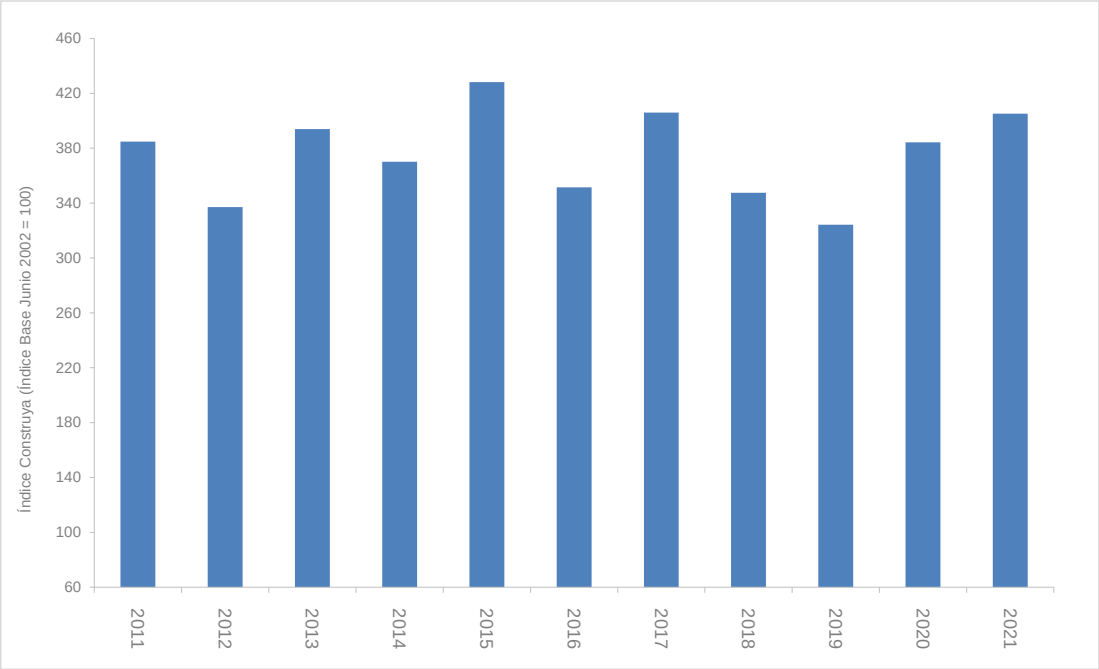
Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Enero 2016 - Septiembre 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Fruto de su continua expansión, **el indicador se encuentra un 25% por encima del nivel correspondiente a Septiembre de 2019, equiparó el nivel de 2017 y quedó tan sólo por debajo de su máximo histórico de 2015.**

Gráfico X – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.
Septiembre 2011 / 2021 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Agosto) volvieron a mostrar una leve desaceleración en el ritmo de crecimiento de los despachos de insumos como es el caso de los *Ladrillos huecos,* y la tercera caída interanual de *Pinturas para la construcción*. A su vez, mientras que *Pisos y revestimientos cerámicos* y *Cales* volvieron a terreno positivo, *Placas de yeso* experimentó su segunda caída interanual en lo que va del año. Del otro lado, *Hierro redondo y aceros para la construcción* y, sobre todo, *Asfalto* siguieron evidenciando altas tasas de expansión -aun cuando son considerablemente menores que la de los meses anteriores-.

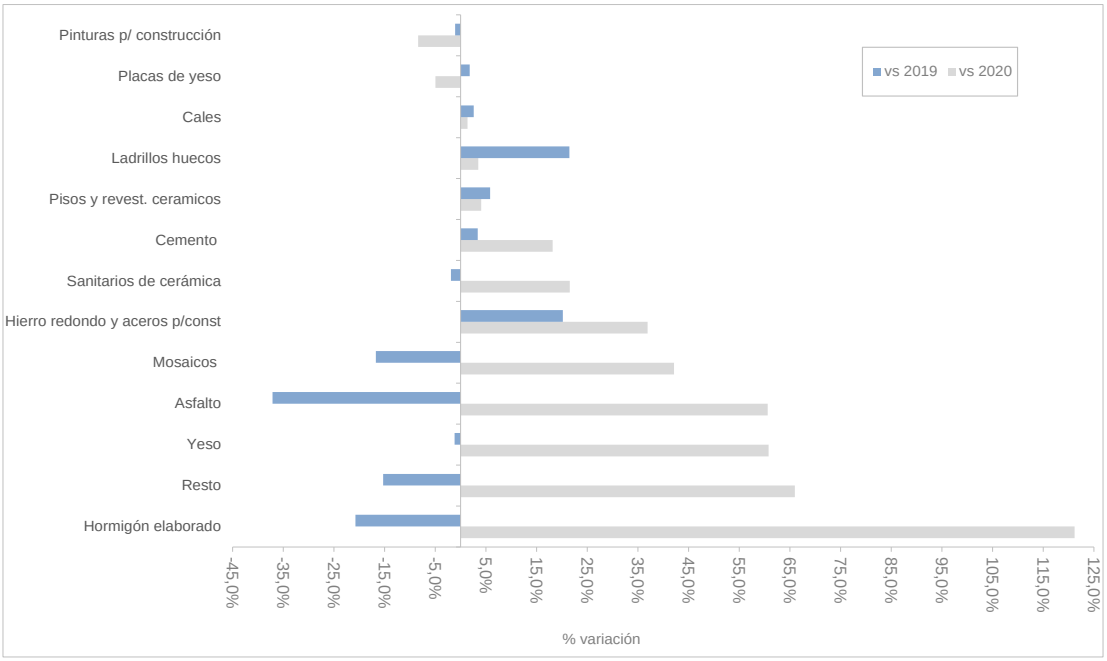
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Agosto 2018 / 2020 y Mayo - Agosto 2021 (en %)

Insumo	ago-18	ago-19	ago-20	may-21	jun-21	jul-21	ago-21
Artículos sanitarios de cerámica	-23,2%	-7,8%	-19,3%	33,7%	46,3%	16,9%	21,6%
Asfalto	-31,0%	12,9%	-60,9%	174,9%	117,2%	179,1%	60,6%
Cales	-9,7%	0,8%	1,2%	0,7%	-1,5%	-13,4%	1,4%
Cemento portland	-0,6%	-6,0%	-12,5%	34,8%	20,5%	20,9%	18,2%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-4,3%	-11,3%	-12,2%	43,1%	23,9%	22,1%	36,9%
Hormigón elaborado	14,3%	-9,8%	-64,2%	291,0%	193,3%	135,9%	121,2%
Ladrillos huecos	-0,9%	-5,7%	17,4%	91,6%	20,0%	4,4%	3,5%
Mosaicos graníticos y calcáreos	17,6%	-20,6%	-41,4%	168,0%	105,0%	48,4%	42,1%
Pinturas para construcción	-12,7%	-0,1%	8,0%	11,2%	-14,0%	-8,1%	-8,4%
Pisos y revestimientos ceramicos	-3,2%	-1,4%	1,7%	51,6%	6,3%	-13,9%	4,1%
Placas de yeso	-1,6%	-2,4%	7,1%	29,6%	-6,1%	6,4%	-5,0%
Yeso	5,1%	10,4%	-38,5%	131,3%	88,8%	32,0%	60,8%
Resto*	13,7%	-8,5%	-49,0%	152,1%	26,2%	43,6%	66,0%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, **mientras que los despachos de *Hierro redondo y aceros para la construcción* fueron un 20,2% más altos que en Agosto de 2019, los de *Asfalto* fueron un 37,1% más bajos**. De hecho, tan sólo *Ladrillos huecos* muestra un alza mayor en comparación con 24 meses atrás, y ningún otro insumo presenta una merma tan pronunciada como el *Asfalto*.

Gráfico XI – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Agosto 2021 respecto a igual período de 2019 y 2020 (en %)

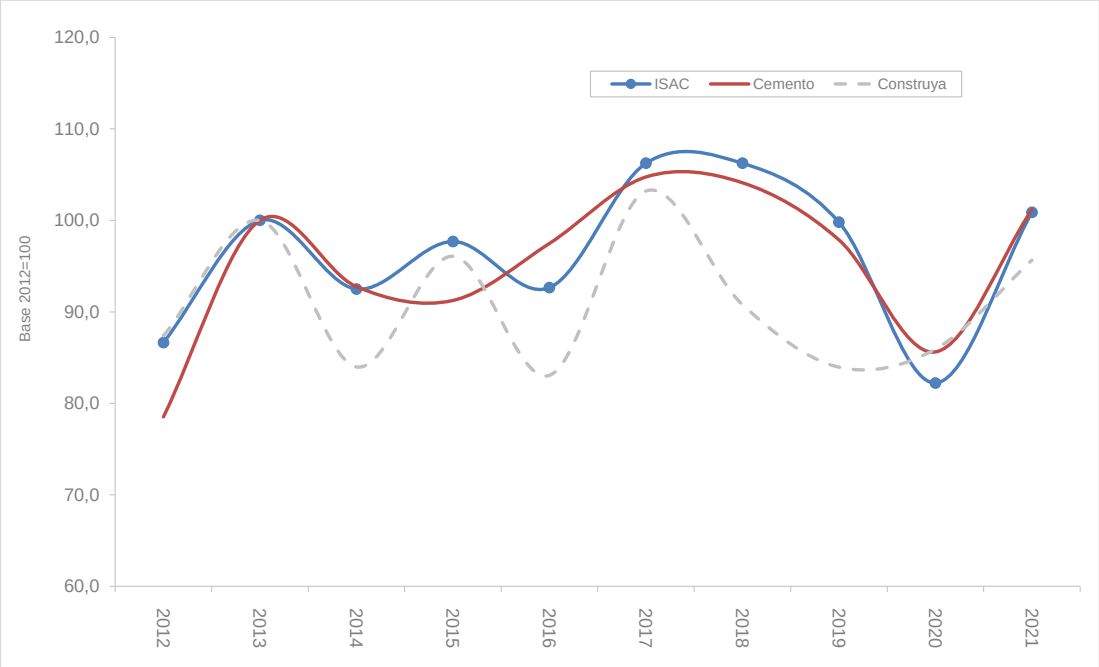


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La significativa expansión interanual del consumo de hormigón elaborado tiene que ver tanto con el mayor nivel de obra pública (particularmente pavimentos urbanos) como de obras de arquitectura de mayor porte. Es una expresión de los fenómenos de crecimiento ya señalados: el consumo de cemento a granel, las Grandes Jurisdicciones y el sostén del Índice Construya que ya no se sustenta mayormente en la autoconstrucción como el año pasado.

Resultado de esa heterogeneidad de comportamiento, en comparación con 2019 el nivel del ISAC culminó Agosto en valores apenas levemente superiores a los de igual mes de aquel año (en el acumulado Enero-Agosto también se ubicó apenas un 1,1% por encima).

Gráfico XII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Agosto 2012 / 2021 (Índice Base 2013 = 100)



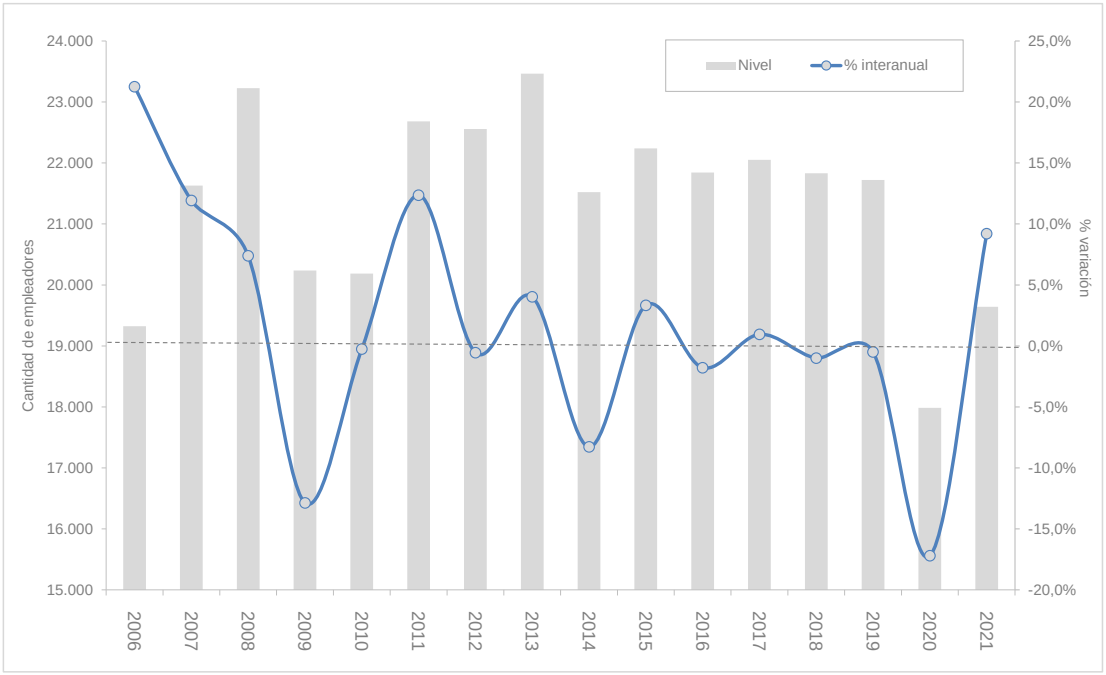
Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC mostraron que **el número de empleadores en actividad fue en Septiembre un 9,2% mayor que en igual período del año pasado, igual tasa de variación que la mostrada en Agosto**. De esta manera, la tasa de crecimiento puso freno a su tendencia declinante, puesto que en Julio había sido del 10%, en Junio del 12,3% y en Mayo del 22,9%. Con este incremento, **la cantidad de empleadores en actividad ascendió a 19.641, un 9,6% menos que en igual mes de 2019**. En otras palabras, mientras que el nivel de actividad sectorial ya supera el de 2 años atrás, el universo empresario evidencia una inelasticidad al alza.

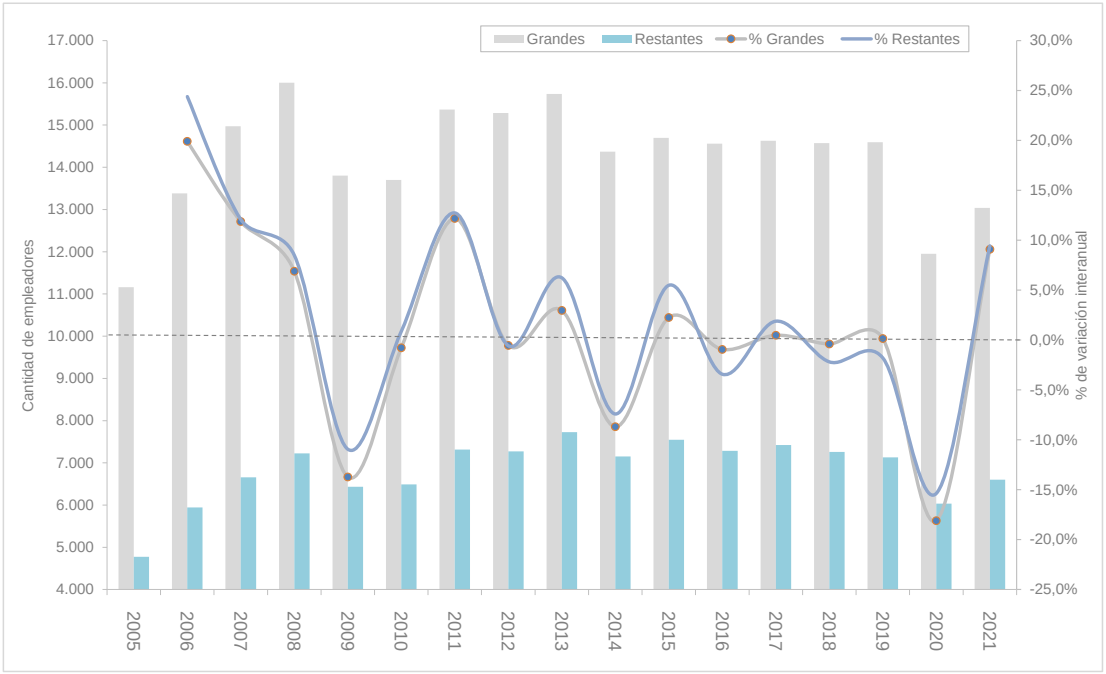
En relación con los meses previos, **el proceso de recuperación se encuentra ahora impulsado en proporciones prácticamente semejantes por las *Grandes* y las *Restantes jurisdicciones***. En particular, durante Septiembre las primeras incrementaron su ritmo de expansión, elevándose al 9,1% interanual (8,6% en Agosto), mientras que las segundas lo redujeron al 9,4% (10,2% en Agosto). Más allá de eso, cabe apuntar que, exceptuando el año de la pandemia, **para encontrar una cantidad de empleadores en actividad menor en las *Restantes jurisdicciones* hay que volver al año 2010** -aunque sigue levemente por debajo de 2007 y, sobre todo, 2008-, **mientras que en las *Grandes jurisdicciones* es necesario retrotraerse a Septiembre de 2005**.

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2006 / 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2005 / 2021 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

En términos jurisdiccionales, **el proceso de recuperación sigue siendo generalizado** y tan sólo Formosa quedó en terreno negativo, luego de que San Luis y Santa Cruz volvieran a mostrar guarismos positivos. **Catamarca y Chaco volvieron a ser, con significativa distancia del resto, las 2 jurisdicciones con mayor tasa de crecimiento**. Pero **tan sólo 3 jurisdicciones cuentan hoy con más empleadores que en igual período de 2019: la misma Catamarca, Misiones y, a partir de Septiembre, San Juan.** Del otro lado, Mendoza fue la provincia con mayor caída con relación a 2 años atrás.

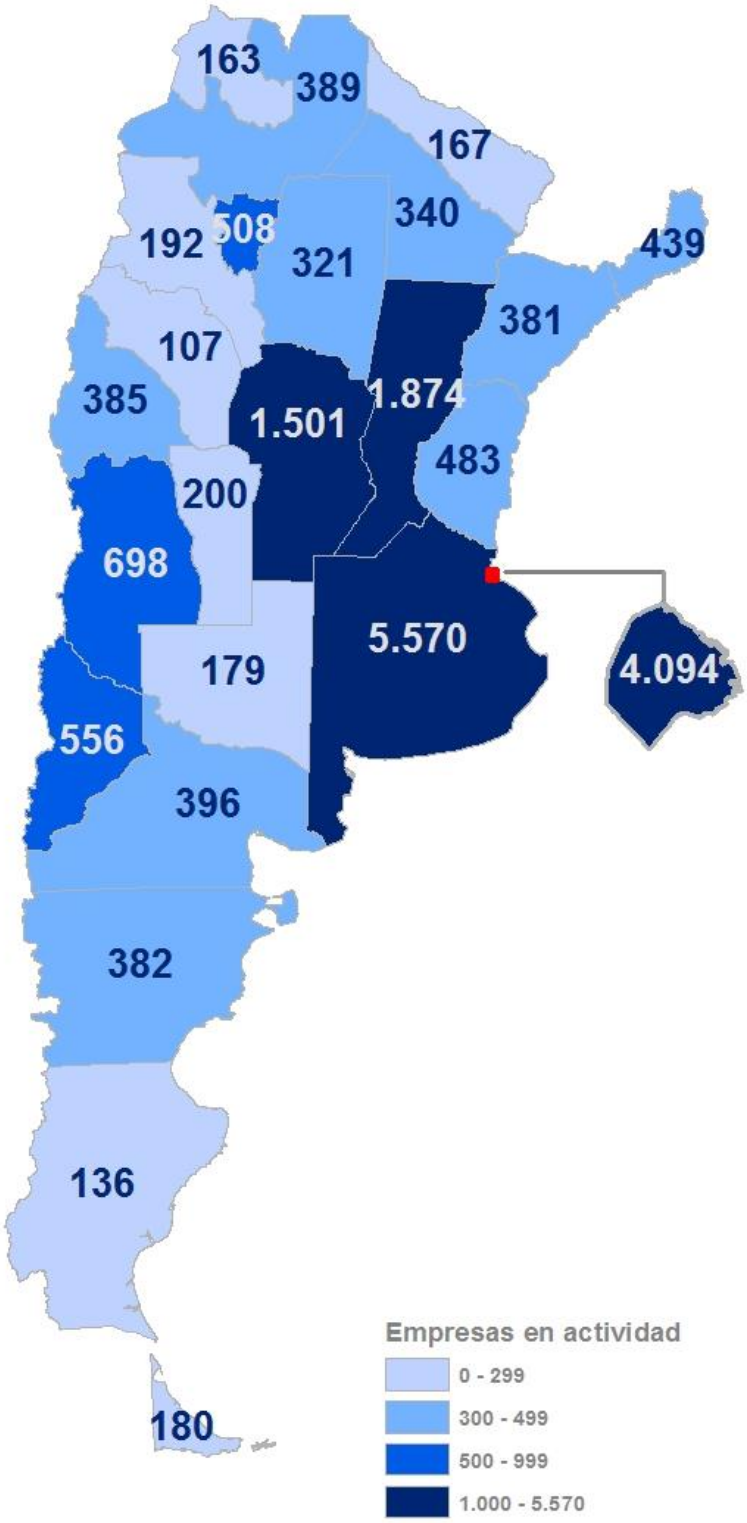
Entre las *Grandes jurisdicciones*, nuevamente Buenos Aires y Córdoba fueron las que más crecieron, mostrando en ambos casos guarismos de dos dígitos. No obstante, cuando se compara con Septiembre de 2019, fue Santa Fe, con una caída del 4,7%, la que evidenció el comportamiento más favorable y, por el contrario, Buenos Aires la de mayor caída.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	sep-21	sep-20	sep-21	sep-20	sep-21	sep-20		sep-21	sep-20
Grandes Jurisd.	**11.696**	**10.737**	**1.343**	**1.215**	**13.039**	**11.952**	**9,1%**	**66,4%**	**66,5%**
Buenos Aires	4.920	4.322	650	549	5.570	4.871	14,4%	28,4%	27,1%
Cdad. de Bs.As.	3.719	3.563	375	373	4.094	3.936	4,0%	20,8%	21,9%
Córdoba	1.340	1.215	161	145	1.501	1.360	10,4%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.717	1.637	157	148	1.874	1.785	5,0%	9,5%	9,9%
Resto del país	**6.158**	**5.616**	**444**	**417**	**6.602**	**6.033**	**9,4%**	**33,6%**	**33,5%**
Catamarca	191	138	1	0	192	138	39,1%	1,0%	0,8%
Chaco	326	259	14	9	340	268	26,9%	1,7%	1,5%
Chubut	356	336	26	28	382	364	4,9%	1,9%	2,0%
Corrientes	375	337	6	7	381	344	10,8%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	462	393	21	17	483	410	17,8%	2,5%	2,3%
Formosa	164	168	3	1	167	169	-1,2%	0,9%	0,9%
Jujuy	152	129	11	11	163	140	16,4%	0,8%	0,8%
La Pampa	171	173	8	6	179	179	0,0%	0,9%	1,0%
La Rioja	102	94	5	1	107	95	12,6%	0,5%	0,5%
Mendoza	601	565	97	105	698	670	4,2%	3,6%	3,7%
Misiones	418	400	21	17	439	417	5,3%	2,2%	2,3%
Neuquén	484	448	72	60	556	508	9,4%	2,8%	2,8%
Río Negro	358	334	38	36	396	370	7,0%	2,0%	2,1%
Salta	374	358	15	11	389	369	5,4%	2,0%	2,1%
San Juan	353	316	32	34	385	350	10,0%	2,0%	1,9%
San Luis	187	182	13	15	200	197	1,5%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	116	116	20	18	136	134	1,5%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	312	293	9	10	321	303	5,9%	1,6%	1,7%
Tierra del Fuego	174	147	6	7	180	154	16,9%	0,9%	0,9%
Tucumán	482	430	26	24	508	454	11,9%	2,6%	2,5%
Total País	**17.854**	**16.353**	**1.787**	**1.632**	**19.641**	**17.985**	**9,2%**	**100,0%**	**100,0%**

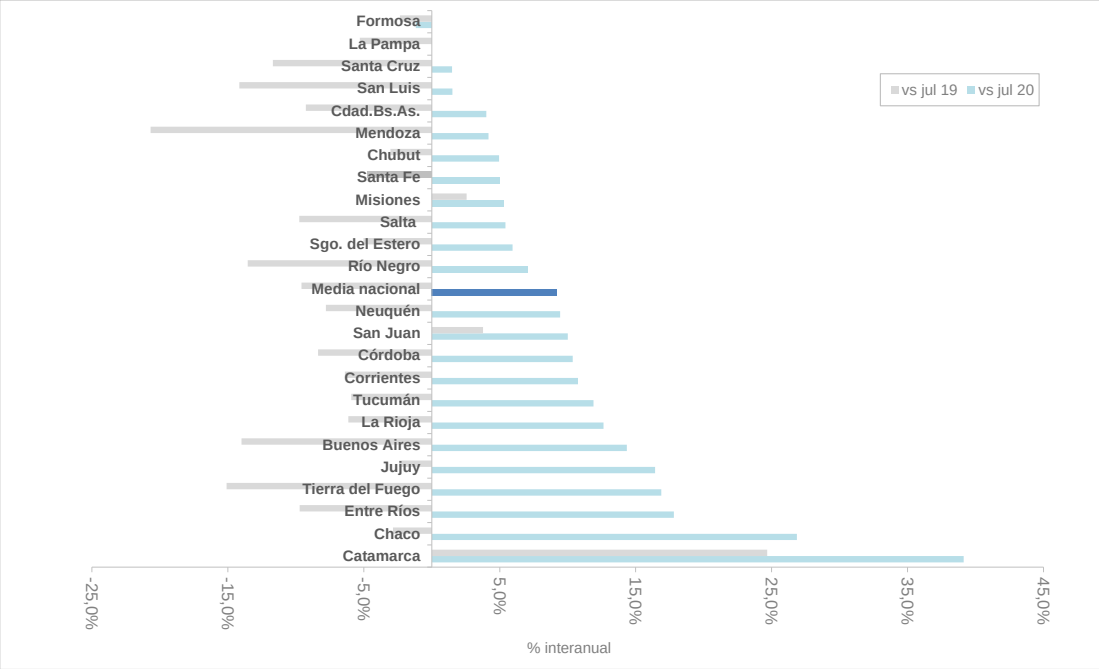
Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Septiembre de 2021



Fuente: IERIC

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación. Septiembre 2021 respecto a igual mes de 2019 y 2020 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de la *Forma Jurídica* en que se constituyen las empresas, ***Otras* no sólo volvió a ser la que más creció, sino que incluso aceleró su ritmo de expansión interanual (25,9%) respecto a Agosto** (24,5%). El resto de las tipologías mantuvo o disminuyó levemente su tasa de crecimiento, **siendo *Unipersonales* la que, en términos absolutos, mayor cantidad de empleadores sumó**.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

	sep-21	sep-20	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2021	Septiembre 2020
Unipersonales	7.039	6.254	12,6%	35,8%	34,8%
Sociedades Personas (2)	293	285	2,8%	1,5%	1,6%
S.A.	4.432	4.235	4,7%	22,6%	23,5%
S.R.L	6.449	6.077	6,1%	32,8%	33,8%
Otras (3)	1.428	1.134	25,9%	7,3%	6,3%
Total	**19.641**	**17.985**	**9,2%**	**100,0%**	**100,0%**

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.
(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos
(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.
Fuente: IERIC

En el análisis por Tipo de Actividad, **lo que más se destacó fue el comportamiento de *Subcontratistas*, que aceleró significativamente su ritmo de crecimiento**, pasando del 8,1% en Agosto al 9,5% en Septiembre, logrando así incluso superar la tasa de expansión de *Constructoras/Contratistas*.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

	sep-21	sep-20	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2021	Septiembre 2020
Constructoras/Contratistas	17.854	16.353	9,2%	90,9%	90,9%
Subcontratistas	1.787	1.632	9,5%	9,1%	9,1%
Total	**19.641**	**17.985**	**9,2%**	**100,0%**	**100,0%**

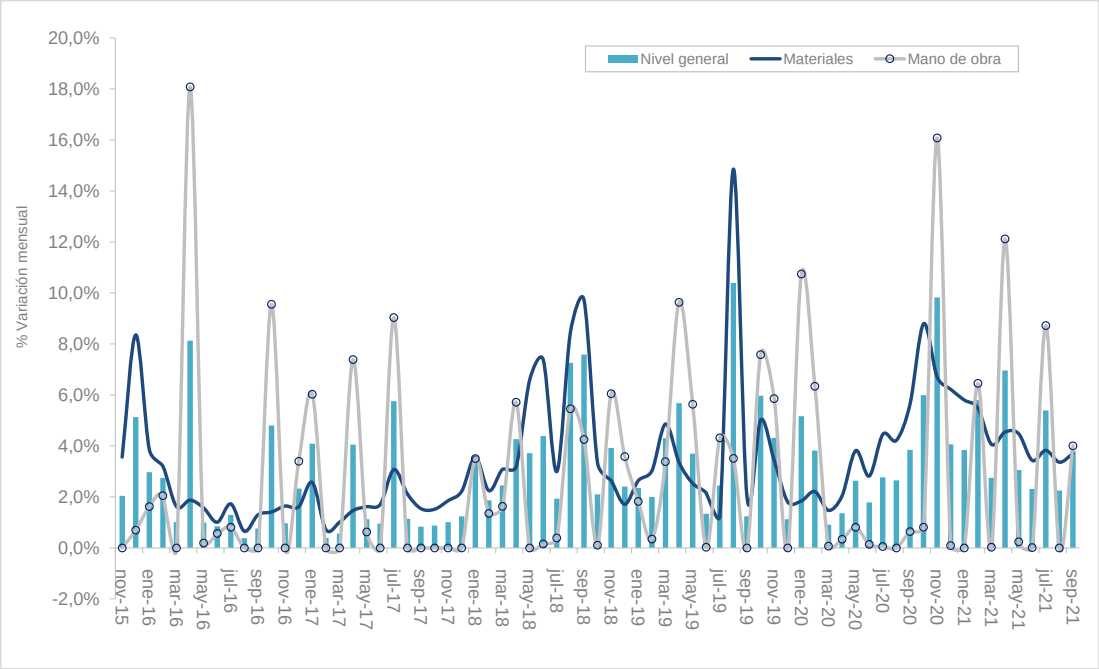
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[1] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Septiembre un alza mensual del 3,8%, transformándose así en la segunda mayor tasa de incremento desde Abril a esta parte, siendo sólo superada por la registrada en Julio (recuérdese que estas variaciones no contemplan los costos incrementales derivados de la adecuación a los requerimientos estipulados para operar en el marco de la crisis sanitaria actual -como la puesta a disposición de transporte propio-, aunque sí incluye las erogaciones por la compra de los EPP e insumos de limpieza y desinfección).

En Septiembre, **la suba estuvo impulsada en proporciones prácticamente similares de los dos capítulos que componen el indicador. El aumento de la *Mano de obra* fue levemente superior (4%)**, resultante de la incorporación de los valores establecidos en el último acuerdo salarial que fuera homologado el 6 de agosto pasado. Como consecuencia, **la variación promedio interanual de los últimos 12 meses tuvo un nuevo movimiento alcista, superando al 40%**.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Noviembre 2015 – Septiembre 2021 (en %)

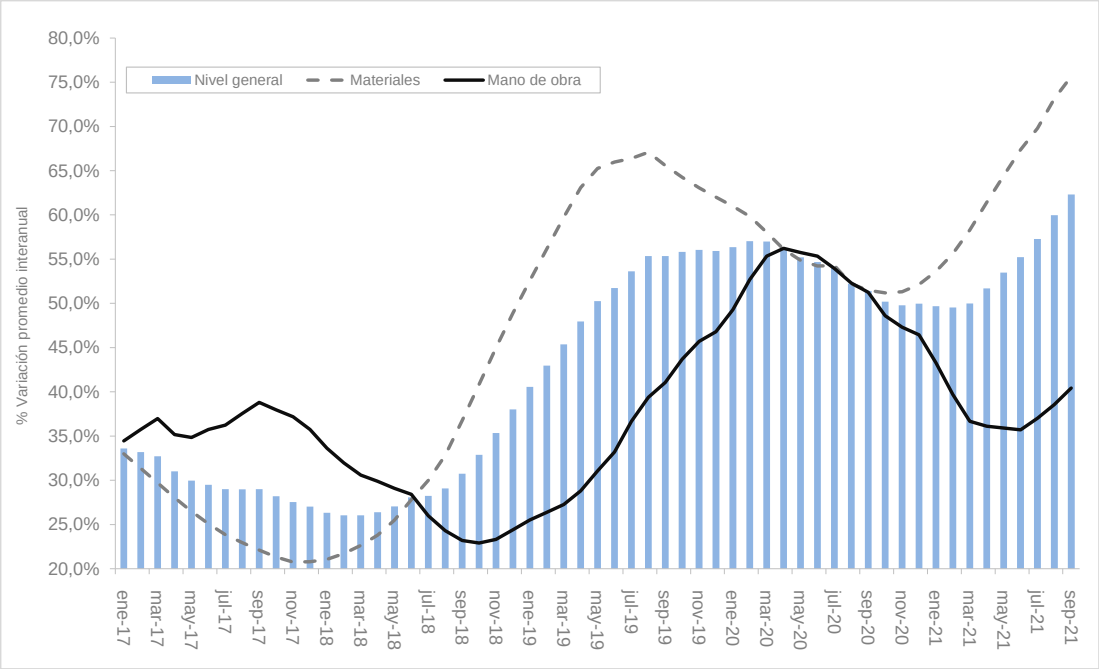


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Por su parte, **el capítulo *Materiales* se elevó en Septiembre un 3,7% mensual, levemente por encima del 3,4% que había evidenciado en Agosto**. Así, por **15to mes consecutivo este capítulo experimenta una suba superior al 3% y acumula en los últimos 12 meses una variación promedio interanual del 75,7%**, poco menos que duplicando la correspondiente a la *Mano de obra*.

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

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación promedio interanual últimos 12 meses. Enero 2017 - Septiembre 2021 (en %)



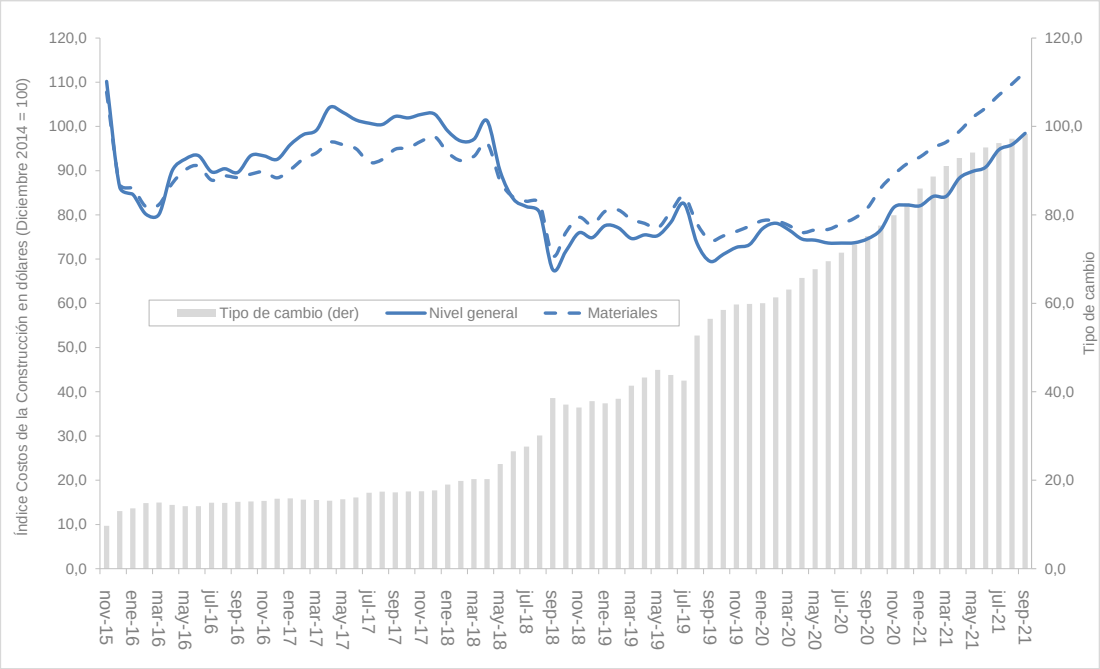
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Como se viene apuntando en estos Informes, la resistencia a la baja de la tasa de crecimiento de los costos de los *Materiales* se constata aún en un período signado por una marcada desaceleración del ritmo de depreciación del tipo de cambio oficial. En Septiembre, dicha tasa de depreciación fue del 1,1%, y en los últimos 5 meses la más elevada fue la de Mayo, con el 1,3%.

La conjugación de la resistencia a la baja de los costos de construcción con la acentuada disminución del ritmo de depreciación del tipo de cambio oficial ha dado lugar en los últimos meses a un importante incremento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. En particular, **la tasa de variación interanual del *Nivel general del ICC medido en dólares* pasó del 10% en Marzo al 32% en Septiembre**, llevando al indicador a su máximo registro desde Enero de 2018.

Esa dinámica alcista ha sido fundamentalmente motorizada por el capítulo *Materiales*, que en Septiembre evidenció una tasa de variación interanual del 37,7%, mientras que la de la Mano de obra fue del 21,3%. De allí que el nivel del rubro *Materiales* se encuentre en sus máximos históricos, **ubicándose ahora un 4,3% por encima de Noviembre de 2015**. Mientras que el nivel de la *Mano de obra* se encuentra un 31,4% por debajo de aquel entonces.

Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Noviembre 2015 – Septiembre 2021 (Índice base Diciembre 2014=100 y $ / U$S)

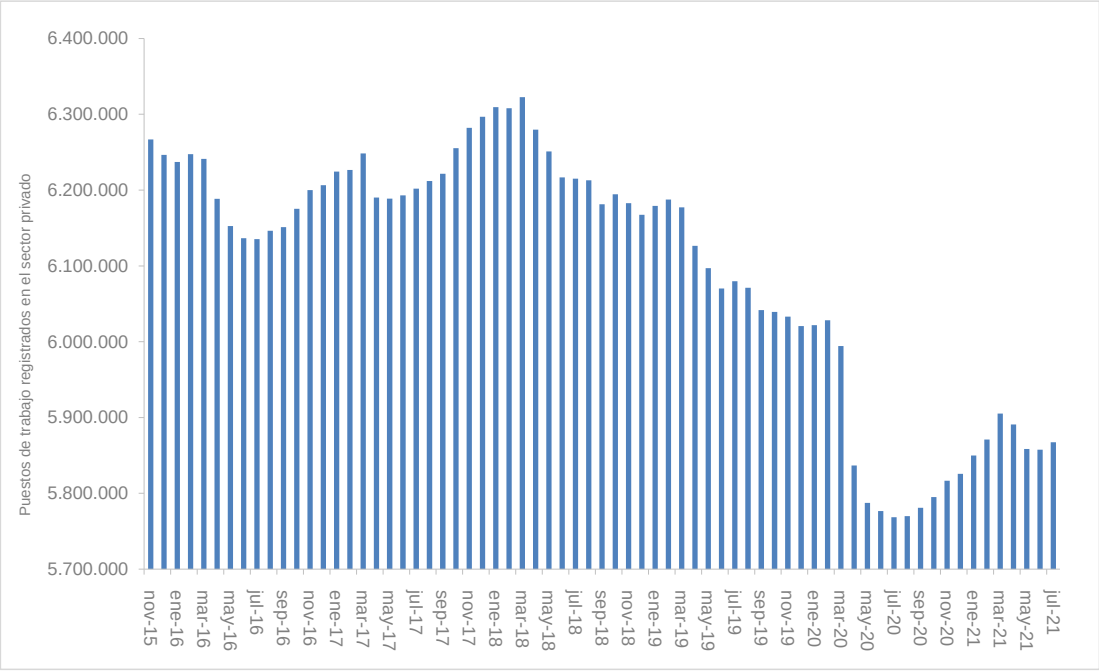


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejaron en Julio una reversión de la tendencia declinante que se había observado durante los 3 meses previos. El relevamiento provisorio evidenció un incremento de 9.864 empleos registrados en el sector privado, luego de que en los 3 meses anteriores se hubiesen perdido 47.846. De esta manera, **el nivel de empleo registrado en el sector privado llegó a 5,867 millones en Julio de 2021, lo que equivale a 212 mil empleos menos que en igual mes de 2019.**

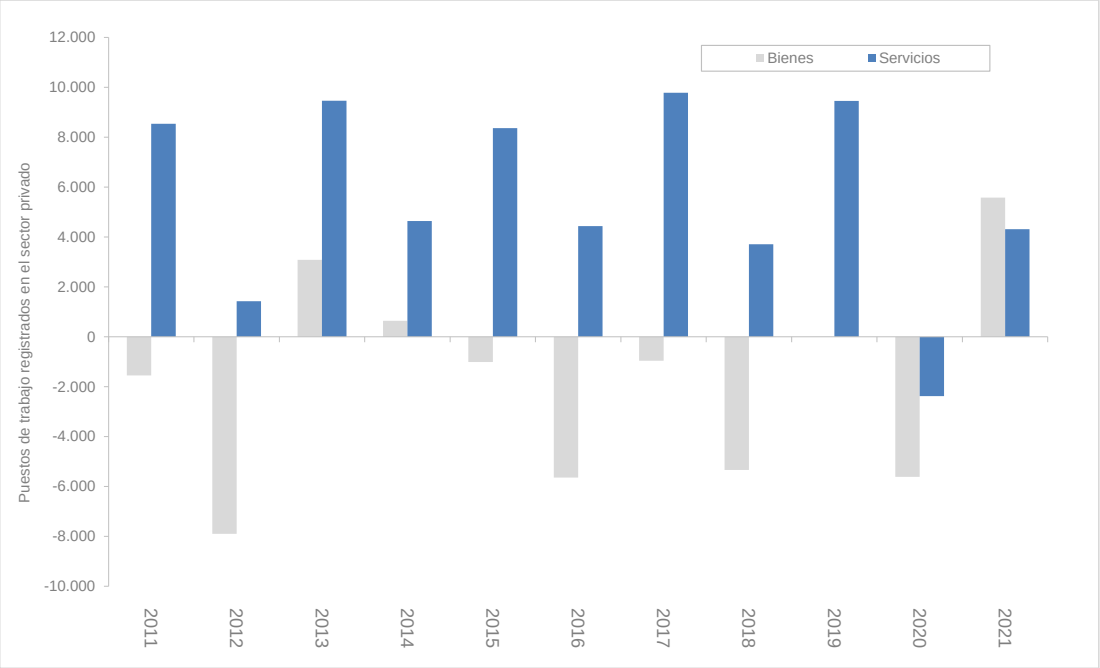
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Noviembre 2015 – Julio 2021 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

La magnitud de la suba mensual se realza cuando se advierte que, luego de la de 2013, fue la segunda más importante de la última década para un mes de Julio, aunque fue apenas superior a la de igual mes de 2019. Ahora bien, a diferencia de aquel entonces, en este caso **la suba estuvo fundamentalmente motorizada por los *Sectores productores de Bienes*, que incorporaron más de 5.500 empleos**, dato que contrasta con la dinámica contractiva que estos sectores mostraron en todo el resto de la década, con excepción de los años 2013 y 2014. Por su lado, los ***Sectores productores de Servicios* sumaron más de 4.300 mil empleos registrados**, cifra que, sin embargo, resultó más baja que la mayoría de los meses de Julio de la última década.

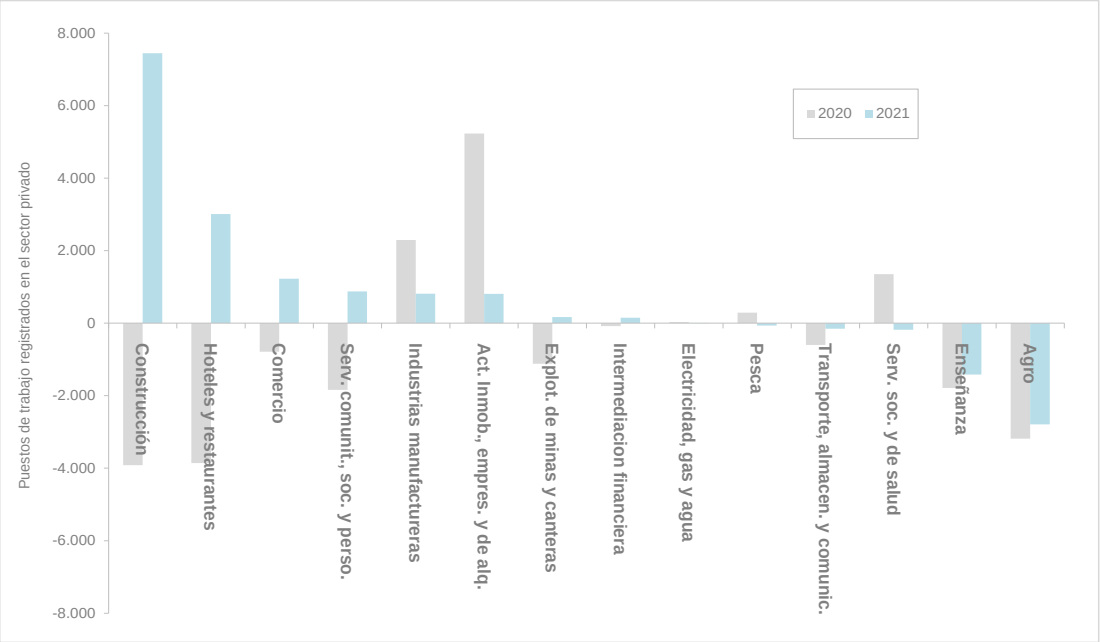
Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Julio 2011 / 2021 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El principal sector responsable del crecimiento del empleo entre los *Sectores productores de bienes* fue nuevamente la *Construcción*, que tuvo el mejor mes de Julio de la última década, duplicando los mejores registros previos correspondientes a los años 2013 y 2017. También **cabe remarcar el comportamiento de la *Industria manufacturera*, que sumó 800 nuevos empleos registrados, marca que contrastó con la caída observada durante todos los meses de Julio del período 2016-2019.** Entre los *Sectores productores de servicios*, **cabe señalar la recuperación de Hoteles y restaurantes, que sumó 3 mil puestos de trabajo registrados**, cifra que se asemeja a la de igual mes de los años pre-pandemia (2018-2019). Del otro lado, sobresalió la leve caída de *Servicios sociales y de salud*, por cuanto fue la primera que, durante la última década, arrojó valores negativos en un mes de Julio; fenómeno que seguramente está asociado a la progresiva salida del contexto pandémico y su presión sobre el sistema sanitario.

Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Julio 2020 y 2021 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

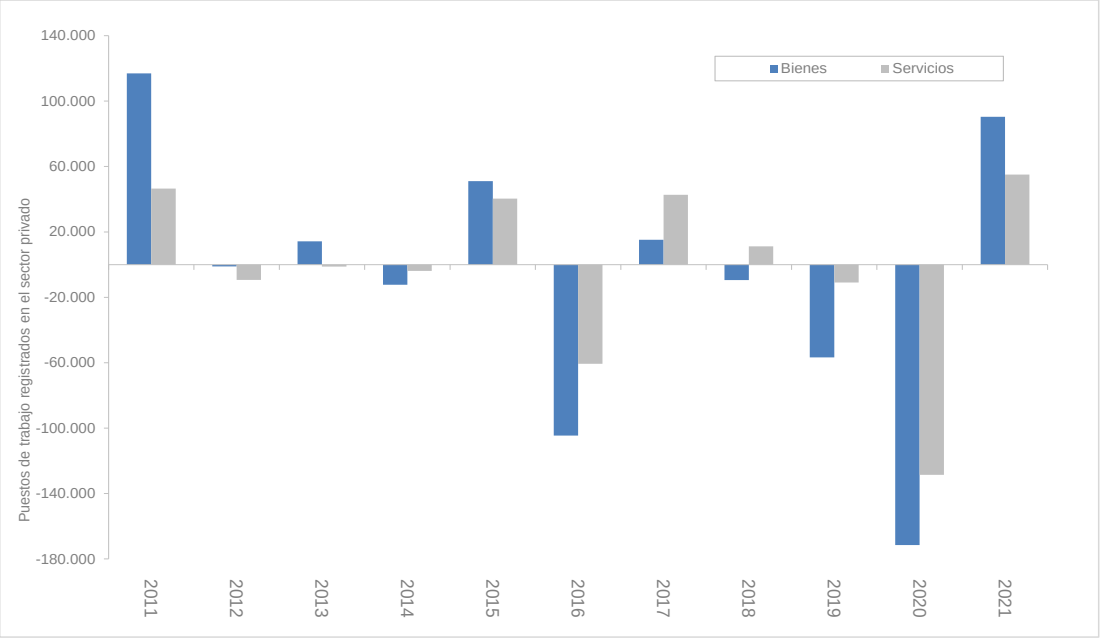


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La comparación interanual muestra más claramente la recuperación que se experimenta en los niveles de empleo registrado, aunque, como fuera apuntado anteriormente, ello no alcanza aún para revertir la caída asociada al período más álgido de la pandemia. Así, **Julio de este año registró en el sector privado poco menos que 99 mil empleos más que en igual mes de 2020**. De ellos 90 mil correspondieron a los *Sectores productores de bienes*. En términos relativos, **los *Sectores productores de Bienes* elevaron un 4,8% sus dotaciones laborales en los últimos 12 meses, mientras que los *Sectores productores de Servicios* lo hicieron un 0,2%.**

Sin embargo, cuando se compara con Julio de 2019, los Sectores productores de Bienes acumulan una caída porcentualmente más pronunciada que los de Servicios (-4% y -3,2%, respectivamente). Lo que da cuenta de su marcado descenso durante el segundo semestre de 2019, período durante el cual perdieron más de 70 mil empleos formales.

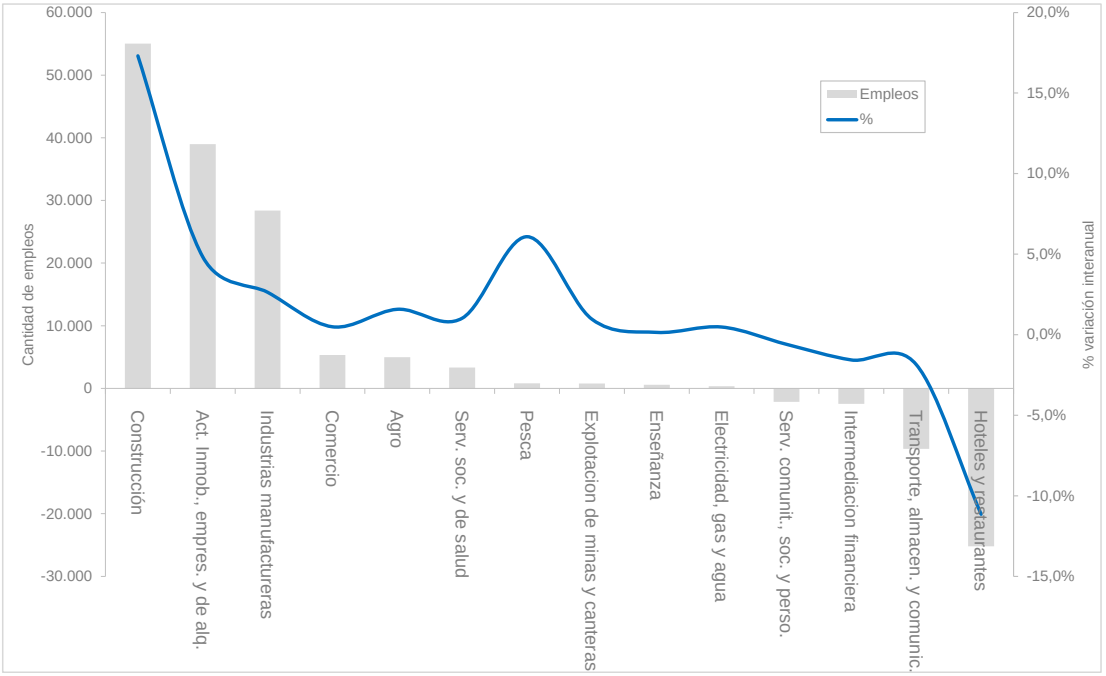
Gráfico XXII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación interanual. Julio 2011 / 2021 (en cantidad de empleos registrados)



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

La recuperación relevada durante el último año se asoció, fundamentalmente, a dos sectores: la *Construcción* y, en segundo lugar, la Industria manufacturera, aunque también el sector del Agro evidenció un alza interanual de cerca de 5 mil puestos de trabajo. Entre los *Sectores productores de servicios* el más dinámico fue *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, que fue de hecho el segundo sector de la economía nacional que más empleos incorporó. Por el contrario, **varios sectores siguieron mostrando caídas interanuales, destacándose entre ellos Hotelería y restaurantes**, que a pesar de empezar a evidenciar una estabilización y cierta recuperación durante los últimos meses, tuvo en Julio más de 25 mil empleos menos que en igual mes de 2020.

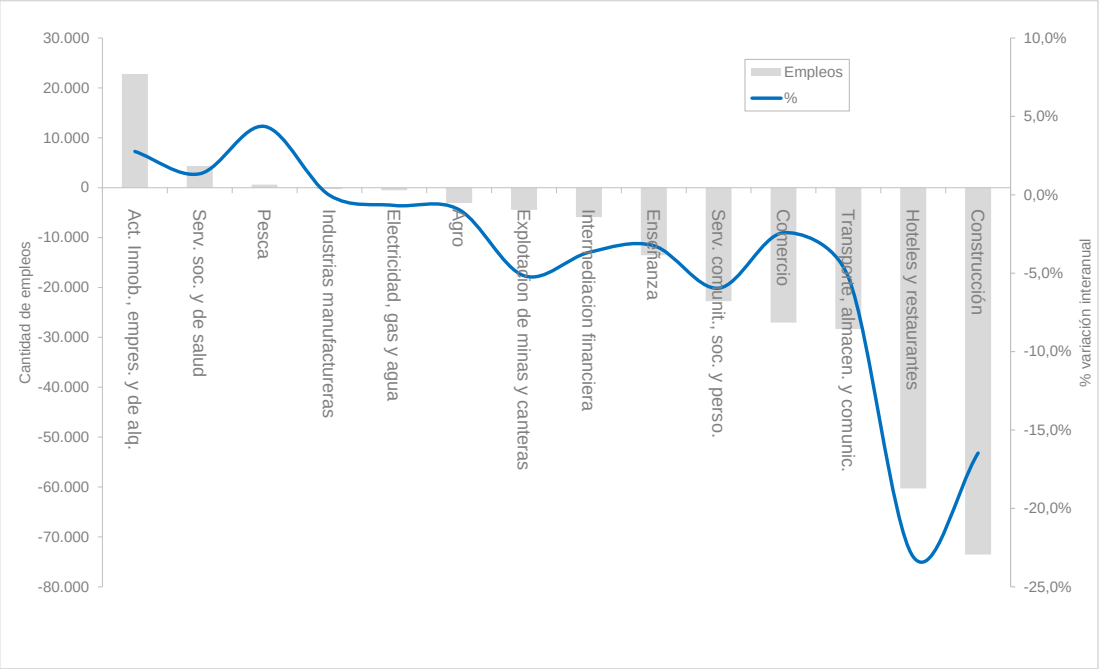
Gráfico XXIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación interanual. Julio 2021 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

Esa caída se sumó a la de los 12 meses previos, durante los cuales *Hoteles y restaurantes* había perdido más de 35 empleos registrados. De allí que, **en comparación con Julio de 2019, este sea el sector con mayor caída porcentual (-23,1%), seguido por la Construcción (-16,5%).** Del otro lado, tan sólo 2 sectores cuentan hoy con mayor cantidad de empleados que 24 meses atrás: *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y *Pesca*. Mientras que la *Industria manufacturera* se encuentra prácticamente en los mismos niveles previos a las elecciones primarias del año 2019.

Gráfico XXIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación. Julio 2021 respecto a igual mes de 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

▸ Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2021[2]

El empleo agregado en la Construcción

Según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **durante el mes de Agosto de 2021 se registraron 346.531 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción**. De esta manera, se consolida el **tercer mes de crecimiento consecutivo,** arrojando una **tasa de expansión del 1,9% mensual**.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Agosto 2020 - 2021 (en cantidad, en pesos y variación %)

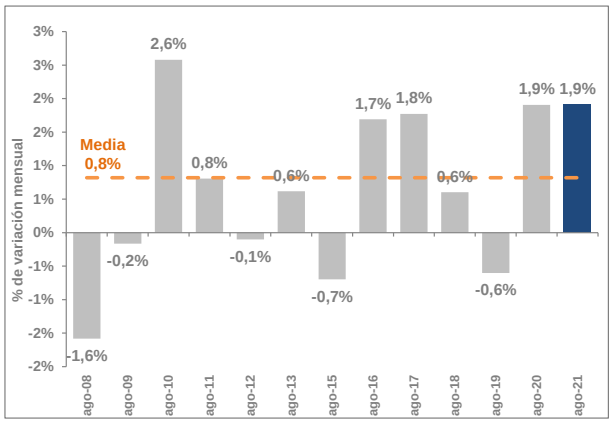
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2020					
Agosto	273.680	37.918	15.053	-32,6%	16,1%
Septiembre	282.413	39.224	16.161	-28,9%	27,1%
Octubre	291.505	40.755	16.919	-24,9%	18,8%
Noviembre	298.430	46.642	19.186	-21,1%	31,1%
Diciembre	294.178	66.716	29.877	-17,7%	29,9%
2021					
Enero	299.499	47.201	31.014	-12,9%	17,9%
Febrero	309.585	49.049	19.815	-8,2%	18,4%
Abrzo	322.000	52.878	21.724	1,4%	35,2%
Abril	324.276	57.001	40.498	18,7%	69,5%
Mayo	325.324	56.244	42.081	21,0%	56,6%
Junio	332.338	77.638	49.835	22,1%	42,6%
Julio	340.020	62.216	52.275	26,6%	60,5%
Agosto	346.531	61.919	43.452	26,6%	63,3%
% Var. Ene - ago '09 / '08	-9,5%	15,9%	16,0%	-	-
% Var. Ene - ago '10 / '09	-1,8%	21,8%	24,0%	-	-
% Var. Ene - ago '11 / '10	9,8%	38,0%	49,2%	-	-
% Var. Ene - ago '12 / '11	-2,6%	32,9%	66,5%	-	-
% Var. Ene - ago '13 / '12	-2,4%	23,8%	16,8%	-	-
% Var. Ene - ago '14 / '13	-2,5%	23,5%	9,4%	-	-
% Var. Ene - ago '15 / '14	7,5%	26,4%	26,4%	-	-
% Var. Ene - ago '16 / '15	-11,0%	28,7%	25,6%	-	-
% Var. Ene - ago '17 / '16	8,1%	37,0%	35,1%	-	-
% Var. Ene - ago '18 / '17	5,5%	24,9%	26,9%	-	-
% Var. Ene - ago '19 / '18	-1,8%	45,4%	48,9%	-	-
% Var. Ene - ago '20 / '19	-28,6%	36,8%	57,7%	-	-
% Var. Ene - ago '21 / '20	10,4%	44,5%	85,9%	-	-

Nota: La información correspondiente a Agosto es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.
* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Uno de los motores que impulsa el crecimiento observado en los últimos meses se vincula a la dinámica de la actividad sectorial propia de los años electorales. Este elemento, que **hasta el mes de Mayo tenía una intensidad inferior a la de otros períodos contrastables y que se aceleró a partir de Junio, mantuvo esa tendencia en el mes bajo análisis**. De esta manera, si se compara la situación actual con lo acontecido en 2017, año de elecciones legislativas de medio término, se verifica que la creación de puestos de trabajo entre los meses de Marzo y Agosto de 2021 (+7,6%) resulta 2 puntos porcentuales superior a la observada en igual periodo del 2017 (+5,6%).

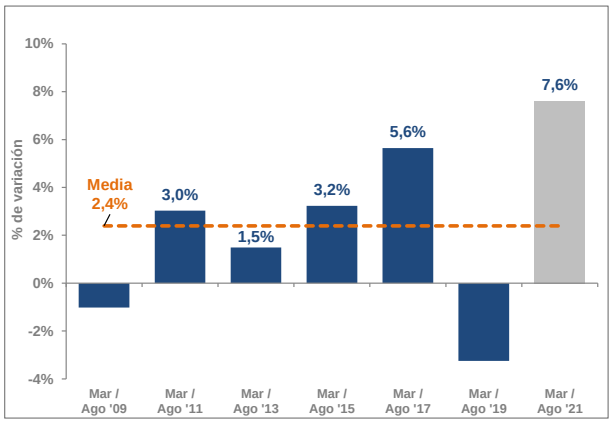
[2] La información correspondiente al mes de Julio es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Agosto 2008 – 2021 (en %)



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

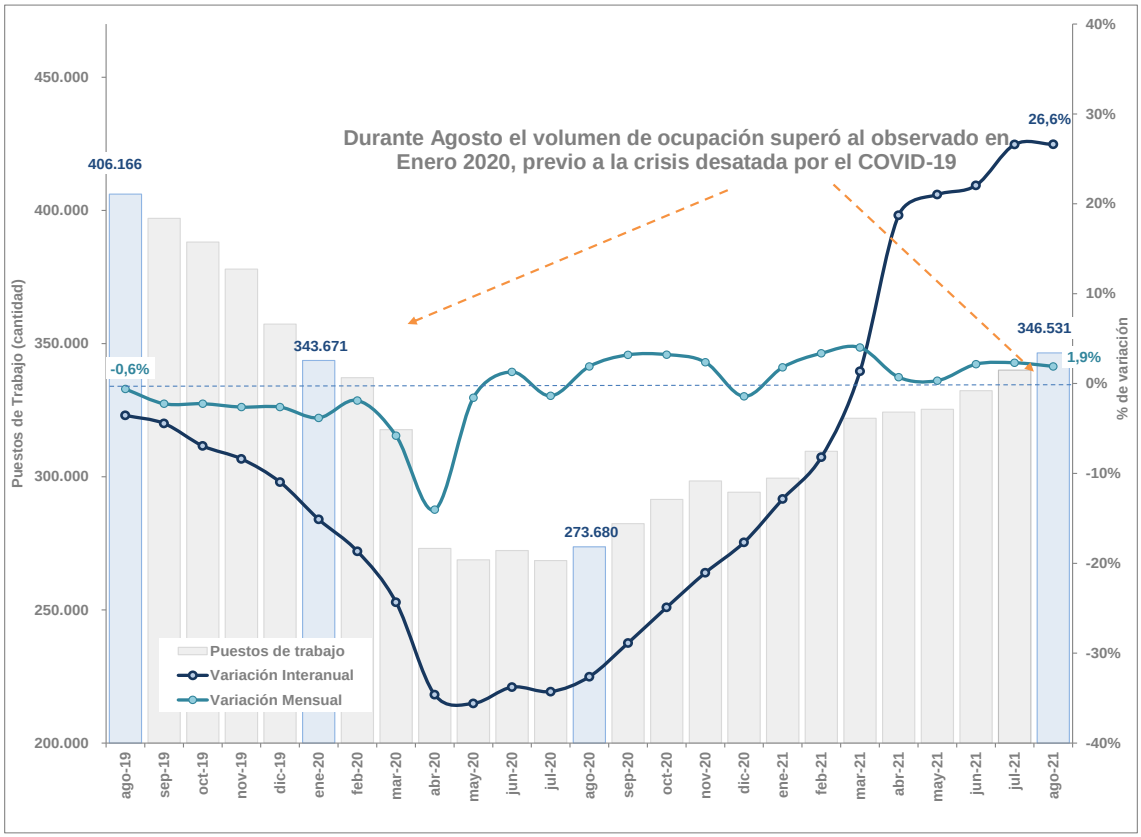
Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación. Marzo - Agosto de años seleccionados (en %)



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

En cuanto a la trayectoria de la tasa interanual, se pudo observar un nivel similar al registrado en el mes de Julio, dando cuenta de un **crecimiento del 26,6%**. **El amesetamiento e inclusive la desaceleración de la dinámica de crecimiento interanual resulta un fenómeno esperable a lo largo de los próximos meses,** conforme el período de comparación resulte progresivamente más alejado de los meses de mayor impacto de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19.

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Agosto 2019 – 2021 (en cantidad y en %)



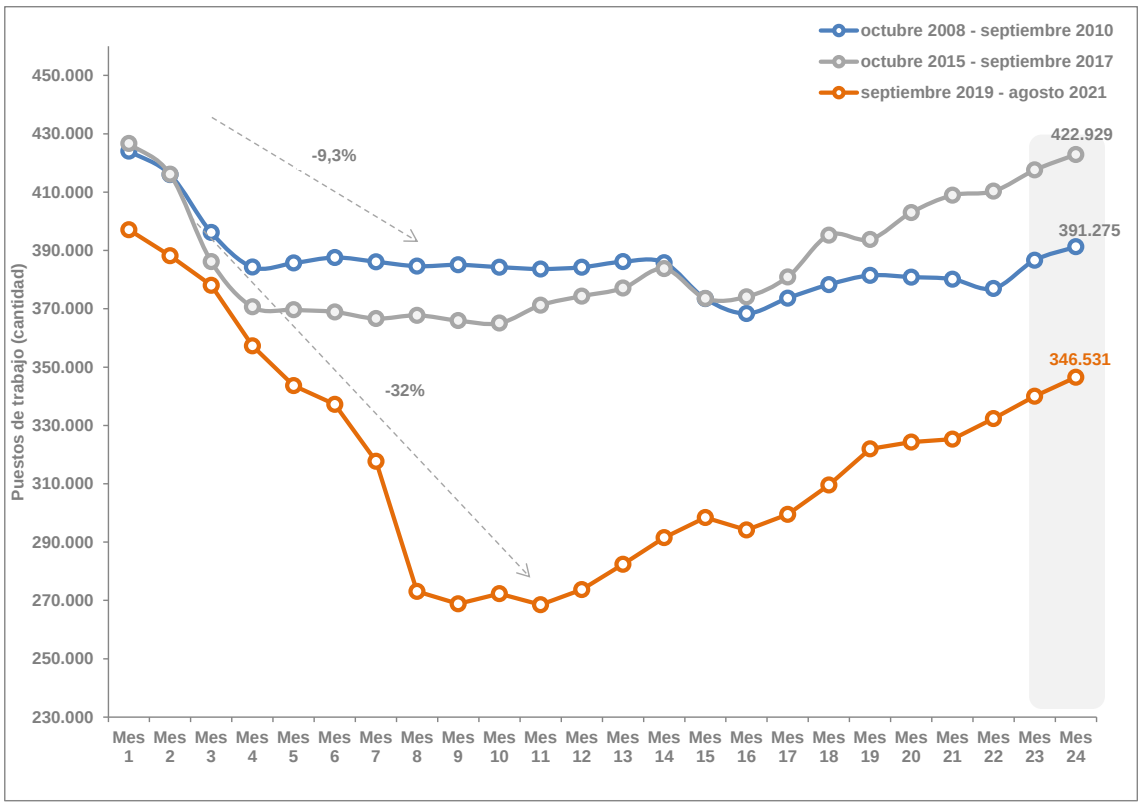
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Así, los niveles de ocupación del sector de la Construcción continuaron teniendo una buena performance y **superaron la cantidad de trabajadores registrados observados en el mes de Enero de 2020**. Por ende, queda consolidada la recuperación frente a la crisis desatada por el COVID-19, siendo que **el mes precedente fue el primero en retomar valores previos a la irrupción de la pandemia**.

Es importante señalar que, aunque positiva, esta recuperación retrotrae la cantidad de puestos de trabajo a niveles propios de un escenario que ya verificaba señales de caída. En este sentido, **si la comparativa del nivel actual de ocupación considera como punto de contraste el mes de Agosto de 2019, la situación presente marca un volumen 14,7% menor**.

Como se ilustra en el Gráfico IV, si se analiza la coyuntura actual desde esa perspectiva más amplia, en Agosto se completan 24 meses desde el inicio de la crisis actual del sector de la construcción. El descenso del volumen de empleo sectorial comenzó en Octubre de 2019 y se vio potenciado luego por el inicio de la pandemia, completando una contracción del 32% en la cantidad de puestos de trabajo registrados en los primeros 8 meses.

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Períodos seleccionados desde Octubre 2008 (en cantidad)



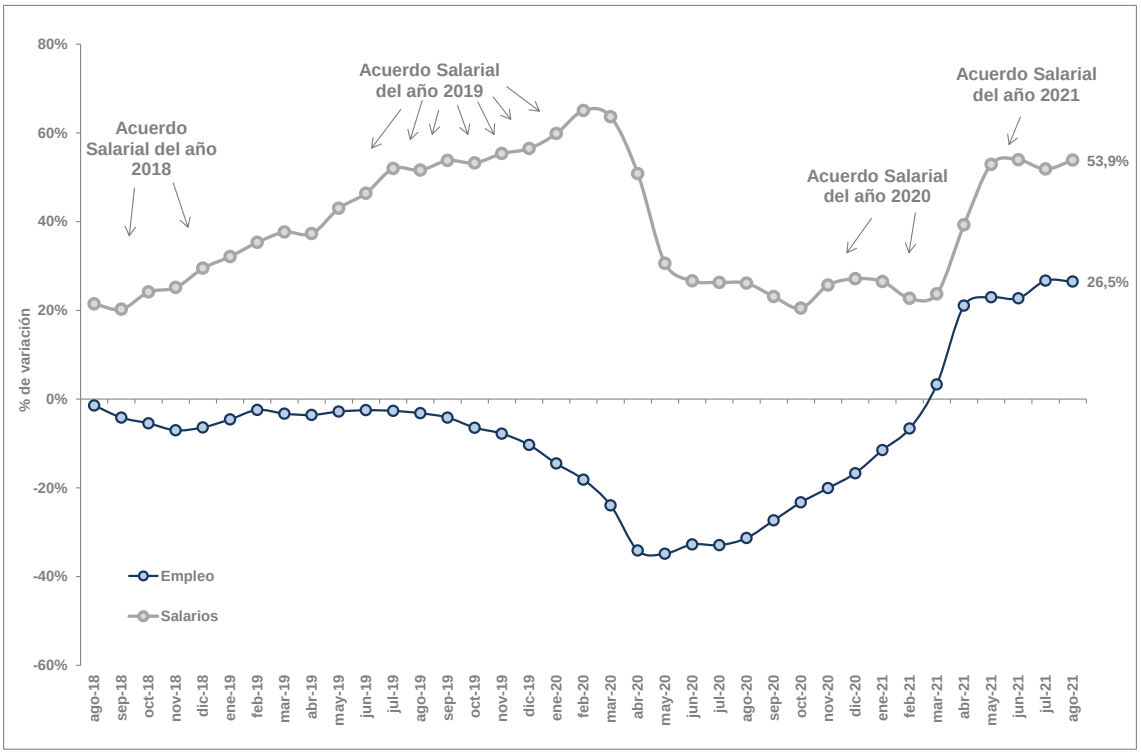
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La media salarial percibida por los trabajadores registrados durante el mes de Agosto se ubicó en $61.919, lo que representa un **incremento interanual del 63,3%** y del 53,9% si se considera el promedio de los últimos tres meses.

De acuerdo con lo que se desprende del Gráfico V, el promedio de las remuneraciones del sector está mostrando una dinámica de amesetamiento que comenzó en el mes de Mayo del corriente año, el cual responde a las particularidades de la pauta salarial correspondiente al período bajo análisis.

En relación al acuerdo salarial se destaca que el mismo fue celebrado a inicios del mes de Abril y rectificado en Agosto, cuando se modificaron los porcentuales y se agregaron tramos de ajuste (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección El salario en la Construcción).

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual (Media últimos 3 meses). Agosto 2018 - 2021 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Los datos de evolución del empleo por tamaño de empresa confirman la configuración de un escenario similar al observado en el mes precedente, ya que **el incremento en el volumen de ocupación total se explicó principalmente por el aumento de los planteles medios** (factor que resultó más significativo que el comportamiento de la cantidad de empleadores).

El indicador de empleo medio se expandió hasta ubicarse en 12,9 puestos de trabajo por empresa, apuntando un **crecimiento del 1,5% en relación con el mes de Julio**. Este buen comportamiento fue traccionado por el aumento de los planteles de los grandes empleadores.

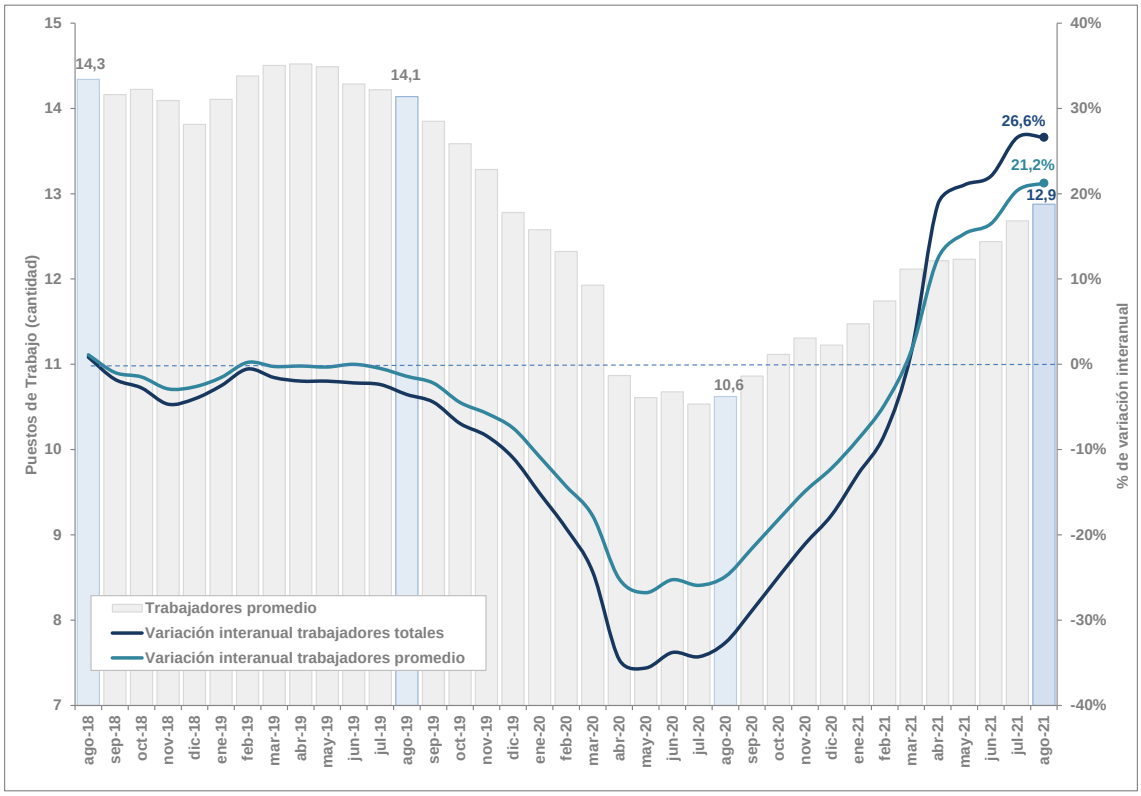
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Agosto 2021 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	58.944	49.125,8	74,8%	2,9	17,0%	-0,2%	2,8%
10 a 19 Empl.	42.751	50.290,9	11,8%	13,5	12,3%	0,3%	10,0%
20 a 49 Empl.	68.350	55.197,7	8,5%	30,0	19,7%	1,6%	18,3%
50 a 79 Empl.	37.804	60.580,4	2,3%	61,9	10,9%	0,1%	30,6%
80 a 99 Empl.	18.059	60.725,0	0,8%	88,1	5,2%	2,2%	47,3%
100 a 199 Empl.	44.175	67.257,2	1,2%	134,3	12,7%	1,7%	29,8%
200 a 299 Empl.	27.918	78.247,3	0,4%	245,6	8,1%	13,9%	76,4%
300 a 499 Empl.	20.646	76.005,8	0,2%	376,6	6,0%	-1,7%	61,5%
500 o Más Empl.	27.883	96.599,4	0,1%	899,5	8,0%	4,6%	76,2%
Total	**346.531**	**61.919,3**	**100,0%**	**12,9**	**100,0%**	**1,9%**	**26,6%**

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

Al realizar la comparativa interanual, **el indicador de empleo promedio presentó un crecimiento del 21,2%, manteniendo un nivel similar al de un mes atrás**. Si bien se encuentra aún por debajo de la media de Agosto de 2019, es importante resaltar que este indicador del tamaño medio de los planteles de las firmas constructoras ha alcanzado niveles previos al inicio de la pandemia y con mayor rapidez que el nivel de trabajo registrado total. Por esta razón, se podría decir que **el proceso de recuperación del empleo sectorial se encontró principalmente impulsado por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras y sólo secundariamente por el ingreso a la actividad de nuevos empleadores**.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Agosto 2018 – 2021 (en cantidad y en %)

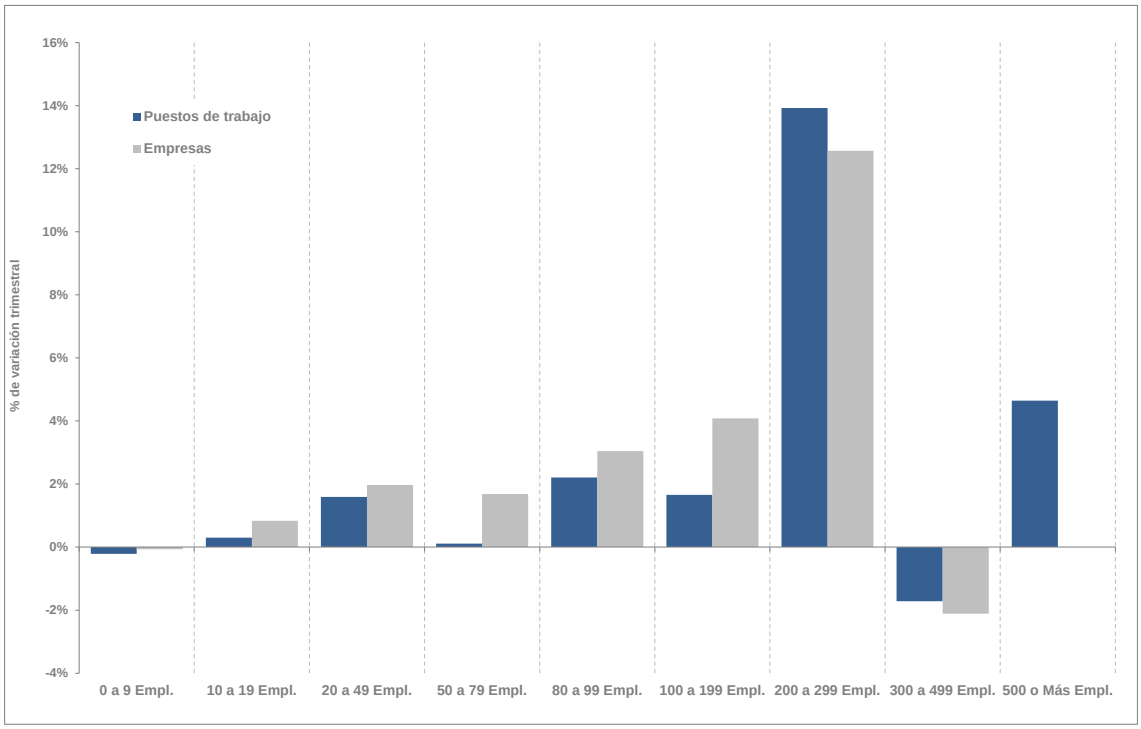


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica de los grandes empleadores resultó un factor clave para entender el crecimiento de la ocupación durante Agosto. Como se ilustra en el Gráfico VII, la cantidad total de puestos de trabajo registrados en este tipo de establecimientos **se expandió un 4,6% mensual**, esto es, algo más de 2 veces por encima de la media general y sin la incorporación de nuevas empresas en el segmento.

En el resto de los segmentos la evolución estuvo dominada por el desplazamiento de empresas entre las distintas escalas de tamaño, conforme la incorporación de nuevos trabajadores y el consiguiente crecimiento de sus planteles.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Agosto 2021 (en %)

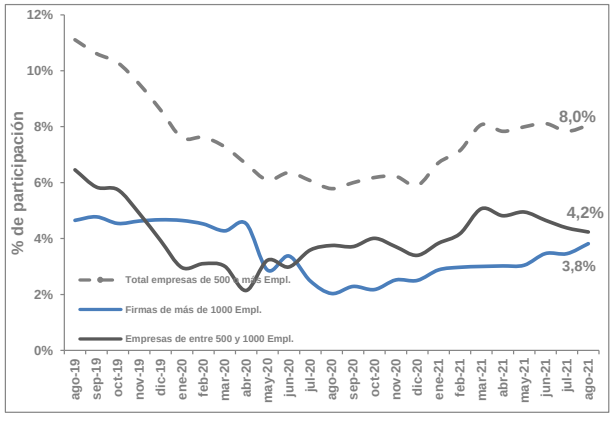


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El factor clave para entender la buena performance del segmento está en el comportamiento de las empresas constructoras con plantel igual o superior a los 1.000 trabajadores registrados. Estas evidenciaron un sensible crecimiento en Agosto que posibilitó la mejora en su participación en la estructura sectorial. Pero al igual que los meses precedentes, el segmento de entre 500 y 1.000 empleados, por su parte, mantuvo su tendencia declinante.

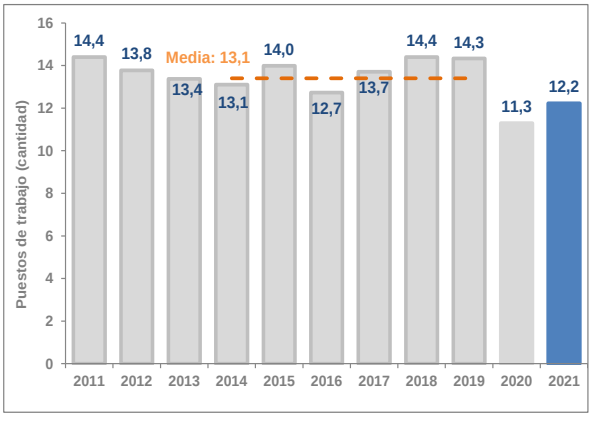
En cuanto al periodo de los ocho meses del corriente año, tal como exhibe el Gráfico IX, arrojó un promedio de 12,2 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone que **este indicador se mantiene un 6,9% por debajo de la media correspondiente al último lustro**.

Gráfico VIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Agosto 2019 – 2021 (en %)



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

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Agosto. 2011 / 2021 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

En el mes de Agosto, la evolución de la ocupación sectorial a nivel territorial resultó positiva a lo largo de prácticamente todo el país. De las 25 jurisdicciones en las que, a los fines del presente Informe, se subdivide el territorio nacional, **sólo 4 presentaron una cantidad de puestos de trabajos registrados inferior a la verificada durante Julio**.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Marzo 2021 - Agosto 2021 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Marzo 2021	Abril 2021	Mayo 2021	Junio 2021	Julio 2021	Agosto 2021	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	61.591	61.030	60.215	62.530	63.768	65.002	1,9%	27,2%	4,9%
Buenos Aires	90.794	91.071	91.139	94.564	96.678	98.968	2,4%	27,1%	4,9%
GBA	59.368	59.693	59.112	61.212	62.456	63.995	2,5%	28,4%	8,4%
Resto Bs. As.	31.426	31.378	32.027	33.352	34.222	34.973	2,2%	24,9%	8,4%
Catamarca	2.004	2.011	2.097	2.228	2.368	2.500	5,6%	63,1%	31,0%
Chaco	4.562	4.814	5.022	5.356	5.580	5.642	1,1%	65,4%	54,2%
Chubut	7.539	7.688	7.670	7.758	7.701	7.605	-1,2%	3,5%	-3,4%
Córdoba	24.088	24.413	24.580	24.113	24.912	25.359	1,8%	29,7%	23,6%
Corrientes	5.810	5.916	5.897	5.887	5.992	6.109	2,0%	29,1%	25,9%
Entre Ríos	6.069	6.016	6.063	6.232	6.344	6.460	1,8%	17,9%	15,2%
Formosa	3.906	4.017	3.993	4.104	4.476	4.833	8,0%	61,6%	33,8%
Jujuy	3.606	3.770	3.774	3.938	4.164	4.399	5,6%	83,1%	41,8%
La Pampa	2.191	2.165	2.217	2.146	2.291	2.357	2,9%	22,9%	14,9%
La Rioja	1.271	1.376	1.411	1.463	1.627	1.592	-2,1%	95,6%	71,6%
Mendoza	8.759	8.669	8.685	8.938	9.296	9.420	1,3%	11,7%	-5,8%
Misiones	6.652	7.317	8.163	7.612	7.820	7.415	-5,2%	31,3%	25,8%
Neuquén	12.142	12.084	12.047	12.444	12.565	12.622	0,5%	27,0%	8,8%
Río Negro	6.496	6.564	6.668	6.590	6.474	6.546	1,1%	12,2%	5,6%
Salta	6.541	6.681	6.617	6.947	7.138	7.429	4,1%	29,1%	10,0%
San Juan	8.403	8.767	8.969	8.824	9.046	9.442	4,4%	47,8%	28,0%
San Luis	2.246	2.266	2.374	2.399	2.424	2.471	1,9%	-2,9%	-12,5%
Santa Cruz	4.995	5.017	5.061	5.037	4.900	4.973	1,5%	17,3%	12,4%
Santa Fe	32.194	31.838	31.915	31.913	32.691	33.366	2,1%	18,9%	9,8%
Sgo. del Estero	6.602	6.950	6.776	7.062	7.397	7.145	-3,4%	23,3%	12,4%
Tierra del Fuego	1.512	1.480	1.435	1.353	1.278	1.322	3,5%	30,8%	-1,2%
Tucumán	7.810	7.877	7.888	8.105	8.227	8.347	1,5%	11,4%	5,2%
Sin Asignar	4.217	4.479	4.648	4.795	4.863	5.206	7,0%	53,7%	2,8%
Total	**322.000**	**324.276**	**325.324**	**332.338**	**340.020**	**346.531**	**1,9%**	**26,6%**	**10,4%**

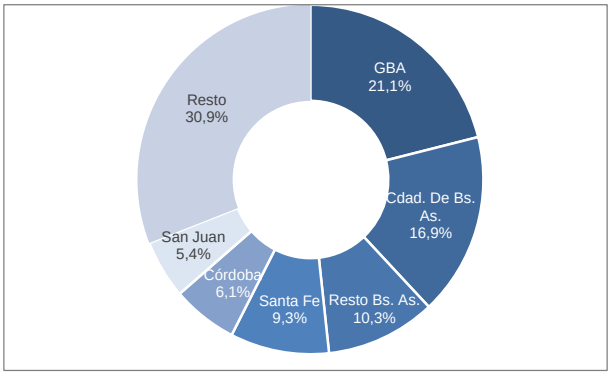
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por otro lado, las Grandes Jurisdicciones continuaron con una performance notable. En particular, **1 de cada 5 nuevos puestos de trabajo registrados creados en el mes de Agosto se ubicaron en el Gran Buenos Aires, distrito que sumado a la Ciudad Autónoma y el interior de la Provincia dieron cuenta del 48,3% de la creación bruta de empleo durante el mes bajo análisis**.

Aunque con menor peso sobre la estructura del empleo sectorial, **los distritos de la Región de Cuyo fueron los que, a nivel agregado, presentaron la evolución más favorable**. Como se ilustra en el Gráfico XI, **la expansión en esta región alcanzó el 2,4% mensual**, seguida por el incremento del 2,2% de la Región Metropolitana. Sobre este punto cabe destacar que la evolución resultó positiva a lo largo de todas las regiones del país, hecho que acontece por primera vez desde el mes de Marzo.

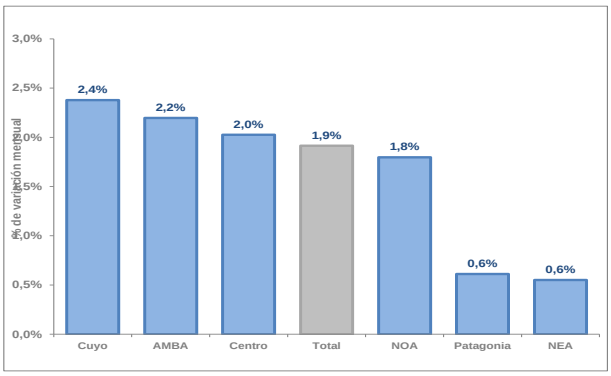
El Gráfico XII constituye el resumen del empleo sectorial a nivel nacional durante Agosto de 2021. Como se adelantara, **fueron apenas cuatro los distritos que experimentaron caídas mensuales en la cantidad de puestos de trabajo registrados: Chubut (-1,2%), La Rioja (-2,1%), Santiago del Estero (-3,4%) y Misiones (-5,2%)**. Las performances más destacadas, por otro lado, corresponden a **Formosa, Jujuy y Catamarca, con incrementos del 8% la primera y del 5,6% mensual las otras dos.**

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Agosto 2021 (en %)



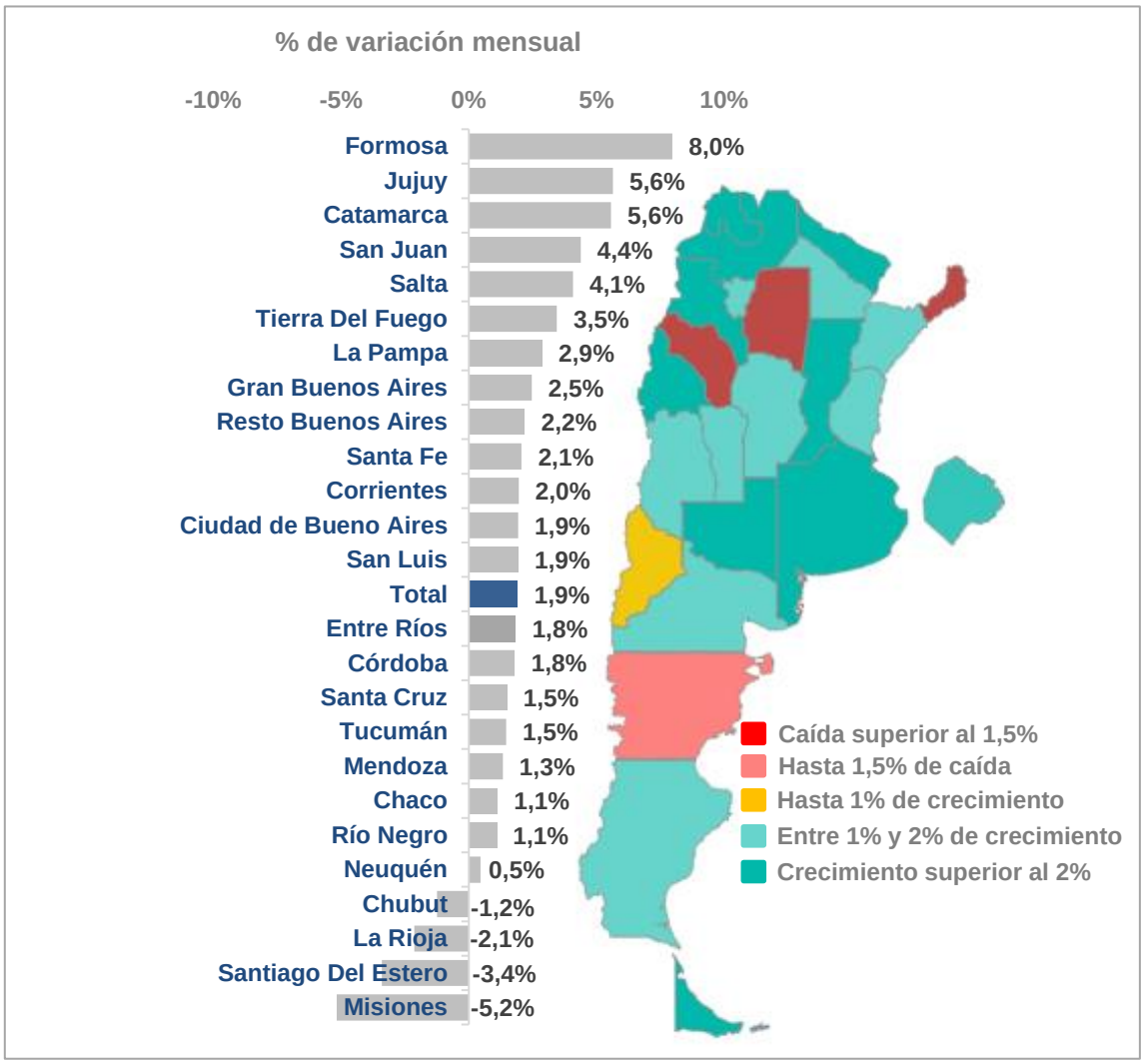
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Agosto 2021 (en %)



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

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Agosto 2021 (en %)

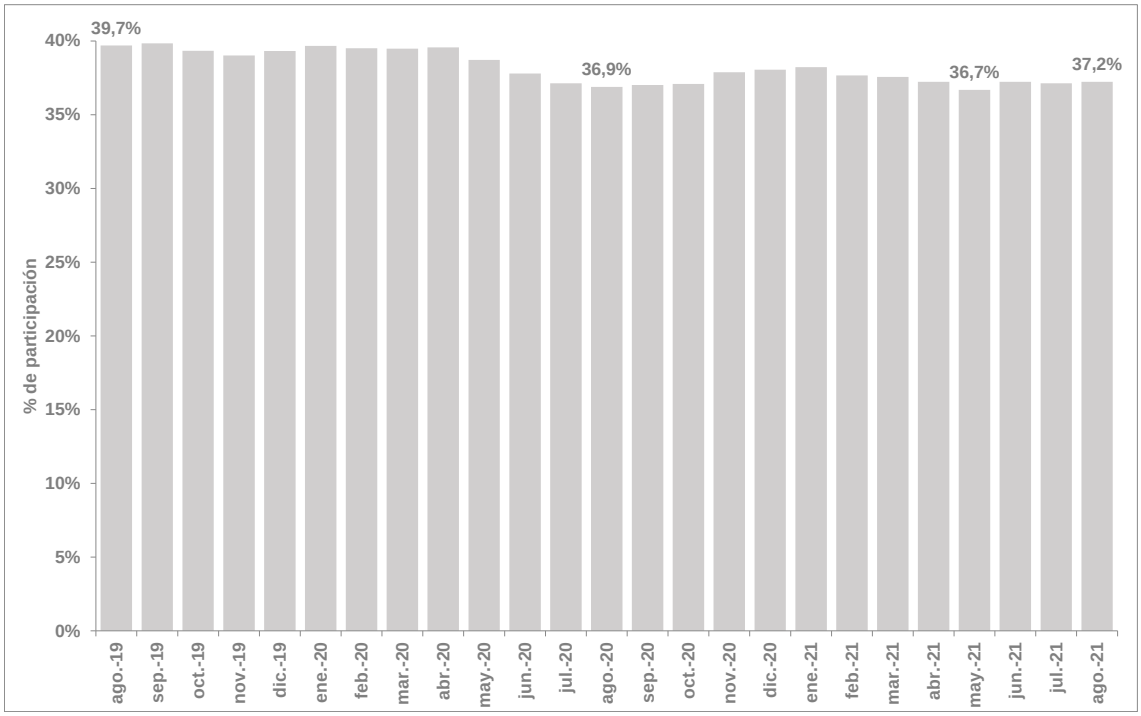


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La evolución observada en la Región Metropolitana configura un dato relevante teniendo en cuenta que la misma agrupa a los distritos de mayor peso en la estructura del empleo sectorial. Como exhibe el Gráfico XIII, luego de alcanzar en el mes de Mayo su menor registro desde Agosto de 2015, **la**

participación de esta región sobre el total comenzó a evidenciar una leva recuperación hasta ubicarse en el 37,2%.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo en la Región Metropolitana. Participación sobre el total. Agosto 2020 - 2021 (en %)



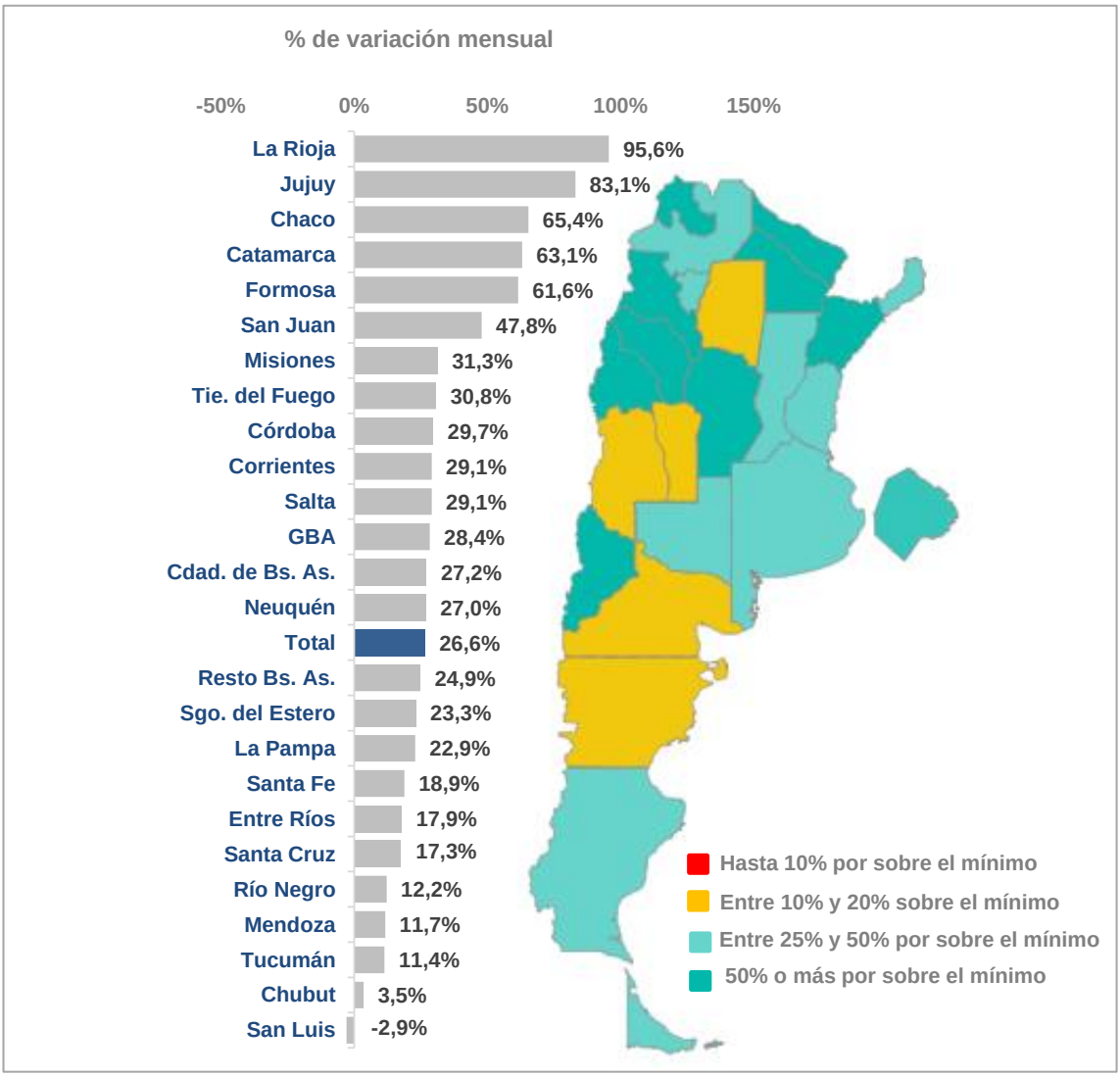
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El panorama de más largo plazo nos muestra un escenario de recuperación similar al observado el mes precedente. Si bien casi todos los distritos que conforman el territorio nacional exhiben un volumen de ocupación superior al de igual mes de 2020 (sector izquierdo del Gráfico XIV), solamente **la provincia de San Luis reportó una variación interanual negativa**.

Entre las provincias que mostraron una mejor performance en la comparativa interanual **se destacan La Rioja con un 95,6% y Jujuy con un 83,1% de crecimiento** del nivel de trabajadores registrados.

Por su parte, en una perspectiva histórica, son 10 las jurisdicciones que se encuentran un 50% o más sobre el mínimo de la serie iniciada en Julio de 2007, lo que resulta ilustrativo de la consolidación de la recuperación sectorial.

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual y con relación al valor mínimo de la serie iniciada en Julio de 2007. Agosto 2021 (en %)



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

El salario en la Construcción

Como ya fuera mencionado, **la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Agosto los $61.919,** manteniendo un nivel similar al observado en Julio.

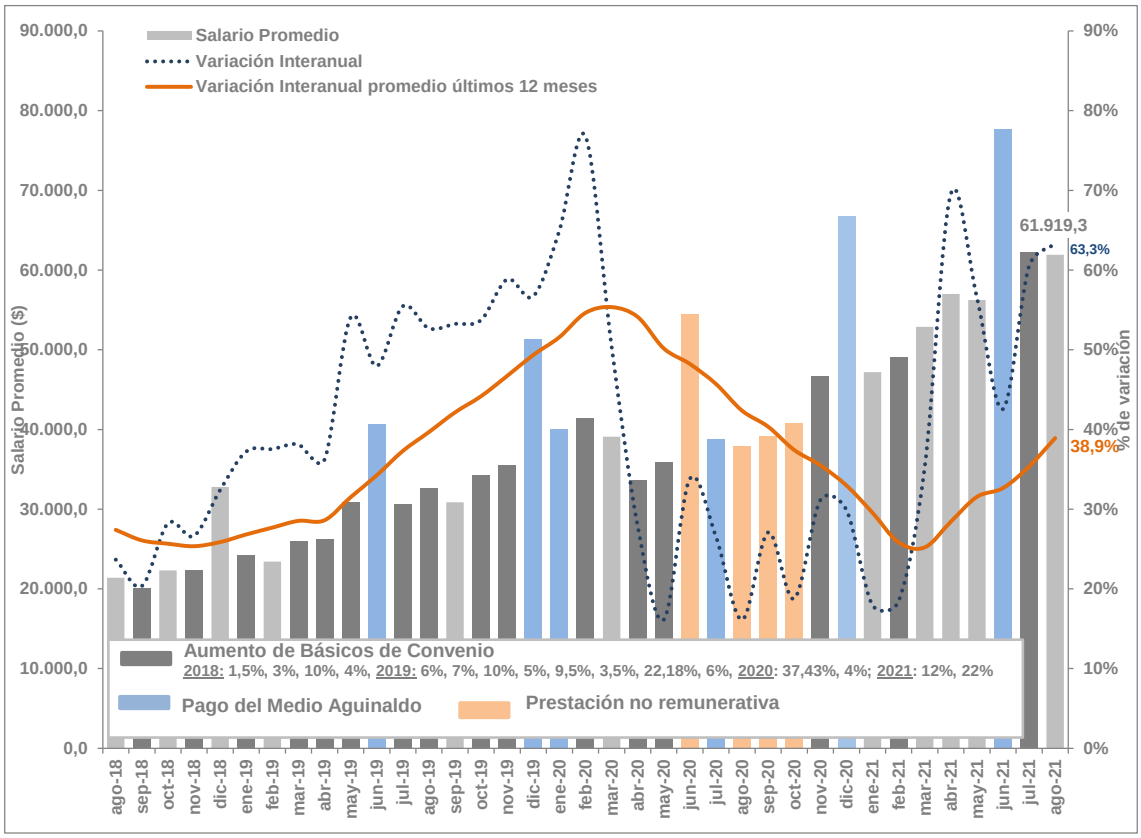
Cuando se contrasta con lo acontecido en igual mes de 2020 el ritmo de crecimiento llega al 63,3%, porcentaje que constituye la segunda mayor variación interanual en lo que va del 2021, luego de la de Abril. Como se ilustra en el Gráfico XV, la dinámica salarial muestra una performance de aceleración, tanto en lo que hace a la tasa de variación interanual, como cuando lo que se considera es la evolución de mediano plazo (expresada por la tasa de variación interanual del promedio de 12 meses).

El comportamiento de las remuneraciones se ve positivamente impactado por la buena coyuntura sectorial y por los efectos dinamizadores derivados de los incrementos de los Básicos de Convenio acordados en la negociación paritaria, así como también por el propio efecto estadístico vinculado a la base de comparación.

El Acuerdo Paritario 2021, celebrado en el mes de Abril estableció la dinámica de los incrementos aplicables durante el período Abril 2021 – Marzo 2022. En dicho Acuerdo, homologado por RESOL-2021-430-APN-ST#MT, se establecieron cuatro tramos de incrementos de los Básicos de Convenio: el primero aplicable a partir de Abril de 2021 fue del 12% y el segundo a partir del mes de Julio del 22%. El 02 de Agosto se firmó una nuevo Acuerdo (homologado luego por RESOL-2021-1010-APN-ST#MT) ajustando los valores iniciales y agregando tramos. Así el tercero se hizo efectivo en mes de Septiembre y fue del 27% y

el siguiente del 34% corresponde a Octubre. En Enero de 2022 las escalas se incrementarán un 39%, en Febrero un 45,8% y finalmente en Marzo un 47,8%. En todos los casos los aumentos consideran como base de cálculo los Básicos de Convenios vigentes al 31 de Marzo de 2021.

Gráfico XV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Agosto 2018 – 2021 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones correspondientes a Octubre de 2019 y Enero 2020 son aplicables sobre los salarios vigentes al mes de Abril de 2019.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La franja salarial que tuvo mayor peso a la hora de determinar el crecimiento del número de trabajadores fue la de más de $54.000 mensuales. Lo que da cuenta de un desplazamiento de trabajadores desde las escalas de menor hacia las de mayor remuneración, contraria a la situación que se observó en el mes de Julio. Es importante mencionar también que la franja mencionada anteriormente, más que triplicó la cantidad de puestos de trabajo con relación al 2020.

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Marzo 2021 – Agosto 2021 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Marzo 2021	Abril 2021	Mayo 2021	Junio 2021	Julio 2021	Agosto 2021	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $5.999	11.383	9.677	8.823	9.218	10.847	10.822	-0,2%	-2,0%
Entre $6.000 y $13.999	19.371	16.825	15.103	12.834	15.880	15.265	-3,9%	-24,3%
Entre $14.000 y $15.999	19.371	16.825	15.103	12.834	15.880	15.265	3,0%	-36,2%
Entre $16.000 y $23.999	26.293	22.430	22.422	14.250	18.717	18.602	-0,6%	-44,7%
Entre $24.000 y $29.999	18.362	17.381	18.044	12.094	19.315	19.899	3,0%	-55,4%
Entre $30.000 y $37.999	50.423	25.250	24.123	17.787	20.998	20.958	-0,2%	-64,1%
Entre $38.000 y $45.999	44.829	59.313	63.117	33.788	50.003	49.509	-1,0%	26,9%
Entre $46.000 y $53.999	41.045	43.107	44.919	24.194	42.634	43.709	2,5%	94,4%
Más de $54.000	105.355	125.790	124.381	204.894	157.242	163.614	4,1%	333,2%
Total	**322.000**	**324.276**	**325.324**	**332.338**	**340.020**	**346.531**	**1,9%**	**26,6%**

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

Si se analiza la dinámica salarial en relación con los promedios correspondientes a los diversos segmentos de firmas constructoras se puede observar que, en la comparativa con el promedio verificado en Julio último, **fueron los segmentos de 200 a 299 trabajadores y los de más de 500 empleados los que arrojaron el incremento más significativo**. En el primer caso la expansión fue del 2,2% y en el segundo del 3,3%.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Marzo 2021 – Agosto 2021 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Marzo 2021	Abril 2021	Mayo 2021	Junio 2021	Julio 2021	Agosto 2021	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	41.930,7	45.161,7	44.813,6	64.000,5	49.453,3	49.125,8	-0,7%	54,7%
10 a 19 Empl.	42.728,4	46.292,9	45.603,5	62.944,1	50.767,1	50.290,9	-0,9%	57,8%
20 a 49 Empl.	46.976,1	50.501,2	49.808,9	68.649,8	55.400,5	55.197,7	-0,4%	57,9%
50 a 79 Empl.	50.132,7	54.503,2	53.804,6	74.732,0	59.489,6	60.580,4	1,8%	59,9%
80 a 99 Empl.	56.333,5	58.452,5	58.778,8	79.965,3	62.260,3	60.725,0	-2,5%	63,3%
100 a 199 Empl.	57.858,0	62.828,4	60.414,6	85.350,3	66.995,6	67.257,2	0,4%	54,6%
200 a 299 Empl.	64.253,3	69.710,7	70.315,3	98.316,7	76.581,8	78.247,3	2,2%	65,7%
300 a 499 Empl.	60.834,5	70.987,4	63.812,8	92.301,5	75.403,1	76.005,8	0,8%	64,6%
500 o Más Empl.	75.159,2	85.715,6	89.218,9	115.960,9	93.511,0	96.599,4	3,3%	64,6%
Total	**52.877,6**	**57.001,0**	**56.244,1**	**77.637,7**	**62.216,4**	**61.919,3**	**-0,5%**	**63,3%**

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

Desde una perspectiva territorial, **los crecimientos más intensos de las remuneraciones del sector se produjeron en las provincias de la Patagonia**, producto de la recuperación de la actividad luego del periodo invernal, alcanzando crecimientos mensuales del **10,7% en Santa Cruz, 6,5% en Neuquén y 6,4% en Chubut**.

Por otra parte, fueron 12 las provincias que superaron la tasa de crecimiento del 63,3% interanual de la media nacional, **dos de las cuales arrojaron variaciones mayores al 80%: Santa Cruz que casi duplica su salario del año 2020 y Jujuy con una tasa del 89,4%**.

En términos acumulados para los primeros 8 meses del año, **Santa Cruz, Chaco y Formosa lideraron el crecimiento de la media salarial con una expansión del 56,9%, 54,7% y 54,0% respectivamente**.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Agosto 2021 (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.	65.002	44.409,0	18,8%	1,9%	27,2%	-1,2%	65,7%	44,8%
Buenos Aires	98.968	64.067,8	28,6%	2,4%	27,1%	-2,4%	68,0%	46,6%
GBA	63.995	60.468,7	18,5%	2,5%	28,4%	-0,9%	71,8%	49,7%
Resto Bs. As.	34.973	70.653,7	10,1%	2,2%	24,9%	-4,5%	62,4%	42,1%
Catamarca	2.500	50.458,8	0,7%	5,6%	63,1%	-0,7%	52,7%	45,4%
Chaco	5.642	59.241,9	1,6%	1,1%	65,4%	-2,0%	52,7%	54,7%
Chubut	7.605	95.855,5	2,2%	-1,2%	3,5%	6,4%	65,9%	50,9%
Córdoba	25.359	50.484,2	7,3%	1,8%	29,7%	-2,7%	52,7%	42,1%
Corrientes	6.109	55.657,9	1,8%	2,0%	29,1%	1,5%	52,2%	36,1%
Entre Ríos	6.460	63.626,4	1,9%	1,8%	17,9%	0,3%	59,0%	47,4%
Formosa	4.833	61.311,2	1,4%	8,0%	61,6%	1,3%	71,8%	54,0%
Jujuy	4.399	63.893,5	1,3%	5,6%	83,1%	3,8%	89,4%	45,6%
La Pampa	2.357	65.382,4	0,7%	2,9%	22,9%	-1,6%	62,0%	48,5%
La Rioja	1.592	58.906,8	0,5%	-2,1%	95,6%	-1,3%	65,2%	51,7%
Mendoza	9.420	56.014,4	2,7%	1,3%	11,7%	0,0%	63,0%	41,1%
Misiones	7.415	55.060,9	2,1%	-5,2%	31,3%	-1,4%	49,8%	39,9%
Neuquén	12.622	70.374,4	3,6%	0,5%	27,0%	6,5%	66,0%	46,0%
Río Negro	6.546	65.317,7	1,9%	1,1%	12,2%	-2,0%	50,4%	41,5%
Salta	7.429	59.785,0	2,1%	4,1%	29,1%	3,6%	73,5%	45,6%
San Juan	9.442	59.784,0	2,7%	4,4%	47,8%	-1,0%	50,5%	29,1%
San Luis	2.471	60.283,0	0,7%	1,9%	-2,9%	-1,1%	49,3%	31,8%
Santa Cruz	4.973	118.241,8	1,4%	1,5%	17,3%	10,7%	99,8%	56,9%
Santa Fe	33.366	55.766,2	9,6%	2,1%	18,9%	-0,1%	52,6%	39,8%
Sgo. del Estero	7.145	61.858,6	2,1%	-3,4%	23,3%	-1,1%	61,5%	41,0%
Tie. del Fuego	1.322	93.309,2	0,4%	3,5%	30,8%	0,8%	68,8%	48,4%
Tucumán	8.347	42.514,3	2,4%	1,5%	11,4%	-1,9%	53,1%	39,6%
Sin Asignar	5.206	65.262,9	1,5%	7,0%	53,7%	6,0%	94,6%	49,7%
Total	**346.531**	**61.919,3**	**100,0%**	**1,9%**	**26,6%**	**-0,5%**	**63,3%**	**44,5%**

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

La evolución del salario real[3]

Agosto fue un mes favorable para el poder adquisitivo de los trabajadores ya que tal como se desprende del Cuadro VII, **la comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general de precios (IPCNu–INDEC) da cuenta de un alza del 7,8%**.

[3] 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 Estadísticas y Censos (INDEC).
El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó 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.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Agosto 2019 - 2021 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

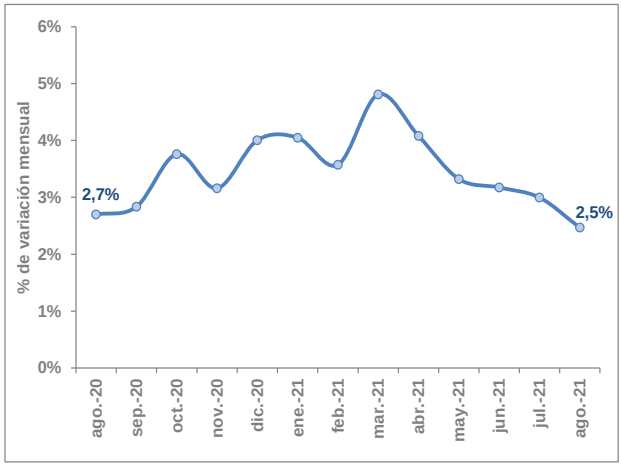
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2019					
Agosto	32.652,1	239,6	52,7%	48,6%	-3,6%
Septiembre	30.864,5	253,7	44,3%	53,5%	-6,0%
Octubre	34.316,2	262,1	53,7%	50,5%	2,2%
Noviembre	35.568,7	273,2	58,8%	52,1%	4,4%
Diciembre	51.361,6	283,4	56,7%	53,8%	1,9%
2020					
Enero	40.022,5	289,8	65,0%	52,9%	7,9%
Febrero	41.411,5	295,7	76,8%	50,3%	17,7%
Marzo	39.099,9	305,6	50,5%	48,4%	1,4%
Abril	33.620,1	310,1	27,9%	45,6%	-12,1%
Mayo	35.921,5	314,9	16,1%	43,4%	-19,0%
Junio	54.461,8	322,0	33,8%	42,8%	-6,3%
Julio	38.764,0	328,2	26,6%	42,4%	-11,1%
Agosto	37.918,0	337,1	16,1%	40,7%	-17,4%
Septiembre	39.223,9	346,6	27,1%	36,6%	-7,0%
Octubre	40.754,7	359,7	18,8%	37,2%	-13,5%
Noviembre	46.641,5	371,0	31,1%	35,8%	-3,4%
Diciembre	66.716,0	385,9	29,9%	36,1%	-4,6%
2021					
Enero	47.200,5	401,5	17,9%	38,5%	-14,9%
Febrero	49.048,6	415,9	18,4%	40,7%	-15,8%
Marzo	52.877,6	435,9	35,2%	42,6%	-5,2%
Abril	57.001,0	453,7	69,5%	46,3%	15,9%
Mayo	56.244,1	468,7	56,6%	48,8%	5,2%
Junio	77.637,7	483,6	42,6%	50,2%	-5,1%
Julio	62.216,4	498,1	60,5%	51,8%	5,8%
Agosto	61.919,3	510,4	63,3%	51,4%	7,8%
% Var. Ene - Ago '18 / '17	**24,9%**	**28,0%**			**-2,3%**
% Var. Ene - Ago '19 / '18	**45,4%**	**54,2%**	**-**	**-**	**-6,0%**
% Var. Ene - Ago '20 / '19	**36,8%**	**45,5%**	**-**	**-**	**-5,4%**
% Var. Ene - Ago '21 / '20	**44,5%**	**46,5%**	**-**	**-**	**-1,9%**

Nota: La información correspondiente a Agosto 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 SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

El nivel general del índice de Precios al Consumidor Urbano (IPCNu-INDEC) fue de 510,4 puntos básicos en el mes de Agosto de 2021. Este registro supuso una variación de 2,5% con relación al mes anterior, tasa menor a la verificada en Julio. Así, como se ilustra en el Gráfico XVI, **se mantuvo la tendencia de desaceleración del ritmo de crecimiento de los precios que completó 5 meses consecutivos**.

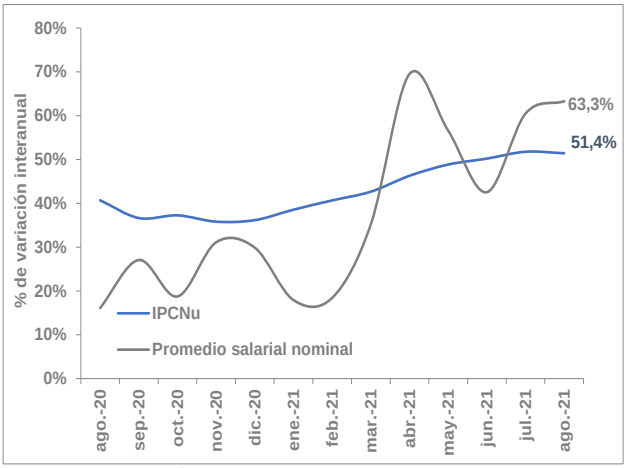
La comparativa interanual, en tanto, se mantuvo en terreno negativo aunque, como dato auspicioso se destaca que, como se ilustra en el Gráfico XVII, la brecha entre el nivel del IPCNu y el nivel de salario nominal analizado en términos interanuales, se expandió en Agosto.

Gráfico XVI - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Agosto 2020 – 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

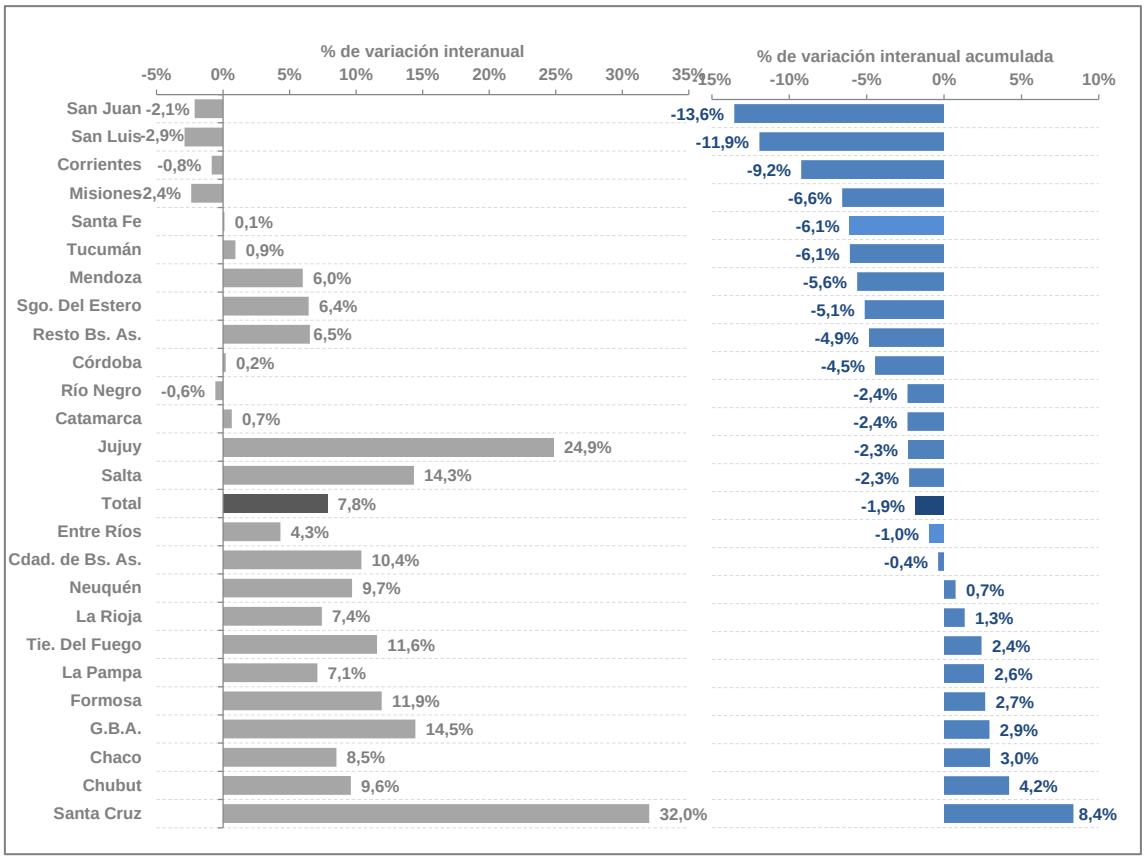
Gráfico XVII – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Agosto 2020 – 2021 (en %)



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

En paralelo a lo mencionado en términos de la evolución de los salarios nominales a nivel provincial, **el crecimiento más intenso de las remuneraciones se verificó en Santa Cruz, cuyo aumento interanual del salario real se ubicó en 32%**, seguido de Jujuy que continua con su tendencia alcista con una tasa del 24,9%. Por otro lado, **tan sólo 5 provincias mostraron salarios reales inferiores a Agosto de 2020, aunque ninguna cayó por debajo de 3%**.

Gráfico XVIII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Agosto 2021 (en %)



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

En términos del acumulado para los primeros ocho meses del año, continúan las leves mejoras. En esta oportunidad, **fueron 9 las jurisdicciones que exhibieron un crecimiento del salario real**: Santa Cruz (8,4%), Chubut (4,2%), Chaco (3%), Gran Buenos Aires (2,9%), Formosa (2,7%), La Pampa (2,6%), Tierra del Fuego (2,4%), La Rioja (1,3%) y Neuquén (0,7%).

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Agosto 2021 (en pesos y en % de variación)

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	44.409,0	50,1%	43,3%	10,4%	-0,4%
Buenos Aires	64.067,8				
GBA	60.468,7	50,1%	43,3%	14,5%	2,9%
Resto Bs. As.	70.653,7	52,4%	45,6%	6,5%	-4,9%
Catamarca	50.458,8	51,7%	45,6%	0,7%	-2,4%
Chaco	59.241,9	53,5%	47,1%	8,5%	3,0%
Chubut	95.855,5	51,3%	43,8%	9,6%	4,2%
Córdoba	50.484,2	52,4%	45,6%	0,2%	-4,5%
Corrientes	55.657,9	53,5%	47,1%	-0,8%	-9,2%
Entre Ríos	63.626,4	52,4%	45,6%	4,3%	-1,0%
Formosa	61.311,2	53,5%	47,1%	11,9%	2,7%
Jujuy	63.893,5	51,7%	45,6%	24,9%	-2,3%
La Pampa	65.382,4	51,3%	43,8%	7,1%	2,6%
La Rioja	58.906,8	53,8%	46,3%	7,4%	1,3%
Mendoza	56.014,4	53,8%	46,3%	6,0%	-5,6%
Misiones	55.060,9	53,5%	47,1%	-2,4%	-6,6%
Neuquen	70.374,4	51,3%	43,8%	9,7%	0,7%
Río Negro	65.317,7	51,3%	43,8%	-0,6%	-2,4%
Salta	59.785,0	51,7%	45,6%	14,3%	-2,3%
San Juan	59.784,0	53,8%	46,3%	-2,1%	-13,6%
San Luis	60.283,0	53,8%	46,3%	-2,9%	-11,9%
Santa Cruz	118.241,8	51,3%	43,8%	32,0%	8,4%
Santa Fe	55.766,2	52,4%	45,6%	0,1%	-6,1%
Sgo. del Estero	61.858,6	51,7%	45,6%	6,4%	-5,1%
Tie. del Fuego	93.309,2	51,3%	43,8%	11,6%	2,4%
Tucumán	42.514,3	51,7%	45,6%	0,9%	-6,1%
Sin Asignar	65.262,9	51,4%	44,6%	-	-
Total	**61.919,3**	**51,4%**	**44,6%**	**7,8%**	**-1,9%**

Nota: La información correspondiente a Agosto es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.
* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País[4,5]

El indicador de superficie proyectada para construir mantuvo su tendencia positiva en el mes de Julio, dando señales favorables para el futuro de la actividad sectorial. Según los datos provisorios, el total de metros cuadrados proyectados para la construcción privada en el séptimo mes del año registró una suba interanual mayor a la observada el mes precedente. Este comportamiento se condice con lo ocurrido a partir de Marzo, dejando de lado los casos excepcionales de Abril y Mayo cuyas bases de comparación fueron irrelevantes al estar afectadas por el tramo más duro del ASPO debido al COVID-19.

En cuanto al análisis por zonas del país, según los datos acumulados hasta Junio fueron apenas cuatro las provincias que se ubicaron en terreno negativo.

Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Julio 2020 – 2021 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2020			
Julio	418.453	-50,6%	-43,9%
Agosto	565.776	-26,1%	-41,6%
Septiembre	432.109	-30,7%	-40,5%
Octubre	528.512	-31,6%	-39,6%
Noviembre	569.702	-28,1%	-38,4%
Diciembre	683.186	-25,0%	-37,1%
2021			
Enero	813.295	24,0%	24,0%
Febrero	662.632	18,7%	21,6%
Marzo	763.371	61,7%	32,8%
Abril	819.230	998,8%	73,7%
Mayo	744.546	197,1%	89,1%
Junio	705.085	66,3%	85,1%
Julio	710.186	69,7%	82,9%
Acumulado Ene - Jul 2016	**4.534.558**		-
Acumulado Ene - Jul 2017	**5.026.137**	**10,8%**	-
Acumulado Ene - Jul 2018	**4.598.570**	**-8,5%**	-
Acumulado Ene - Jul 2019	**5.086.490**	**10,6%**	-
Acumulado Ene - Jul 2020	**2.853.354**	**-43,9%**	-
Acumulado Ene - Jul 2021	**5.218.345**	**82,9%**	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

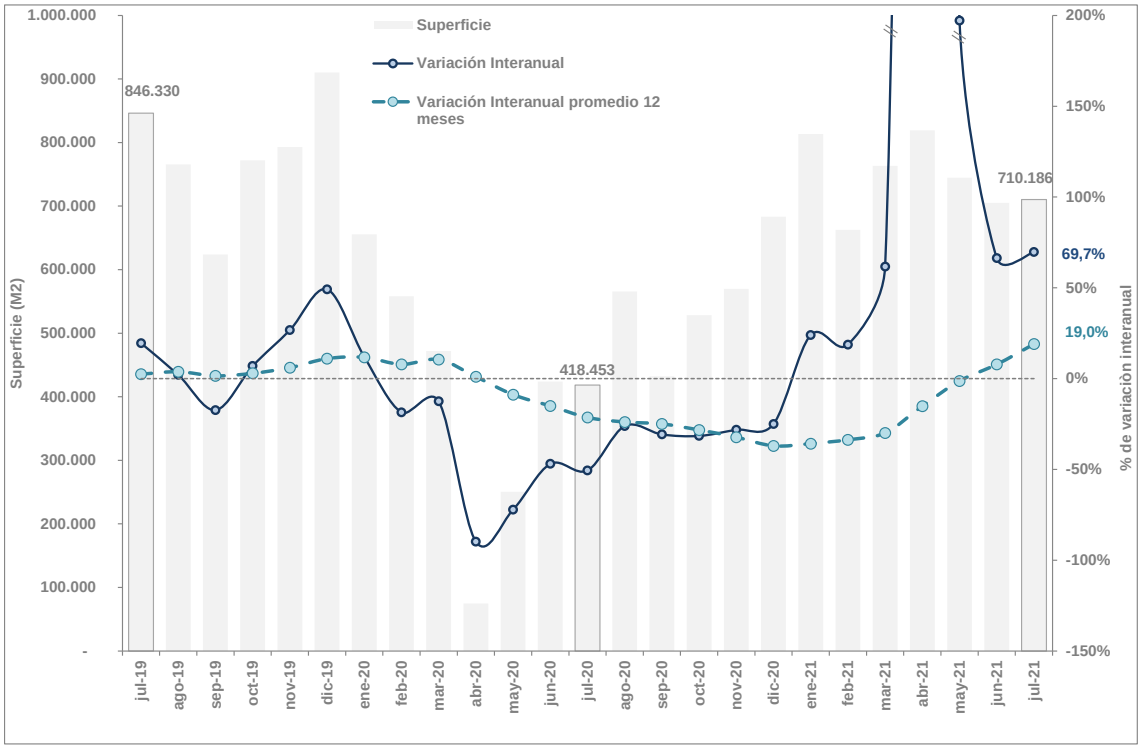
A nivel nacional, **en el mes de Julio de 2021 fueron permisados 710.186 metros cuadrados** considerando la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC. Esta cifra implicó una **expansión del 69,7% interanual** (Cuadro I y Gráfico I), que dio cuenta de una nueva aceleración respecto al registro observado el mes anterior.

[4] En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

[5] En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de 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.

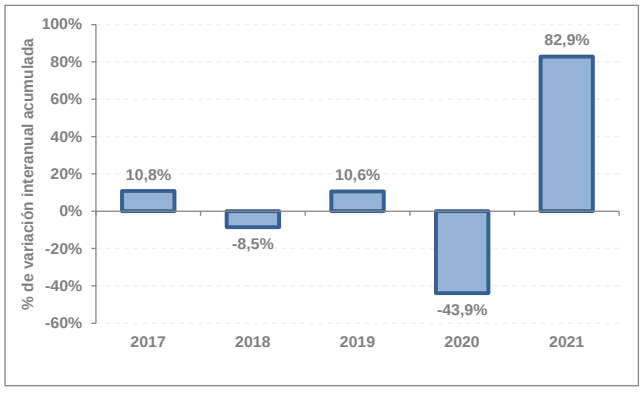
Por su parte, **la variación promedio de 12 meses (tendencia de mediano plazo) en el total de superficie mostró una expansión del orden de 19%**, lo que representa un dato auspicioso debido a que **es el segundo mes desde Marzo 2020 que se ubica en terreno positivo** (ver Gráfico I). En tanto, en lo que se refiere al acumulado en lo que va de 2021 el incremento en la superficie asociada a los proyectos permisados alcanza el 82,9% (ver Gráfico II).

Gráfico I – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2019 – 2021 (en M2 y en %)



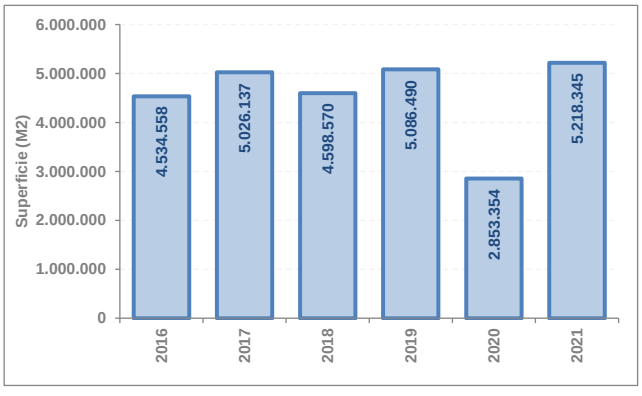
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Julio 2017 / 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

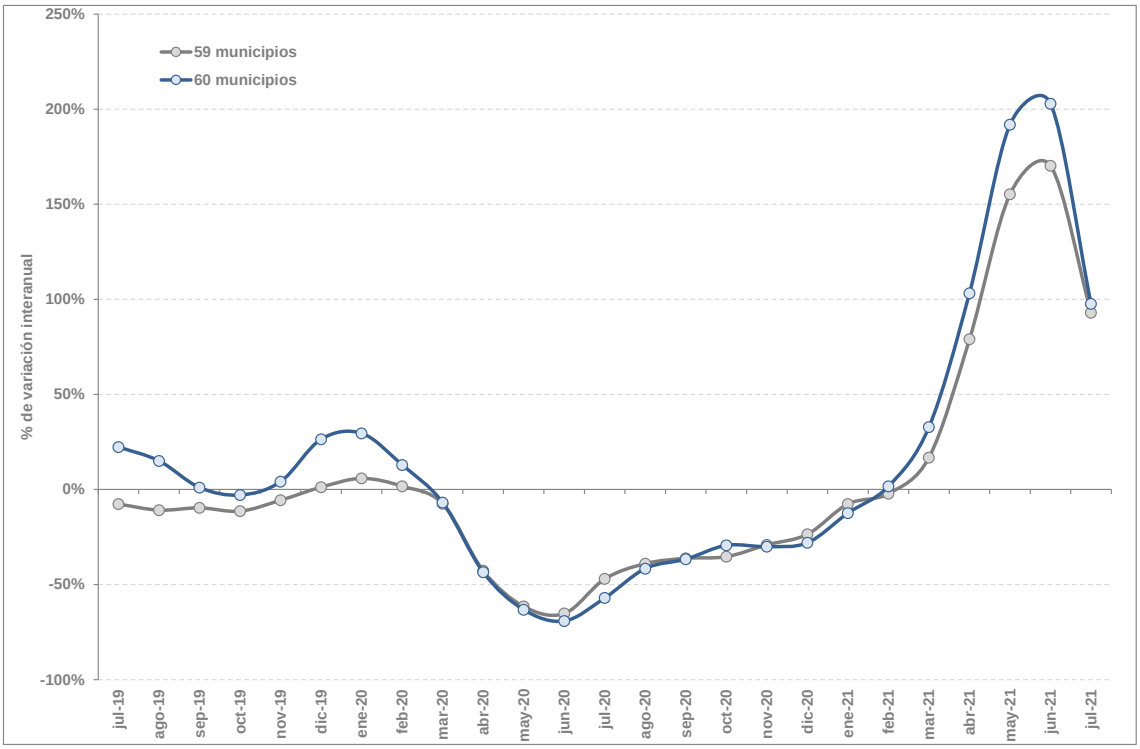
Gráfico III – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Julio 2016 / 2021 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Si se analiza la incidencia de la performance de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la superficie permisada a nivel nacional en términos interanuales (media móvil de 3 meses), se puede observar que fue positiva pero de magnitud menor que en Julio (Gráfico IV). Por un lado, el indicador de 59 Municipios, es decir, la porción de la muestra que considera a todos los Municipios relevados con excepción de los metros solicitados en CABA, mostró un incremento del 93%, mientras que la del agregado total dio cuenta de un crecimiento del 97,6%.

Gráfico IV - Superficie permisada para Construcción en la nómina de 60 Municipios y en la serie de 59 Municipios (sin CABA). Variación interanual (media móvil 3 meses). Julio 2019 - Julio 2021 (en %)



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

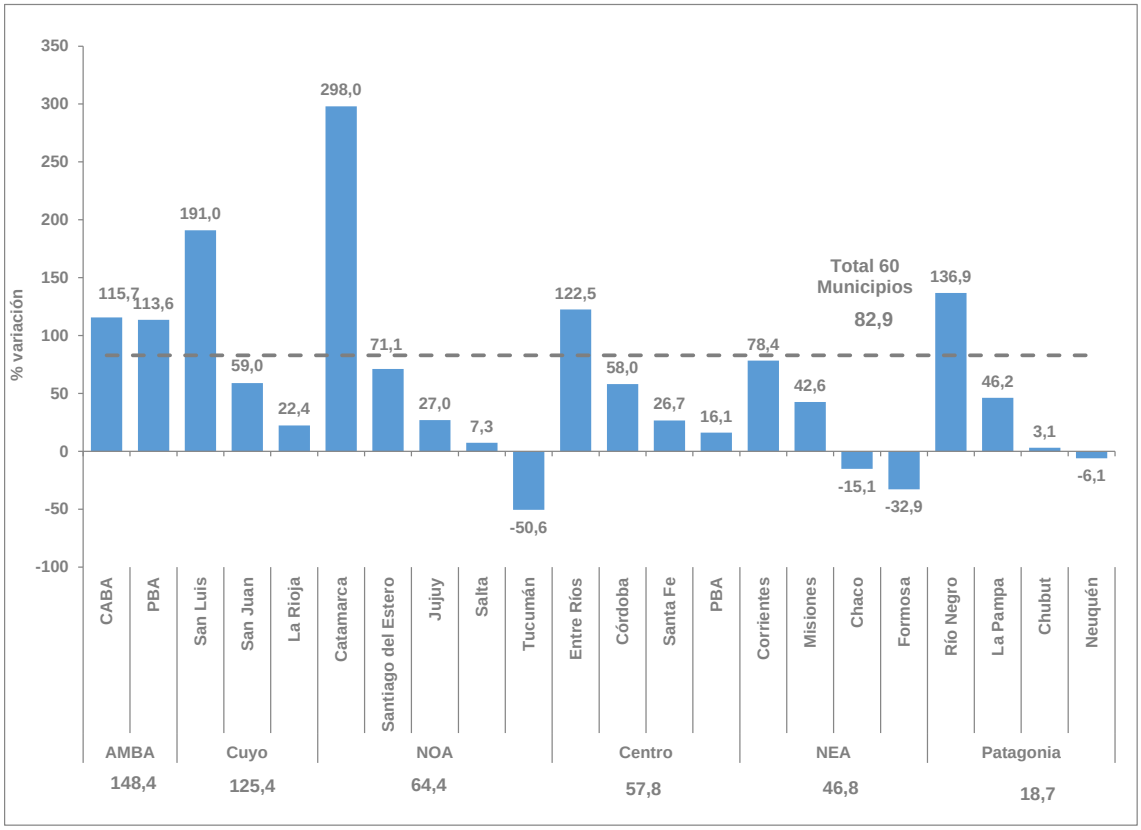
La información con desagregación geográfica que se encuentra publicada hasta el mes de Junio de 2021 arroja, hasta ese mes, una gran expansión interanual de los metros cuadrados permisados (84,9%).

El AMBA se mantiene como la región que presenta el mayor incremento con un 148,4% interanual acumulado, donde las dos plazas que lo componen registraron variaciones similares: 116,7% y 113,6% para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, respectivamente. **En segundo lugar se ubica Cuyo con un incremento del 125,4%, seguido del Noroeste Argentino (64,4%)** que continuó exhibiendo heterogeneidades dentro de la región (Tucumán presentó una merma interanual en el periodo). El cuarto lugar lo ocupa la región Centro (57,8%) seguida del Noreste Argentino (46,8%) que tuvo dos provincias con desempeño negativo (Formosa y Chaco). Finalmente, **la región con menor crecimiento interanual fue la Patagonia (18,7%),** que contiene a Neuquén que es la cuarta provincia con mayor caída interanual (ver Gráfico V).

Si se considera la evolución de los datos a nivel municipal con relación a igual mes del 2020, fueron 33 los distritos que mostraron crecimiento, entre los que **se destacaron los desempeños positivos de Santa Fe (2509,9%), Vicente López (966,8%), Santa Lucía (950,4%), Venado Tuerto (852,6%), La Plata (490,8%), San Juan (297,9%), San Salvador (247,2%) y Santo Tomé (214,3%)**. Por el contrario, fueron 17 las jurisdicciones para las que el metraje permisado en Junio 2021 resultó menor que el de igual mes de 2020. Dentro de estas, **las caídas más pronunciadas se vieron en Trelew (-83,2%), Casilda (-71,4%) y Catamarca (-66,7%)**.

Finalmente, considerando el balance acumulado en lo que va del año **son 49 los distritos que mostraron crecimiento y 9 los que mostraron una evolución menos favorable que el período de comparación**.

Gráfico V – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado Enero - Junio 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.
Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado a nivel muestra de 60 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires[6]

Los permisos para la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires alcanzaron en el mes de Agosto el mayor nivel del año en curso, continuando con la buena performance de los meses precedentes.

[6] A partir de 2020, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. Adicionalmente, discontinuó esta serie en Octubre 2020, volviéndose a publicar este mes los datos correspondientes a Junio y Julio 2021. En esa sección se realiza un empalme de la serie publicada por el INDEC con desagregación geográfica, que contiene el dato para la Ciudad Autónoma, y la información brindada por la DGEyC.

Cuadro II - Superficie permisada para construir. Nivel mensual y Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2020 – 2021 (en M2 y en %)

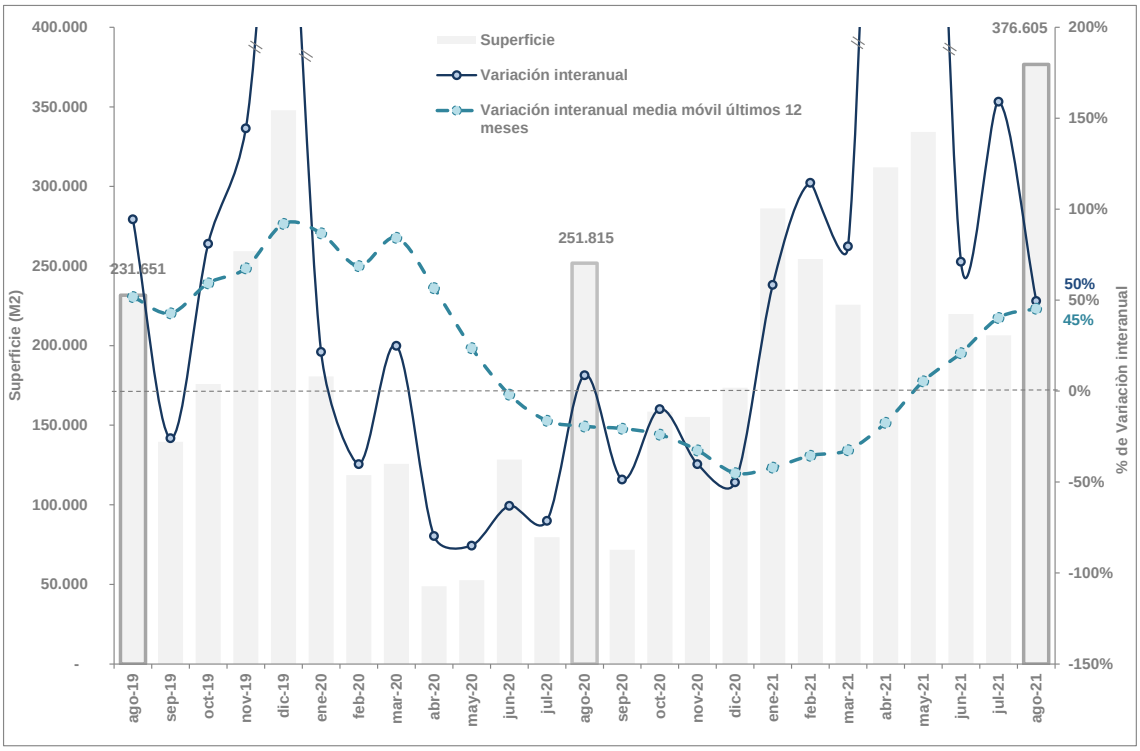
Periodo	Superficie Total	
	M2	% Var. Año anterior
2020		
Agosto	251.815	8,7%
Septiembre	71.735	-48,6%
Octubre	158.492	-9,9%
Noviembre	155.191	-40,1%
Diciembre	173.546	-50,1%
2021		
Enero	286.181	58,4%
Febrero	254.470	114,6%
Marzo	225.707	79,6%
Abril	312.036	538,5%
Mayo	334.234	534,8%
Junio	219.854	71,1%
Julio	206.506	159,1%
Agosto	376.605	49,6%
Acumuado Ene - Ago '06	**1.909.348**	**42,7%**
Acumuado Ene - Ago '07	**2.119.630**	**11,0%**
Acumuado Ene - Ago '08	**2.040.816**	**-3,7%**
Acumuado Ene - Ago '09	**1.130.338**	**-44,6%**
Acumuado Ene - Ago '10	**871.774**	**-22,9%**
Acumuado Ene - Ago '11	**1.817.131**	**108,4%**
Acumuado Ene - Ago '12	**1.176.471**	**-35,3%**
Acumuado Ene - Ago '13	**455.248**	**-61,3%**
Acumuado Ene - Ago '14	**611.158**	**34,2%**
Acumuado Ene - Ago '15	**540.897**	**-11,5%**
Acumuado Ene - Ago '16	**753.699**	**39,3%**
Acumuado Ene - Ago '17	**1.316.344**	**74,7%**
Acumuado Ene - Ago '18	**992.696**	**-24,6%**
Acumuado Ene - Ago '19	**1.893.908**	**90,8%**
Acumuado Ene - Ago '20	**986.471**	**-47,9%**
Acumuado Ene - Ago '21	**2.215.593**	**124,6%**

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

El mes de Agosto en la Ciudad de Buenos Aires se comportó en línea con la situación general de todo el 2021, mostrando así también un **crecimiento interanual de la superficie permisada (49,6%),** como se puede ver en el Cuadro II. De esta manera, **se registraron 376.605 metros cuadrados permisados**. En cuanto al acumulado hasta el octavo mes del año, **el total de superficie alcanzó 2.215.593 metros cuadrados, lo que representó un crecimiento del 124,6% al realizar la comparativa interanual**. Debe tenerse en cuenta que a partir de 2020 los datos publicados se refieren a la superficie involucrada en los permisos otorgados, mientras que en periodos anteriores la serie se refería a permisos solicitados. De todos modos, el valor registrado en 2021 resulta a todas luces elevado en una comparación histórica.

En el Gráfico VI se puede observar la tendencia de mediano plazo de la proyección de la construcción privada en la Ciudad de Buenos Aires, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de los metros involucrados en los permisos, que alcanzó en Agosto 2021 un 45%.

Gráfico VI - Superficie para Construcción. Nivel mensual y Variación interanual.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2019 – 2021 (en M2 y en %)



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

La compraventa de inmuebles

Las operaciones de escrituración de inmuebles presentaron un comportamiento heterogéneo en las dos principales plazas del país durante el mes de Agosto. Mientras que en la Provincia de Buenos Aires se registró una contracción en la cantidad de escrituras celebradas, el volumen de operaciones en la Ciudad Autónoma se mantuvo en terreno positivo.

En cuanto a la comparativa interanual, en Agosto continuaron los registros de variaciones positivas para ambos distritos. Si bien esto resulta un dato positivo cabe destacar que se trata de una evolución esperable en virtud de que el período de comparación se encuentra afectado aún por la crisis desatada por la emergencia del COVID-19 y que la magnitud de las tasas de incremento observadas fue inferior a las correspondientes a los meses precedentes.

Finalmente, el otorgamiento de créditos para la vivienda se retrajo fuertemente en Julio respecto a los meses precedentes, aunque mantiene tasas de variación positivas en relación con igual mes del 2020, tanto en pesos como en dólares estadounidenses.

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Agosto 2020 - 2021 (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
2020						
Agosto	5.444	27,8%	-26,5%	1.604	179,9%	-45,6%
Septiembre	6.881	26,4%	-4,7%	2.181	36,0%	-24,0%
Octubre	8.110	17,9%	1,6%	2.528	15,9%	-19,8%
Noviembre	7.349	-9,4%	1,6%	2.512	-0,6%	4,2%
Diciembre	12.560	70,9%	-2,4%	3.065	22,0%	-6,1%
2021						
Enero	3.839	-69,4%	53,4%	1.619	-47,2%	16,5%
Febrero	4.523	17,8%	42,1%	1.499	-7,4%	5,8%
Marzo	7.432	64,3%	122,8%	2.469	64,7%	76,2%
Abril	6.967	-6,3%	696600,0%	2.317	-6,2%	33000,0%
Mayo	6.288	-9,7%	1445,0%	1.901	-18,0%	179,1%
Junio	7.324	16,5%	285,7%	2.439	28,3%	73,6%
Julio	7.752	5,8%	82,0%	2.457	0,7%	328,8%
Agosto	7.242	-6,6%	33,0%	2.518	2,5%	57,0%
Acumulado Ene - Ago '05	**78.728**	**-**	**-**	**43.312**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Ago '06	**84.753**	**-**	**7,7%**	**43.928**	**-**	**1,4%**
Acumulado Ene - Ago '07	**82.092**	**-**	**-3,1%**	**45.352**	**-**	**3,2%**
Acumulado Ene - Ago '08	**93.655**	**-**	**14,1%**	**43.615**	**-**	**-3,8%**
Acumulado Ene - Ago '09	**61.231**	**-**	**-34,6%**	**29.854**	**-**	**-31,6%**
Acumulado Ene - Ago '10	**71.073**	**-**	**16,1%**	**38.064**	**-**	**27,5%**
Acumulado Ene - Ago '11	**78.441**	**-**	**10,4%**	**39.860**	**-**	**4,7%**
Acumulado Ene - Ago '12	**70.105**	**-**	**-10,6%**	**31.835**	**-**	**-20,1%**
Acumulado Ene - Ago '13	**60.054**	**-**	**-14,3%**	**21.449**	**-**	**-32,6%**
Acumulado Ene - Ago '14	**53.928**	**-**	**-10,2%**	**20.861**	**-**	**-2,7%**
Acumulado Ene - Ago '15	**59.112**	**-**	**9,6%**	**22.484**	**-**	**7,8%**
Acumulado Ene - Ago '16	**58.390**	**-**	**-1,2%**	**25.394**	**-**	**12,9%**
Acumulado Ene - Ago '17	**71.146**	**-**	**21,8%**	**36.600**	**-**	**44,1%**
Acumulado Ene - Ago '18	**78.429**	**-**	**10,2%**	**40.176**	**-**	**9,8%**
Acumulado Ene - Ago '19	**48.327**	**-**	**-38,4%**	**21.713**	**-**	**-46,0%**
Acumulado Ene - Ago '20	**21.030**	**-**	**-56,5%**	**8.478**	**-**	**-61,0%**
Acumulado Ene - Ago '21	**51.367**	**-**	**144,3%**	**17.219**	**-**	**103,1%**

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.

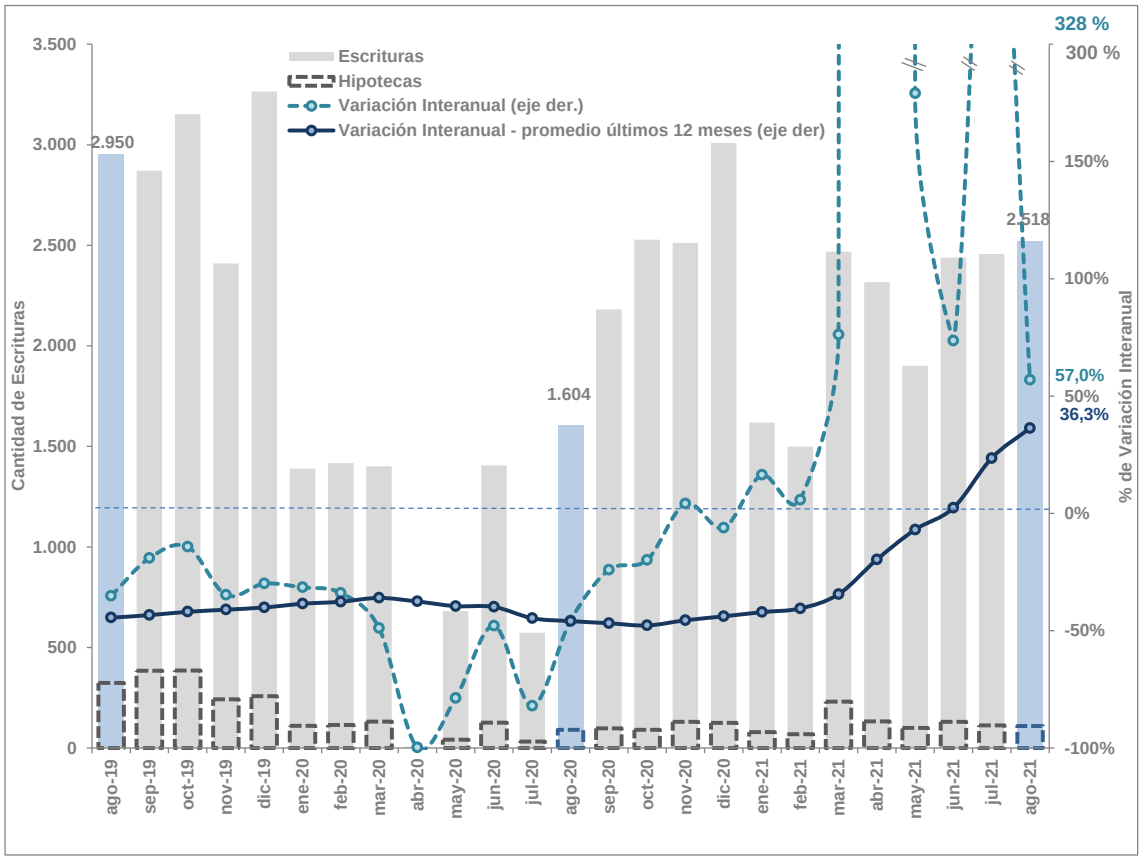
Agosto dio cuenta de un total de **2.518 Escrituras rubricadas en la Ciudad de Buenos Aires**, lo que implicó una **expansión mensual del 2,5%**.

Por su parte, **el total acumulado en los primeros ocho meses de 2021 evidenció una duplicación del total de operaciones de compraventa** concertadas en la Ciudad de Buenos Aires (+103,1%), que se condice con las cifras del mes de Julio (ver Cuadro III). En lo que refiere a la tendencia de mediano plazo, calculada como la variación promedio de la cantidad de Escrituras durante los últimos doce meses, en Agosto se mantuvo la aceleración marcada por una tasa de incremento que alcanzó un nivel del 36,3% (ver Gráfico VII).

La proporción de operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias continuó disminuyendo en Agosto, **registrándose 110 operaciones que representaron un 4,4% del total**, esto es, 0,2 puntos porcentuales menos que en el mes de Julio.

En lo que va del año pareciera que la actividad inmobiliaria en la Ciudad ha encontrado su nivel en torno de las 2.500 escrituras por mes, **cifra reducida que combinada con una creciente oferta que ha llevado el stock de viviendas disponibles a su máximo histórico, conforman un escenario peculiar con valores a la baja** (tendencia siempre morigerada por la resistencia de los propietarios a reducir el precio de venta de los inmuebles a pesar de la dureza del mercado actual).

Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2019 – 2021 (en cantidad y en %)



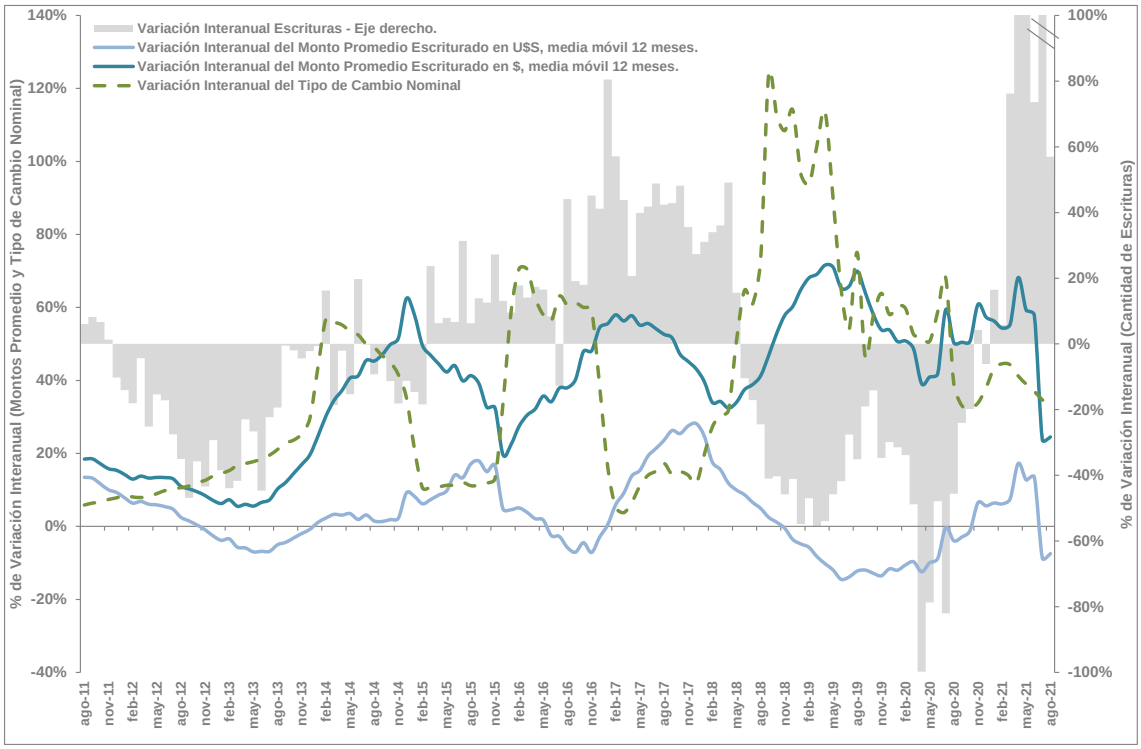
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto total involucrado en las escrituras firmadas fue de $24.839 millones, lo que representó un **promedio de $9.864.911 por unidad**. Convertido al tipo de cambio oficial, este valor representó una suma de **USD 101.476**, evidenciando un crecimiento del 2,5% mensual. Por otro lado, **si se considera esta misma conversión con el tipo de cambio paralelo, el promedio se ubicó en los USD 57.591**[7] por escritura (2,3% por sobre lo observado en Julio).

Desde una perspectiva interanual, por otra parte, **se mantuvo la tendencia a la caída de los valores medios en dólares**, tanto si la medición se considera al tipo de cambio oficial (-10,7%) como si se lo hace a partir del tipo de cambio paralelo (-10,7%). Estos indicadores se ilustran en el Gráfico VIII en el cual puede observarse la evolución de mediano plazo de los valores medios escriturados tanto en pesos como en dólares, junto con la cotización oficial del dólar estadounidense.

[7] Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html)

Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Agosto 2011 – 2021 (en %)



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

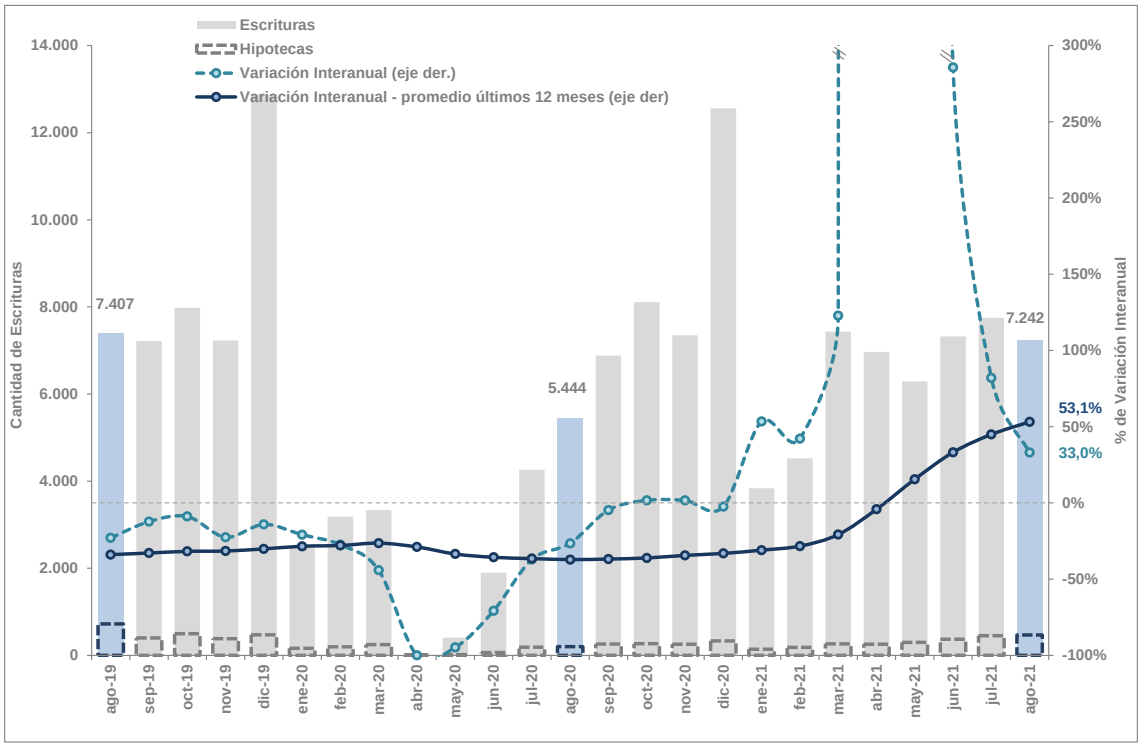
En el mes bajo estudio **se firmaron 7.242 escrituras en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires**, lo que representó una caída mensual del 6,6% e imprimió un diferencial en relación con la performance positiva de la Ciudad homónima.

Al igual que el distrito capitalino, el incremento interanual de las operaciones de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires continuó mostrando una desaceleración con respecto al ritmo de crecimiento de los meses del segundo trimestre del año. Así, **en relación con Agosto de 2020 la cantidad de operaciones se incrementó un 33%,** marcando el cuarto periodo consecutivo de recorte de la tasa de crecimiento.

Diferente panorama se observó en términos de la tendencia de mediano plazo de la Escrituración en la Provincia de Buenos Aires, que alcanzó en Agosto 2021 un **crecimiento interanual del 53,1%, completando así 5 períodos consecutivos de mejora** (ver Gráfico IX).

En lo que refiere a los Actos Escriturales efectuados mediante hipotecas bancarias, en el mes de Agosto 2021 las operaciones superaron el número registrado en Julio, alcanzando un total de **469 Escrituras, lo que representa una participación del 6,5% del total**.

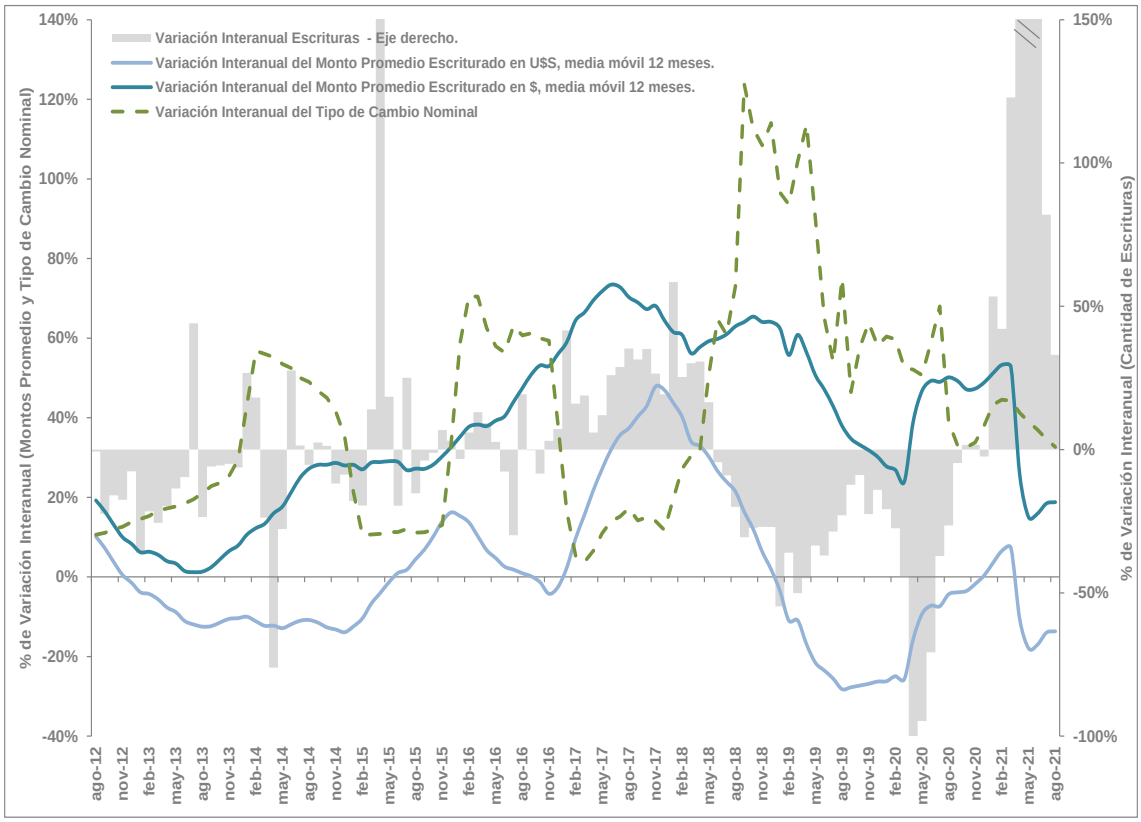
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2019 – 2021 (en cantidad y en %)



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

El monto total asociado a las operaciones de compraventa en este distrito totalizó $30.572 millones en Agosto, lo que significó un **promedio de $4.221.554 por Acto Escritural**.

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Agosto 2012 – 2021 (en %)



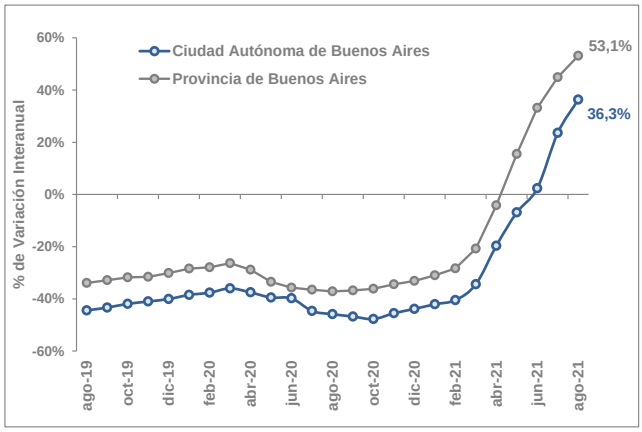
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Medido en dólares estadounidenses este valor medio representó **USD 43.425 por operación**, utilizando como referencia la cotización oficial, y **USD 24.645 si se lo convierte a partir del tipo de cambio paralelo**[8]. En ambos casos, los valores medios son inferiores a los observados durante el mes precedente (ver Gráfico X).

En balance, los datos de Agosto mostraron que la actividad de compraventa de inmuebles en los dos principales distritos del país se mantuvo en la tendencia de recuperación iniciada en el mes de Marzo y que va dejando atrás el escenario de mayor impacto de la crisis desatada por la emergencia del COVID-19 (ver Gráfico XI).

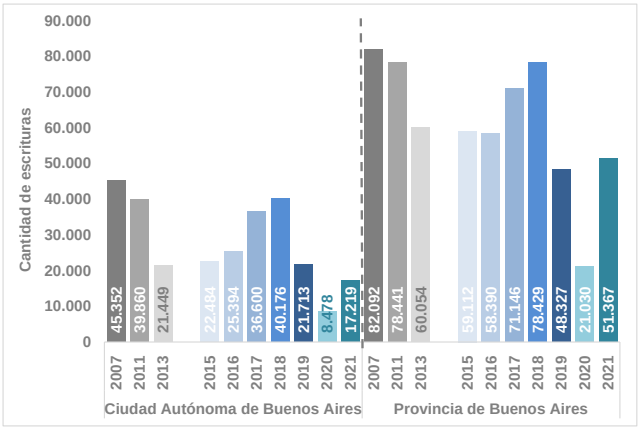
Por un lado, **la Provincia de Buenos Aires exhibe una variación promedio doce meses en la escrituración del 53,1%** (nuevo máximo histórico) y en cuanto a **la Ciudad de Buenos Aires, se encuentra en un 36,3% de crecimiento**. Sin embargo, si se analiza en una perspectiva de mediano plazo el acumulado hasta el mes de Agosto de la serie histórica, puede verse que en ambas plazas la cantidad de Escrituras en 2021 se encuentra entre los registros más bajos del período (Gráfico XII y Cuadro III).

Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Agosto 2019 – 2021 (en %)



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

Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Agosto de años seleccionados 2007-2011-2013 2015/2021 (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 otorgamiento de crédito hipotecario por parte de las entidades financieras a las personas físicas alcanzó en Agosto un volumen total de $1.274 millones, de los cuales **$551 millones son atribuibles a operaciones relacionadas con la vivienda** (con plazo mayor a 10 años). Al igual que en el mes precedente, **la proporción entre el crédito para la vivienda y el crédito total otorgado continuó cayendo**. A pesar de esto, dichas cifras arrojaron una **expansión interanual del orden del 202% en el total y del 184,1% en cuanto al segmento presumiblemente dedicado a vivienda** (ver Cuadro IV). **El desempeño medido en moneda extranjera (dólares estadounidenses) da cuenta de una variación del 114%** en el mes bajo análisis (ver Gráfico XIII).

[8] Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html)

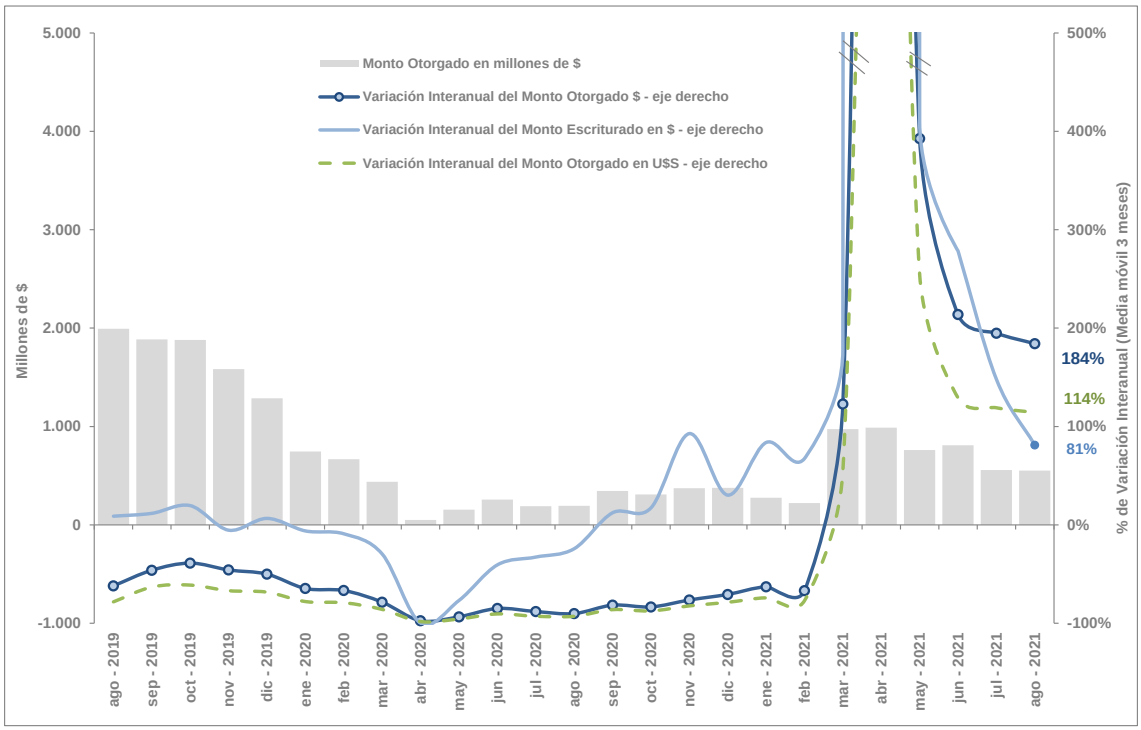
Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2020 – 2021 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2020					
Agosto	422	194	178	-80,4%	-90,3%
Septiembre	463	345	292	-77,5%	-81,7%
Octubre	449	310	268	-77,8%	-83,5%
Noviembre	541	372	311	-67,5%	-76,5%
Diciembre	636	376	264	-54,4%	-70,8%
2021					
Enero	495	275	249	-40,3%	-63,1%
Febrero	537	221	132	-29,3%	-67,0%
Marzo	1.605	974	930	223,7%	122,8%
Abril	1.456	989	1.136	1233,6%	1867,0%
Mayo	1.372	760	654	462,1%	392,7%
Junio	1.347	808	660	189,9%	213,8%
Julio	1.156	556	378	283,5%	194,8%
Agosto	1.274	551	346	202,0%	184,1%
Acumulado Ene - Ago '05	**904**	**453**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Ago '06	**1.485**	**890**	**-**	**64,3%**	**96,2%**
Acumulado Ene - Ago '07	**2.708**	**2.099**	**-**	**82,3%**	**135,9%**
Acumulado Ene - Ago '08	**3.418**	**2.721**	**-**	**26,2%**	**29,6%**
Acumulado Ene - Ago '09	**929**	**549**	**-**	**-72,8%**	**-79,8%**
Acumulado Ene - Ago '10	**1.892**	**1.316**	**-**	**103,6%**	**139,9%**
Acumulado Ene - Ago '11	**3.588**	**2.777**	**-**	**89,6%**	**111,0%**
Acumulado Ene - Ago '12	**3.753**	**2.953**	**-**	**4,6%**	**6,3%**
Acumulado Ene - Ago '13	**2.760**	**1.851**	**-**	**-26,5%**	**-37,3%**
Acumulado Ene - Ago '14	**2.129**	**1.382**	**-**	**-22,9%**	**-25,3%**
Acumulado Ene - Ago '15	**2.705**	**1.630**	**-**	**27,0%**	**18,0%**
Acumulado Ene - Ago '16	**4.379**	**3.089**	**179**	**61,9%**	**89,5%**
Acumulado Ene - Ago '17	**27.066**	**25.094**	**18.129**	**518,0%**	**712,3%**
Acumulado Ene - Ago '18	**77.631**	**74.619**	**72.263**	**186,8%**	**197,4%**
Acumulado Ene - Ago '19	**17.400**	**15.925**	**17.227**	**-77,6%**	**-78,7%**
Acumulado Ene - Ago '20	**3.624**	**2.695**	**2.635**	**-79,2%**	**-83,1%**
Acumulado Ene - Ago '21	**9.240**	**5.133**	**4.487**	**154,9%**	**90,5%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos disponibles del adelanto de otorgamiento del mes de Septiembre de 2021 muestran que superaron los registros de Agosto, con **poco menos de 1.500 millones total otorgados de los cuales 570 millones corresponderían a plazos de otorgamiento más extendidos, asignables a vivienda**.

Gráfico XIII – 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). Agosto 2019 – 2021



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: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino