

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 164

Correspondiente al período Abril – Mayo 2019

Buenos Aires | Junio 2019

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos	17
La construcción en el empleo	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Abril 2019	23
El empleo agregado en la Construcción	23
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia	28
El salario en la Construcción.....	31
La evolución del salario real.....	33
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	37
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	37
La compraventa de inmuebles	40
▶ Glosario de Términos utilizados.	47

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 164

Junio 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Por primera vez luego de doce meses, el consumo de cemento mostró en Mayo tasas positivas de variación interanual, registrando un alza del 4,3% respecto a igual mes de 2018.
- La magnitud del incremento fue marginalmente inferior y de signo contrario a la caída ocurrida doce meses atrás, por lo que el nivel de consumo quedó en Mayo apenas por debajo del correspondiente a igual período de 2017.
- Luego de registrar una merma superior al 10% durante el segundo semestre de 2018, la baja relevada del consumo de cemento en el período Enero – Mayo se redujo al 6,9%.
- La evolución que evidencia el consumo de Cemento no se visualiza sin embargo en la marcha del Índice Construya, que en Mayo mostró una baja del 12,9% interanual.
- Luego de 4 subas consecutivas, la versión desestacionalizada del Índice Construya experimentó un retroceso mensual del 1,4%.
- Adicionalmente, la marca del mes de Mayo fue, con excepción del 2016, la más baja desde el año 2010 para este indicador.
- Cuando se analiza el comportamiento de los insumos relevados por el INDEC durante el mes de Abril, se corrobora que la desaceleración del ritmo de caída no es un fenómeno generalizado, sino que tiende a reflejarse en materiales relativamente más ligados a las obras de infraestructura.
- Luego de la caída de Marzo, la versión desestacionalizada del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) experimentó en Abril una marginal caída del 0,3% mensual, denotando así una tendencia a la estabilización del nivel de actividad sectorial.
- En la misma dirección, la información más desagregada que se dispone sobre el consumo de cemento referido al mes de Abril denota una divergencia notoria entre la dinámica del consumo en *Bolsa* y a *Granel*. Así, mientras que para el realizado en *Bolsa* se mantuvo en terreno negativo y retrocedió un 11,7% en relación a igual mes de 2018, para el segundo mostró un alza del 2,5%.
- Durante Abril el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* se mantuvo prácticamente inalterado (con una caída marginal del 0,1%), mientras que en las *Restantes jurisdicciones* descendió un 14,7% interanual, una de las brechas más significativas de 2015 a esta parte.
- El cuadro relativamente favorable de las *Grandes* se explica en su totalidad por el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y el Interior de esa provincia. Mientras que el Interior elevó su consumo un 6,6% interanual, el AMBA lo hizo un 9%.
- Entre las *Restantes* del país el panorama siguió siendo más homogéneo, con apenas 4 jurisdicciones en terreno positivo: Chubut, Entre Ríos, Neuquén y San Juan.
- La culminación del proceso de renovación de credenciales por parte de los empleadores del sector ante el IERIC arrojó como resultado un crecimiento interanual del 1,4% en Mayo.
- La cantidad de empleadores en actividad ascendió así a 19.332 en Mayo de 2019, con un aumento de 260 firmas constructoras respecto a igual período del año pasado.
- De esta manera, y a contramano del resto de los indicadores sectoriales, la cantidad de empleadores alcanzó su máximo registro desde 2013 a esta parte.
- La expansión del universo empresario se explica básicamente por lo acontecido en las *Grandes jurisdicciones del país*. En efecto, mientras que estas incrementaron su plantel de empleadores en un 2,2% interanual, las *Restantes jurisdicciones* lo disminuyeron un 0,3%.

- Esa dinámica estuvo fundamentalmente asociada a lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires. El número de empleadores que se incorporaron en esa jurisdicción fue casi 4 veces mayor que el de la Provincia de Buenos Aires, al tiempo que Córdoba apenas adicionó 5 nuevos empleadores en los últimos 12 meses.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* sobresalió el comportamiento de las provincias patagónicas y de San Juan. Entre las primeras, Neuquén reflejó un alza del 11,9% en su cantidad de empleadores.
- A la hora de considerar las tipologías de empleadores según su Forma Jurídica, mientras que las formas menos complejas (*Unipersonales* y *Sociedad de Personas*) se ubicaron en terreno negativo, las más desarrolladas (como las S.R.L. y las S.A.) mostraron tasas de crecimiento del 1,2% y 2% interanual, respectivamente.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un incremento del 3,7% mensual, guarismo que resultó más bajo que el de los dos meses anteriores.
- El principal factor explicativo de la suba fue el comportamiento del rubro Mano de obra, que se elevó un 5,6% respecto al mes de Abril.
- Este componente de mano de obra acumuló una suba del 19,7% entre Febrero y Mayo, en comparación con el 7,4% que había mostrado en igual período de 2018.
- Sin embargo, el dato quizá más significativo correspondió a la dinámica del capítulo *Materiales que* evidenció en Mayo un alza del 2,5% mensual. Este fue el aumento de menor proporción desde Diciembre a esta parte.
- Medidos en dólares estadounidenses, tanto el *Nivel general* del ICC como, en particular, el capítulo *Materiales* cerraron Mayo en un nivel incluso inferior al de Febrero pasado.
- Mayo se convirtió en el noveno mes consecutivo para el cual el nivel del Índice de costos medido en dólares estadounidenses queda por debajo del umbral de 80 (Índice Base Diciembre de 2014 = 100).

Situación Laboral

- Según la información disponible, de carácter provisorio, fueron 419.109 los puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Abril, lo que representa una variación del -0,2% en relación a Marzo.
- Este comportamiento se da luego de tres meses de crecimiento consecutivo y en un contexto de caída en la demanda de insumos.
- Destacan dos elementos a la hora de evaluar estos datos: durante los últimos cuatro años se verificó de manera persistente una disminución en la cantidad de puestos de trabajo registrados en cada mes de Abril y pese a que la evolución de la ocupación sectorial ha mostrado un menor dinamismo en relación al primer bimestre del año, la Industria de la Construcción mantiene en la actualidad niveles de ocupación elevados en términos históricos.
- Las grandes empresas constructoras continúan siendo las principales impulsoras de la creación de nuevos puestos de trabajo formales, lo que tanto en Marzo como en Abril las transformó en un factor de sostén de la evolución general de empleo sectorial.
- El indicador de empleo medio se ubicó en el orden de los 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa, manteniendo así un nivel similar al verificado en el mes precedente. La comparativa interanual, por su parte, muestra una leve merma del 0,4%.
- Durante el mes de Abril un 11,9% del total de los puestos de trabajo del sector se ubicó en establecimientos de 500 o más empleados, de los que algo menos la mitad correspondieron al subsegmento de empresas con plantel igual o superior a los 1000 trabajadores.
- En el mes bajo análisis fueron 13 las jurisdicciones del país que presentaron un volumen de ocupación superior al de Marzo, evidenciando así un comportamiento a nivel territorial de crecimiento y de contracción prácticamente en iguales proporciones.
- Las Provincias de Santa Fe, Misiones y Córdoba más la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fueron los distritos que tuvieron mayor influencia sobre el desempeño negativo de la ocupación sectorial,

explicando en conjunto algo más del 80% del total de la caída bruta en la cantidad de puestos de trabajo en el mes de Abril.

- En el extremo opuesto se encontraron el interior de la Provincia de Buenos Aires (único distrito de las Grandes Jurisdicciones que mostró una dinámica positiva en Abril), seguido de San Luis, Jujuy y Corrientes.
- El menor dinamismo de las Grandes jurisdicciones parece ser un factor clave para entender el contraste entre el primer y el segundo bimestre de 2019 en materia de ocupación sectorial.
- Nuevamente la provincia de San Luis fue la que verificó la mayor tasa de crecimiento mensual, aunque a un ritmo menos acelerado que la presentada un mes atrás.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, líder en materia de creación de empleo sectorial en los últimos años, presentó una disminución del 0,6% mensual, la primera de todo el 2019.
- El promedio salarial percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió a los \$26.424,5 durante el mes de Abril, nivel que representó un incremento del 1,7% mensual y un aumento del 36,9% si la comparativa se efectúa en relación a igual mes de 2018.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados con salario superior a los \$38.000 resultó en Abril un 2,8% superior a la verificada un mes atrás, aunque el contraste es mayor si la comparativa se realiza con lo acontecido en igual mes de 2018 (+165,9%).
- A nivel territorial las variaciones en relación a Marzo expresan cierta heterogeneidad, esperable en una coyuntura como la actual, en donde la evolución de la actividad sectorial es un factor predominante para el comportamiento de los promedios salariales.
- Al igual que en los últimos dos meses, la expansión mensual de los salarios nominales de los trabajadores de la construcción no logró compensar el efecto del aumento de los precios al consumidor.
- La dinámica de las remuneraciones, cuando es deflactada por la evolución de los precios domésticos (IPCNU - INDEC), arroja en Abril una caída del 12,1% interanual, lo que supone la tercera aceleración consecutiva del ritmo de contracción.
- El escenario a lo largo del país continúa mostrando un panorama de contracción generalizada de los salarios medios deflactados por el IPCNU. Tan sólo la Provincia de Salta escapa a la dinámica general cuando se analiza lo acontecido en el primer cuatrimestre del año.

Situación Inmobiliaria

- El total de superficie proyectada para la Construcción a nivel nacional según el relevamiento de 60 Municipios llevado adelante por el INDEC indicó una mejora interanual del 16,2% en Abril, llevando así al acumulado anual a un incremento del 1,2% en relación con el primer cuatrimestre de 2018.
- Un indicador de mediano plazo como lo es el promedio doce meses de los metros involucrados en la serie de 60 Municipios, mostró una leve mejoría al alcanzar un -7,2% en Abril de este año, manteniéndose de todos modos en terreno negativo.
- La superficie total de metros permitidos durante el mes de Marzo de 2019 había mostrado una caída de relevancia (-32,5% interanual) consecuencia de la merma en todas las regiones del país con excepción del Noreste Argentino, que había registrado un incremento del 7,2%.
- La Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires volvió a mostrar una contracción en términos interanuales de relevancia, cayendo un 54% en Abril en relación con igual mes de 2018, alcanzando un registro de 2.774 Escrituras.
- La proporción de Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias resultó ser del 7,1% del total, por lo que las hipotecas dieron cuenta del 62% de la caída, mientras que las operaciones sin respaldo fueron responsables del restante 38%.
- El monto total involucrado en las Escrituras del mes de Abril en la Ciudad alcanzó los 13.809 Millones de Pesos, lo que implica un promedio por operación de \$4.978.161. Denominado en divisas, este valor medio alcanza los 115.145 dólares estadounidenses.

- Durante el cuarto mes del año se firmaron 6.424 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, un 7,6% por encima del registro de Marzo pero un 44,9% por debajo del valor evidenciado en Abril de 2018.
- La importante reducción en las operaciones con crédito hipotecario (-91%) hizo que la participación de las compraventas con respaldo bancario pasara de un 39,6% en el cuarto mes de 2018 al 6,6% en Abril del presente año.
- En la Provincia de Buenos Aires se escrituraron propiedades por un total de 14.300 millones de pesos durante Abril, lo que brinda un promedio de \$ 2.226.113 por operación, es decir USD 51.490.
- En Abril se cumplió ya prácticamente un año de ininterrumpida y abrupta caída en las tendencias de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país.
- En el mes de Abril el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras se mantuvo apenas por encima de los 2.000 millones de pesos (2.256 millones de pesos). De este total, los que se destinan a Vivienda fueron 2.023 millones de pesos.
- Este valor implica una caída del 83,9% en relación con el registro de Abril de 2018, mes récord histórico en términos de crédito hipotecario. En dólares estadounidenses, esta caída interanual se eleva a un 93%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario brindado durante Mayo indican un crecimiento del 15,7% en moneda nacional y del 11,3% en dólares estadounidenses, debido al leve aumento de la cotización de la divisa (3,9% promedio).

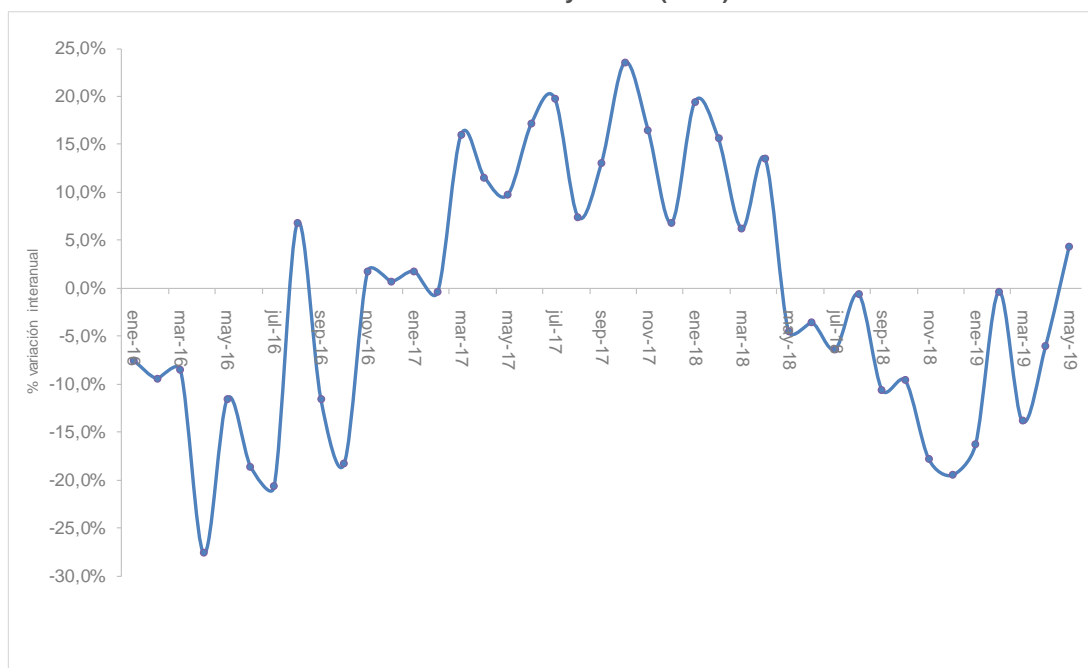
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC entregó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. En este formato no se publicó más la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. A pesar de ello y considerando no obstante que se trata de un indicador sectorial relevante, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

► Marco General

La Construcción

Por primera vez luego de doce meses, el consumo de cemento mostró en Mayo tasas positivas de variación interanual. La tasa de crecimiento respecto a igual mes de 2018 fue del 4,3%, y en parte se debió al hecho de que fue justamente en Mayo del año pasado que el indicador inició su secuencia de guarismos negativos.

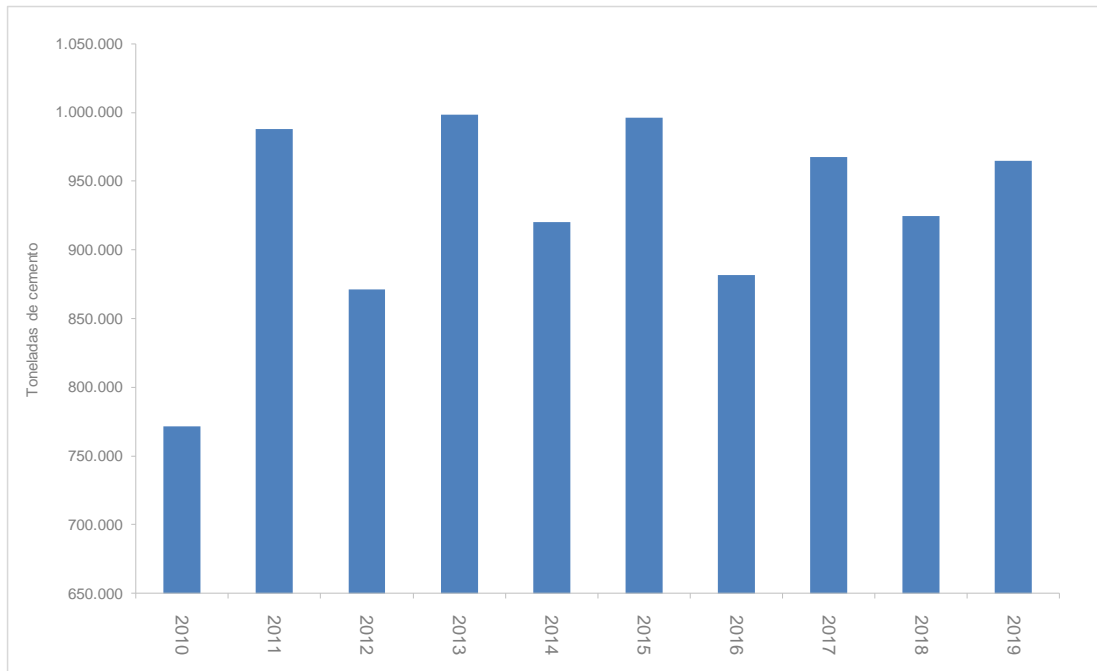
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2016 – Mayo 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La magnitud del incremento fue marginalmente inferior y de signo contrario a la caída registrada doce meses atrás, por lo que **el nivel de consumo quedó en Mayo apenas por debajo del correspondiente a igual período de 2017**. La marca de aquel año no fue, sin embargo, de las más elevadas en términos históricos. Por el contrario, había sido inferior a la de todos los años impares previos (2011, 2013 y 2015). Dato que, como se señaló ya varias veces en este Informe, da cuenta de las dificultades para encontrar un nuevo sendero de crecimiento sostenido que ha enfrentado el sector durante la última década.

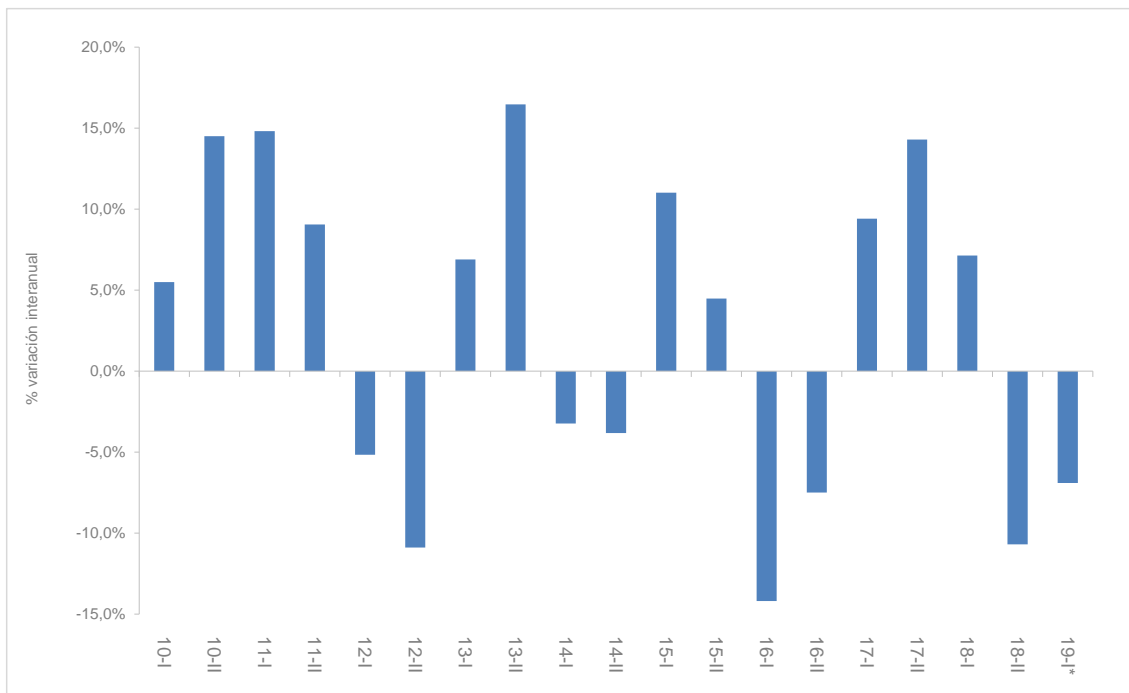
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Mayo 2010 / 2019 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como consecuencia de la estabilización del nivel de consumo de cemento que se verifica en los últimos meses, la caída interanual acumulada en lo que va del año se ha desacelerado sensiblemente. Luego de registrar una merma superior al 10% durante el segundo semestre de 2018, **la baja relevada en el período Enero – Mayo se redujo al 6,9%**. Descenso que resulta más suave que el de los dos semestres de 2016 y el segundo semestre de 2012 (año de implantación del cepo cambiario), y que se asimila a la transitada durante el primer semestre de 2009 (crisis sub-prime).

**Gráfico III – Consumo de cemento. Variación promedio interanual.
Primer semestre 2010 / Primer semestre 2019 (en %)**

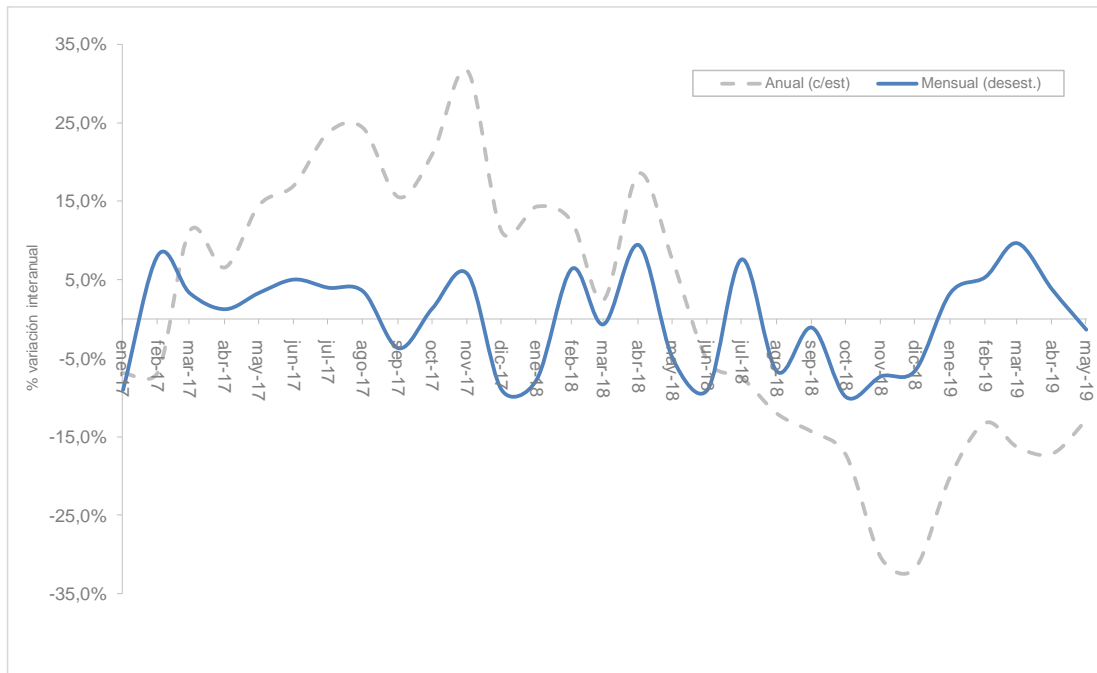


* Corresponde al período Enero - Mayo

Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La estabilización y cierta recuperación que evidencia el consumo de Cemento no se visualiza sin embargo en la marcha del Índice Construya, más estrechamente ligado a las obras residenciales en los grandes centros urbanos -particularmente el Área Metropolitana de Buenos Aires-, que **en Mayo mostró una baja del 12,9% interanual**. Parte de esta divergencia responde a factores de índole puramente estadística: a diferencia del Cemento, el Índice Construya había iniciado su sendero de contracción en Junio de 2018, por lo que Mayo aún se compara contra registros previos al “quiebre” de tendencia. En todo caso, el dato novedoso del mes de Mayo es que, **luego de 4 subas consecutivas, la versión desestacionalizada de este indicador experimentó un retroceso mensual del 1,4%**.

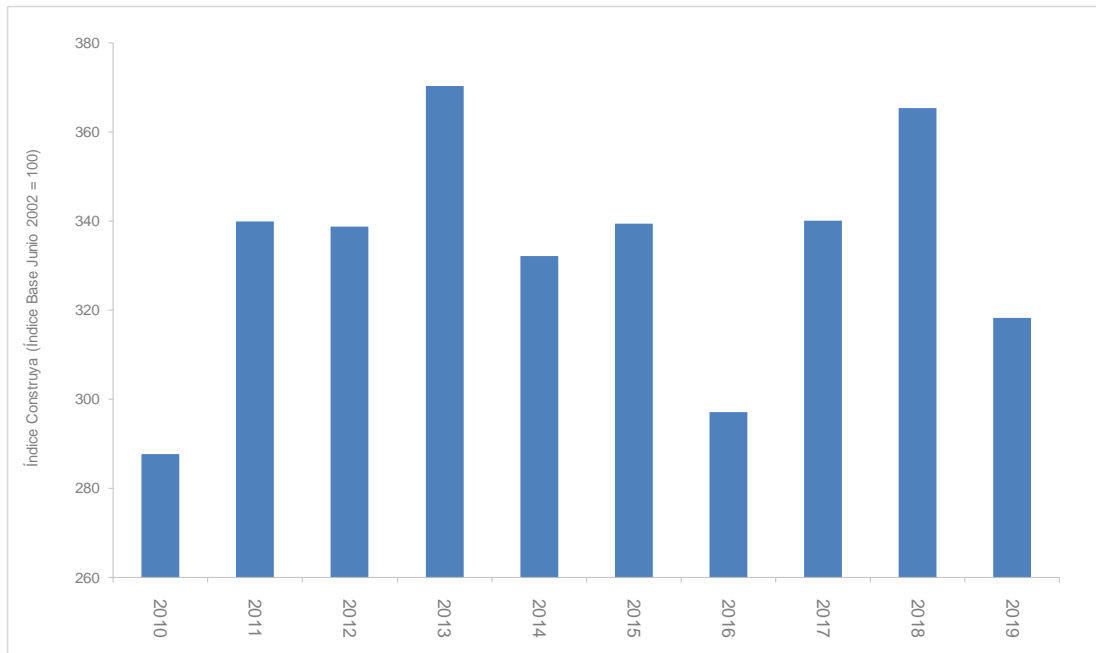
Gráfico IV – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Enero 2017 - Mayo 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

A su vez, en línea con lo señalado precedentemente respecto al *Cemento*, el indicador se encuentra actualmente en niveles históricamente bajos. En efecto, **la marca del mes de Mayo fue, con excepción del 2016, la más baja desde el año 2010 a esta parte**. Y, de hecho, fue prácticamente similar al registro de igual mes de 2008.

Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.
Mayo 2010 / 2019 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

La relativa divergencia entre la evolución del consumo de *Cemento* y el *Índice Construya* estaría reflejando la incidencia de distintas tipologías de obra a la hora de dar cuenta de la estabilización del nivel de actividad, dinámica también refrendada por la evolución del empleo sectorial. Esta apreciación encuentra respaldo en una serie de datos adicionales correspondientes a la marcha del consumo y/o despacho de insumos. Así, cuando se analiza el comportamiento de los insumos relevados por el INDEC durante el mes de Abril, se corrobora que **la desaceleración del ritmo de caída no es un fenómeno generalizado, sino que tiende a reflejarse en materiales relativamente más ligados a las obras de infraestructura**. Es el caso de *Resto*, *Hierro redondo para hormigón* y, sobre todo, *Asfalto*. Si en los primeros puede incidir el hecho de que la comparación se realiza contra meses de menor ritmo de expansión que los previos, en el caso del *Asfalto* la desaceleración (-8,4% en Abril, contra -22,8% en Enero) se dio sin que ello ocurriese. Por el contrario, **insumos como Pisos y revestimientos cerámicos o Ladrillos huecos no disminuyeron sus elevadas tasas de contracción**.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual.
Abril 2017 y 2018 y Diciembre 2018 - Abril 2019 (en %)

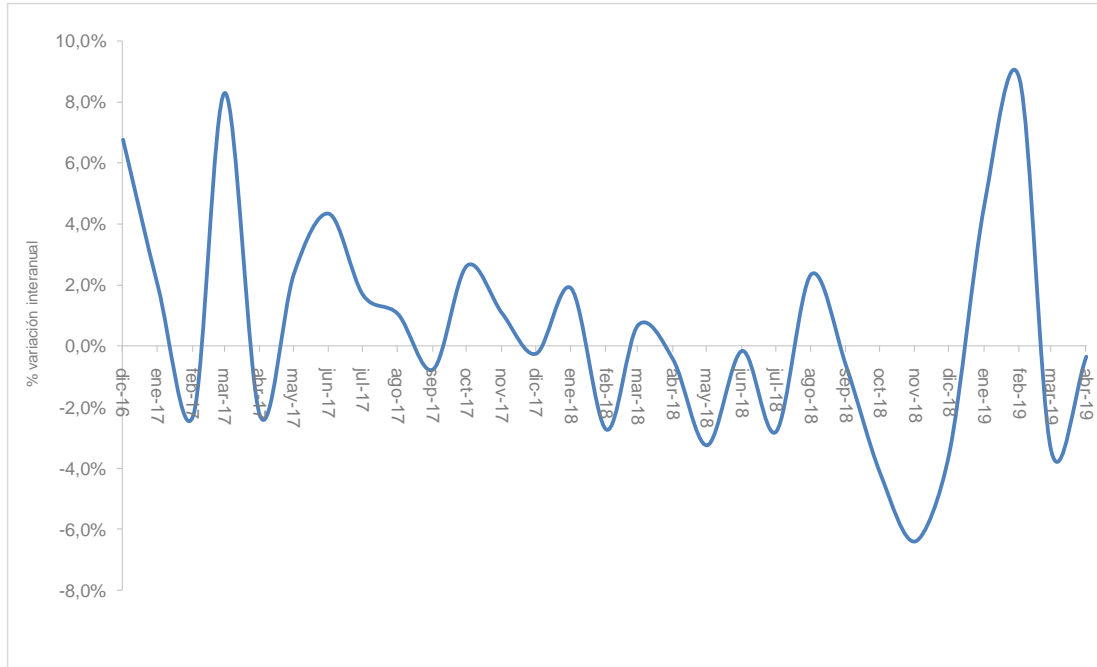
Insumo	abr-17	abr-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19
Artículos sanitarios de cerámica	-4,1%	-6,5%	-40,3%	-27,9%	-21,8%	-23,4%	-22,5%
Asfalto	101,8%	30,9%	-39,8%	-22,8%	-13,9%	-29,5%	-8,4%
Cales	-1,2%	13,3%	-30,5%	-15,7%	-4,6%	-7,4%	-16,8%
Cemento portland	11,6%	13,5%	-19,5%	-16,3%	-0,3%	-13,8%	-6,0%
Hierro redondo y aceros para la construcción	26,5%	14,7%	-26,5%	-15,2%	-12,8%	-17,6%	-6,7%
Hormigón elaborado	35,7%	11,4%	-7,8%	1,5%	15,3%	-3,7%	3,4%
Ladrillos huecos	6,3%	8,2%	-32,9%	-27,3%	-16,3%	-20,1%	-15,2%
Mosaicos graníticos y calcáreos	6,3%	42,4%	-20,7%	-24,4%	-1,0%	-8,3%	-16,3%
Pinturas para construcción	-1,1%	12,3%	-13,8%	-15,7%	2,9%	-0,8%	-7,7%
Pisos y revestimientos cerámicos	-5,5%	33,8%	-36,3%	-28,1%	-30,9%	-34,2%	-27,2%
Placas de yeso	0,7%	19,5%	-14,5%	-14,3%	-1,2%	-16,9%	-15,4%
Yeso	-6,6%	9,1%	2,7%	5,7%	18,0%	-2,9%	9,4%
Resto*	8,2%	19,8%	-8,4%	-4,7%	-14,6%	-5,5%	4,2%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, cabe destacar que, luego de la caída de Marzo, **la versión desestacionalizada del ISAC experimentó en Abril una marginal caída del 0,3%**, denotando así una tendencia a la estabilización del nivel de actividad.

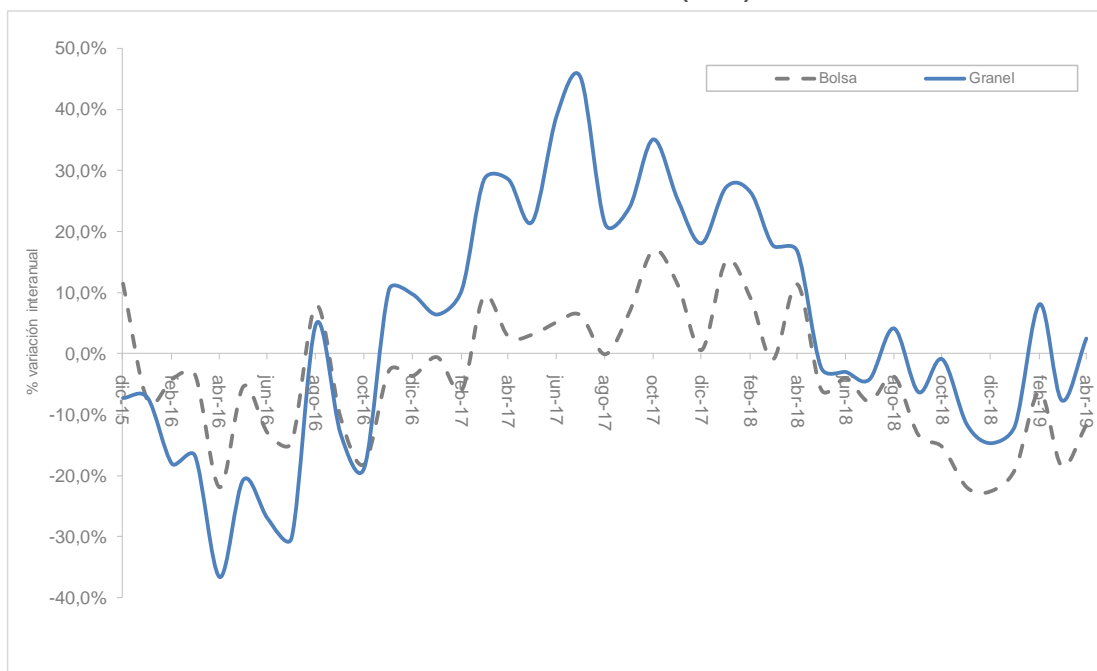
Gráfico VI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (sin estacionalidad). Variación mensual. Diciembre 2016 - Abril 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base INDEC

La información más desagregada que se dispone sobre el consumo de cemento apunta en la misma dirección. Detrás de la caída del mes de Abril subyacía, como en el mes de Febrero, una divergencia notoria entre la dinámica del consumo *en bolsa* y la realizada *a granel*. Así, **mientras que la primera se mantuvo en terreno negativo y retrocedió un 11,7% en relación a igual mes de 2018, la segunda mostró un alza del 2,5%**.

Gráfico VII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Diciembre 2015 - Abril 2019 (en %)

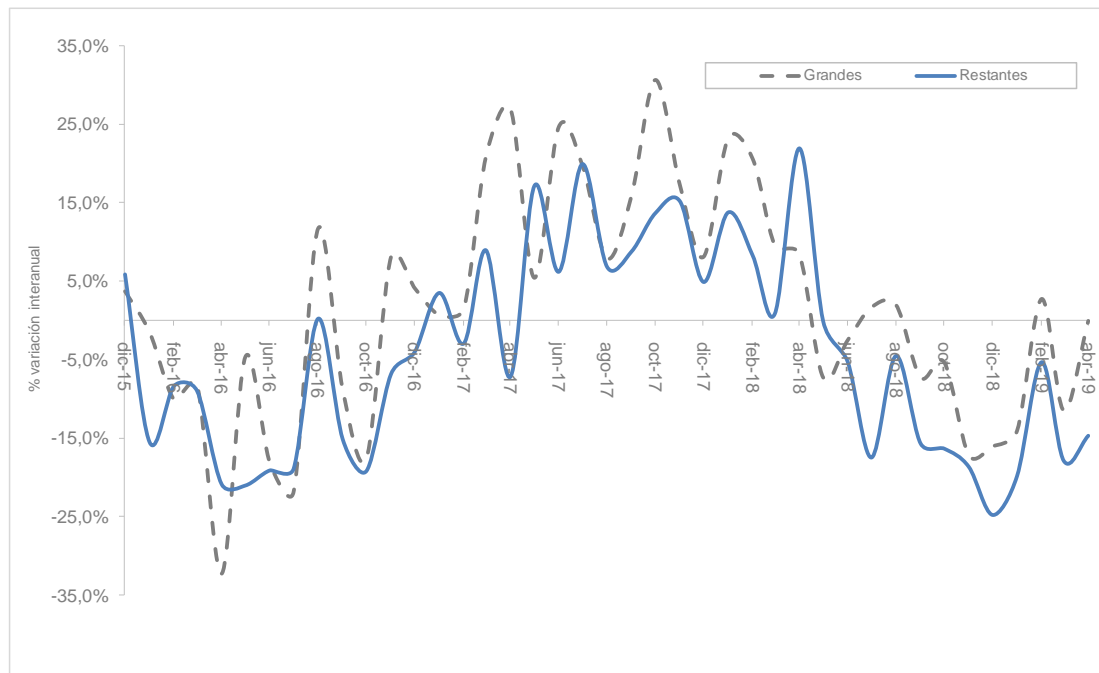


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esta brecha resulta menor a la del año 2017 (cuando a la recuperación post 2016 de la obra pública se le adicionó el empuje de la obra privada traccionada en un segundo momento por el retorno del crédito hipotecario), pero considerablemente superior a la observada durante el primer período de la crisis cambiaria que tuvo lugar en 2018.

En el mismo sentido se extendió la brecha entre el ritmo al que cae el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* del país y aquel al que lo hace en las *Restantes*. Durante el mes de Abril **el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* se mantuvo prácticamente inalterado (caída marginal del 0,1%), mientras que en las *Restantes jurisdicciones* descendió un 14,7%**, una de las brechas más significativas de 2015 a esta parte (antes de ese año la brecha tendía a estar invertida, creciendo las *Restantes* más que las *Grandes*).

Gráfico VIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Abril 2019 (en %)



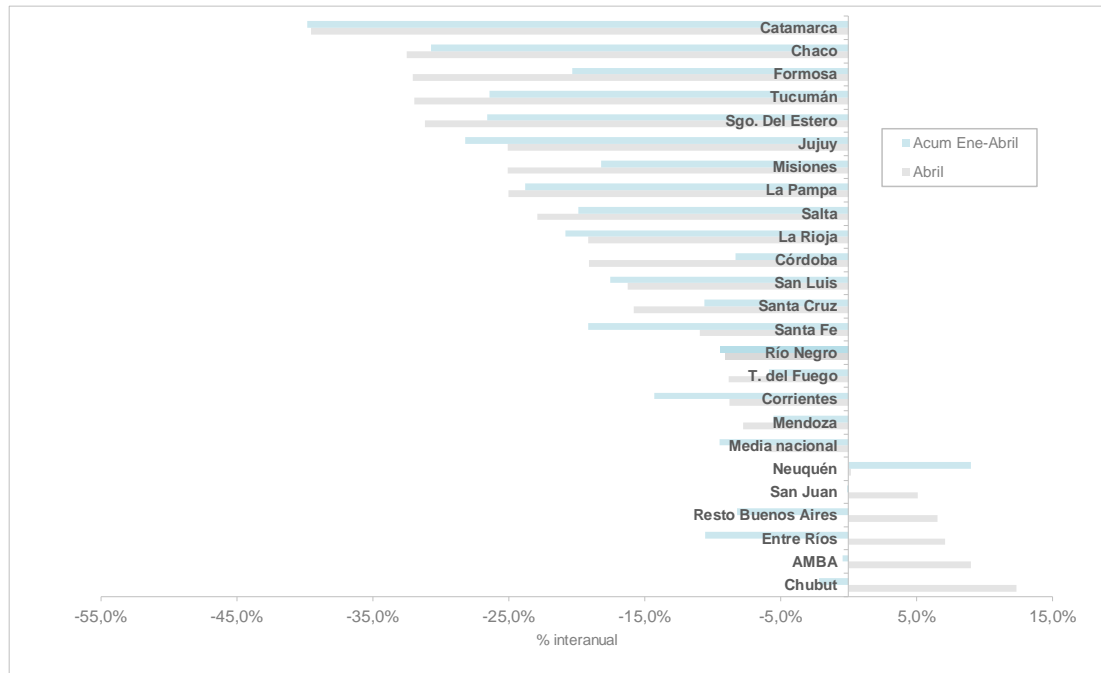
Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más significativo aún, el cuadro relativamente favorable de las *Grandes* se explica en su totalidad por el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y el interior de esa provincia. **Mientras que el interior elevó su consumo un 6,6% interanual, el AMBA lo hizo un 9%**. Por el contrario, **Santa Fe se contrajo un 10,9% y Córdoba un 19,1%**¹, fenómeno en parte motivado por el hecho de que se compara con meses de 2018 donde esta provincia se expandía aceleradamente.

Entre las *Restantes* el panorama siguió siendo más homogéneo, **con apenas 4 jurisdicciones en terreno positivo: Chubut, Entre Ríos, Neuquén y San Juan.**

¹ Como en todo año electoral, hay una cierta correlación entre el nivel de obra pública – determinante en el consumo de cemento – y las elecciones en los diferentes niveles. A medida que avance el calendario electoral se verán variaciones en el consumo de las distintas jurisdicciones.

Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Abril y acumulado Enero - Abril 2019 (en %)

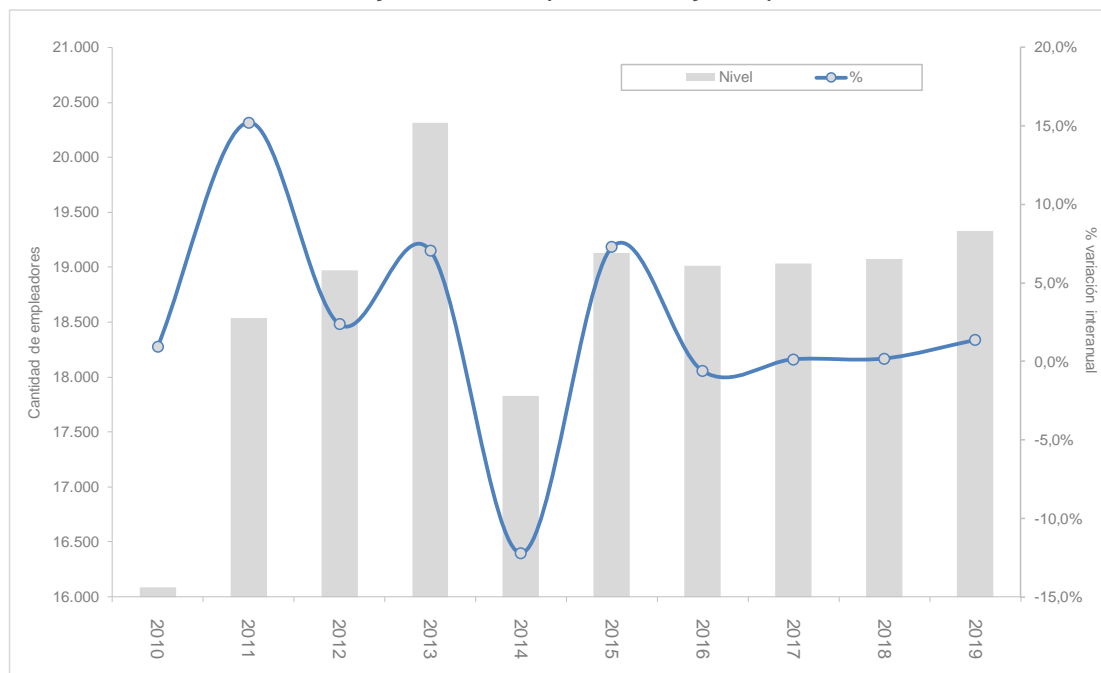


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

La culminación del proceso de renovación de credenciales por parte de los empleadores del sector ante el IERIC arrojó como resultado un crecimiento interanual del 1,4% en Mayo. Este guarismo, de algún modo sorpresivo, contrasta con la moderada dinámica contractiva que se observaba hasta Abril, antes de que tuviera lugar el mencionado proceso de renovación.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Mayo 2010 / 2019 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

La cantidad de empleadores en actividad ascendió así a 19.332, un aumento de 260 respecto a igual período del año pasado. De esta manera, a contramano del resto de los indicadores sectoriales, la cantidad de empleadores alcanzó su máximo registro desde 2013 a esta parte. Y fue también la mayor tasa de crecimiento interanual para dicho mes desde el año 2015.

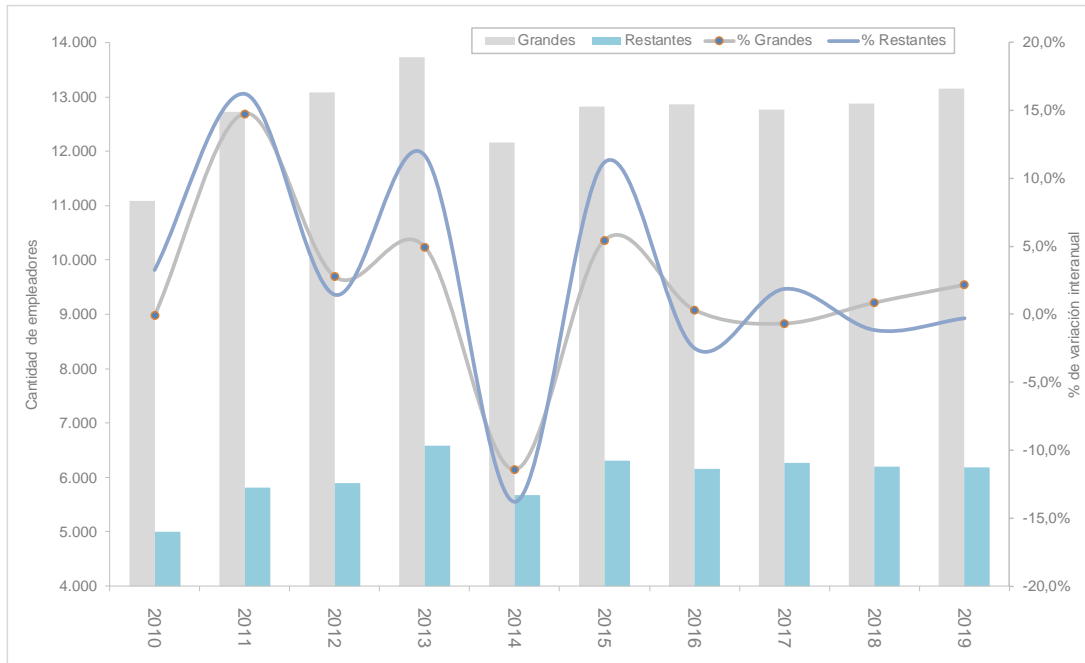
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	may-19	may-18	may-19	may-18	may-19	may-18		may-19	may-18
Grandes Jurisd.	11.737	11.525	1.417	1.351	13.154	12.876	2,2%	68,0%	67,5%
Buenos Aires	5.084	5.035	716	697	5.800	5.732	1,2%	30,0%	30,1%
Cdad. de Bs.As.	3.745	3.555	391	338	4.136	3.893	6,2%	21,4%	20,4%
Córdoba	1.291	1.287	163	162	1.454	1.449	0,3%	7,5%	7,6%
Santa Fe	1.617	1.648	147	154	1.764	1.802	-2,1%	9,1%	9,4%
Resto del país	5.717	5.745	461	451	6.178	6.196	-0,3%	32,0%	32,5%
Catamarca	125	140	0	1	125	141	-11,3%	0,6%	0,7%
Chaco	293	309	15	14	308	323	-4,6%	1,6%	1,7%
Chubut	330	339	28	29	358	368	-2,7%	1,9%	1,9%
Corrientes	346	369	10	13	356	382	-6,8%	1,8%	2,0%
Entre Ríos	438	469	21	24	459	493	-6,9%	2,4%	2,6%
Formosa	150	157	2	3	152	160	-5,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	133	130	13	12	146	142	2,8%	0,8%	0,7%
La Pampa	164	168	6	7	170	175	-2,9%	0,9%	0,9%
La Rioja	92	99	4	6	96	105	-8,6%	0,5%	0,6%
Mendoza	631	647	130	116	761	763	-0,3%	3,9%	4,0%
Misiones	356	384	20	24	376	408	-7,8%	1,9%	2,1%
Neuquén	461	416	67	56	528	472	11,9%	2,7%	2,5%
Río Negro	358	340	29	30	387	370	4,6%	2,0%	1,9%
Salta	360	357	13	13	373	370	0,8%	1,9%	1,9%
San Juan	304	285	30	26	334	311	7,4%	1,7%	1,6%
San Luis	174	171	13	12	187	183	2,2%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	118	108	15	20	133	128	3,9%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	263	262	12	12	275	274	0,4%	1,4%	1,4%
Tierra del Fuego	168	153	6	7	174	160	8,8%	0,9%	0,8%
Tucumán	453	442	27	26	480	468	2,6%	2,5%	2,5%
Total País	17.454	17.270	1.878	1.802	19.332	19.072	1,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Ahora bien, una de las principales características de esta expansión es que, en línea con lo relevado por otros indicadores, estuvo **básicamente explicada por lo acontecido en las Grandes jurisdicciones**. En efecto, **mientras que estas incrementaron su plantel de empleadores en un 2,2% interanual, las Restantes jurisdicciones lo disminuyeron un 0,3%**. Patrón territorial de comportamiento que contrasta sensiblemente con el que se advertía, por ejemplo, en 2015, cuando las *Restantes jurisdicciones* duplicaban el ritmo de expansión de las *Grandes*.

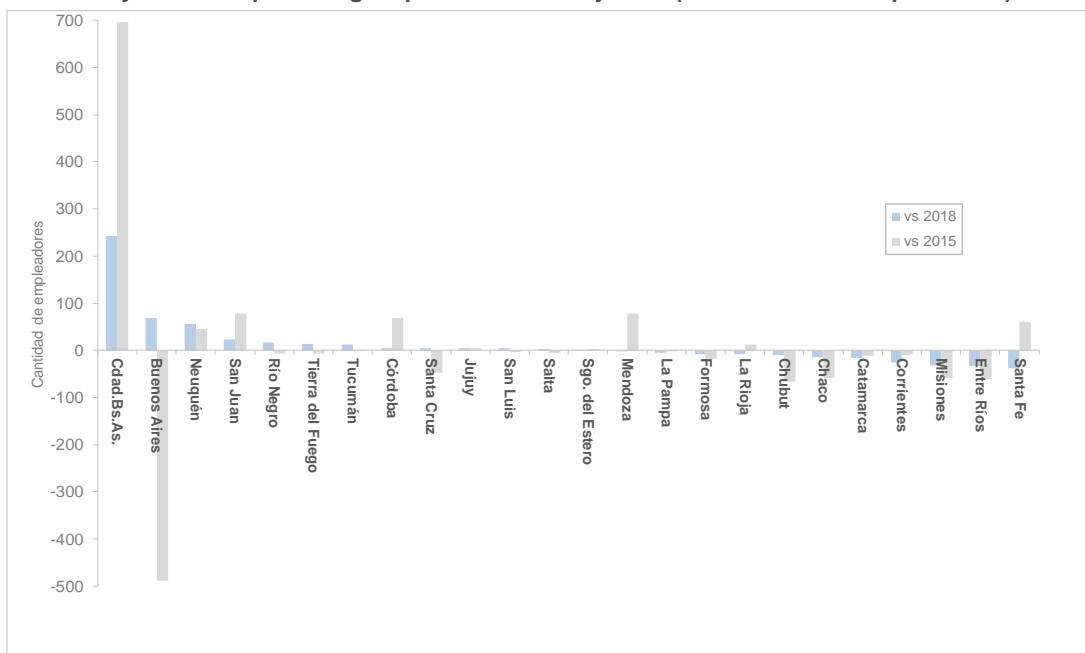
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

Y, a su vez, esa dinámica estuvo fundamentalmente asociada a lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires. Si bien la provincia de Santa Fe ha sido la única que se mantuvo al margen de la tendencia ascendente, lo cierto es que **el número de empleadores que se incorporaron en la Ciudad de Buenos Aires fue casi 4 veces mayor que el de la Provincia de Buenos Aires**, al tiempo que Córdoba apenas adicionó 5 nuevos empleadores en los últimos 12 meses.

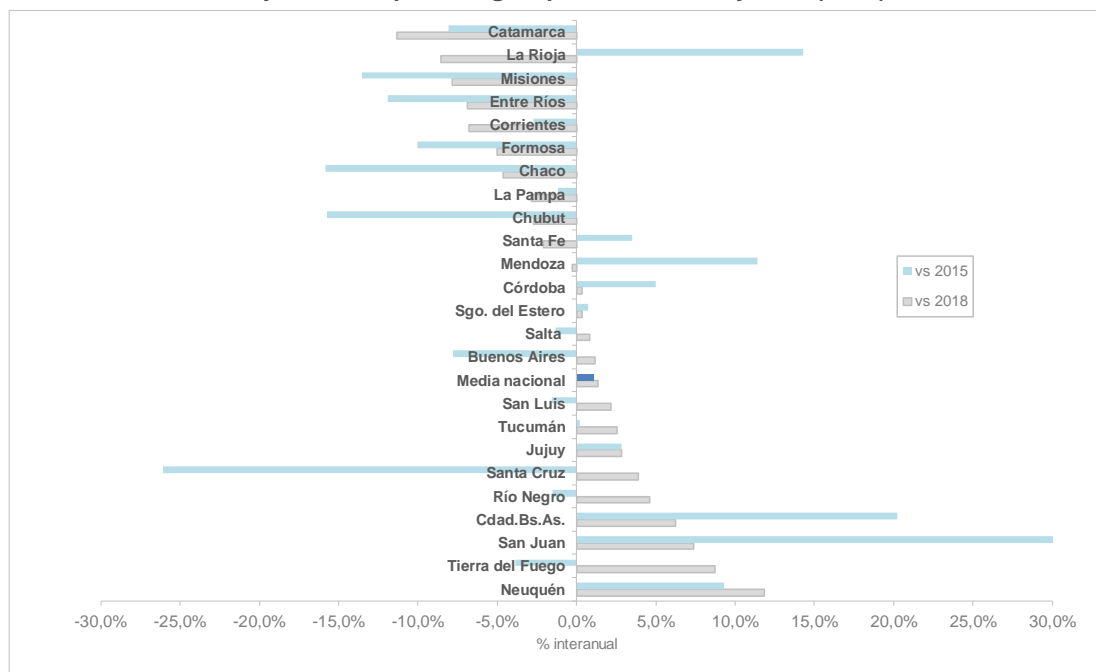
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Mayo 2019 respecto a igual período de 2015 y 2018 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Del otro lado, entre las **Restantes jurisdicciones** sobresalió el comportamiento de las provincias patagónicas y San Juan. Entre las primeras, Neuquén reflejó un alza del 11,9% en su cantidad de empleadores, transformándose en la tercera jurisdicción en número de empresas que se sumaron durante los últimos doce meses, tan sólo superada por la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires. Detrás suyo se ubicaron Tierra del Fuego, San Juan y Río Negro.

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Mayo 2019 respecto a igual período de 2015 y 2018 (en %)



Fuente: IERIC

En cuanto a las jurisdicciones cuyo número de empleadores se vio reducido, fueron las provincias del Noreste argentino las que se destacaron. Ninguna de ellas logró mostrar guarismos positivos y en conjunto (sumando aquí a la provincia de Entre Ríos) dieron cuenta de la pérdida de 115 empleadores. Medido en términos relativos, las mayores caídas les correspondieron a las provincias de Catamarca y La Rioja.

Esa divergencia según tamaño poblacional de las jurisdicciones también se advirtió a la hora de considerar las tipologías de empleadores según Forma Jurídica. Así, mientras que las formas menos complejas (*Unipersonales* y *Sociedad de Personas*) se ubicaron en terreno negativo, las más desarrolladas (*S.R.L.* y *S.A.*) mostraron tasas de crecimiento del 1,2% y 2%, respectivamente. Se profundiza así una tendencia estructural a la consolidación del entramado empresarial en torno a tipologías jurídicas más robustas: en Mayo de 2010, *Unipersonales* representaba el 41,5% del total de empleadores, mientras que hoy llega al 37,3%.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

	may-19	may-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2019	Mayo 2018
Unipersonales	7.204	7.329	-1,7%	37,3%	38,4%
Sociedades Personas (2)	337	406	-17,0%	1,7%	2,1%
S.A.	4.516	4.429	2,0%	23,4%	23,2%
S.R.L	6.279	6.206	1,2%	32,5%	32,5%
Otras (3)	996	702	41,9%	5,2%	3,7%
Total	19.332	19.072	1,4%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, por Tipo de Actividad, ambas tipologías lograron guarismos positivos, pero fue **Subcontratistas** la que mostró un mayor dinamismo, alcanzando un crecimiento interanual del 4,2%.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

	may-19	may-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2019	Mayo 2018
Constructoras/Contratistas	17.454	17.270	1,1%	90,3%	90,6%
Subcontratistas	1.878	1.802	4,2%	9,7%	9,4%
Total	19.332	19.072	1,4%	100,0%	100,0%

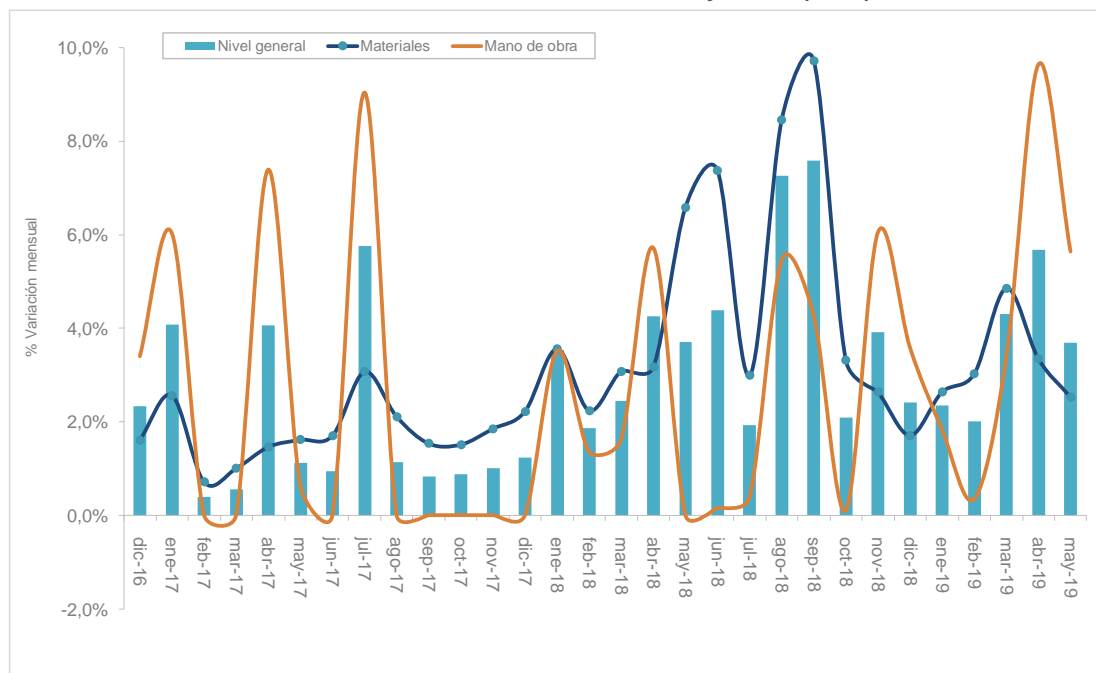
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción² (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un incremento del 3,7% mensual, guarismo que, si bien elevado, resulto más bajo que el de los dos meses anteriores.

Al igual que en Abril, el principal factor explicativo de la suba fue el comportamiento del rubro **Mano de obra**, que al incorporar los nuevos valores vigentes a partir del último acuerdo salarial convenido se elevó un 5,6%. De esta manera, este componente acumuló una suba del 19,7% entre Febrero y Mayo, en comparación con el 7,4% que había mostrado en igual período de 2018.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Diciembre 2016 – Mayo 2019 (en %)



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

Sin embargo, el dato quizá más significativo correspondió a la dinámica del capítulo **Materiales**. Este evidenció en Mayo un alza del 2,5%. Este fue el aumento de menor proporción desde Diciembre a esta parte. Y si se deja a un lado al último registro de 2018, constituyó la marca más baja desde Febrero de 2018.

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

Esta desaceleración del ritmo de incremento de los costos, y en particular de *Materiales*, se dio en un contexto donde el tipo de cambio siguió moviéndose en sentido ascendente. Aunque el anuncio de la mayor capacidad de intervención en el mercado de cambios convenida con el FMI (y la inversión de la dirección en la marcha de la tasa de interés de la Reserva Federal) indujo desde finales de Mayo una estabilización de la paridad cambiaria, que al momento de concluir este Informe se estaba traduciendo directamente en una tenue reversión de dicha tendencia. En efecto, en términos de promedio mensual, el nivel del tipo de cambio respecto al dólar estadounidense culminó Mayo con un crecimiento mensual del 3,9%.

Como consecuencia, **medidos en dólares estadounidenses, tanto el Nivel general como, en particular, el capítulo *Materiales* cerraron Mayo en un nivel incluso inferior al de Febrero pasado.** Esto puede en parte explicarse por el hecho de que, a diferencia del promedio mensual, la cotización del tipo de cambio no logró superar máximos diarios de meses previos. Máximos que sirvieron de referencia para fijación de precios y que, entonces, requieren nuevos “shocks” al alza para inducir un nuevo salto en la tasa de variación del nivel de precios.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Mayo 2015 – Mayo 2019 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



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

En definitiva, **Mayo se convirtió en el noveno mes consecutivo para el cual el nivel del Índice de costos medido en dólares estadounidenses queda por debajo del umbral de 80** (Índice Base Diciembre de 2014 = 100). Umbral que podría verse nuevamente superado a partir de la dinámica observada durante el mes en curso, pero que encuentra en el cuadro del balance de pagos y el limitado acceso a nuevo financiamiento externo un condicionante estructural.

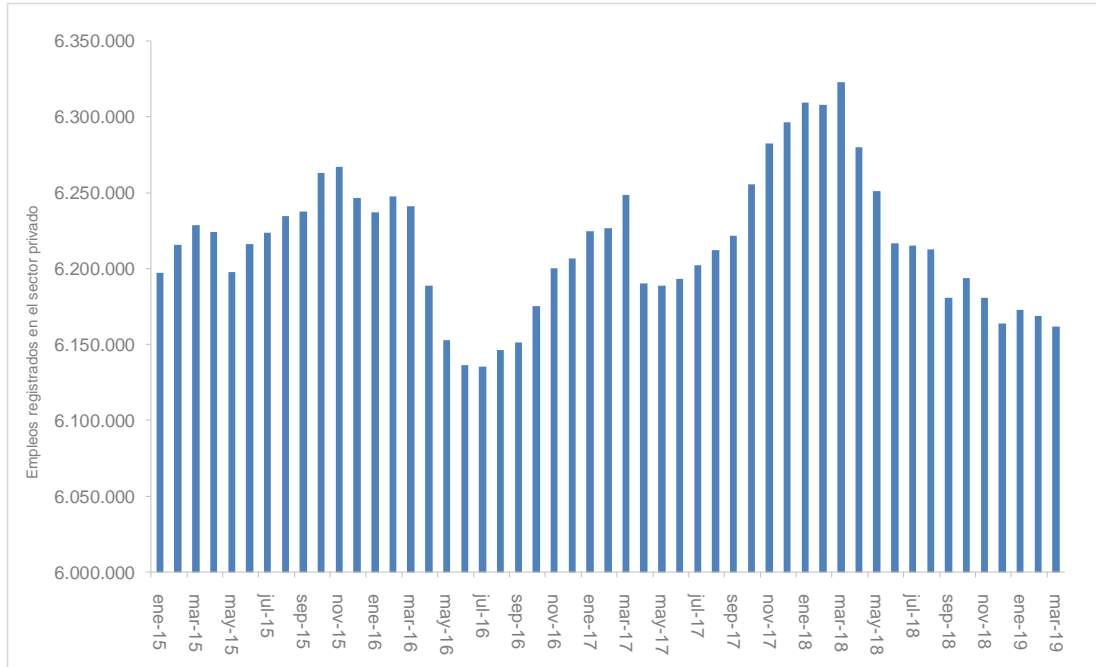
La construcción en el empleo

Los datos provisorios mostraron que **el Sector Privado perdió en Marzo 7.092 empleos registrados adicionales.** Esta caída sucede a la baja de 4.109 empleos de Febrero (cifra revisada al alza, luego de que el mes pasado se informaran 15.500) y al incremento de más de 9 mil que había tenido lugar en Enero (cifra también revisada al alza). Como consecuencia de este nuevo retroceso, **el total de empleos registrados en el Sector Privado se ubicó en 6,161 millones, la cifra más baja desde Septiembre de 2016 a esta parte.**

Estos registros de empleo formal reflejan como pocos indicadores el estancamiento de largo plazo que a esta altura experimenta la economía argentina. Así, **para encontrar un nivel inferior al de este Marzo, hay que retrotraerse a igual mes de 2014.** Los poco más de 6,1 millones de puestos de trabajo representan una merma del 1,1% en relación a Marzo de 2015 y un alza de tan sólo el 3,5% respecto a Marzo de 2011.

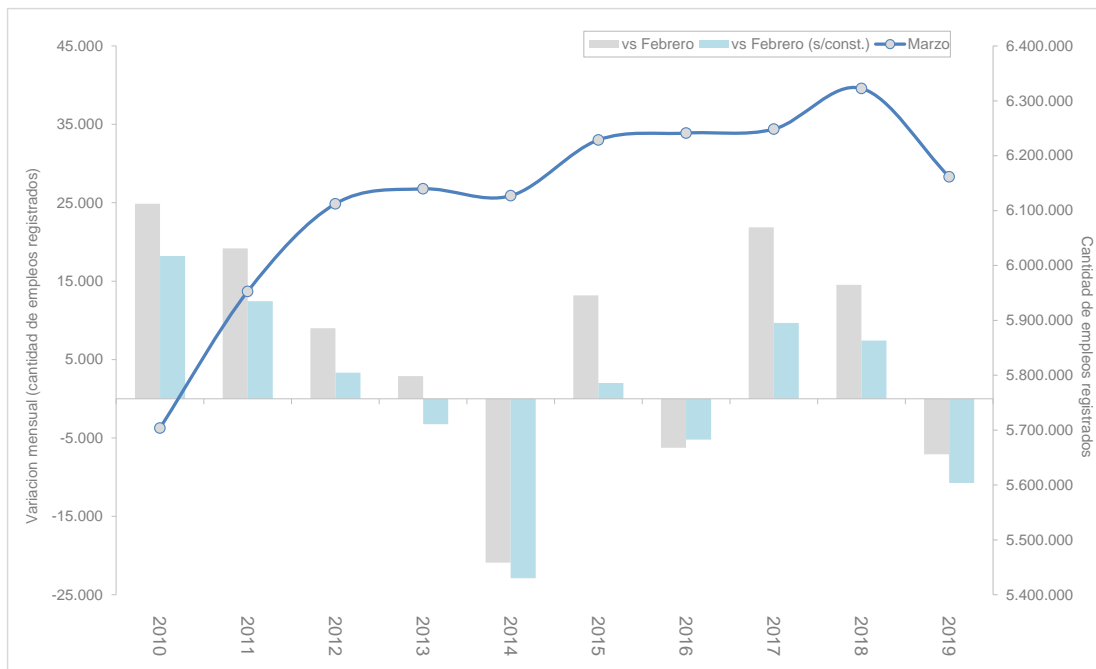
A su vez, como se viene advirtiendo en todos los últimos Informes, la tasa de contracción mensual de Marzo fue nuevamente elevada en términos históricos. En la última década, el único año que tuvo en ese mes una baja más pronunciada fue 2014.

Gráfico XVI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Marzo 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

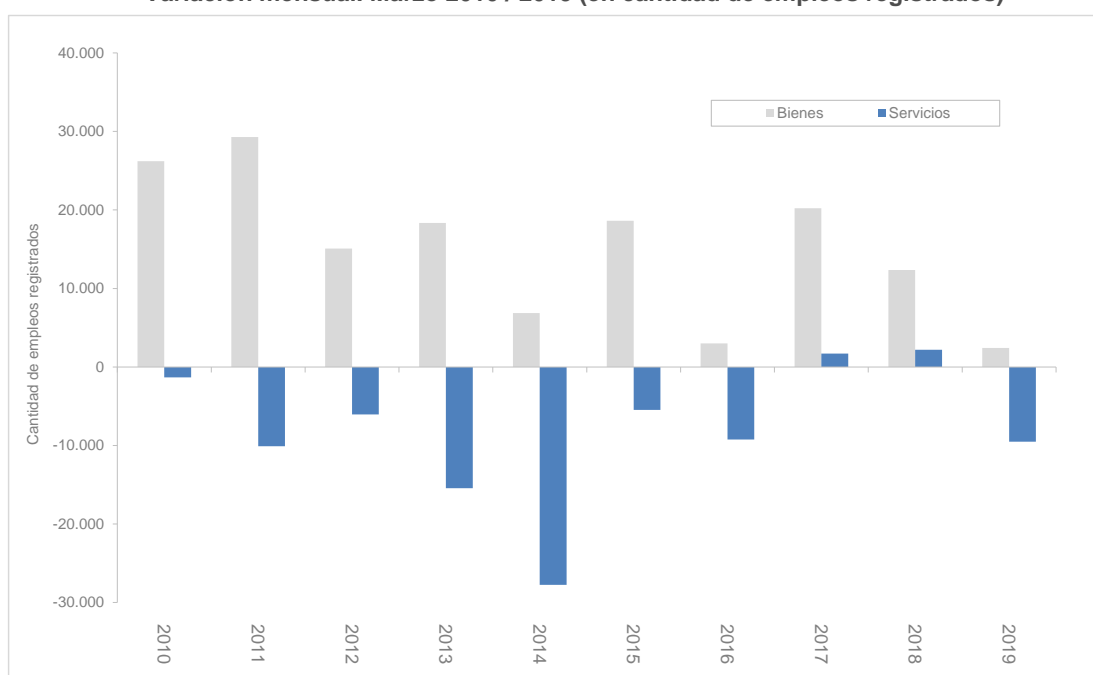
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel y variación mensual. Marzo 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados y en %)



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

Las diferencias respecto a años precedentes no remiten sólo a la magnitud, sino también a las características sectoriales. **Los Sectores productores de servicios perdieron en Marzo 9.503 empleos registrados**, marca que no sólo fue inferior a la de 2014, sino también a la de 2013 e incluso 2011. Por el contrario, **los 2.423 empleos incorporados por los Sectores productores de bienes se transformaron en el guarismo más bajo de la década.**

Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector. Variación mensual. Marzo 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)

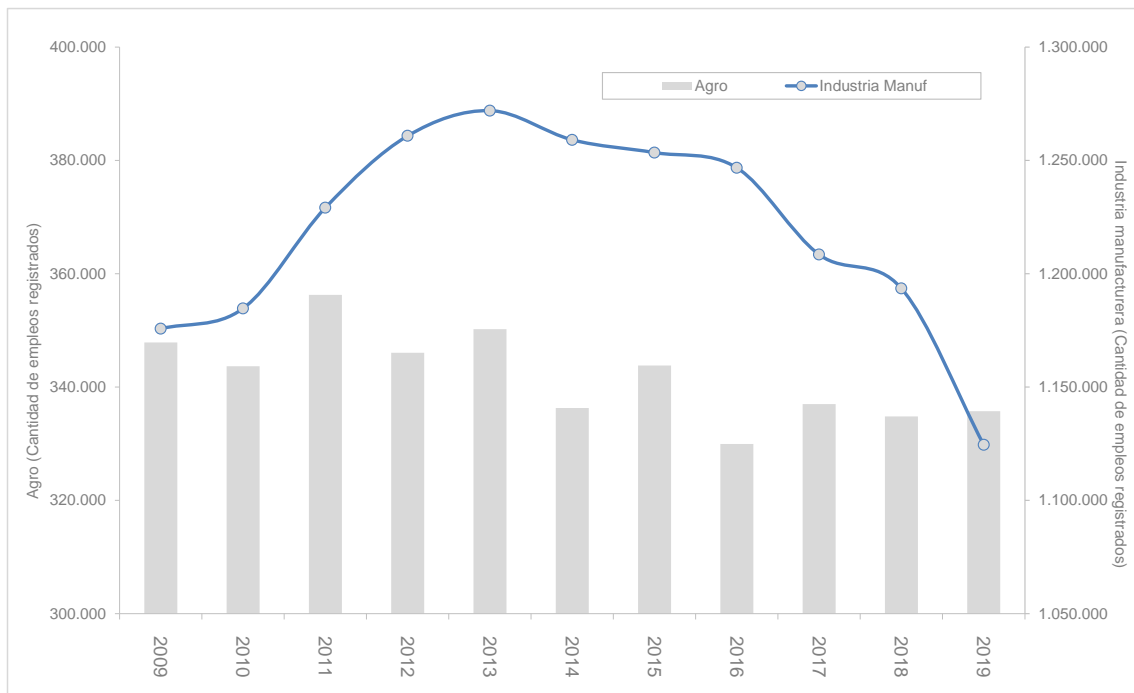


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Los que dieron cuenta de esa evolución desfavorable de los *Sectores productores de Bienes* fueron fundamentalmente dos sectores: el *Agro* y la *Industria manufacturera*. **A pesar de la cosecha gruesa prácticamente récord, el Agro redujo en Marzo 174 empleos registrados, aunque en comparación con un año atrás incorporó 939.** Si bien es dable esperar que la consolidación de registros en los meses venideros corrija al alza estos valores, lo cierto es que fue la primera variación mensual de signo negativo para un mes de Marzo en toda la década. Y en una mirada de largo plazo, cabe destacar que los más de 335 mil empleos registrados que contabilizó este sector en Marzo representaron una merma del 2,3% en relación a los valores de igual mes de 2015.

Por su parte, **la Industria manufacturera evidenció en Marzo su 12va caída mensual en forma ininterrumpida.** En este caso, **la pérdida fue de 1.922 empleos**, una de las caídas más suaves de todo ese período, pero superior a todos los registros previos para ese mes a lo largo de la década. A diferencia del *Agro*, entonces, **este sector registró una caída de casi 69 mil puestos de trabajo en relación a Marzo de 2018.** Este sector ha sido el que más se ha contraído dentro del contexto de estancamiento económico: **los 1,124 millones de empleos que existen en la actualidad suponen una caída del 10,5% respecto a los registros de igual mes de 2015** y del 11,6% (más de 147 mil empleos) en relación a Marzo de 2013, año de este siglo en que alcanzara su pico.

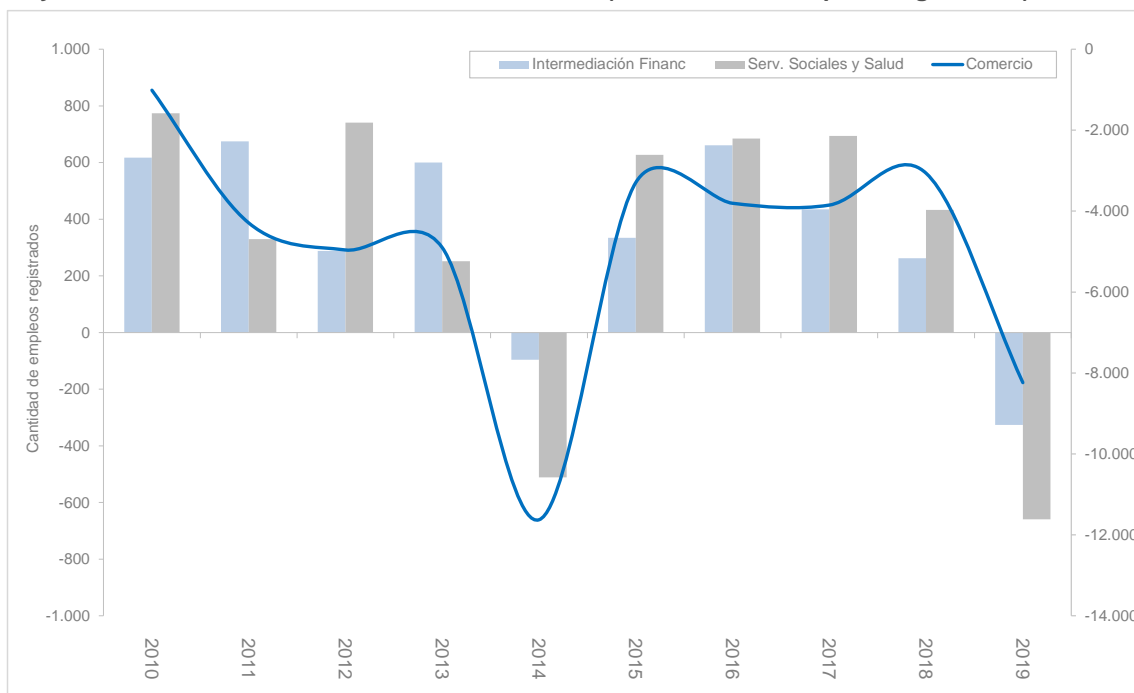
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en Agro e Industria manufacturera. Nivel mensual. Marzo 2009 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

Entre los Sectores productores de servicios, los que volvieron a destacarse por su performance negativa (siempre en términos relativos a años precedentes) fueron Comercio, Intermediación financiera y Servicios de salud. El comportamiento de Comercio fue el más significativo, dada la magnitud de su plantel laboral: si bien Marzo suele ser un mes donde este sector ve disminuir su cantidad de empleos, en este caso la pérdida ascendió a 8.238 puestos, prácticamente el doble que la mayor parte de los restantes registros de la década, aunque menor que la observada en 2014.

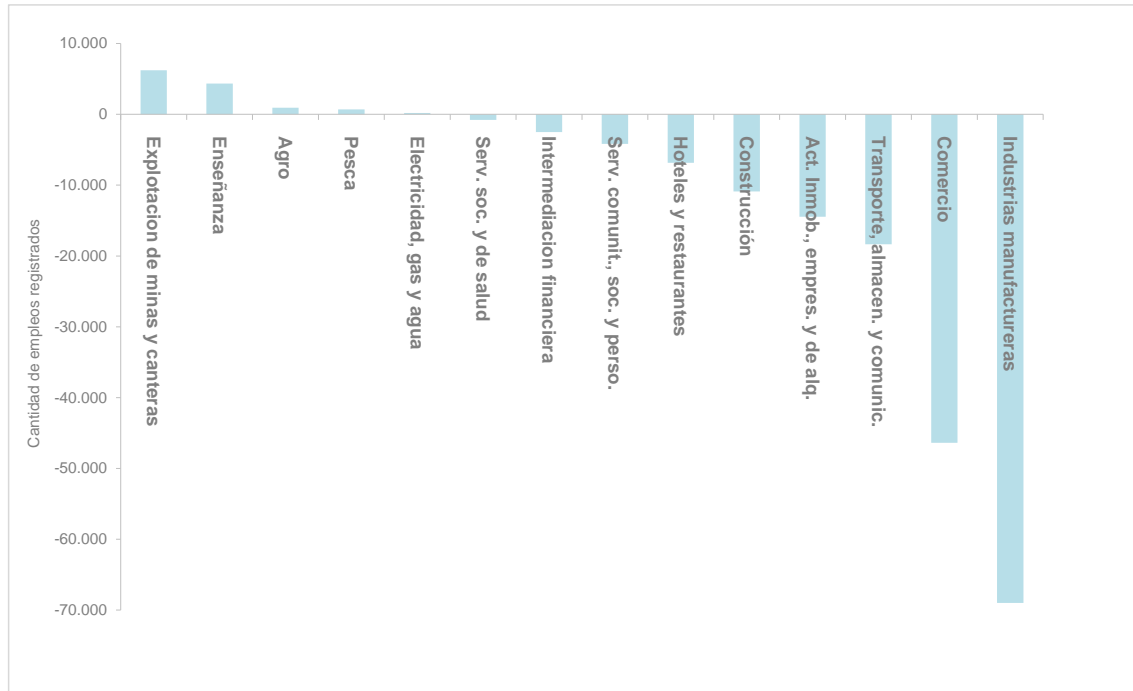
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en Comercio, Intermediación financiera y Servicios sociales y de salud. Variación mensual. Marzo 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

En terreno positivo sobresale la evolución del sector *Explotación de minas y canteras*. Este sector adicionó en Marzo 878 empleos formales, su mejor marca en lo que va de la década. Hoy cuenta con un 4,3% menos de puestos de trabajo que en igual mes de 2015, pero **es el sector que más empleo ha generado en los últimos 12 meses, adicionando en ese lapso 6.212 puestos**, un crecimiento interanual del 7,9%.

Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Marzo 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Abril 2019³

El empleo agregado en la Construcción

Pese a que la demanda de insumos del sector marcó una nueva reducción en Abril, el volumen de ocupación sectorial mantuvo un nivel similar al observado en el mes precedente. Según la información disponible al momento de la elaboración del presente informe, de carácter provisorio, **en Abril se registraron 419.109 puestos de trabajo formales en la Industria de la Construcción**, volumen que representa una **variación del -0,2% en relación a Marzo** (lo que ubica esa evolución dentro del margen de la estimación del dato provisorio).

Como comentamos, este comportamiento se da luego de tres meses de crecimiento consecutivo y en un contexto de caída en la demanda de insumos. **El Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) evidenció una nueva contracción en Abril**, aunque mostrando cierta moderación en relación a la caída observada en Marzo. De todas maneras, la merma en la demanda de insumos para la construcción (especialmente el cemento) apunta a una disminución en el ritmo de ejecución de obra física, lo que torna previsible el cambio en la dinámica de nivel de ocupación sectorial en relación al del primer bimestre del año. El diferente comportamiento entre el consumo del cemento en *bolsa* o *a granel* señala también la evolución diferenciada que ha seguido la construcción privada de menor porte de la obra pública, responsable en buena medida del sostenimiento del empleo registrado.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Abril 2018 – 2019 (en cantidad, en pesos y variación %)

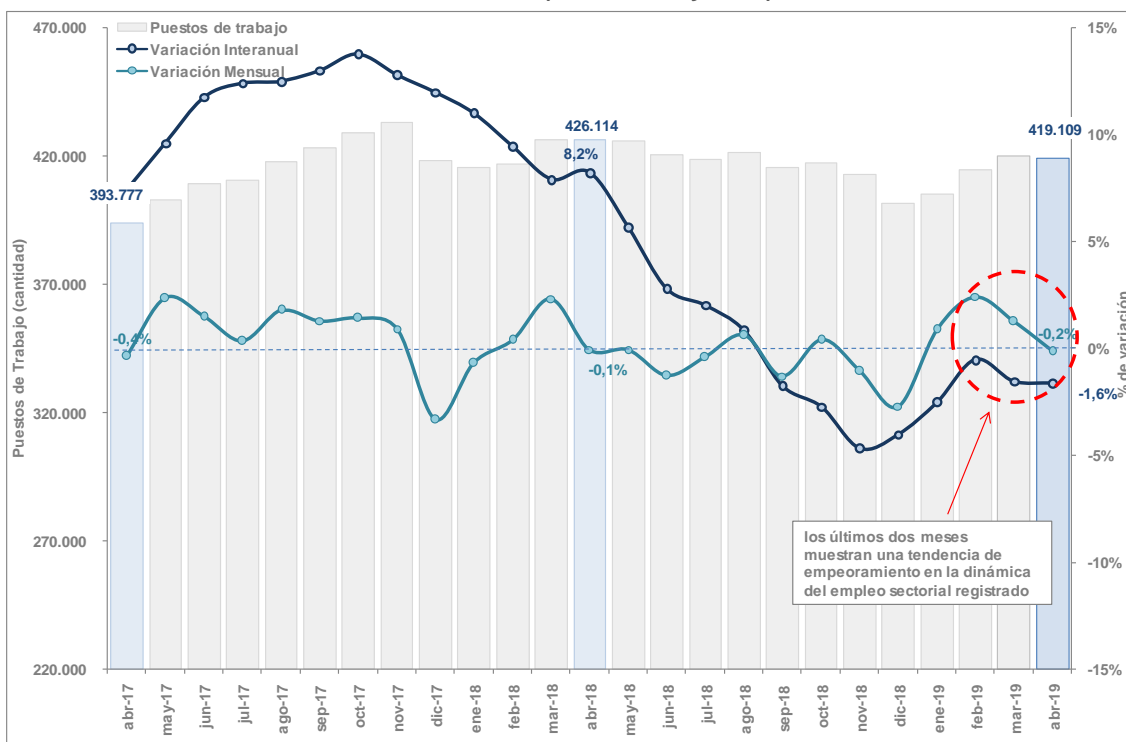
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2018					
Abril	426.114	19.296,1	7.941	8,2%	38,0%
Mayo	425.787	20.080,2	8.473	5,7%	20,1%
Junio	420.353	27.511,2	12.381	2,8%	23,3%
Julio	418.562	19.700,2	8.290	2,0%	16,7%
Agosto	421.089	21.384,5	9.181	0,8%	23,7%
Septiembre	415.503	20.140,5	8.259	-1,8%	20,4%
Octubre	417.090	22.321,6	9.492	-2,8%	28,2%
Noviembre	412.596	22.393,0	9.437	-4,7%	26,6%
Diciembre	401.316	32.773,4	15.237	-4,0%	32,4%
2019					
Enero	404.846	24.262,0	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422,3	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982,0	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	419.109	26.424,5	11.361	-1,6%	36,9%
% Var. Ene-Abr '09 / '08	-10,1%	18,1%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '10 / '09	-2,7%	17,3%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '11 / '10	9,0%	35,3%	49,9%	-	-
% Var. Ene-Abr '12 / '11	0,6%	35,6%	96,5%	-	-
% Var. Ene-Abr '13 / '12	-4,9%	24,8%	14,9%	-	-
% Var. Ene-Abr '14 / '13	-2,4%	20,1%	-6,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '15 / '14	5,5%	25,5%	24,9%	-	-
% Var. Ene-Abr '16 / '15	-8,5%	29,0%	26,7%	-	-
% Var. Ene-Abr '17 / '16	4,6%	36,7%	35,0%	-	-
% Var. Ene-Abr '18 / '17	9,1%	29,8%	30,2%	-	-
% Var. Ene-Abr '19 / '18	-1,6%	37,5%	41,0%	-	-

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

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

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

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Abril 2017 - 2019 (en cantidad y en %)

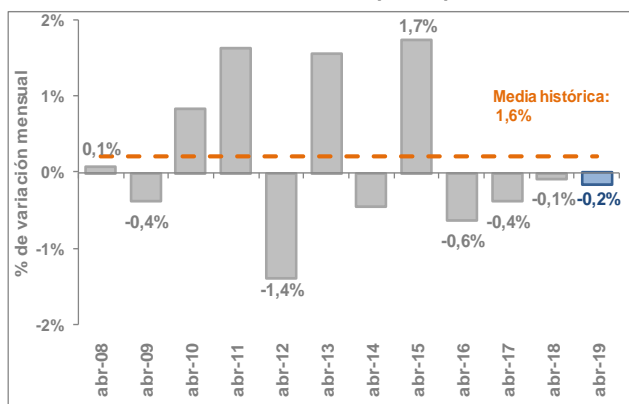


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Dicho esto cabe destacar dos elementos a la hora de evaluar los datos correspondientes al período bajo análisis. El primero se vincula con que si bien Abril podía ser considerado tradicionalmente como un mes de aumento del empleo sectorial, esto se vio modificado durante los últimos cuatro años en los que **se verificó de manera persistente una disminución en la cantidad de puestos de trabajo registrados en el cuarto mes del año** (ver Gráfico II).

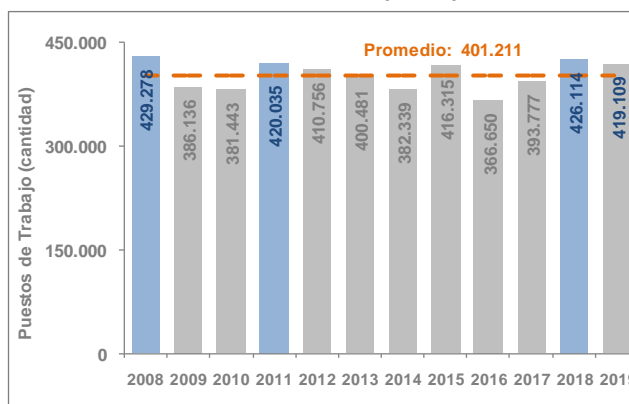
La segunda cuestión a considerar es que pese a que la evolución de la ocupación sectorial ha mostrado un menor dinamismo en relación al primer bimestre del año, **la Industria de la Construcción mantiene niveles de ocupación elevados en términos históricos**, como se ilustra en el Gráfico III.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Abril 2008 / 2019 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Abril 2008 / 2019 (en %)

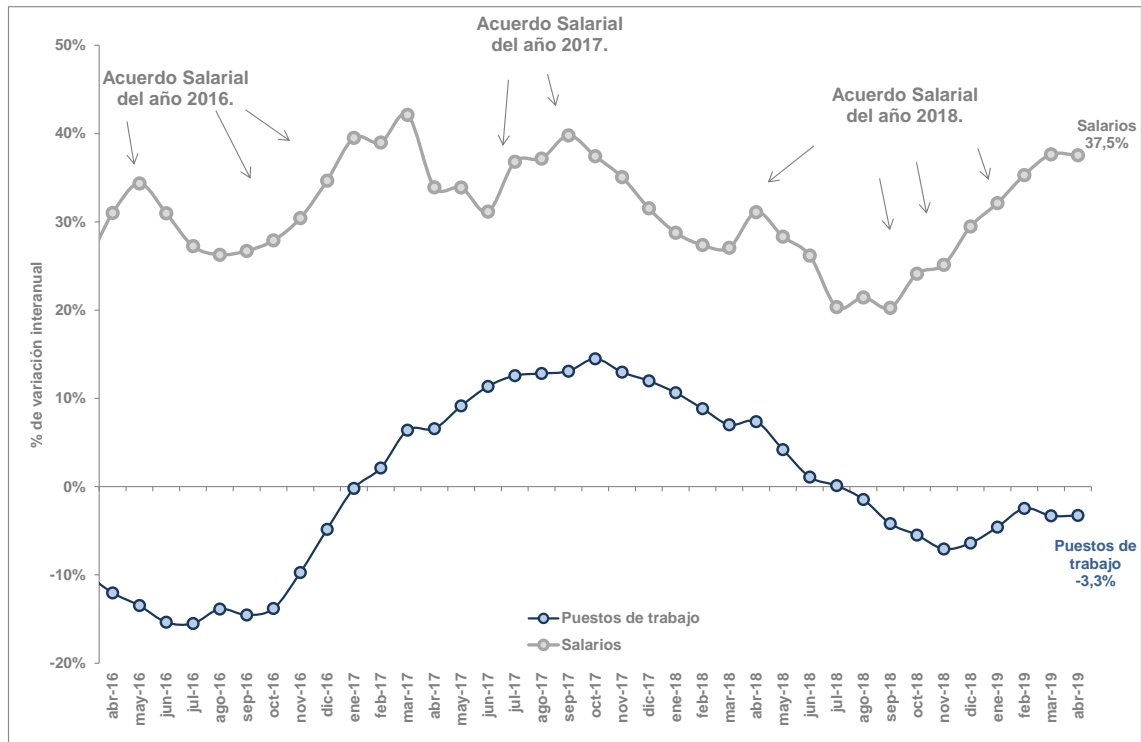


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Por su parte, la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados tampoco presentó grandes variaciones en relación al mes precedente. **En Abril el salario promedio fue \$26.424,5. Esto supone un crecimiento del orden del 1,7% en relación a Marzo.**

La dinámica de las remuneraciones mostró así una continuidad en la desaceleración de su tasa de crecimiento (ver Gráfico IV). En este punto cabe destacar que si bien el Acuerdo Paritario 2019 previó un incremento de los Básicos de Convenio vigentes al 1 de Abril es de esperar que, dada la fecha de celebración de dicho Acuerdo, la medida sólo tenga impacto efectivo con las remuneraciones de Mayo (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección *El salario en la Construcción*).

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Abril 2016 - 2019 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El comportamiento de la ocupación analizado a nivel de las firmas constructoras mostró ciertas particularidades en Abril. En principio, **la creación de puestos de trabajo se vio impulsada por incorporación de nuevos empleadores**; y por otra parte, se acentuó la diferencia entre la dinámica de las grandes empresas y el resto de las firmas del sector. **Las grandes constructoras vienen siendo las principales impulsoras de la creación de nuevos puestos de trabajo registrado en el sector**, lo que en el contexto de Marzo y fundamentalmente de Abril, las transformó en un factor de sostén de la evolución general.

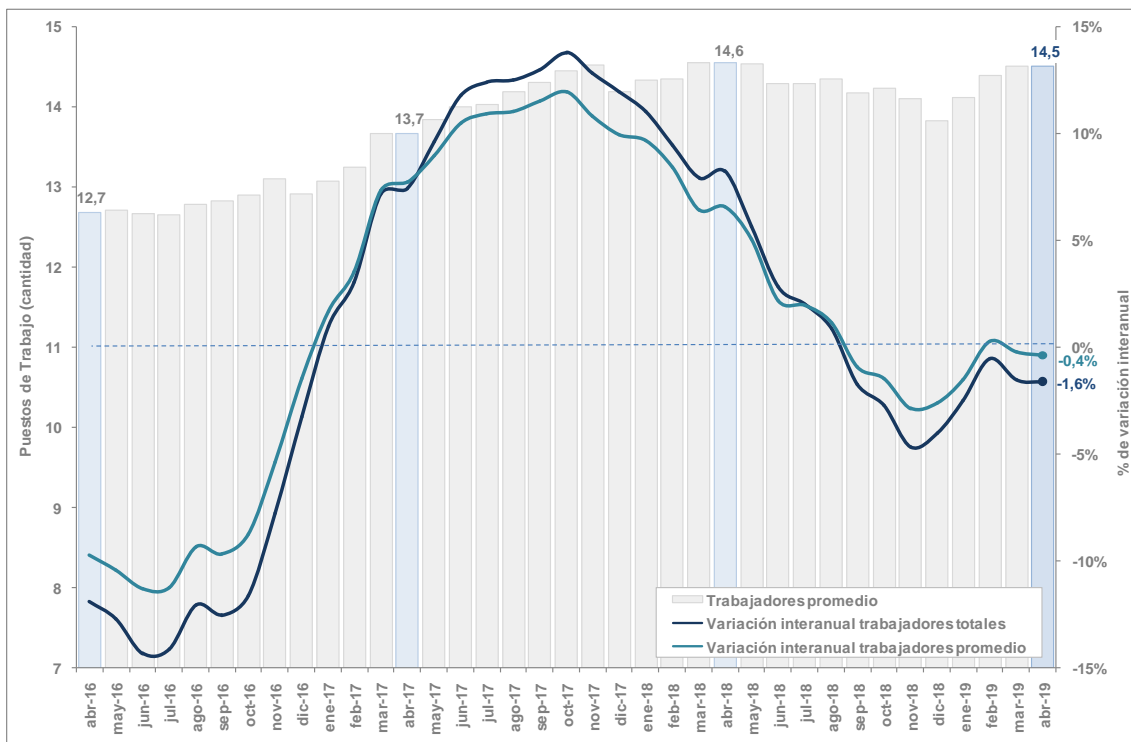
Como resultado de ambos efectos, de carácter contradictorio sobre la evolución del plantel medio de las firmas constructoras, **el indicador de empleo medio se ubicó en el orden de los 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa** manteniendo así un nivel similar al verificado en el mes precedente. **La comparativa interanual, por su parte, muestra una leve merma del 0,4%**, de manera tal que se sostiene la brecha que la separa de la dinámica del volumen total de trabajadores registrados (ver Gráfico V).

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril 2019 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.990	20.070,4	72,8%	3,0	15,0%	-1,0%	-2,0%
10 a 19 Empl.	48.045	20.133,4	12,4%	13,4	11,5%	-1,8%	-4,4%
20 a 49 Empl.	80.400	22.207,8	9,2%	30,1	19,2%	-0,6%	-3,6%
50 a 79 Empl.	44.539	25.079,2	2,5%	61,5	10,6%	-2,4%	6,7%
80 a 99 Empl.	19.172	24.912,3	0,8%	88,3	4,6%	2,2%	-8,7%
100 a 199 Empl.	55.725	28.215,0	1,4%	134,0	13,3%	-2,3%	-7,1%
200 a 299 Empl.	32.213	31.082,4	0,5%	237,6	7,7%	4,2%	13,7%
300 a 499 Empl.	26.194	34.597,0	0,2%	367,1	6,2%	-6,2%	-13,1%
500 o Más Empl.	49.833	42.346,5	0,2%	922,8	11,9%	7,9%	6,2%
Total	419.109	26.424,5	100,0%	14,5	100,0%	-0,2%	-1,6%

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

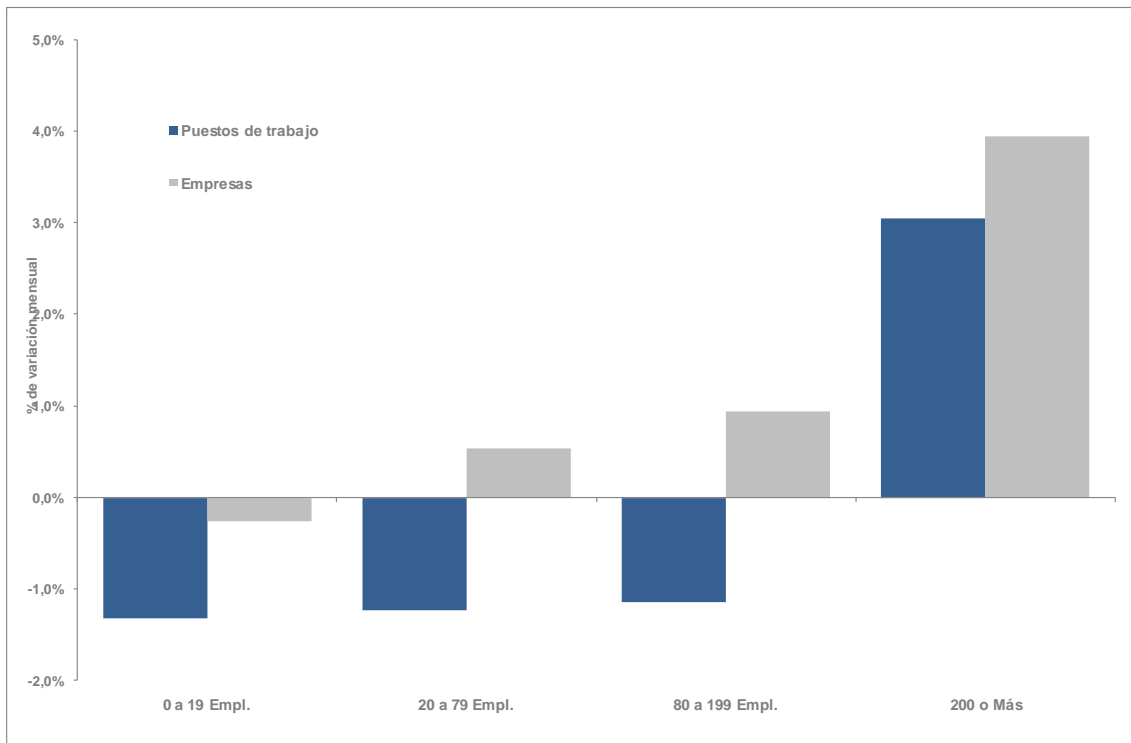
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Abril 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

La importancia de las grandes constructoras en el actual contexto no puede ser minimizada. **Se trata del segmento más dinámico en términos de creación de puestos de trabajo**, tanto en lo que hace a la ampliación de los planteles medios de las firmas como por la incorporación de nuevas empresas en expansión.

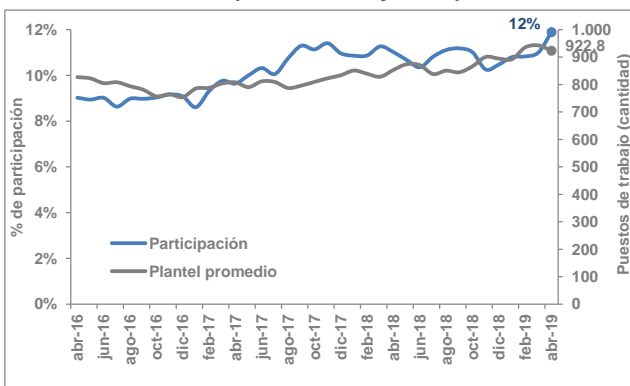
Gráfico VI – Construcción. Puesto de trabajo registrados promedio según tamaño de firma. Variación mensual. Abril 2019 (en %)



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

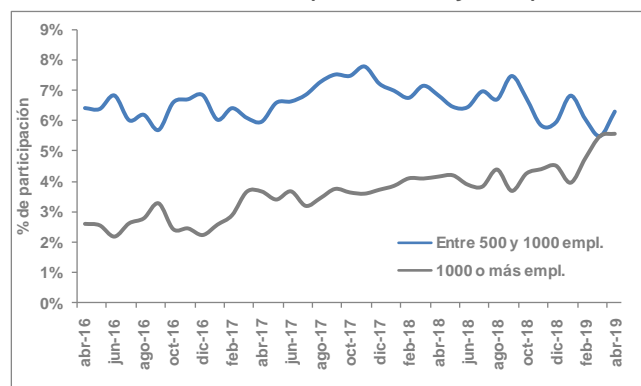
Entre otros aspectos, esto se refleja en la relevancia creciente que el segmento de constructoras de plantel igual o superior a los 500 empleados tiene sobre la estructura total de la ocupación sectorial registrada. Como se ilustra en el Gráfico VIII a continuación, **durante el mes de Abril un 11,9% del total de los puestos de trabajo del sector se registró en establecimientos de 500 o más empleados**, de los que algo menos de la mitad correspondieron al subsegmento de empresas con plantel igual o superior a los 1.000 trabajadores. En ambos casos se trata de nuevos máximos para la serie histórica que se inicia en el año 2011.

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en empresas de 500 o más trabajadores. Participación y promedio por empresa. Abril 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en empresas de 500 o más trabajadores. Participación. Abril 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La evolución del empleo comentada a nivel agregado fue el resultado de un panorama marcadamente heterogéneo a lo largo del país. **En Abril fueron 13 las jurisdicciones que presentaron un volumen de ocupación superior al verificado durante el mes precedente**, evidenciando así un comportamiento que dividió la realidad nacional prácticamente por mitades a la hora de analizar el incremento y la reducción de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Noviembre 2018 – Abril 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	85.708	84.101	86.066	87.487	88.250	87.713	-0,6%	5,0%	6,0%
Buenos Aires	117.240	113.740	115.247	118.559	121.071	122.119	0,9%	1,8%	0,0%
GBA	77.836	75.346	76.882	78.879	80.268	80.315	0,1%	-0,4%	-0,7%
Resto Bs. As.	39.404	38.394	38.365	39.680	40.803	41.805	2,5%	6,6%	1,6%
Catamarca	2.487	2.366	2.150	2.101	2.052	2.008	-2,1%	-28,9%	-24,7%
Chaco	5.282	5.323	4.447	4.583	4.666	4.753	1,9%	-37,5%	-37,5%
Chubut	8.397	8.205	8.286	8.695	8.758	8.706	-0,6%	-1,1%	-4,8%
Córdoba	31.972	30.893	31.021	31.834	31.237	30.573	-2,1%	-15,2%	-11,6%
Corrientes	5.535	5.185	4.873	5.401	5.432	5.703	5,0%	-19,2%	-22,1%
Entre Ríos	7.735	7.438	7.229	7.374	7.554	7.600	0,6%	-14,6%	-17,3%
Formosa	4.142	3.768	3.415	3.790	3.873	3.889	0,4%	-22,9%	-19,8%
Jujuy	4.271	3.912	3.784	3.847	3.691	3.980	7,8%	-5,4%	-5,2%
La Pampa	2.715	2.658	2.594	2.597	2.504	2.491	-0,5%	-21,7%	-17,4%
La Rioja	1.733	1.447	1.331	1.532	1.720	1.604	-6,7%	-21,8%	-17,0%
Mendoza	14.417	14.369	14.756	14.847	15.267	15.428	1,1%	8,3%	10,6%
Misiones	8.164	7.881	7.617	8.208	8.752	8.070	-7,8%	-15,0%	-5,5%
Neuquén	13.318	13.320	13.450	14.519	14.787	14.705	-0,6%	11,6%	13,5%
Río Negro	7.204	6.897	7.075	7.289	7.513	7.541	0,4%	-5,4%	-7,2%
Salta	7.624	7.054	7.203	7.137	7.340	7.438	1,3%	-3,8%	-7,6%
San Juan	10.283	10.001	10.437	9.923	10.382	10.274	-1,0%	-1,9%	-1,7%
San Luis	3.418	3.352	3.787	4.016	4.160	4.512	8,5%	11,6%	-0,7%
Santa Cruz	4.261	4.303	4.207	4.328	4.288	4.321	0,8%	4,4%	0,7%
Santa Fe	39.706	39.120	40.225	40.719	40.540	39.440	-2,7%	2,7%	3,6%
Sgo. del Estero	7.485	7.048	7.126	7.103	7.059	7.209	2,1%	-15,3%	-15,2%
Tierra del Fuego	2.678	2.589	2.452	2.504	2.496	2.406	-3,6%	-2,9%	3,4%
Tucumán	10.099	9.771	9.613	9.726	9.711	9.572	-1,4%	-9,9%	-11,3%
Sin Asignar	6.722	6.575	6.455	6.456	6.706	7.054	5,2%	24,7%	21,1%
Total	412.596	401.316	404.846	414.575	419.809	419.109	-0,2%	-1,6%	-1,6%

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

Considerando de manera separada aquellos distritos en los que se creó y en los que se redujo la cantidad de trabajadores registrados en Abril, podemos comprobar que **las Provincias de Santa Fe, Misiones y Córdoba más la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fueron los distritos que tuvieron mayor influencia sobre el desempeño negativo de la ocupación sectorial**. Como se ilustra en el Gráfico IX, algo más del 80% del total de la caída bruta en la cantidad de puestos de trabajo en el mes de referencia se explica por la disminución observada en estas cuatro jurisdicciones.

En el extremo opuesto se encontraron el interior de la Provincia de Buenos Aires (único distrito de las Grandes Jurisdicciones que mostró una dinámica positiva en Abril), seguido de San Luis, Jujuy y Corrientes.

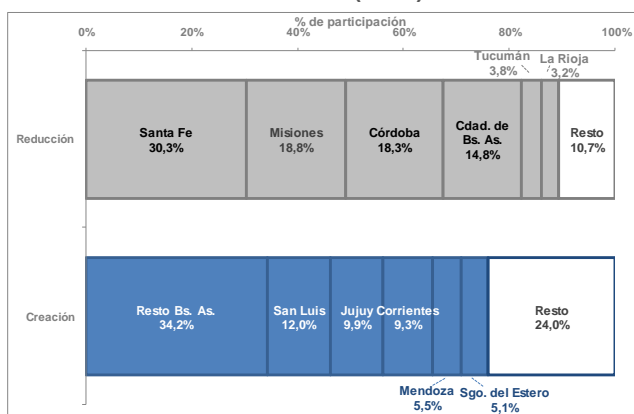
Otro dato interesante donde hubo crecimiento es que se observa un menor grado de concentración en los principales distritos. De esta manera, puede concluirse que **mientras el comportamiento del empleo registrado en Abril se vio afectado negativamente por caídas de intensidad en las grandes jurisdicciones del país, resultó moderado, en buena medida, por el comportamiento de algunos distritos del interior.**

De hecho, **el menor dinamismo de las grandes jurisdicciones⁴ parece ser un factor clave para entender el contraste entre el primer y el segundo bimestre de 2019 en materia de ocupación sectorial**. Durante los últimos dos meses no sólo se ha reducido la proporción de jurisdicciones que exhibe un balance de empleo positivo, sino que aquellas que crecen lo hacen con menor intensidad al tiempo que las que verifican una reducción de la ocupación lo hacen a un ritmo más elevado.

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

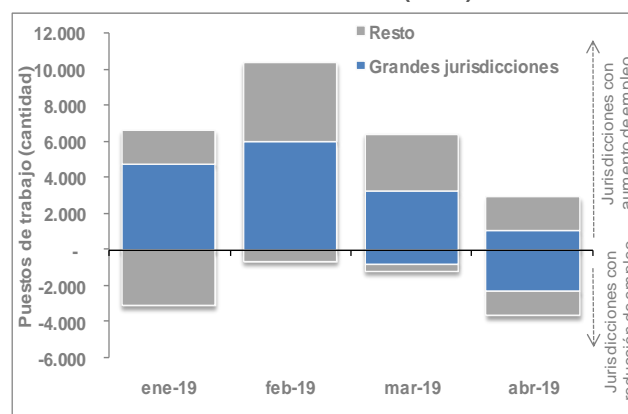
En este sentido, resulta interesante la comparativa entre los meses de Enero y Abril en los que la proporción entre jurisdicciones con crecimiento y con contracción de la cantidad de puestos de trabajo es muy similar, pero las intensidades de creación y de reducción de puestos son marcadamente diferentes. La clave, como anticipamos, está en el papel de las *grandes jurisdicciones* que, mientras se encontraban todas ellas en terreno positivo a inicios del 2019, comenzaron a exhibir una mayor heterogeneidad en los meses de Marzo y Abril (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Construcción. Contribución a la creación y a la disminución mensual de puestos de trabajo en Jurisdicciones seleccionadas. Abril 2019 (en %)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Grandes Jurisdicciones y Resto del país. Variación mensual e interanual. Enero - Abril 2019 (en %)



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

Así, conforme avanza el 2019 se va delineando una dinámica de evolución del empleo a nivel territorial marcadamente diferente a lo acontecido durante el último año. Nuevamente **la provincia de San Luis fue la que verificó la mayor tasa de crecimiento mensual**, aunque a un ritmo menos acelerado que la ostentada un mes atrás.

Los contrastes con lo observado en Marzo son palpables. En primer lugar, como señalábamos, **si se considera lo ocurrido en las grandes jurisdicciones tan sólo el interior de la Provincia de Buenos Aires se ubicó en terreno positivo** (siendo que en el mes precedente tanto el GBA como la Ciudad Autónoma habían mostrado creación de empleo registrado). Por otra parte, **Jujuy y Santiago del Estero, dos de las jurisdicciones de mayor crecimiento relativo en Abril, venían de exhibir una contracción de su volumen de ocupación en Marzo**. A su vez, **La Rioja y Misiones, que fueran las dos jurisdicciones de mayor expansión en el mes pasado, son las de caída más intensa en este Abril** (ver Gráfico XI).

La caída del empleo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue uno de los casos que representó un mayor contraste en relación a lo verificado en los meses precedentes. **La cantidad de puestos de trabajo registrados en este distrito, líder en materia de creación de empleo sectorial en los últimos años, presentó una disminución del 0,6% mensual**, la primera en lo que va del año. En este caso, uno de los motivos es el avance o la culminación de importantes obras públicas como el Viaducto Mitre (inaugurado a comienzos de Mayo), el Viaducto San Martín (casi lista la etapa de obra civil) y fundamentalmente el Paseo del Bajo.

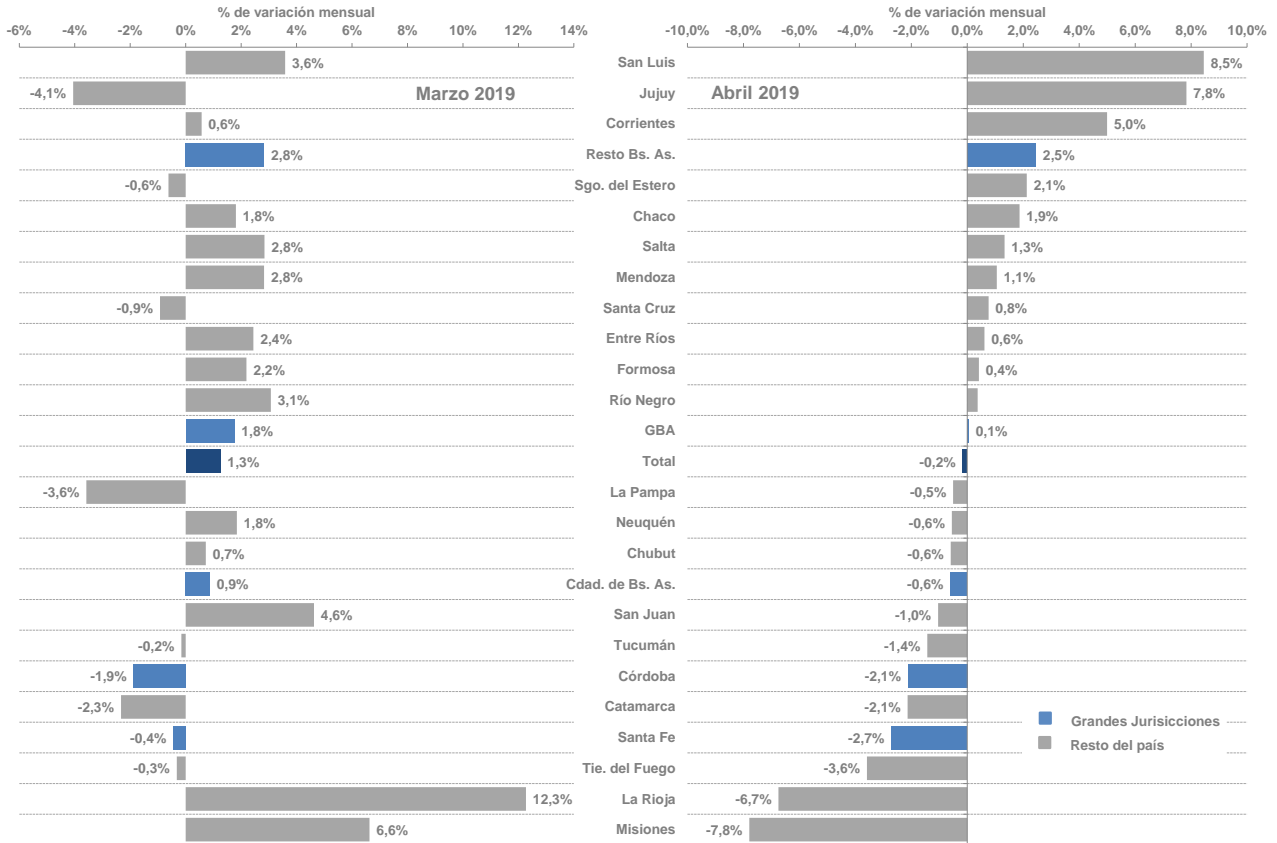
Esta obra de 7,1 km llegó a ocupar unos 3.500 trabajadores⁵ del sector a inicios del 2019, por lo que es dable pensar que su progresiva culminación (la obra fue recientemente inaugurada a fines del mes de Mayo) haya resentido la dinámica del empleo en esta jurisdicción (algo similar se observa a nivel del consumo de cemento).

Como hemos destacado en ediciones pasadas del presente Informe, la evolución de este distrito resulta un elemento importante a considerar en la dinámica general del empleo. Su creciente nivel de participación y el dinamismo exhibido a lo largo de los últimos dos años ha influenciado de manera muy positiva en la evolución de la ocupación sectorial a nivel nacional.

⁵ Ver: <https://www.telam.com.ar/notas/201901/322134-paseo-del-bajo-ciudad-de-buenos-aires.html>

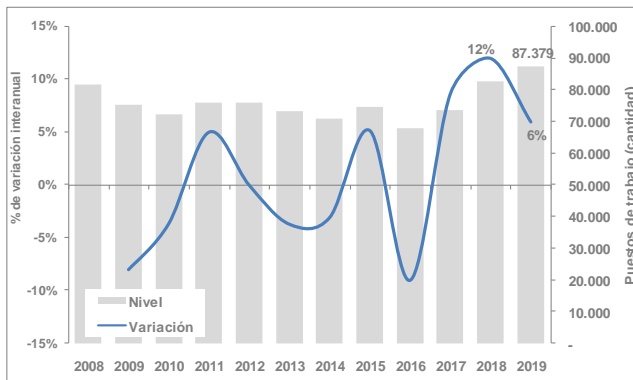
De hecho, como se ilustra en el Gráfico XIII, ya desde mediados del 2018 el comportamiento del empleo en este distrito comenzó a mostrar una evolución sistemáticamente más favorable que el nivel nacional, lo que se tradujo en que **durante los últimos meses la Ciudad se haya constituido en un moderador de la caída interanual del empleo en la Industria de la Construcción.**

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Marzo y Abril 2019 (en %)



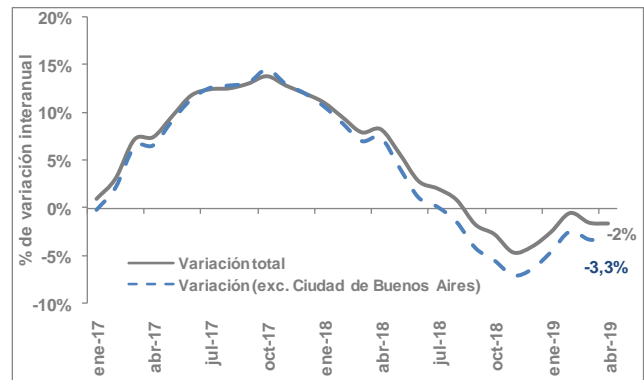
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico XII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Promedio mensual y variación interanual. Acumulado a Abril 2008 / 2019 (en cantidad y en %)



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

Gráfico XIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y excluyendo a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2017 – Abril 2019 (en %)



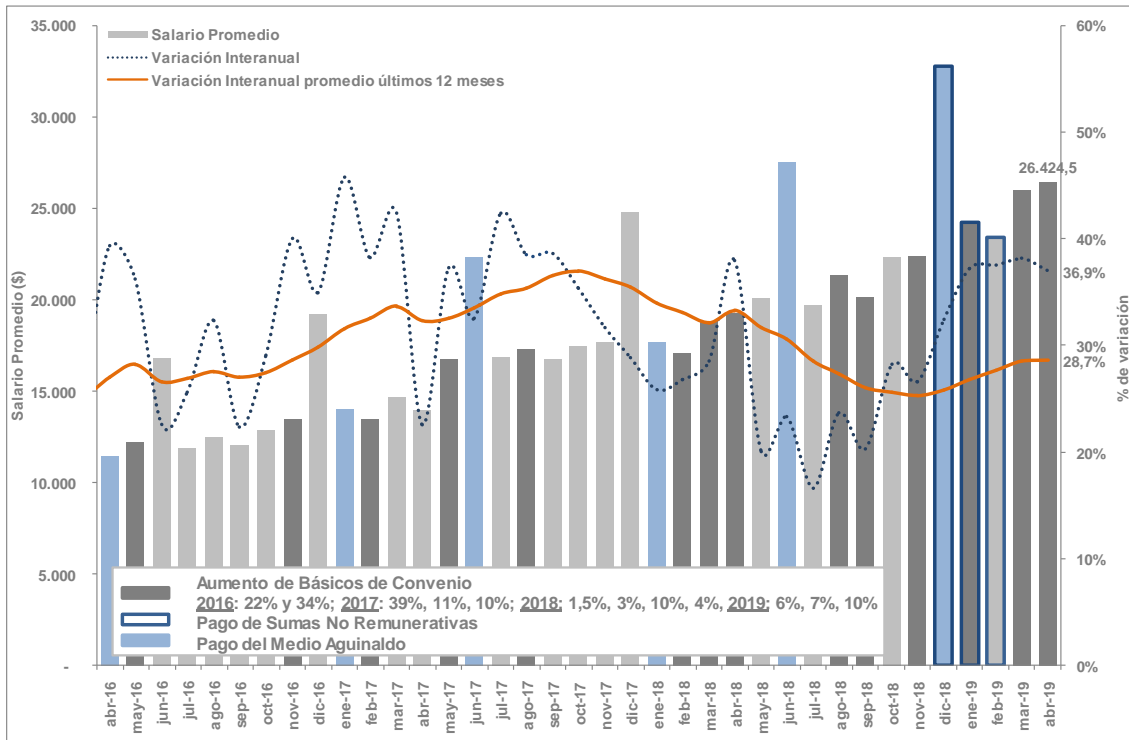
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

El salario en la Construcción

La remuneración media de los trabajadores del sector se mantuvo relativamente estable en relación a lo verificado en el mes de Marzo. **El promedio del salario percibido en la Industria de la Construcción ascendió a los \$26.424,5 durante el mes de Abril**, nivel que representó un **incremento del 1,7% mensual y un aumento del 36,9% si la comparativa se efectúa en relación a igual mes de 2018**.

De esta manera, tal como se ilustra en el Gráfico XIV, la dinámica de las remuneraciones mantuvo su tendencia de desaceleración en el ritmo de crecimiento, tanto en lo que hace a la comparativa interanual como a la tendencia de mediano plazo, representada por la variación promedio de los últimos 12 meses.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Abril 2016 – 2019 (en pesos y en %)



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

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

El comportamiento de la media de las remuneraciones responde, principalmente, a las características de los acuerdos que pautan la evolución de los Básicos de Convenio, los que han influenciado esta variable a lo largo de los últimos años. A fines del mes de Abril del corriente fue alcanzado el Acuerdo correspondiente al 2019, el cual introduce notables variaciones en relación a los celebrados en el pasado reciente.

En primera instancia establece un primer tramo de incremento sobre los Básicos de Convenio aplicable a partir del mes de Abril bajo análisis. Este aumento, del 10% aplicable sobre los salarios vigentes al 31 de Marzo de 2019, fue pautado como una recomposición sobre la dinámica salarial de 2018, constituyendo así el punto de partida sobre el cual se fijaron los diversos incrementos a lo largo del Acuerdo paritario 2019. De todas maneras, considerando la fecha de firma del referido Acuerdo, cabe esperar que el impacto pleno de este primer tramo de incremento sólo sea percibido en los meses subsiguientes.

A diferencia de otros años, la pauta para 2019 presupone una **vinculación mucho más directa de los incrementos de las remuneraciones en relación a la evolución de la inflación** con una serie de aumentos previstos en intervalos temporales más reducidos. En total, **se prevén 6 nuevos incrementos de los Básicos de Convenio** entre aquellos que son considerados a cuenta de la dinámica futura de los precios y aquellos que consolidan y absorben los anteriores.

En el mes de Mayo se produjo un aumento del 5% a cuenta de la dinámica correspondiente al trimestre Abril – Junio. En el mes de Julio se aplicará un nuevo incremento que seguirá la inflación real en los meses de Abril y Mayo y la estimada para el mes de Junio. El porcentaje de dicho incremento, aplicable

sobre la tabla salarial vigente al mes de Abril, será determinado durante la segunda quincena de Junio y absorberá el aumento a cuenta aplicable en Mayo.

En Junio también será definido el porcentaje de aumento que será aplicado en el mes de Agosto. Este tomará como base el nivel salarial de Julio, y constituirá un pago a cuenta de la evolución inflacionaria entre los meses de Julio a Septiembre.

Ya en Octubre se producirá un nuevo incremento en función de la inflación realmente acumulada entre Abril y Agosto y la estimación correspondiente a Septiembre. El aumento, cuyo porcentaje será definido en el mes de Septiembre, se aplicará sobre la tabla salarial de Abril absorbiendo los precedentes. En Noviembre tendrá lugar un nuevo aumento a cuenta (en este caso con referencia a la expectativa inflacionaria para el último trimestre del año) que será absorbido con el aumento a otorgarse en Enero de 2020 y que considerará la pauta inflacionaria de los meses transcurridos desde Abril de 2019.

Finalmente, en Febrero de 2020 se prevé el último aumento de esta negociación, correspondiente a la dinámica de los precios durante el primer trimestre del año 2020.

Así, la alternancia de incrementos a cuenta y recomposiciones supondrá una pauta salarial más dinámica y orientada a promover un mayor equilibrio entre el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales y de los precios al consumidor.

Como reflejo de la evolución de los salarios nominales, se verifica un continuo desplazamiento de los trabajadores del sector desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneración relativa. En este sentido, **la cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron un salario superior a los \$38.000 resultó un 2,8% superior a la verificada un mes atrás, aunque el contraste es mayor si la comparativa se realiza con lo acontecido en igual mes del 2018 (+165,9%).**

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
 Noviembre 2018 – Abril 2019 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	24.659	17.489	29.779	26.811	23.010	19.504	-15,2%	-36,2%
Entre \$4.000 y \$5.999	13.136	9.711	15.066	14.774	13.112	11.989	-8,6%	-32,4%
Entre \$6.000 y \$9.999	35.434	22.994	34.947	36.370	30.688	28.480	-7,2%	-32,6%
Entre \$10.000 y \$13.999	35.858	26.051	33.637	34.339	33.371	32.421	-2,8%	-62,3%
Entre \$14.000 y \$15.999	58.527	30.415	44.480	48.275	18.687	16.843	-9,9%	-63,1%
Entre \$16.000 y \$23.999	128.453	82.558	112.545	131.660	145.832	147.713	1,3%	24,2%
Entre \$24.000 y \$29.999	46.070	54.276	52.287	46.439	57.399	60.511	5,4%	66,6%
Entre \$29.000 y \$37.999	31.305	57.218	36.637	32.636	38.742	41.006	5,8%	58,4%
Más de \$38.000	39.154	100.604	45.468	43.271	58.968	60.643	2,8%	165,9%
Total	412.596	401.316	404.846	414.575	419.809	419.109	-0,2%	-1,6%

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

En un contexto en el que los factores directamente ligados a la negociación sectorial no introdujeron un comportamiento específico para el mes de Abril, el análisis de la evolución de las remuneraciones promedio según tipo de firma muestra que **el incremento en relación al mes precedente se encontró impulsado principalmente por las constructoras de mayor porte.**

Si bien esta comparativa se encuentra afectada por el desplazamiento de firmas entre segmentos como resultado de los cambios en los planteles de las mismas, es significativa la progresión en los ritmos de incremento intermensual en conformidad con los tamaños de empresa (ver Cuadro V).

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
 Noviembre 2018 – Abril 2019 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	17.550,6	25.180,0	19.009,0	18.453,6	19.820,0	20.070,4	1,3%	34,8%
10 a 19 Empl.	17.316,0	24.403,8	18.655,0	18.183,9	19.766,2	20.133,4	1,9%	35,9%
20 a 49 Empl.	19.244,8	27.516,8	20.794,9	19.730,3	21.675,0	22.207,8	2,5%	33,4%
50 a 79 Empl.	20.651,1	30.469,2	22.595,0	21.585,6	23.935,8	25.079,2	4,8%	42,1%
80 a 99 Empl.	20.718,2	30.389,9	23.387,6	22.588,3	26.164,5	24.912,3	-4,8%	36,3%
100 a 199 Empl.	23.235,9	34.298,1	25.297,7	24.364,9	26.772,8	28.215,0	5,4%	40,8%
200 a 299 Empl.	28.025,8	41.713,3	29.438,8	27.300,9	30.255,6	31.082,4	2,7%	36,6%
300 a 499 Empl.	28.427,5	42.696,9	29.164,4	28.785,8	32.457,2	34.597,0	6,6%	37,4%
500 o Más Empl.	34.192,4	50.541,6	36.711,1	35.601,0	40.328,1	42.346,5	5,0%	49,2%
Total	22.393,0	32.773,4	24.262,0	23.422,3	25.982,0	26.424,5	1,7%	36,9%

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

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

Idéntica situación se verifica a nivel territorial. Aquí las variaciones en relación a Marzo expresan cierta heterogeneidad, esperable en una coyuntura como la actual, en donde **la evolución de la actividad (en ausencia de elementos directamente ligados a la pauta salarial nominal) se presenta como factor principal para determinar el comportamiento de los promedios salariales.**

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Abril 2019 (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.	87.713	26.638,0	20,9%	-0,6%	5,0%	1,3%	33,7%	34,9%
Buenos Aires	122.119	27.213,9	29,1%	0,9%	1,8%	3,2%	44,6%	42,2%
GBA	80.315	24.885,2	19,2%	0,1%	-0,4%	2,5%	38,7%	38,2%
Resto Bs. As.	41.805	31.687,7	10,0%	2,5%	6,6%	4,0%	53,9%	48,6%
Catamarca	2.008	22.931,8	0,5%	-2,1%	-28,9%	4,8%	28,7%	31,7%
Chaco	4.753	22.385,4	1,1%	1,9%	-37,5%	-0,6%	20,1%	25,3%
Chubut	8.706	40.394,4	2,1%	-0,6%	-1,1%	3,6%	35,6%	35,8%
Córdoba	30.573	22.928,1	7,3%	-2,1%	-15,2%	-1,4%	15,1%	19,3%
Corrientes	5.703	21.531,4	1,4%	5,0%	-19,2%	3,0%	27,0%	29,9%
Entre Ríos	7.600	24.812,8	1,8%	0,6%	-14,6%	-0,7%	33,7%	33,5%
Formosa	3.889	22.861,7	0,9%	0,4%	-22,9%	4,2%	24,6%	29,0%
Jujuy	3.980	24.814,7	0,9%	7,8%	-5,4%	3,6%	52,6%	51,5%
La Pampa	2.491	25.882,5	0,6%	-0,5%	-21,7%	2,6%	23,4%	29,3%
La Rioja	1.604	21.914,7	0,4%	-6,7%	-21,8%	-0,6%	26,0%	30,9%
Mendoza	15.428	23.279,5	3,7%	1,1%	8,3%	4,0%	42,5%	41,5%
Misiones	8.070	21.984,8	1,9%	-7,8%	-15,0%	0,8%	30,5%	36,2%
Neuquén	14.705	31.010,2	3,5%	-0,6%	11,6%	1,9%	36,3%	37,5%
Río Negro	7.541	28.572,9	1,8%	0,4%	-5,4%	-0,8%	31,1%	33,7%
Salta	7.438	24.864,1	1,8%	1,3%	-3,8%	2,4%	60,3%	56,4%
San Juan	10.274	24.905,9	2,5%	-1,0%	-1,9%	3,1%	33,3%	31,7%
San Luis	4.512	25.788,2	1,1%	8,5%	11,6%	4,4%	51,9%	44,2%
Santa Cruz	4.321	57.719,9	1,0%	0,8%	4,4%	-0,8%	38,7%	40,7%
Santa Fe	39.440	23.708,4	9,4%	-2,7%	2,7%	-1,7%	32,8%	36,4%
Sgo. del Estero	7.209	24.160,0	1,7%	2,1%	-15,3%	1,8%	35,4%	37,6%
Tie. del Fuego	2.406	41.894,3	0,6%	-3,6%	-2,9%	-0,8%	31,9%	40,4%
Tucumán	9.572	18.282,0	2,3%	-1,4%	-9,9%	1,8%	38,4%	40,9%
Sin Asignar	7.054	28.969,4	1,7%	5,2%	24,7%	12,6%	68,8%	58,1%
Total	419.109	26.424,5	100,0%	-0,2%	-1,6%	1,7%	36,9%	37,5%

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

La evolución del salario real⁶⁶

Al igual que en los últimos dos meses, **la expansión mensual de los salarios nominales de los trabajadores de la construcción no logró compensar el efecto del aumento de los precios al consumidor.** Así, la dinámica de las remuneraciones, cuando es deflactada por el IPCNu – INDEC para considerar la evolución de los precios domésticos, arroja en Abril **una caída del 12,1% interanual que supone la tercera aceleración consecutiva del ritmo de contracción**, lo que llevó la comparativa interanual a su nivel más bajo desde Noviembre de 2018.

⁶⁶ 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, completando al mes de Abril 28 periodos de publicación. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

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

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.424,5	213,1	36,9%	55,8%	-12,1%
% Var. Ene - Abr '18 / '17	29,8%	25,3%	-	-	3,5%
% Var. Ene - Abr '19 / '18	37,5%	52,8%	-	-	-10,0%

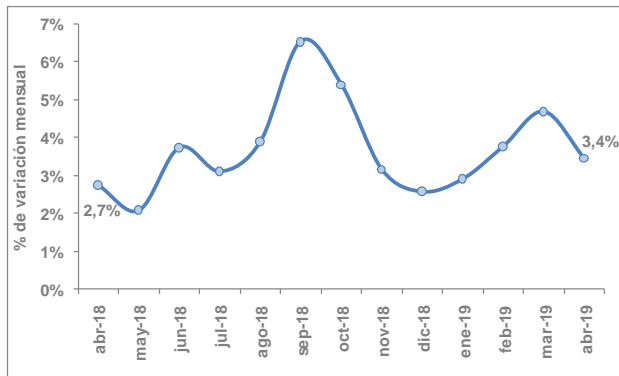
Nota: La información correspondiente a Abril es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

Luego del registro máximo de incremento mensual observado en Marzo, la pauta de crecimiento de los precios al consumidor exhibió una relativa desaceleración en Abril. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) alcanzó los 213,1 puntos básicos durante el cuarto mes de 2019, lo que supuso una expansión del 3,4% en relación Marzo, levemente por debajo del ritmo de crecimiento de Febrero pero aún por encima del de Enero del corriente (ver Gráfico XV).

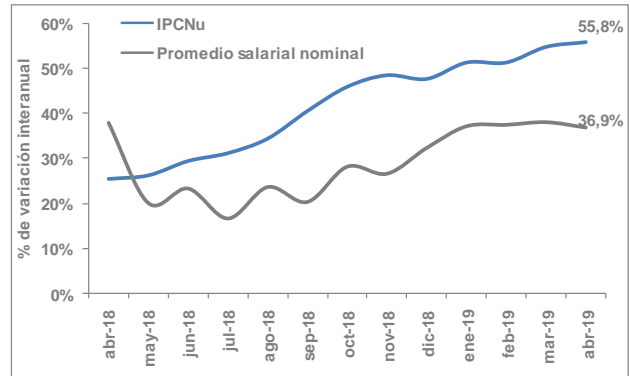
La comparativa interanual, no obstante, mantuvo su pauta de aceleración. **El nivel del IPCNu en Abril de 2019 superó en un 55,8% al observado en igual mes del 2018** lo que marcó un nuevo registro máximo para la serie. Así, la dinámica de los precios al consumidor superó el ritmo de incremento de la media de los salarios nominales, siempre considerando los datos provisorios, dando lugar a una **caída del 12,1% interanual**. De esta manera, la intensidad de la merma de las remuneraciones medias del sector, una vez descontado el crecimiento de los precios al consumidor, **mostró un empeoramiento por tercer mes consecutivo**, marcando una caída semejante a la de Octubre de 2018, que encontraría su pico máximo en Noviembre de ese año.

Gráfico XV – Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Abril 2018 – 2019 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

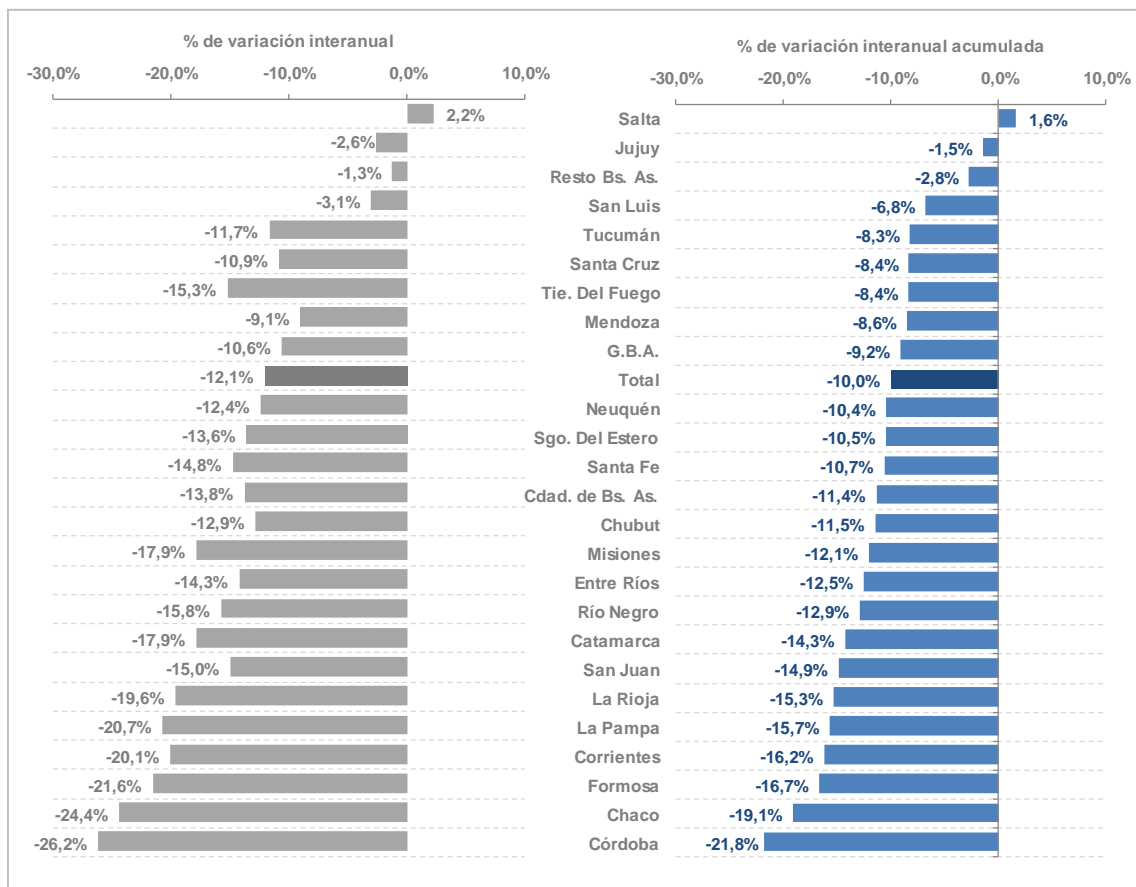
Gráfico XVI – Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal en la Construcción. Variación interanual. Abril 2018 – 2019 (en %)



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

El escenario a nivel nacional continúa mostrando un panorama de contracción generalizada de los salarios medios deflactados por el IPCNu. Como se ilustra en el Gráfico XVII, **tan sólo la Provincia de Salta escapa a la dinámica general cuando se analiza lo acontecido en el primer cuatrimestre del año.**

Gráfico XVII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Abril 2019 (en %)



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

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Abril 2019 (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.	26.638,0	55,1%	39,2%	-13,8%	-11,4%
Buenos Aires	27.213,9	-	-	-	-
GBA	24.885,2	55,1%	39,2%	-10,6%	-9,2%
Resto Bs. As.	31.687,7	55,9%	39,7%	-1,3%	-2,8%
Catamarca	22.931,8	56,7%	39,4%	-17,9%	-14,3%
Chaco	22.385,4	58,9%	38,9%	-24,4%	-19,1%
Chubut	40.394,4	55,7%	39,8%	-12,9%	-11,5%
Córdoba	22.928,1	55,9%	39,7%	-26,2%	-21,8%
Corrientes	21.531,4	58,9%	38,9%	-20,1%	-16,2%
Entre Ríos	24.812,8	55,9%	39,7%	-14,3%	-12,5%
Formosa	22.861,7	55,7%	39,8%	-21,6%	-16,7%
Jujuy	24.814,7	55,7%	39,8%	-2,6%	-1,5%
La Pampa	25.882,5	55,7%	39,8%	-20,7%	-15,7%
La Rioja	21.914,7	55,7%	39,8%	-19,6%	-15,3%
Mendoza	23.279,5	55,7%	40,7%	-9,1%	-8,6%
Misiones	21.984,8	55,7%	38,9%	-17,9%	-12,1%
Neuquen	31.010,2	55,7%	39,8%	-12,4%	-10,4%
Río Negro	28.572,9	55,7%	39,8%	-15,8%	-12,9%
Salta	24.864,1	56,7%	39,4%	2,2%	1,6%
San Juan	24.905,9	56,8%	40,7%	-15,0%	-14,9%
San Luis	25.788,2	56,8%	40,7%	-3,1%	-6,8%
Santa Cruz	57.719,9	55,7%	39,8%	-10,9%	-8,4%
Santa Fe	23.708,4	55,9%	39,7%	-14,8%	-10,7%
Sgo. del Estero	24.160,0	56,7%	39,4%	-13,6%	-10,5%
Tie. del Fuego	41.894,3	55,7%	39,8%	-15,3%	-8,4%
Tucumán	18.282,0	56,7%	39,4%	-11,7%	-8,3%
Sin Asignar	28.969,4	55,7%	39,8%	-	-
Total	26.424,5	55,8%	39,5%	-12,1%	-10,0%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{7,8}

Durante el mes de Abril, los metros cuadrados de los permisos solicitados para construir a nivel nacional mejoraron en comparación con igual periodo de 2018, dando como resultado un leve crecimiento en el acumulado anual. Los datos disponibles con desagregación geográfica para Marzo muestran que la caída interanual que se había verificado en dicho mes fue producto de mermas en todas las regiones del país, con excepción del Noreste Argentino.

Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Abril 2018 – 2019 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2018			
Abril	632.767	-14,8%	-1,1%
Mayo	733.828	-20,5%	-6,2%
Junio	637.513	-14,4%	-7,7%
Julio	708.198	-12,8%	-8,5%
Agosto	750.110	-11,0%	-8,9%
Septiembre	754.995	8,2%	-7,1%
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	627.472	-11,2%	-7,5%
Diciembre	628.594	-11,4%	-7,9%
2019			
Enero	587.940	2,6%	2,6%
Febrero	687.989	33,7%	17,3%
Marzo	538.777	-32,5%	-3,8%
Abril	735.298	16,2%	1,2%
Acumulado Ene - Abr '16	2.516.922		-
Acumulado Ene - Abr '17	2.545.825	1,1%	-
Acumulado Ene - Abr '18	2.519.031	-1,1%	-
Acumulado Ene - Abr '19	2.550.003	1,2%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

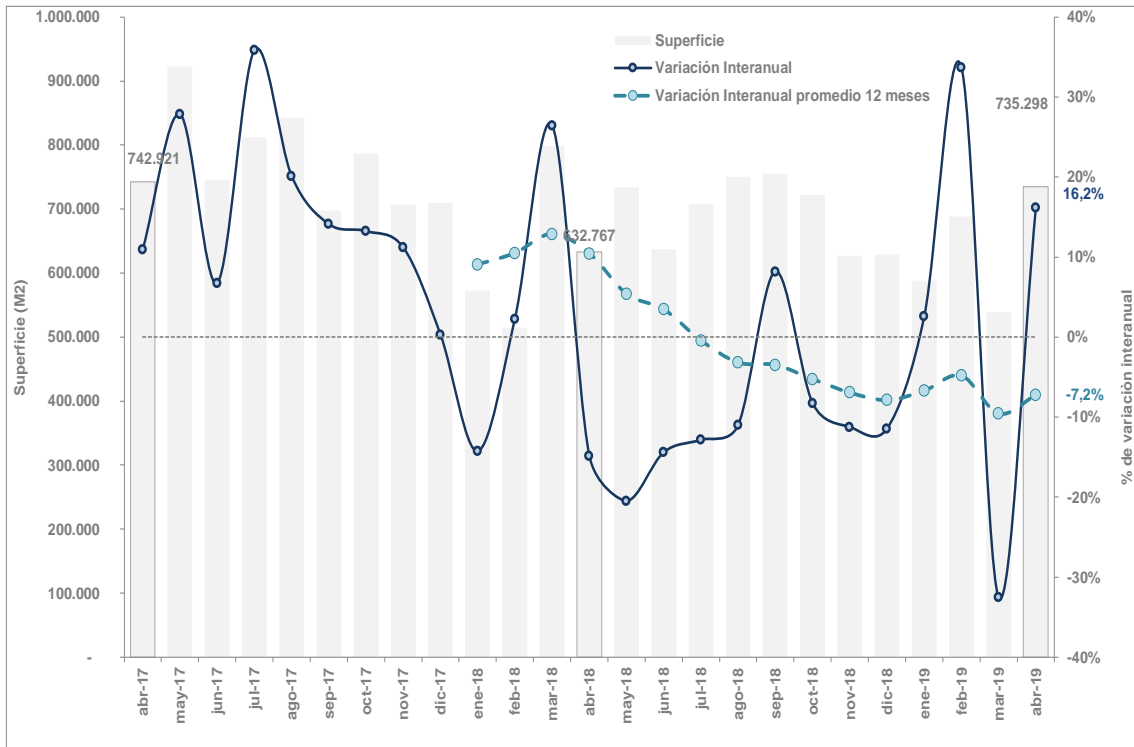
El total de superficie proyectada para la Construcción a nivel nacional según el relevamiento de 60 Municipios llevado adelante por el INDEC indicó una **mejora interanual del 16,2% en Abril**, contrastando con la caída que se había verificado en el mes de Marzo y llevando así al **acumulado anual a un incremento del 1,2% en relación con el primer cuatrimestre de 2018**. De esta manera, **2019 muestra el mejor comienzo de año desde 2016**, inicio de la nueva serie de Permisos, aunque en todos los casos se trata de niveles similares; en el entorno de los 2,5 millones de metros cuadrados permisados (ver Cuadro I y Gráfico III).

⁷En 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.

⁸En 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.

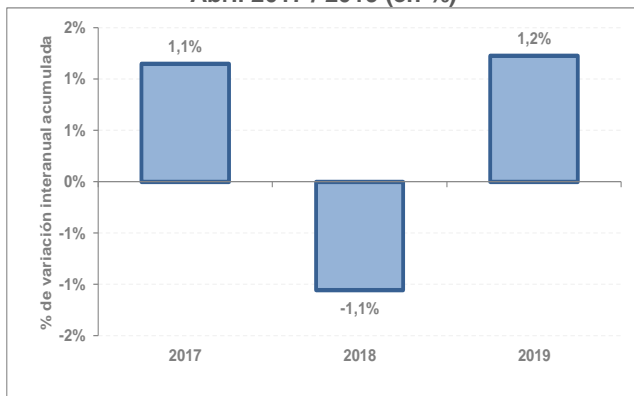
Por su parte, un indicador de mediano plazo como el promedio de los últimos doce meses de los metros involucrados en la serie de 60 Municipios, mostró una **leve mejoría al alcanzar un -7,2% en Abril de este año**, manteniéndose de todos modos en terreno negativo (Gráfico I).

Gráfico I – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2017 – 2019 (en M2 y en %)



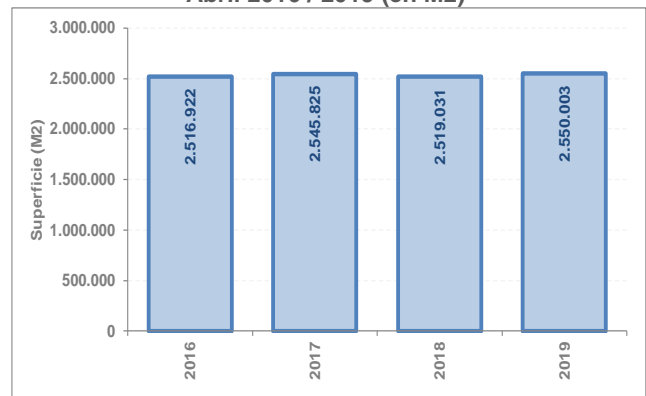
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Abril 2017 / 2019 (en %)



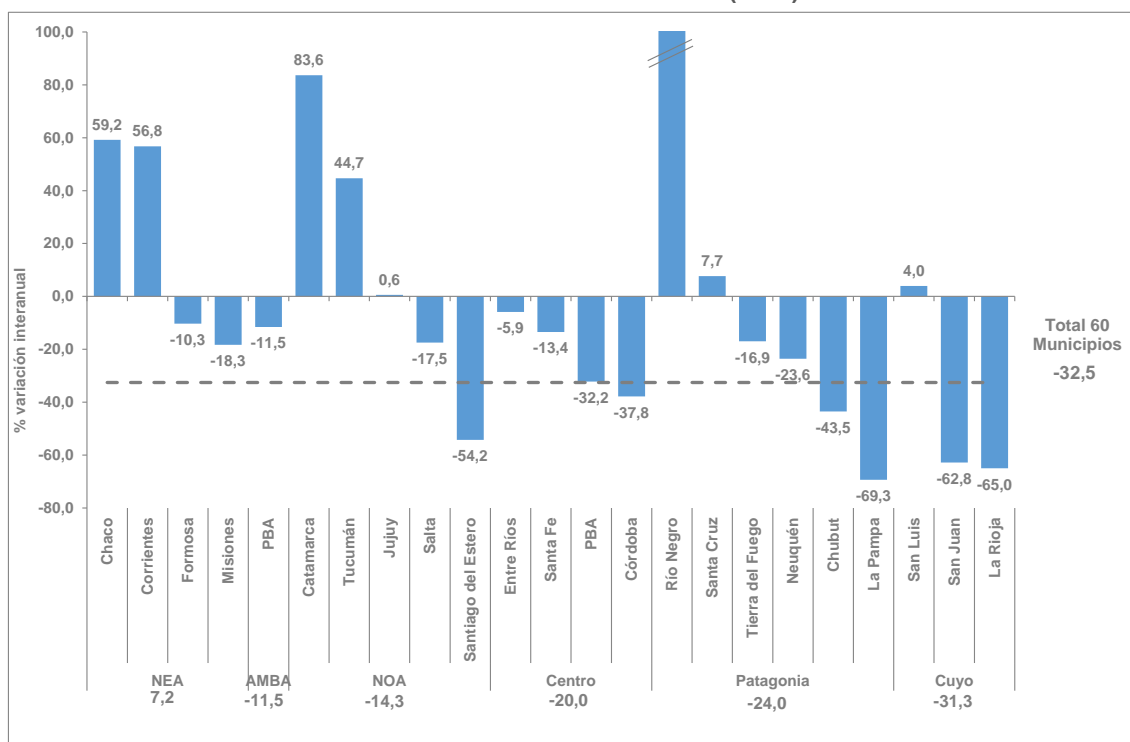
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Abril 2016 / 2019 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *INDEC Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe 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

La superficie total de metros permitidos durante el mes de Marzo de 2019⁹ había mostrado una caída interanual de relevancia (-32,5%), como consecuencia de la merma en todas las regiones del país con excepción del Noreste Argentino, que había registrado un incremento del 7,2% debido a lo ocurrido en Chaco y Corrientes. Así, las regiones de los Partidos del AMBA (+11,5%)¹⁰, el NOA¹¹ (-14,3%), Centro (-20%), Patagonia (-24%) y Cuyo (-31,3%) registraron bajas interanuales durante el tercer mes del año, como puede verse en el Gráfico IV.

Si se observa lo acontecido en los Municipios en forma individual durante Marzo, puede afirmarse que dieciocho de ellos registraron mejoras interanuales, entre los que se destacaron Viedma (522%), Cutral Có (311%), Berazategui (190%), Villa Mercedes (157%), Victoria (115%) y Villa Constitución (104%). En el extremo opuesto, Santa Rosa (-73%), San Juan (-65,2%), La Rioja (65%), General Pico (64,5%) y Santa Lucía (-63%) fueron los de mayores caídas entre los treinta y cuatro que evidenciaron mermas con respecto a Marzo de 2018.

⁹ Último dato disponible con desagregación distrital.

¹⁰ Los datos de los permisos solicitados durante Marzo para los distritos de: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Chimbab, Gral. Pueyrredón, Gualeguaychú, Plottier, Rawson (SJ), San Isidro y Vicente López no se encuentran disponibles.

¹¹ La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualeguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral. Pueyrredón, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchoales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán. PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral. Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. Tanto para el nivel del mes bajo análisis como para su variación interanual se exceptúan los distritos para los que no se cuenta con la información de superficie permitida.

La compraventa de inmuebles

En Abril continuaron disminuyendo las operaciones de compraventa en las dos principales plazas del país a un ritmo cercano al 50% interanual, caída similar a la que venían registrando en los meses anteriores. Debe recordarse también que el primer tramo de 2018 constituyó un récord en la Escrituración. Las tendencias de mediano plazo de la Actividad de Compraventa siguieron su fuerte ritmo descendente en ambos distritos, mientras que los niveles acumulados durante el primer cuatrimestre de 2019 resultan ser de los más bajos en términos históricos.

Tal como viene sucediendo desde hace ya doce meses, las caídas en el número de Escrituras tienen su correlato en los montos de otorgamiento de créditos hipotecarios y en la cantidad de Actos realizados con respaldo bancario que reportan los Colegios de Escribanos, indicadores que registraron en Abril mermas de alrededor del 90%.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Abril 2018 - 2019 (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
2018						
Abril	11.658	-2,5%	30,7%	6.024	-1,9%	49,1%
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.897	-2,1%	15,6%
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.592	-22,1%	-11,2%
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,1%	-17,1%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
Septiembre	8.227	-14,4%	-30,6%	3.544	-22,1%	-41,0%
Octubre	8.758	6,5%	-27,3%	3.671	3,6%	-40,3%
Noviembre	9.329	6,5%	-27,0%	3.689	0,5%	-45,8%
Diciembre	14.980	60,6%	-27,0%	4.656	26,2%	-41,1%
2019						
Enero	3.160	-78,9%	-54,7%	2.028	-56,4%	-54,8%
Febrero	4.385	38,8%	-36,0%	2.142	5,6%	-47,0%
Marzo	5.968	36,1%	-50,1%	2.738	27,8%	-55,4%
Abril	6.424	7,6%	-44,9%	2.774	1,3%	-54,0%
Acumulado Ene - Abr '05	33.460	-	-	18.276	-	-
Acumulado Ene - Abr '06	36.423	-	8,9%	19.669	-	7,6%
Acumulado Ene - Abr '07	32.606	-	-10,5%	19.706	-	0,2%
Acumulado Ene - Abr '08	43.218	-	32,5%	20.392	-	3,5%
Acumulado Ene - Abr '09	27.262	-	-36,9%	12.419	-	-39,1%
Acumulado Ene - Abr '10	30.157	-	10,6%	16.508	-	32,9%
Acumulado Ene - Abr '11	30.209	-	0,2%	17.247	-	4,5%
Acumulado Ene - Abr '12	29.947	-	-0,9%	14.617	-	-15,2%
Acumulado Ene - Abr '13	22.521	-	-24,8%	9.227	-	-36,9%
Acumulado Ene - Abr '14	17.084	-	-24,1%	8.930	-	-3,2%
Acumulado Ene - Abr '15	22.204	-	30,0%	8.963	-	0,4%
Acumulado Ene - Abr '16	23.965	-	7,9%	10.302	-	14,9%
Acumulado Ene - Abr '17	27.972	-	16,7%	14.994	-	45,5%
Acumulado Ene - Abr '18	37.433	-	33,8%	20.697	-	38,0%
Acumulado Ene - Abr '19	19.937	-	-46,7%	9.682	-	-53,2%

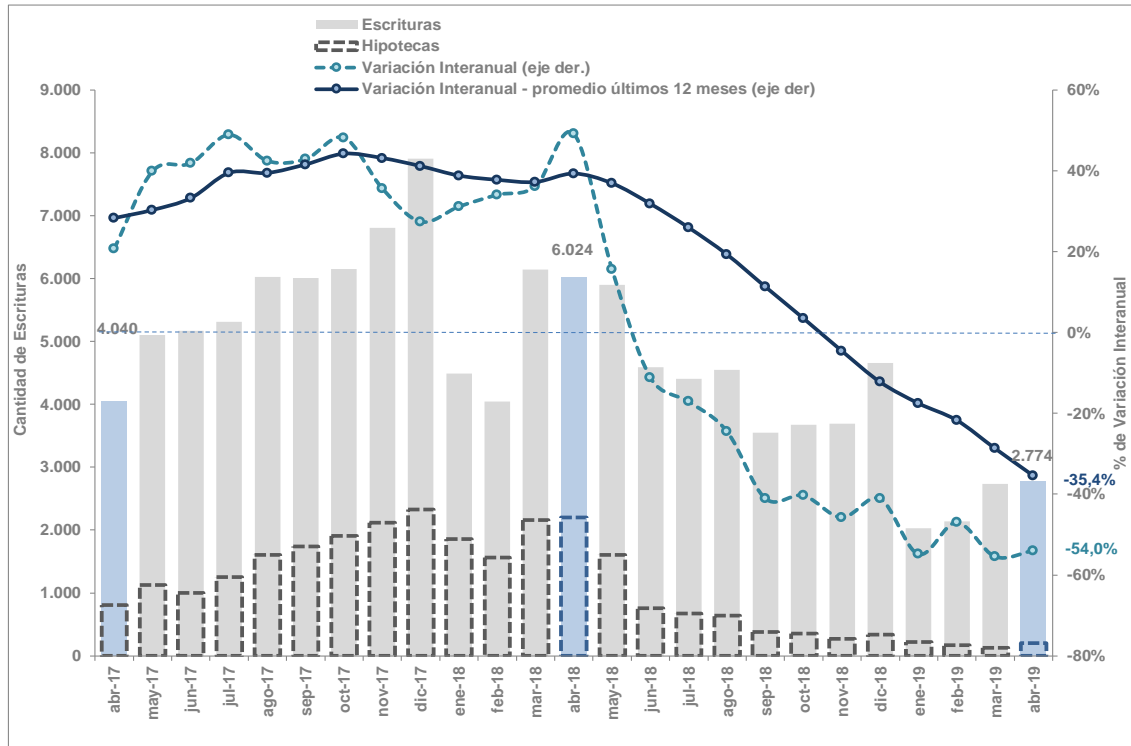
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires volvió a mostrar una **contracción en términos interanuales de relevancia, cayendo un 54% en Abril con un registro de 2.774 Escrituras**. Se completa así un cuatrimestre con disminuciones interanuales en el entorno de los 50 puntos porcentuales, que dan como resultado un **acumulado anual que se encuentra un 53,2% por debajo de igual periodo de 2018**. Cabe mencionar que el periodo de comparación resulta ser el mejor inicio de año desde al menos 2005, año en que se inició la serie estadística de Operaciones de Compraventa en la Ciudad (ver Cuadro II).

La proporción de Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias resultó ser del 7,1%, en línea con lo registrado desde la segunda mitad de 2018 y muy por debajo de los valores evidenciados un año atrás, cuando las operaciones con respaldo daban cuenta de más de un tercio del total de compraventas (36,5%). Descomponiendo entonces el comportamiento de las operaciones de compraventa de Abril en términos interanuales, podríamos indicar que **las hipotecas dieron cuenta del 62% de la caída**, mientras que las operaciones sin respaldo fueron responsables del restante 38%.¹²

La tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires, tomando como su indicador a **la variación acumulada en doce meses, siguió profundizando su caída hasta marcar una merma del -35,4%**, tal como como se evidencia en el Gráfico V. Se trata así del menor valor para esta tendencia desde mediados de 2013.

Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2017 – 2019 (en cantidad y en %)

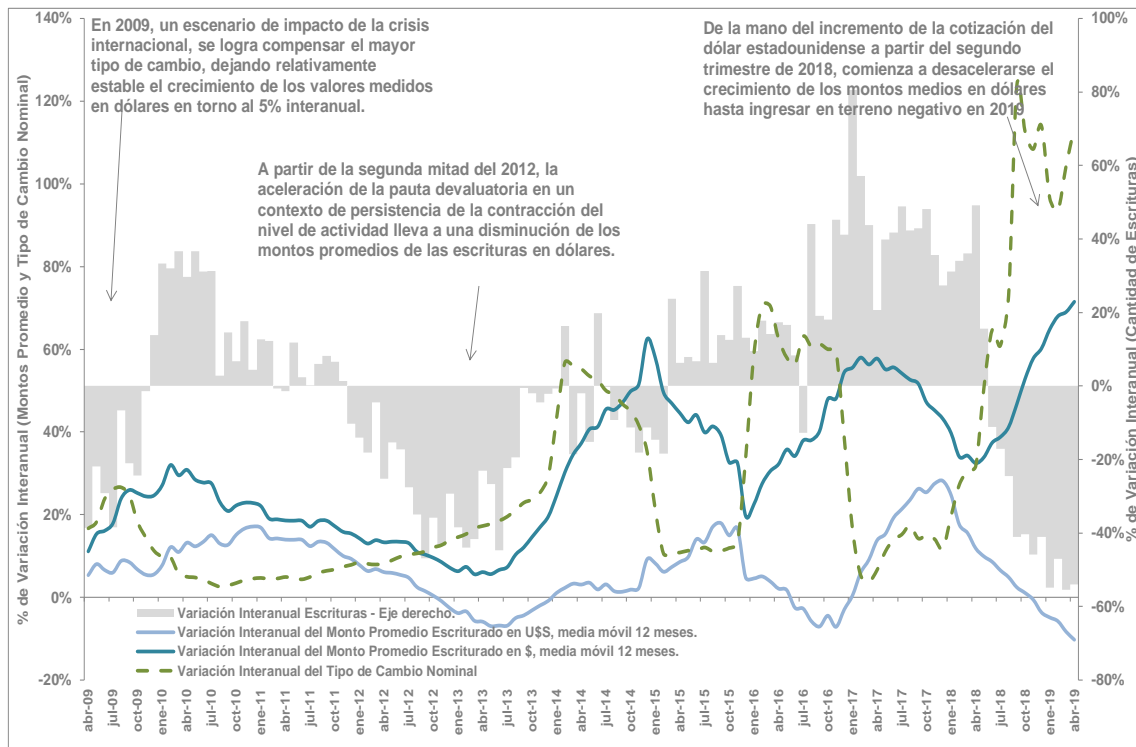


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por su parte, **el monto total involucrado en las Escrituras de Abril en la Capital Federal alcanzó los 13.809 Millones de Pesos, lo que implica un promedio por operación de \$4.978.161. Denominado en divisas, este valor medio alcanza los 115.145 dólares estadounidenses**, convertido al tipo de cambio promedio mensual, en línea con el registrado en Marzo y un 21,3% por debajo del monto promedio por Escritura de Abril de 2018, debido a un mayor incremento interanual de la cotización del dólar (113,7%) que del valor medio escriturado en moneda local (68,1%). Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

¹² Esto es así ya que la caída total en términos absolutos del total de Actos fue de 3.250, compuesta por una reducción de 2.000 en las escrituras con hipotecas y de 1.250 en aquellas sin crédito.

Gráfico VI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Abril 2009 – 2019 (en %)



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

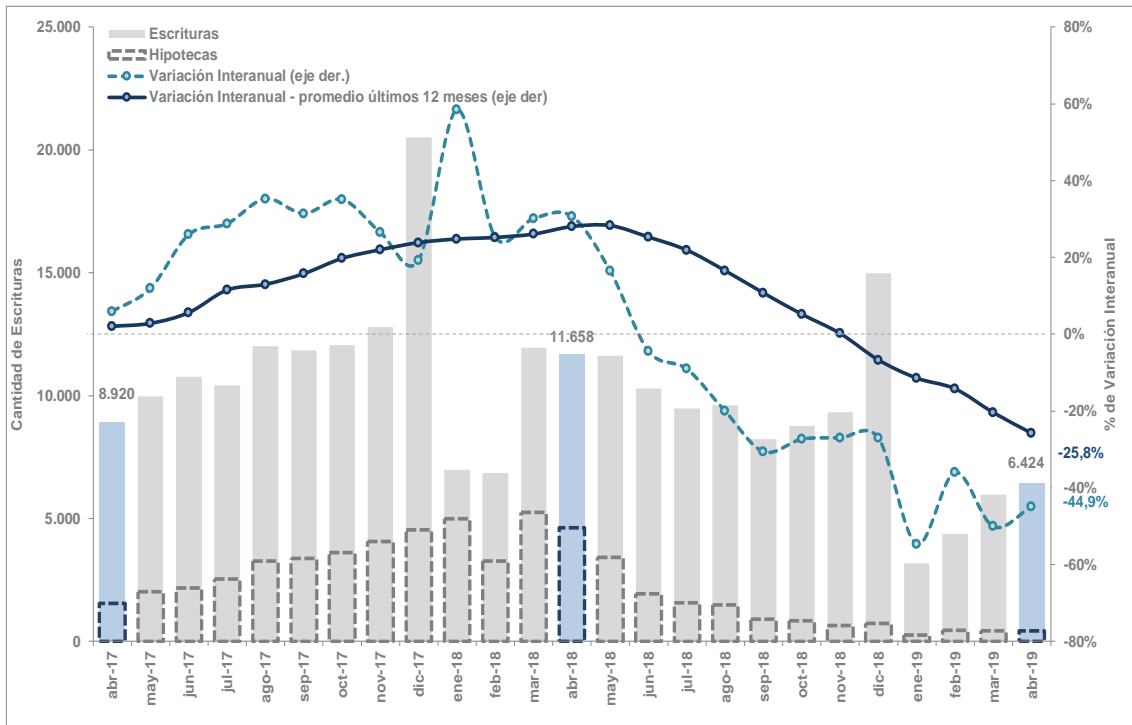
Durante el cuarto mes del año se firmaron 6.424 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, un 7,6% por encima del registro de Marzo pero un 44,9% por debajo del de Abril de 2018 (ver Cuadro II), mes que había sido el segundo mejor en una perspectiva de mediano plazo¹³. El primer cuatrimestre de 2019 acumula así una merma del 46,7% interanual, la más pronunciada desde el inicio de la serie de escrituración en el distrito bonaerense que data del 2005.

La caída interanual fue guiada por lo ocurrido con las Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias, responsables de cuatro quintas partes del total de la merma en la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires¹⁴. **Esta importante reducción en las operaciones con crédito (91%) hizo que la participación de las compraventas con respaldo bancario pasara de un 39,6% en el cuarto mes de 2018 a 6,6% en Abril del presente año.** La tendencia de mediano plazo de la Actividad, medida como la variación promedio de doce meses de las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, cayó hasta un 25,8% en el mes bajo análisis, como puede verse en el Gráfico VII.

¹³ Desde 2005, inicio de la serie, solo había sido superado por el mes de Abril de 2008.

¹⁴ Esto es así ya que la caída total en términos absolutos del total de Actos fue de 5.234, compuesta por una reducción de 4.200 en las escrituras con Hipotecas y de 1.034 en aquellas sin crédito, es decir un 80% de la caída total se correspondió con las operaciones de compraventa realizadas con crédito.

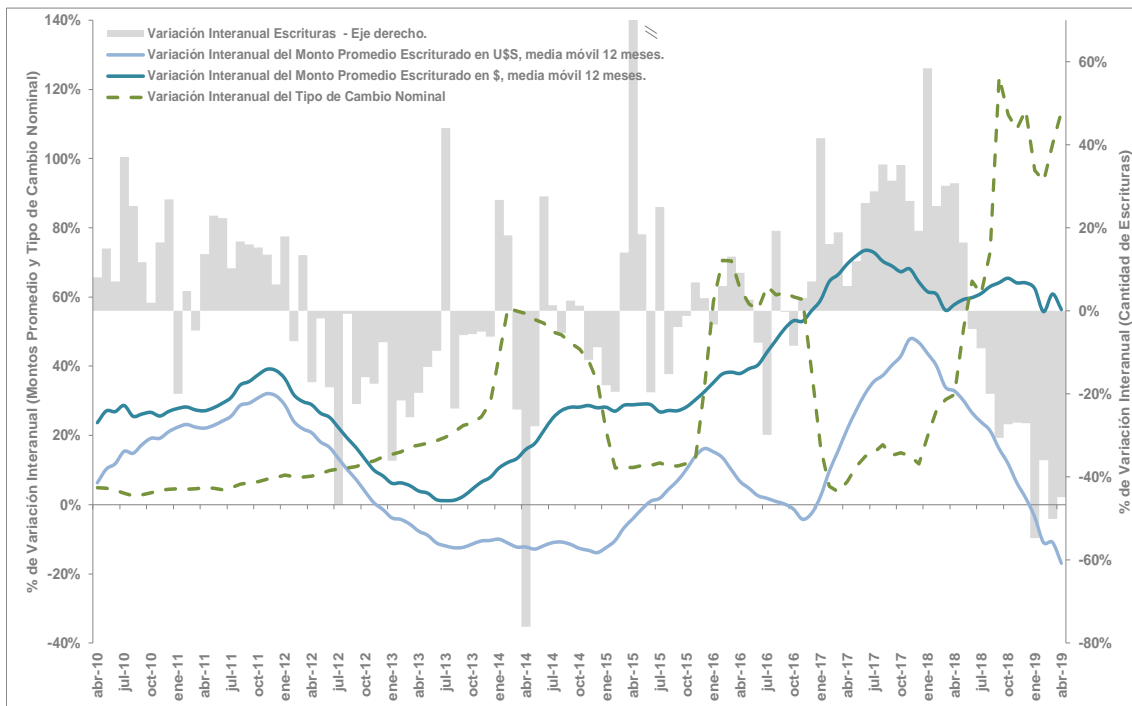
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

En la Provincia de Buenos Aires se escrituraron propiedades por un total de 14.300 millones de pesos durante Abril, lo que brinda un valor promedio de \$ 2.226.113 por operación, es decir USD 51.490, aplicando el tipo de cambio promedio del mes. Este valor implica una caída mensual del 6,8% del monto medio en moneda estadounidense, merma que se suma a las ocurridas en los últimos tres meses de manera consecutiva, mientras que, en términos interanuales la disminución del valor medio por Escritura alcanzó el 38,7% en el mes bajo análisis. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VIII.

Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Abril 2010 – 2019 (en %)

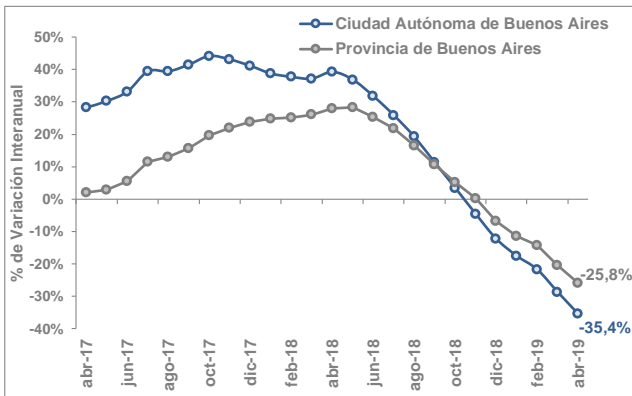


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Como puede verse en el Gráfico IX, en **Abril se cumplió ya prácticamente un año de ininterrumpida y abrupta caída en las tendencias de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país.** La baja en la Escrituración ha sido más pronunciada en la Ciudad de Buenos Aires, que pasó de mantenerse alrededor del 50% durante el segundo semestre de 2017 y el primer trimestre de 2018, para luego caer durante un año hasta alcanzar el mencionado -35,4%. La Provincia de Buenos Aires, por su parte, vio mejorar lentamente su tendencia de mediano plazo a partir de Abril de 2017, desde un nivel prácticamente nulo, hasta lograr un máximo en Mayo de 2018 para después comenzar también un fuerte descenso en la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa, que evidenció en el mes bajo análisis una baja del 25,8%, el menor registro desde Diciembre de 2009 para este indicador en el distrito bonaerense (Gráfico IX).

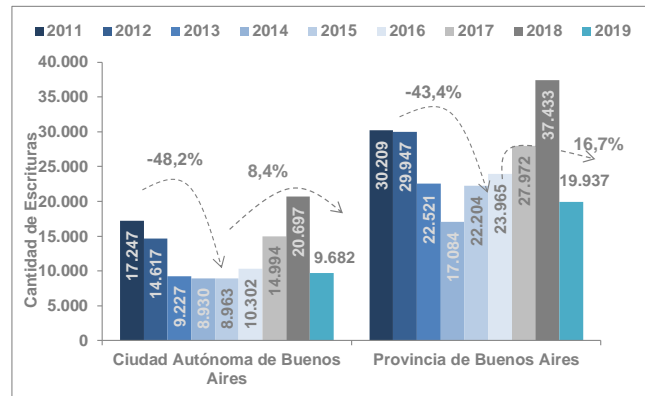
En cuanto a los niveles alcanzados en este primer cuatrimestre de 2019, **en la Ciudad de Buenos Aires se realizaron 9.682 Escrituras, valor que se encuentra apenas por encima de los registros del trienio 2013-2015,** periodo que constituye un valle histórico en la Actividad de Compraventa de la Ciudad¹⁵. **En el caso de la Provincia de Buenos Aires, el nivel acumulado en los primeros cuatro meses del año es el segundo peor** desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos de la Provincia, superando únicamente al total de Escrituras realizadas en el inicio de 2014 (Gráfico X y Cuadro II).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Abril 2017 – 2019 (en %)



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

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Abril 2011 / 2019 (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 actual contexto de alta inflación y caída del poder adquisitivo de los salarios inhibió la expansión del crédito hipotecario, dejando sin posibilidades de acceder a la compra de vivienda a un sector de clase media que en 2017 y el comienzo de 2018 recalentó el mercado inmobiliario. A pesar de este panorama, los precios de las propiedades se resisten a bajar en forma significativa (aunque aumentó el porcentaje que se negocia en la transacción), por lo que el ajuste se da por cantidad como muestra el número de escrituras.

En el mes de Abril el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras a lo largo del país se mantuvo en línea con lo registrado en los meses previos de 2019, apenas por encima de los 2.000 millones de pesos (2.256 millones de pesos, ver Cuadro III). Dentro de ellos, **los que se destinan a Vivienda fueron 2.023 millones de pesos¹⁶.** Este monto implica una **caída del 83,9% en relación con el de Abril de 2018,** mes récord histórico en términos de crédito hipotecario¹⁷. **En dólares estadounidenses, esta caída interanual alcanza al 93%** (Gráfico IX).

¹⁵ Al menos desde el inicio de la serie de Escrituración del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, iniciada en 2005.

¹⁶ Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

¹⁷ Desde el inicio de la serie publicada en Enero de 2002.

**Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Abril 2018 –2019 (en millones de pesos y en %)**

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2018					
Abril	14.054	13.698	13.220	536,1%	550,7%
Mayo	11.400	10.961	10.597	255,6%	266,7%
Junio	6.224	5.774	5.573	68,9%	71,6%
Julio	5.467	5.140	4.933	5,9%	7,6%
Agosto	5.602	5.261	5.108	-21,6%	-22,8%
Septiembre	3.721	3.506	3.366	-55,5%	-55,9%
Octubre	3.343	3.078	3.228	-64,0%	-65,5%
Noviembre	3.122	2.928	2.965	-69,1%	-69,7%
Diciembre	2.800	2.582	2.692	-77,5%	-78,5%
2019					
Enero	2.350	2.116	2.379	-77,0%	-78,5%
Febrero	2.170	1.996	2.055	-78,2%	-79,3%
Marzo	2.197	2.030	2.087	-85,1%	-85,8%
Abril	2.256	2.023	2.411	-83,9%	-85,2%
Acumulado Ene - Abr '05	348	163	-	-	-
Acumulado Ene - Abr '06	647	375	-	85,9%	129,9%
Acumulado Ene - Abr '07	1.160	911	-	79,4%	142,7%
Acumulado Ene - Abr '08	1.637	1.318	-	41,1%	44,8%
Acumulado Ene - Abr '09	442	266	-	-73,0%	-79,8%
Acumulado Ene - Abr '10	772	530	-	74,7%	99,7%
Acumulado Ene - Abr '11	1.469	1.143	-	90,4%	115,5%
Acumulado Ene - Abr '12	1.817	1.430	-	23,7%	25,0%
Acumulado Ene - Abr '13	1.278	890	-	-29,6%	-37,8%
Acumulado Ene - Abr '14	1.028	661	-	-19,6%	-25,7%
Acumulado Ene - Abr '15	1.053	612	-	2,4%	-7,5%
Acumulado Ene - Abr '16	1.783	1.219	0	69,4%	99,3%
Acumulado Ene - Abr '17	7.862	7.147	3.728	340,8%	486,2%
Acumulado Ene - Abr '18	48.999	47.556	46.098	523,3%	565,4%
Acumulado Ene - Abr '19	8.972	8.165	8.932	-81,7%	-82,8%

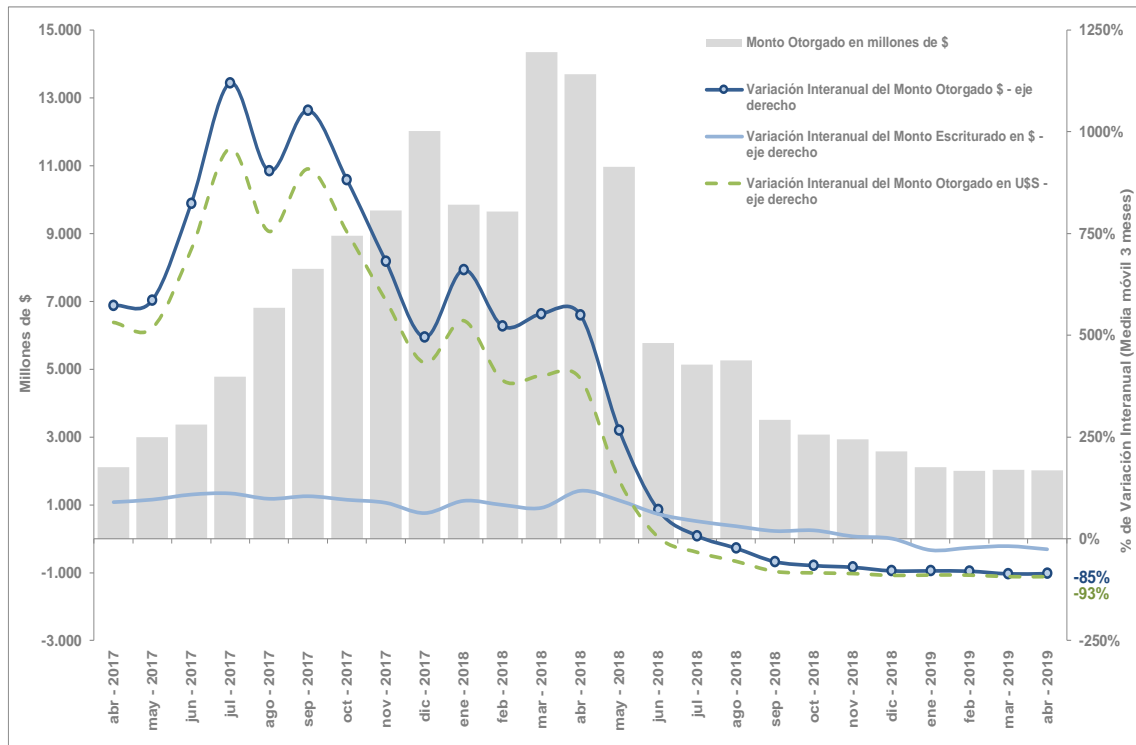
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado durante Mayo indican un crecimiento del 15,7% en moneda nacional y del 11,3% en dólares estadounidenses, debido al leve aumento de la cotización de la divisa (3,9% promedio). La información sobre el otorgamiento en la primera mitad del mes de Junio¹⁸ habla de una retracción del 13,5% en pesos y algo menor en dólares (-12,6%)¹⁹

¹⁸ El único dato disponible para el parcial del mes de Junio es el de los préstamos UVA. No resulta idéntico al dato reportado en el informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisorio se trata de una muy buena aproximación al universo.

¹⁹ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 13 de Junio de 2019 en comparación con el promedio igual cantidad de días del mes anterior.

Gráfico XI – 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). Abril 2017 – 2019



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	Coefficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:	Agrupación de los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino