

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 130

Correspondiente al período Junio – Julio 2016

Buenos Aires | Agosto 2016

▶	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	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Junio 2016.....	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.....	30
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	36
	La Construcción en el país.....	36
	Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	38
	La compraventa de inmuebles	42
▶	Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 130

Agosto 2016

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) evidenciaron en Julio una baja interanual del 20,7% en el consumo de Cemento. La caída resultó más pronunciada que la del mes pasado, transformándose así en la segunda más importante del año.
- Los despachos de Julio fueron menores a los de igual mes del período 2011-2015, y también inferiores a los de 2008; al tiempo que superaron en apenas un 1,6% a los registros de 2010.
- El período Enero – Julio los despachos acumulan una merma del 15,2% interanual. Aunque está lejos del derrumbe de más del 35% ocurrido en el año 2002, esta tasa triplica, o más, a la de las tres caídas más recientes: 2009, 2012 y 2014.
- Los datos al cierre del primer semestre del año muestran de hecho que la caída del consumo de cemento *a granel* más que duplica a la de *en bolsa*: mientras que esta última descendió un 9,5% interanual, la primera lo hizo un 21,9%.
- La merma de los despachos *en bolsa* es apenas mayor que la que registraba en igual período de 2009; mientras que la baja *a granel* supera holgadamente los guarismos de 2009, 2012 y 2014. Este fenómeno denota, particularmente, el freno en la obra pública.
- En el caso *a granel*, del 2007 a esta parte, el acumulado entre Enero y Junio de 2016 fue sólo superior al de 2009. Particularmente en el AMBA, es necesario retrotraerse al 2006 para hallar valores más bajos que los actuales.
- Mientras que el consumo de cemento en el AMBA acumuló en el primer semestre una baja del 10,9% interanual, en las restantes jurisdicciones mostró un descenso del 15,4%.
- La baja en el consumo de Cemento se enmarca, según los datos relevados por el INDEC, en un contexto de retroceso generalizado del nivel de despachos de insumos para la construcción. Como resultado de ello, el ISAC acumuló en el primer semestre del año una baja interanual del 12,4%.
- El Índice elaborado por el Grupo Construya tuvo en Julio la mayor caída interanual de su historia. La baja fue del 23,9%, superando la peor marca registrada hasta aquí, que correspondía a Diciembre de 2008.
- La magnitud de la caída llevó a que este fuese el mes de Julio con menor nivel de actividad sectorial desde el año 2006. Dada la conformación del indicador, este retroceso estaría señalando no sólo una afectación de las obras residenciales o de mejoramiento barrial traccionadas por la inversión pública, sino también cierto freno en la obra privada.
- Sin embargo, un dato auspicioso es que la serie desestacionalizada experimentó su tercer mes consecutivo de crecimiento mensual. Así, luego de acumular una baja del 26,9% entre Noviembre de 2015 y Abril de 2016, en los tres últimos meses el indicador registró un alza del 13,4%.
- El número de empresas que realiza su actividad en la Industria de la Construcción fue en Julio un 1,8% más bajo que en igual mes del año pasado, mostrando una nueva aceleración del ritmo de baja (-0,6% en Mayo, -1,2% en Junio). Dicha contracción interanual fue sensiblemente más moderada, no sólo que la de 2009, sino también que la de 2014.
- La tasa de caída interanual del conjunto de jurisdicciones menos pobladas del país, más que triplica a la de las Grandes. Producto de eso, la mayor parte de la merma en el número de empresas se explica por lo acontecido en las *Restantes jurisdicciones*.
- En Julio, las *Sociedades Anónimas* se sumaron al conjunto de las tipologías que disminuyeron su cantidad de empresas, quedando sólo *Sociedades de Responsabilidad Limitada* en terreno positivo.

Más allá de eso, es claro que son las tipologías jurídicamente menos complejas (Personas Físicas y Sociedad de Personas) las que más retroceden.

- La evolución del universo empresarial según las Formas predominantes de inserción en obra indica que Constructoras y Contratistas profundizaron su caída, mientras que Subcontratistas sigue manteniéndose al margen, evidenciando un alza interanual del 2,7%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) se elevó en Julio un 1,3% mensual. Esta fue la mayor suba de los últimos tres meses; y, exceptuando el salto de Abril, la más pronunciada desde Febrero. De esta manera, el alza interanual llegó al 36,5%, con un acumulado del 19,2% de Diciembre de 2015 a Julio de 2016.
- El incremento de los costos de construcción estuvo fundamentalmente asociado a lo acontecido con el precio de los Materiales, que tuvieron la mayor suba de los últimos tres meses.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares descendió (-3,9%) por primera vez en cuatro meses. De esta manera, el indicador tiende a estabilizarse en un rango que lo ubica alrededor de un 20% por debajo de los picos de 2015, pero entre un 12 y un 15% por encima de los mínimos alcanzados en Febrero – Marzo.

Situación Laboral

- El promedio de ocupación en la Industria de la Construcción durante Junio de 2016 fue de 365.908 puestos de trabajo registrados, nivel que equivale a una reducción del 0,5% en relación al mes precedente.
- La comparativa interanual mantiene la tendencia de profundización del ritmo de caída, marcando en Junio una contracción del 14,4%, la más pronunciada de toda la serie histórica (que tiene inicio en Junio de 2007) al superar la marca de Mayo último.
- El segundo trimestre del año culminó con un promedio de ocupación de 366.776 puestos de trabajo registrados, esto es un 0,8% por debajo del correspondiente a los primeros tres meses de 2016. Esta evolución constituye un hecho atípico dado la estacionalidad que presenta la actividad sectorial.
- El resultado consolidado para el primer semestre también exhibe la media de ocupación más baja de la serie histórica, siendo un 10,2% menor al promedio de empleo verificado durante igual período de 2015.
- La media de ocupación por firma constructora mostró una nueva caída, aunque de menor intensidad inferior que del total de empleo. El indicador marcó un nivel de 12,7 puestos de trabajo registrados por empresa durante Junio, verificando una merma del 0,2% en relación a lo observado en Mayo último.
- Por primera vez desde el mes de Septiembre, la cantidad de empresas de plantel igual o superior a los 500 puestos registrados en el sector superó a la del mes precedente. Similar evolución presentó el segmento de entre 300 y 499 empleados.
- Pese a esta performance, el volumen de ocupación en las grandes firmas constructoras se mantiene significativamente por debajo del de años anteriores.
- El consolidado para el segundo trimestre del año culminó con un promedio de 12,7 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando un nuevo mínimo en términos de la serie histórica y una caída del 10,5% en la comparativa interanual.
- En 13 de los 25 distritos considerados en la estadística de ocupación se verificó un incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación al mes de Mayo.
- La disminución mensual del número de puestos en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires constituyó el factor más relevante para explicar la merma del 0,5% evidenciada en el total del país.
- El mayor impulso al crecimiento del empleo sectorial continua liderado por las provincias de las regiones del Noroeste y Cuyo (con un mayor protagonismo de estas últimas en Junio), al tiempo que en la Región Metropolitana y en la Patagonia se verificaron las mermas más significativas.

- Influenciado por el pago correspondiente al primer Medio Aguinaldo del año, el promedio salarial de Junio fue de \$16.872,8, ubicándose así un 22,9% por sobre el registro correspondiente a igual mes de 2015.
- La cantidad de trabajadores registrados que percibieron durante Junio de 2016 una remuneración igual o superior a los \$8.000 fue un 40,6% mayor que la de igual período del año precedente.
- En los primeros seis meses del año, más de la mitad (64,1%) de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibió un salario superior a los \$8.000 mensuales.
- En todas las regiones del país la tasa de crecimiento interanual del promedio de las remuneraciones percibidas durante el segundo trimestre del año superó a la correspondiente a los primeros tres meses de 2016. La Región del Noreste Argentino es la que exhibe el promedio de expansión salarial más elevado del país.
- Los mayores incrementos interanuales durante Junio se produjeron en Chaco (44,2%), Formosa (42,3%) y La Rioja (41,7%), las tres provincias que presentan también las mayores variaciones acumuladas en lo que va del año. En el extremo opuesto se encuentran las provincias de Santa Cruz (8,3%) y San Juan (7,1%), las que evidencian también las menores alzas en el primer semestre (16,3% y 18,9% respectivamente).

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Junio la superficie total comprendida en los permisos de edificación solicitados en la muestra de 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó los 623.263 m², lo que implica un leve retroceso con respecto al mes anterior pero a su vez marca un incremento del 6,8% en términos interanuales.
- El primer semestre de 2016 acumula así un aumento de 3,4% con respecto a igual periodo del año pasado, variación que contrasta con la caída de 12,3% interanual que se había registrado en los primeros seis meses de 2015.
- Por segundo mes consecutivo la dinámica de la superficie permitada fue traccionada por lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Comparando el primer semestre de este año con igual periodo de 2015, puede afirmarse que la totalidad del incremento en la superficie permitada se corresponde con lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires, ya que la serie de los 40 municipios restantes no mostró prácticamente variaciones.
- La cantidad de permisos de edificación solicitados durante Junio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue de 89, por un total de 103.819 m² proyectados.
- Esto implicó un crecimiento extraordinario del 207% interanual, incremento basado exclusivamente en las solicitudes para construcciones de tipo residencial, con fuerte incidencia del segmento de Alta Calidad.
- En el primer semestre del año la superficie comprendida en los permisos de edificación solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se incrementó un 28,9% en términos interanuales, alcanzando así el mejor registro para el acumulado anual desde el 2012.
- Esto se debe enteramente a las construcciones de tipo *residencial*, que casi se triplicaron con respecto a igual periodo de 2015 (+180%); mientras que en el caso de las edificaciones *no residenciales*, los metros cuadrados involucrados se redujeron a menos de la cuarta parte respecto al total acumulado durante los primeros seis meses del año pasado (-76,7%).
- Como consecuencia de estas trayectorias, la participación de la superficie con destino residencial en el total de solicitudes del primer semestre de 2016 muestra el porcentaje más alto (89%) de los últimos catorce años.
- Las solicitudes para construir edificios de mejor categoría (suntuosa) han mostrado un importante crecimiento, alcanzando el mayor número en metros cuadrados desde el año 2011, dando cuenta de casi las tres cuartas partes del aumento interanual total de la superficie permitada en el primer semestre en la Ciudad Autónoma.

- La composición según la cantidad de ambientes del número de viviendas nuevas solicitadas, muestra la mayor participación relativa en 5 años de aquellas de más de dos ambientes (29% del total de viviendas).
- En la Ciudad de Buenos Aires la actividad de compraventa acumuló en Junio un total de 16 meses consecutivos de subas interanuales (desde Marzo de 2015), constituyendo el ciclo de crecimiento más prolongado desde el año 2005.
- El crecimiento interanual mostró sin embargo una leve desaceleración con respecto a los periodos previos, con una variación positiva de 8,3% en Junio, la menor desde Agosto de 2015.
- El nivel de escrituración alcanzó en el primer semestre un alza del 13,8%, con un ritmo mayor que el de los primeros seis meses de 2015, lo cual llevó el número total de Actos Escriturales a su mejor volumen desde el año 2012.
- El monto total involucrado en las compraventas de inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires durante Junio fue de 5.389 Millones de Pesos, es decir un promedio de \$1.479.291 por operación que, convertidos al tipo de cambio promedio del mes, brindan un valor medio de USD 104.612 por operación.
- En la Provincia de Buenos Aires, por su parte, la cantidad de Escrituras celebradas en Junio mostró una reducción de 7,7% en comparación con igual mes del año pasado, interrumpiendo así un ciclo de 4 meses consecutivos de incrementos interanuales en la Actividad de compraventa.
- El valor medio en moneda nacional fue de \$630.685 por operación en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica USD 44.600 promedio en moneda extranjera.
- La tendencia de mediano plazo de la Actividad de la provincia de Córdoba (variación de 12 meses acumulada en el Índice de Ventas Inmobiliarias de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos - CEDUC -) volvió en Junio a mostrar signo negativo, con una leve caída de 3,6%. Este desempeño se explica tanto por el segmento de *Departamentos y Casas*, que mostró una desaceleración en el ritmo de incremento con respecto a los meses previos; así como por lo ocurrido en los *Lotes*, que enfatizaron su caída hasta un 24,5% interanual.
- En el acumulado de los primeros seis meses de 2016, el valor medio mensual de otorgamiento de crédito hipotecario a nivel nacional alcanzó 77,3 Millones de Pesos, por debajo del promedio del semestre inmediatamente anterior (100,8 Millones de Pesos) pero un 40% superior en términos interanuales (54,9 Millones de Pesos en el primer semestre de 2015).

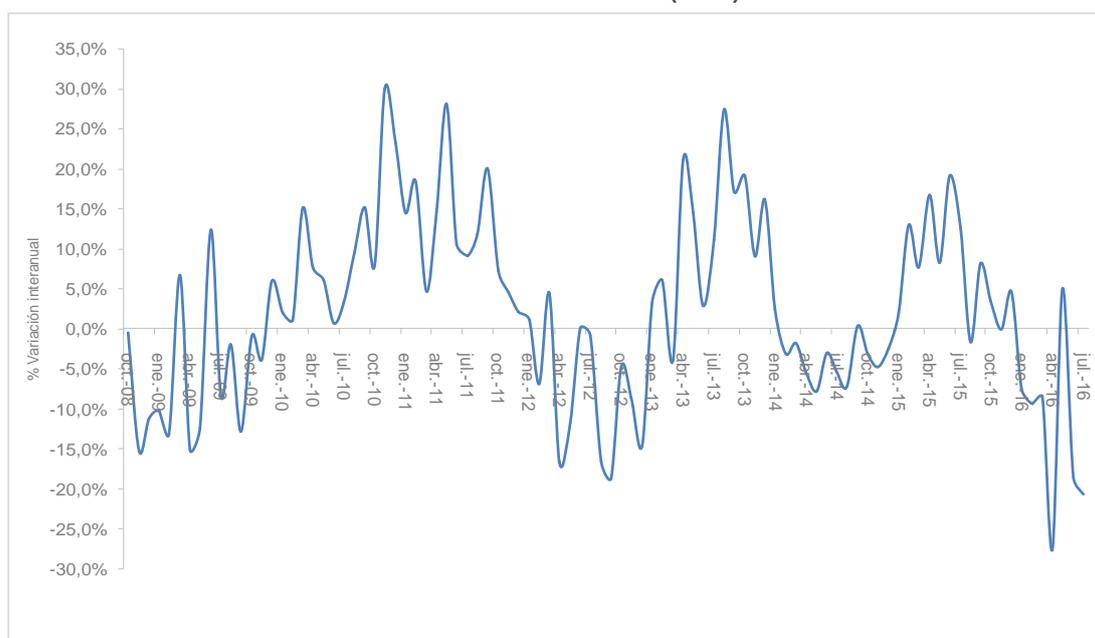
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) ha suspendido la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos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

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) evidenciaron en Julio una **baja interanual del 20,7% en el consumo de Cemento**. Pese a que la comparación se realiza respecto a un mes de 2015 que había tenido un alza elevada, pero inferior a la de Junio, en este caso **la caída resultó más pronunciada que la del mes pasado**, transformándose así en la segunda más importante del año.

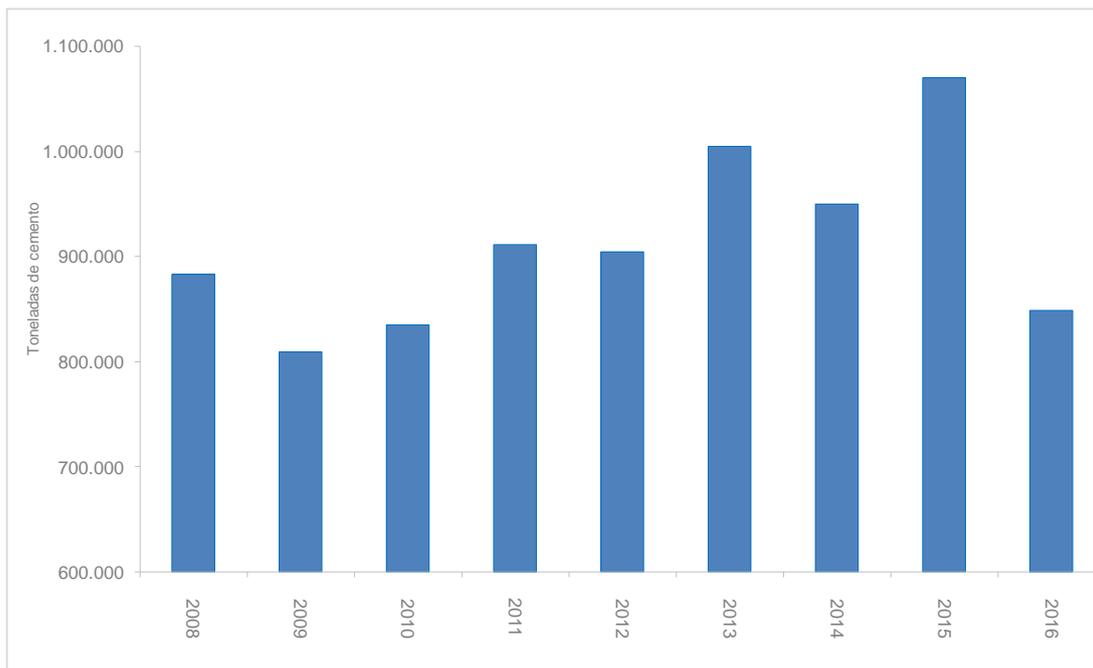
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Octubre 2008 - Julio 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más allá de las tasas de variación interanual –sobre las cuales es dable esperar una mejora para los próximos meses dado que a partir de Agosto de 2015, y sobre todo en el último trimestre de ese año, comenzó a observarse una marcada desaceleración del ritmo de expansión interanual-, lo cierto es que los actuales niveles de actividad son relativamente bajos. **Los volúmenes de Julio fueron menores a los de igual mes del período 2011-2015, y también inferiores a los de 2008; al tiempo que superaron en apenas un 1,6% a los registros de 2010.**

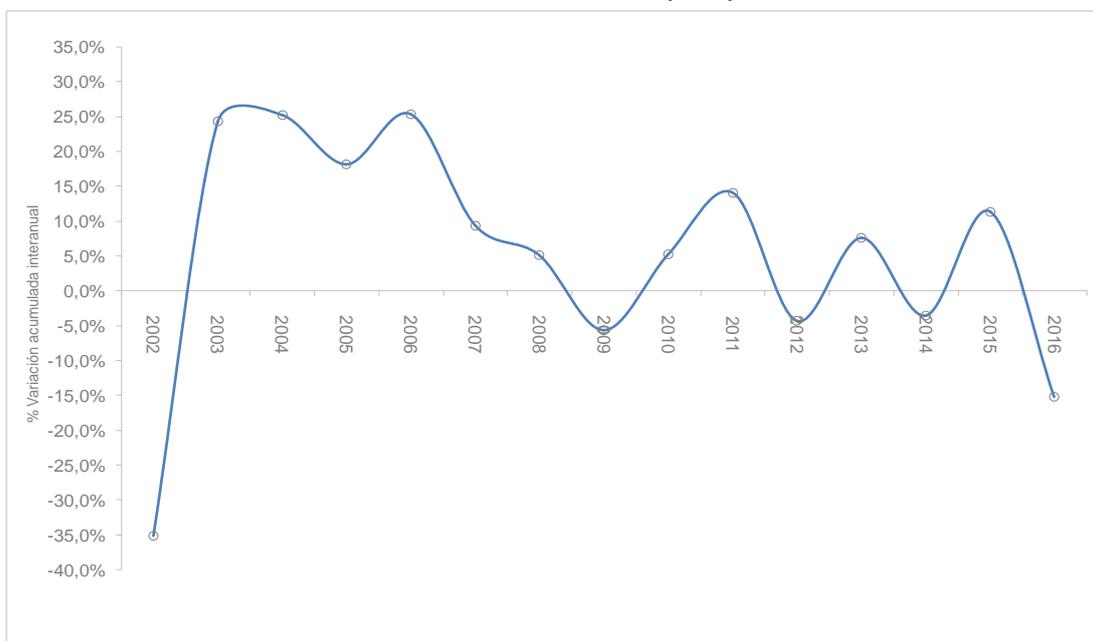
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Julio 2008 / 2016 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Con esta nueva baja, el período Enero – Julio acumula una merma del 15,2% interanual. Aunque está lejos del derrumbe de más del 35% del año 2002, esta tasa triplica, o más, a la de las tres caídas más recientes: 2009, 2012 y 2014.

Gráfico III – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual.
Enero – Julio 2002 / 2016 (en %)

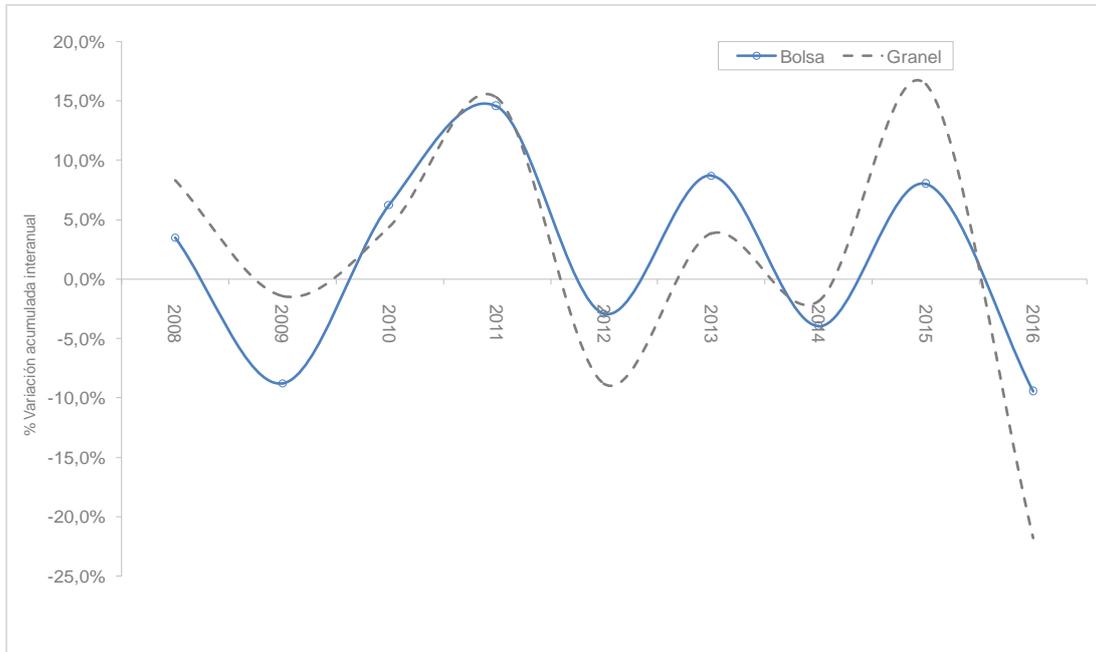


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Tal como venimos advirtiendo en los últimos Informes, la caída del consumo de cemento es considerablemente más acentuada en el que se realiza a *granel* que en el que se efectúa *en bolsa*. **Los datos al cierre del primer semestre del año muestran de hecho que la caída a *granel* más que duplica a la de *bolsa*: mientras que esta última descendió un 9,5% interanual, la primera lo hizo un 21,9%.** Allí, nuevamente, existe una gran diferencia con la dinámica de las caídas más recientes. En particular, se observa que la merma de los despachos *en bolsa* es apenas mayor que la registrada en igual período de

2009; mientras que la baja a **granel** supera holgadamente los guarismos de 2009, 2012 y 2014. Este fenómeno denota, particularmente, el freno en la obra pública.

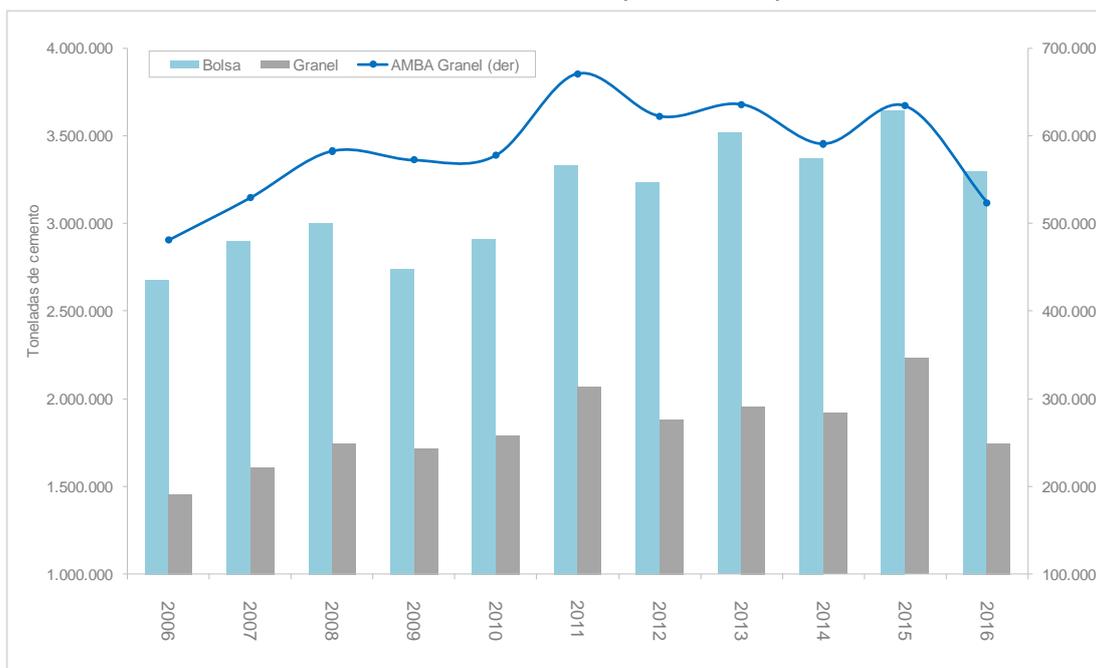
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero - Junio 2008 / 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esta apreciación se ve reforzada cuando se analiza la cantidad de toneladas consumidas: **en el caso a granel, del 2007 a esta parte, el acumulado entre Enero y Junio de 2016 fue sólo superior al de 2009**. Con un elemento de interés adicional: en el caso del AMBA –donde, igualmente, la baja es menor que en el Resto del País: -17,5% y -23,6%, respectivamente-, es necesario retrotraerse al 2006 para hallar volúmenes más bajos que los actuales. Muy diferente es el panorama en la bolsa.

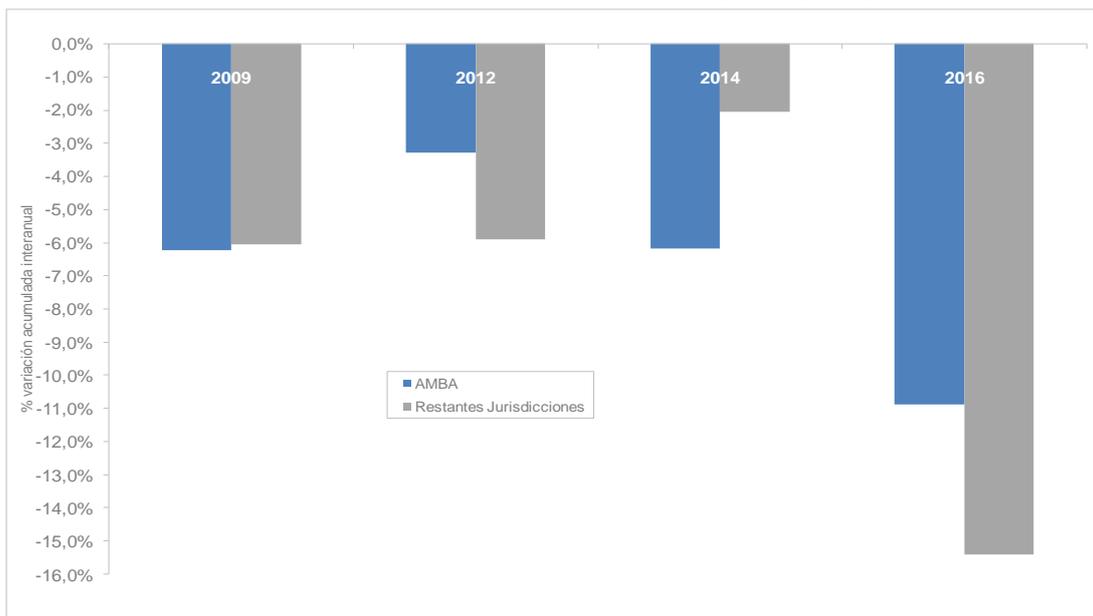
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase (Total país) y a granel (AMBA). Nivel acumulado anual. Enero - Junio 2008 / 2016 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Así como el consumo a granel presenta un retroceso más marcado en todo el país, en el interior experimenta también una baja más significativa. En efecto, **mientras que el consumo de cemento en el AMBA acumuló en el primer semestre una baja del 10,9% interanual, en las restantes jurisdicciones mostró un descenso del 15,4%**. Esta diferencia se verificó tanto en el consumo en bolsa como a granel, y se distingue de la observada tanto en 2009 como en 2014, cuando en el AMBA se contraía igual o más que en las restantes jurisdicciones del país.

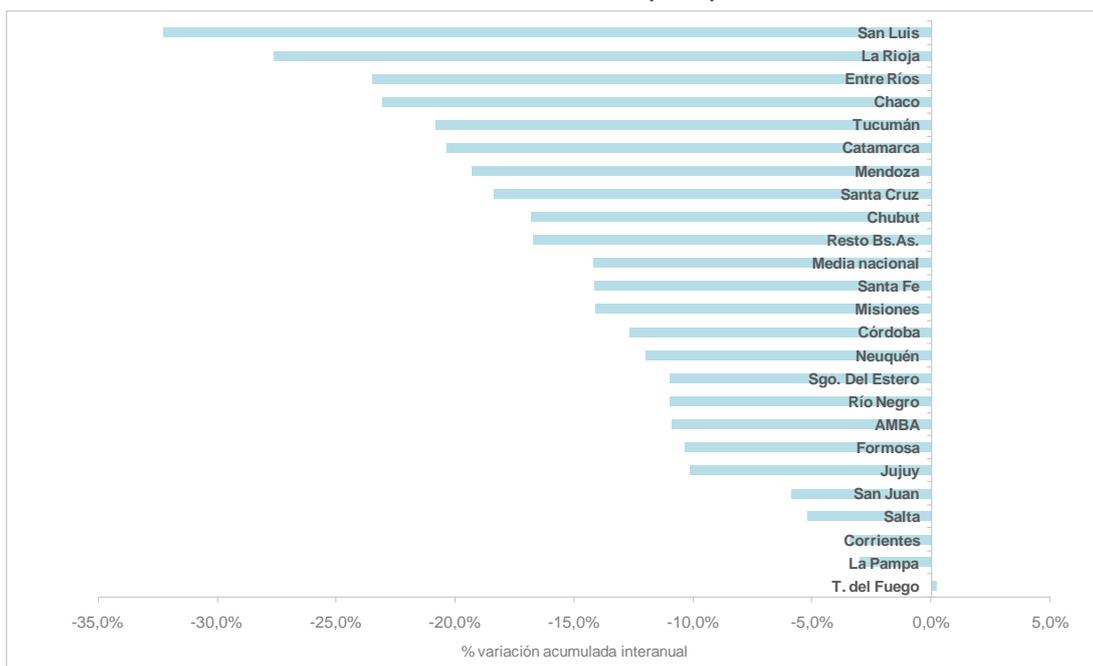
Gráfico VI – Consumo de cemento a granel según agrupamiento de jurisdicciones. Variación acumulada interanual. Enero - Junio 2009, 2012, 2014 y 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En ese contexto general, pasaron a ser 6 las jurisdicciones que retroceden su consumo de cemento más de un 20% interanual: al finalizar el primer semestre, **Catamarca se sumó a Tucumán, Entre Ríos, Chaco, La Rioja y San Luis**, mientras que **Tierra del Fuego** es la única que se ubicó en terreno positivo. Después de esta provincia, Corrientes, La Pampa, Salta y San Juan son las que menos se contraen.

Gráfico VII – Consumo de cemento a granel según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Primer semestre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La baja en el consumo de Cemento se enmarca, según los datos relevados por el INDEC, en un contexto de **retroceso generalizado del nivel de despachos de insumos para la construcción. Resultado de ello, el ISAC acumuló en el primer semestre del año una baja interanual del 12,4%**. Según el Instituto, tan sólo *Artículos sanitarios de cerámica* escapa hasta aquí a la tendencia contractiva. El resto de los insumos presenta mermas que van del 4,1% en el caso de *Pinturas para construcción*, al 38,3% en el *Asfalto*; éste último, afectado por la dinámica de las obras viales.

Cuadro I – Insumos representativos de la industria de la Construcción. Variación interanual y acumulada. Junio, Enero-Mayo y Enero-Junio 2016 (en %)

Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	(Junio)	(Enero-Mayo)	(Enero-Junio)
Artículos sanitarios de cerámica	-28,0%	15,9%	7,6%
Asfalto	-27,6%	-40,5%	-38,3%
Cemento Portland	-18,6%	-13,2%	-14,2%
Hierro redondo para hormigón	-24,4%	-15,8%	-17,4%
Ladrillos huecos	-13,5%	-6,2%	-7,5%
Pinturas para Construcción	-18,9%	-1,1%	-4,1%
Pisos y revest.cerámicos	-14,1%	-4,4%	-6,2%
Placas de yeso	-17,5%	-4,2%	-6,5%
Resto*	-38,4%	-30,8%	-32,1%

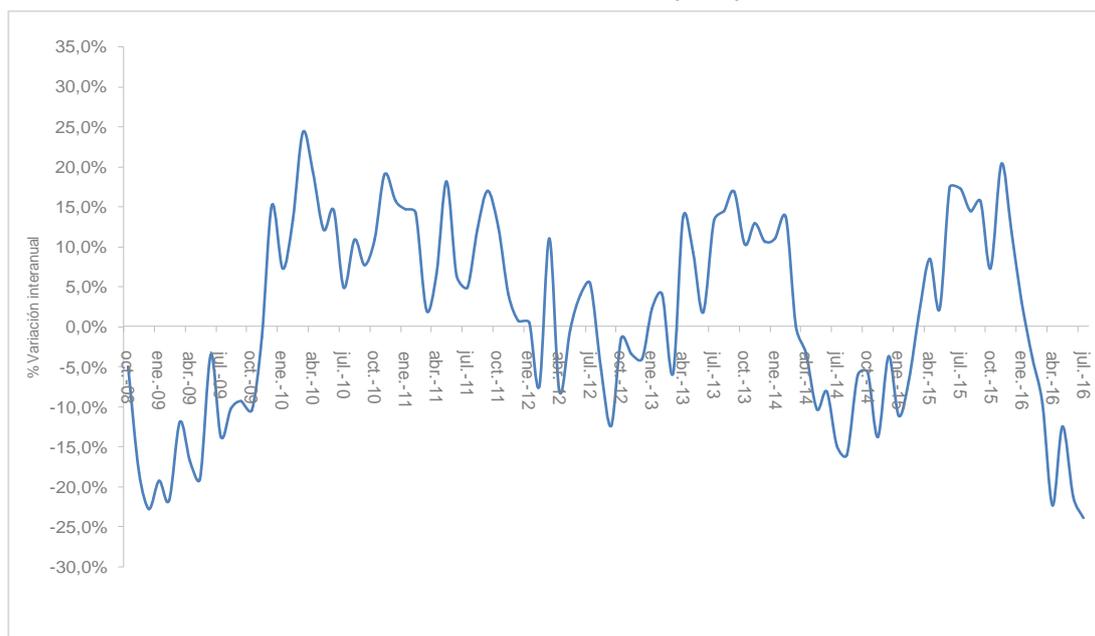
*Incluye vidrio para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Cabe apuntar además que, en parte explicado por factores de índole estadística (por comparar contra períodos de 2015 de mayor actividad), **el ritmo de contracción se ha acelerado en la mayoría de los insumos, siendo el Asfalto la única excepción.**

En línea con todos estos indicadores, **el Índice elaborado por el Grupo Construya tuvo en Julio la mayor caída interanual de su serie histórica. La baja fue del 23,9%, superando la peor marca registrada hasta aquí, que correspondía a Diciembre de 2008**, en correspondencia con el pánico global desatado por el estallido de la crisis de las hipotecas sub-prime.

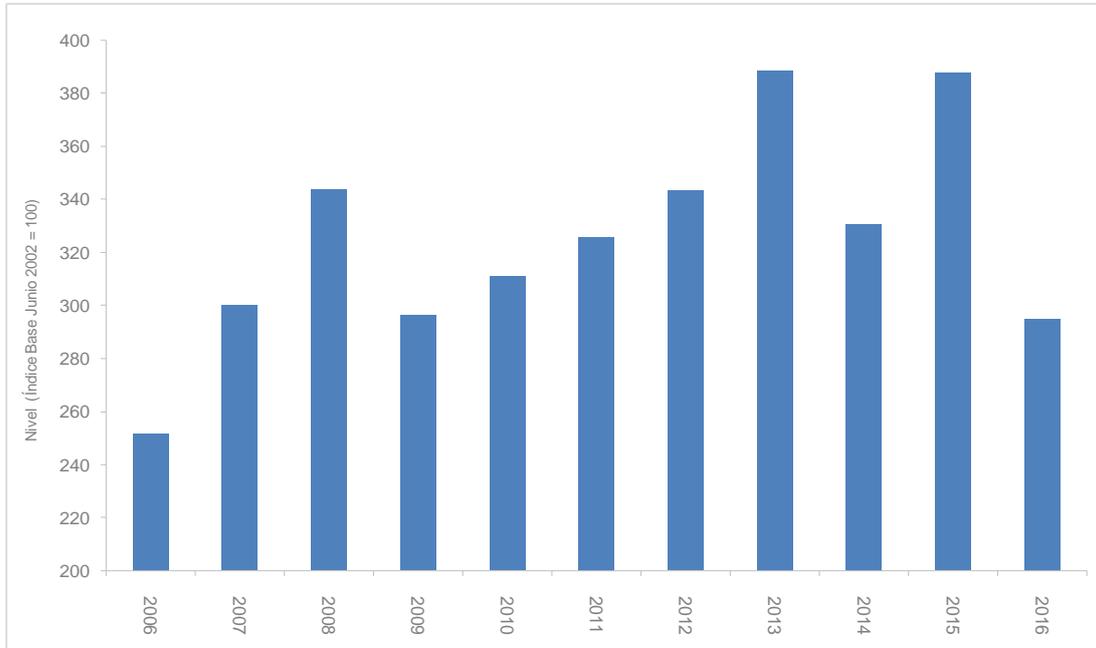
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Octubre 2008 – Julio 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Asimismo, en aras de ubicar el momento actual en una perspectiva de más largo plazo, **la magnitud de la caída llevó a que este fuese el mes de Julio con menor nivel de actividad desde el año 2006**. Dada la conformación del indicador, que no incluye ciertos insumos estrechamente ligados a la obra pública (como el Asfalto), este retroceso estaría señalando, no sólo una afectación de las obras residenciales o de mejoramiento barrial traccionadas por la inversión pública, sino también **cierto freno en la obra privada**. Fundamentalmente, en el segmento motorizado por el esquema del PROCREAR, vigente hasta el año pasado.

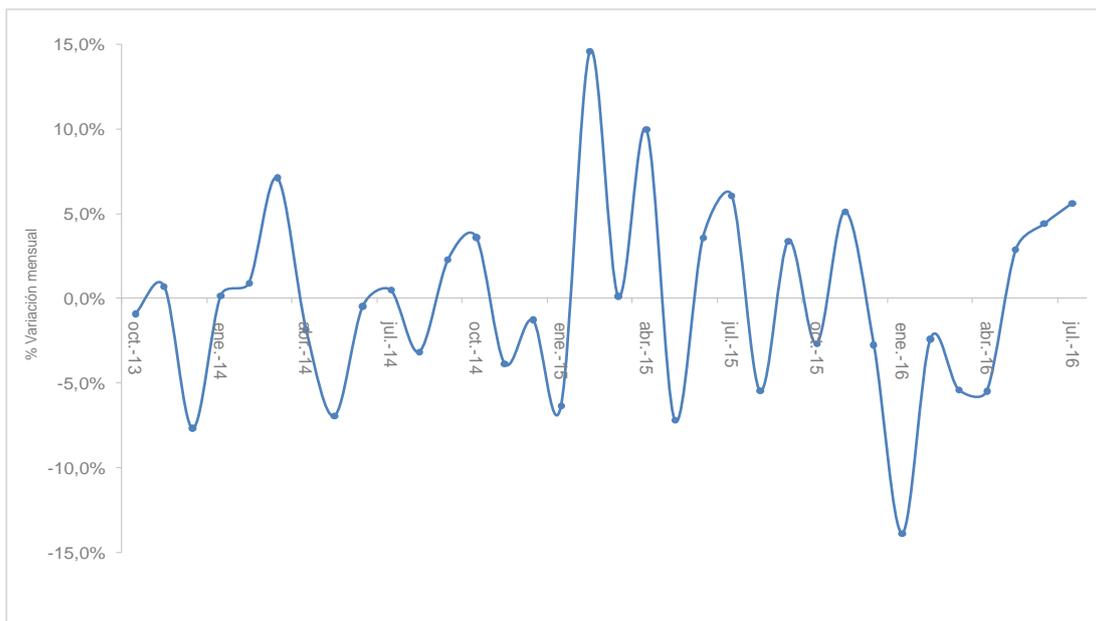
Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.
Julio 2006 / 2016 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Sin embargo, **un dato auspicioso es que la serie desestacionalizada experimentó su tercer mes consecutivo de crecimiento mensual**. Y la de Julio fue, de hecho, la mayor tasa de expansión (+5,6%). Así, **luego de acumular una baja del 26,9% entre Noviembre de 2015 y Abril de 2016, en los tres últimos meses el indicador registró un alza del 13,4%**.

Gráfico X – Índice Construya (serie desestacionalizada). Variación mensual.
Octubre 2013 – Julio 2016 (en %)

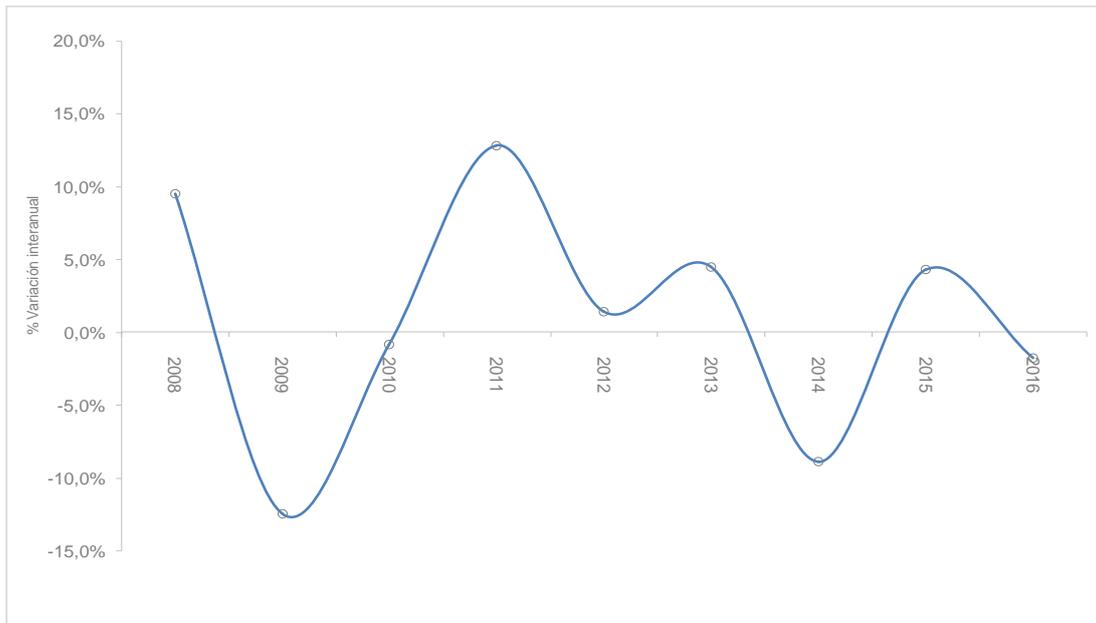


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

El número de empresas en actividad fue en Julio un 1,8% más bajo que en igual período del año pasado, mostrando una nueva aceleración del ritmo de baja (-0,6% en Mayo, -1,2% en Junio). La caída sigue siendo de todos modos leve, si se tiene presente que, a diferencia de lo que ocurre con los indicadores más directamente ligados al nivel de actividad, dicha **contracción interanual fue sensiblemente más moderada, no sólo que la de 2009, sino también que la de 2014.**

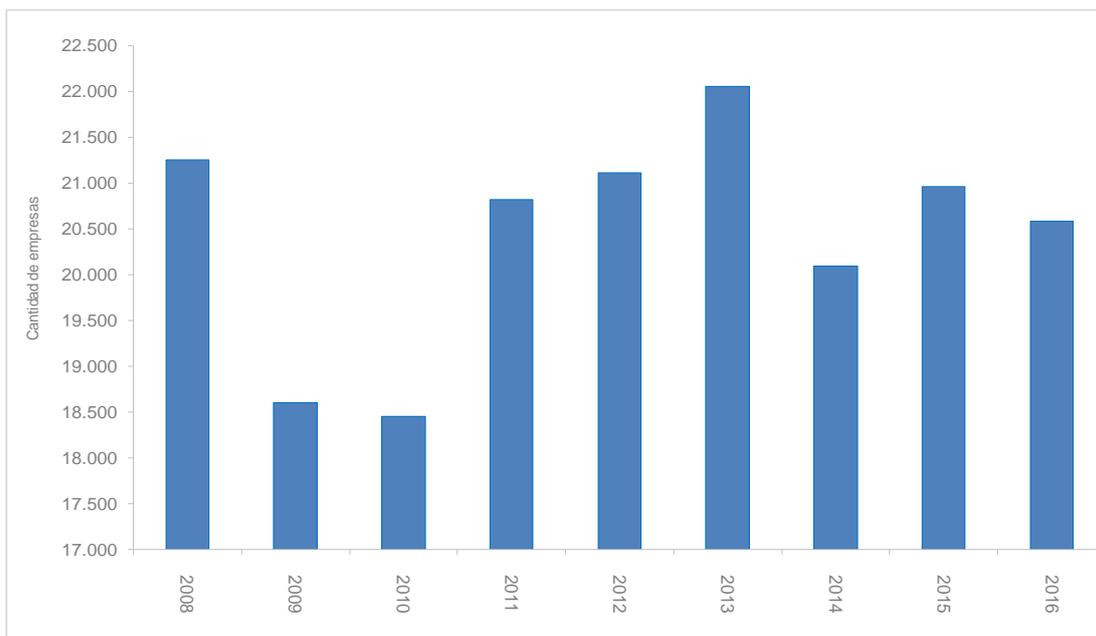
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Julio 2008 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

La caída referida representa el cese de actividad de 373 firmas, poco menos de la mitad de las 864 que se habían incorporado entre Julio de 2014 y Julio de 2015. Más allá de eso, **la magnitud de la contracción resulta notoriamente más moderada que en los dos últimos años en que ocurrió lo mismo:** fue menos de una quinta parte de la reducción observada en 2014 y una séptima parte de la que tuvo lugar en 2009.

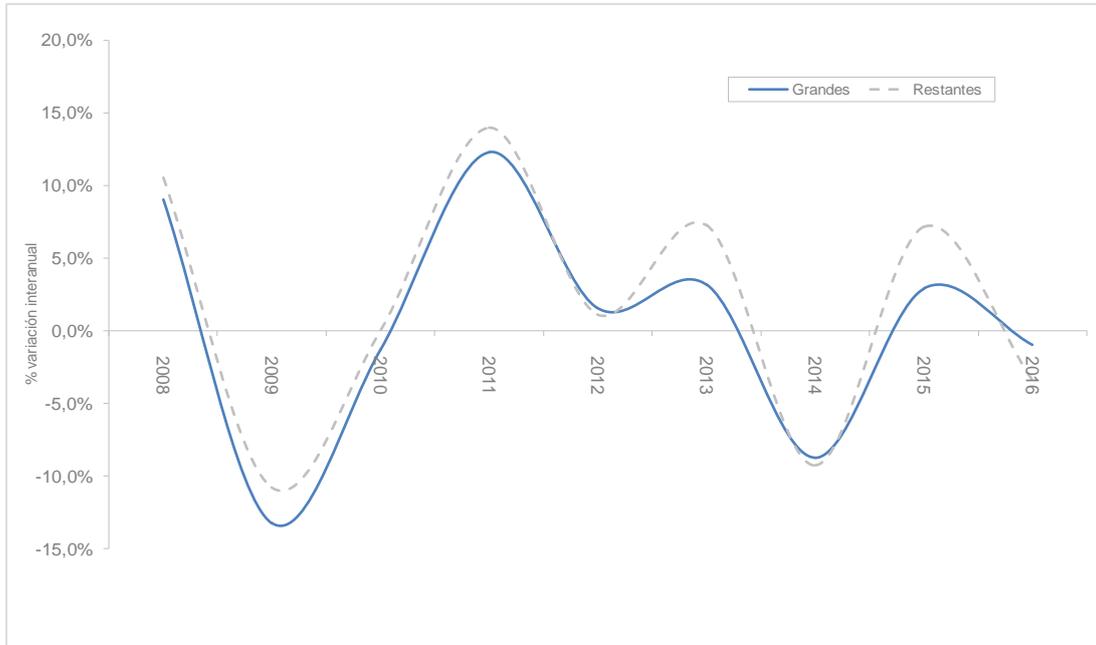
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad. Julio 2008 / 2016 (en cantidad)



Fuente: IERIC

Sin embargo, más allá de la magnitud, una de las principales diferencias del actual proceso de contracción del universo empresarial respecto a los anteriores tiene que ver con su territorialidad. **La tasa de caída interanual del conjunto de jurisdicciones menos pobladas del país más que triplica a la de las Grandes.**

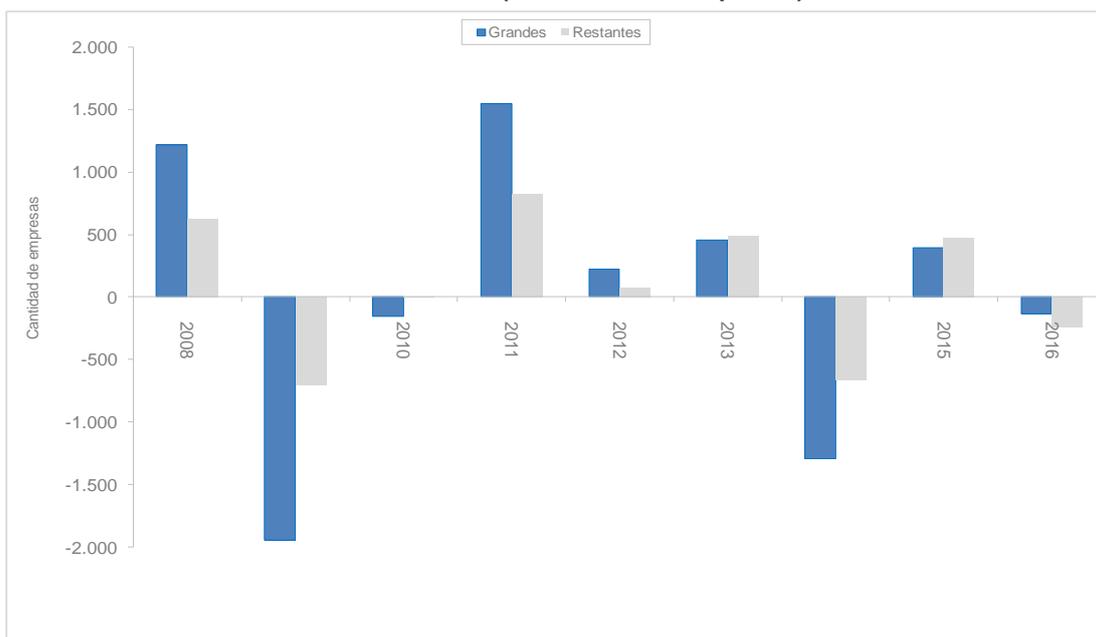
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Julio 2008 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Producto de eso, **la mayor parte de la merma en el número de empresas se explica por lo acontecido en las Restantes jurisdicciones.** Mientras que en 2014 y, sobre todo, en 2009, la baja en las Grandes duplicaba o más a la de las Restantes, ahora éstas superan a las Grandes en cuanto a la cantidad de firmas que salieron de actividad. Aún así, **la disminución en las Restantes es una tercera parte de las de 2009 y 2014.**

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Julio 2008 / 2016 (en cantidad de empresas)



Fuente: IERIC

Ante la evidencia de que diversas variables expresan actualmente un comportamiento relativamente semejante al de 2009, esta menor sensibilidad del universo empresarial a la evolución sectorial constituye un dato de interés.

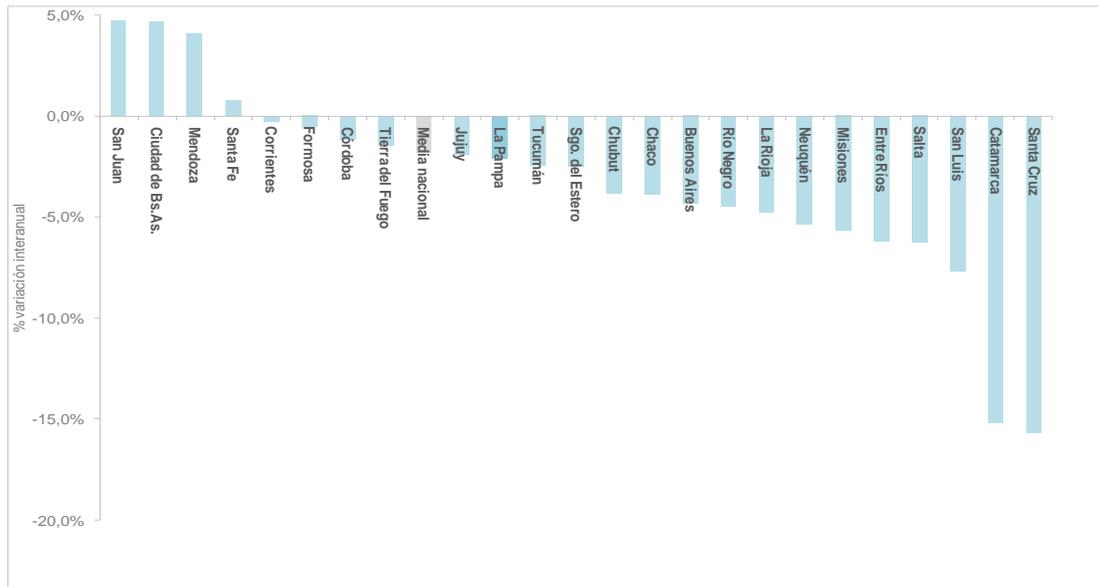
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras		Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jul-16	jul-15	jul-16	jul-15	jul-16	jul-15	jul-16	jul-15		jul-16	jul-15
Grandes Jurisd.	7.767	7.885	4.488	4.537	1.526	1.494	13.781	13.916	-1,0%	66,9%	66,4%
Buenos Aires	3.362	3.542	2.438	2.547	814	826	6.614	6.915	-4,4%	32,1%	33,0%
Cdad. de Bs.As.	2.491	2.401	961	920	352	313	3.804	3.634	4,7%	18,5%	17,3%
Córdoba	888	901	406	409	211	213	1.505	1.523	-1,2%	7,3%	7,3%
Santa Fe	1.026	1.041	683	661	149	142	1.858	1.844	0,8%	9,0%	8,8%
Resto del país	4.833	5.044	1.446	1.494	525	504	6.804	7.042	-3,4%	33,1%	33,6%
Catamarca	121	142	12	15	1	1	134	158	-15,2%	0,7%	0,8%
Chaco	317	339	61	59	20	16	398	414	-3,9%	1,9%	2,0%
Chubut	335	346	88	90	30	35	453	471	-3,8%	2,2%	2,2%
Corrientes	260	265	122	117	16	17	398	399	-0,3%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	472	498	60	71	30	30	562	599	-6,2%	2,7%	2,9%
Formosa	166	163	13	15	1	3	180	181	-0,6%	0,9%	0,9%
Jujuy	82	85	64	65	9	8	155	158	-1,9%	0,8%	0,8%
La Pampa	153	158	22	21	11	11	186	190	-2,1%	0,9%	0,9%
La Rioja	75	80	21	20	4	5	100	105	-4,8%	0,5%	0,5%
Mendoza	496	494	142	144	150	119	788	757	4,1%	3,8%	3,6%
Misiones	322	343	101	102	25	30	448	475	-5,7%	2,2%	2,3%
Neuquén	328	354	123	131	59	54	510	539	-5,4%	2,5%	2,6%
Río Negro	261	260	106	129	40	37	407	426	-4,5%	2,0%	2,0%
Salta	286	320	103	100	14	10	403	430	-6,3%	2,0%	2,1%
San Juan	217	207	50	48	21	20	288	275	4,7%	1,4%	1,3%
San Luis	144	158	32	32	16	18	192	208	-7,7%	0,9%	1,0%
Santa Cruz	97	115	45	46	25	37	167	198	-15,7%	0,8%	0,9%
Sgo. del Estero	246	259	50	46	15	14	311	319	-2,5%	1,5%	1,5%
Tierra del Fuego	147	146	47	50	12	13	206	209	-1,4%	1,0%	1,0%
Tucumán	308	312	184	193	26	26	518	531	-2,4%	2,5%	2,5%
Total País	12.600	12.929	5.934	6.031	2.051	1.998	20.585	20.958	-1,8%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Detrás de esta dinámica general de aceleración del ritmo de contracción, subyace una decreciente heterogeneidad territorial, en términos de que cada vez es menor el número de jurisdicciones que escapan a la tendencia declinante. En efecto, **mientras que Junio había 9 jurisdicciones con más empresas que 12 meses atrás, ahora son apenas 4 en esa condición: San Juan, Ciudad de Buenos Aires, Mendoza y Santa Fe.** Del otro lado, hay dos provincias que manifiestan una baja sensiblemente mayor a la del resto: Catamarca (-15,2%) y Santa Cruz (-15,7%).

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Esta generalización de la dinámica contractiva también se constata al analizar la evolución del universo empresarial según la Forma de organización jurídica. En Julio, **las Sociedades Anónimas se sumaron al conjunto de las tipologías que disminuyen su cantidad, quedando sólo Sociedades de Responsabilidad Limitada en terreno positivo**. Más allá de eso, es claro que **son las tipologías jurídicamente menos complejas (Personas Físicas y Sociedad de Personas) las que más retroceden**.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

	jul-16	jul-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2016	Julio 2015
Personas Físicas (2)	8.436	8.785	-4,0%	41,0%	41,9%
Sociedades Personas (3)	606	645	-6,0%	2,9%	3,1%
S.A.	4.613	4.633	-0,4%	22,4%	22,1%
S.R.L	6.378	6.313	1,0%	31,0%	30,1%
Otras (4)	552	582	-5,2%	2,7%	2,8%
Total	20.585	20.958	-1,8%	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) Corresponde a empresas unipersonales

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, no se advierten cambios en la evolución del universo empresarial según las Formas predominantes de inserción en obra. Mientras que **Constructoras y Contratistas profundizaron su caída**, **Subcontratistas** sigue manteniéndose al margen, evidenciando un alza interanual del 2,7%.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

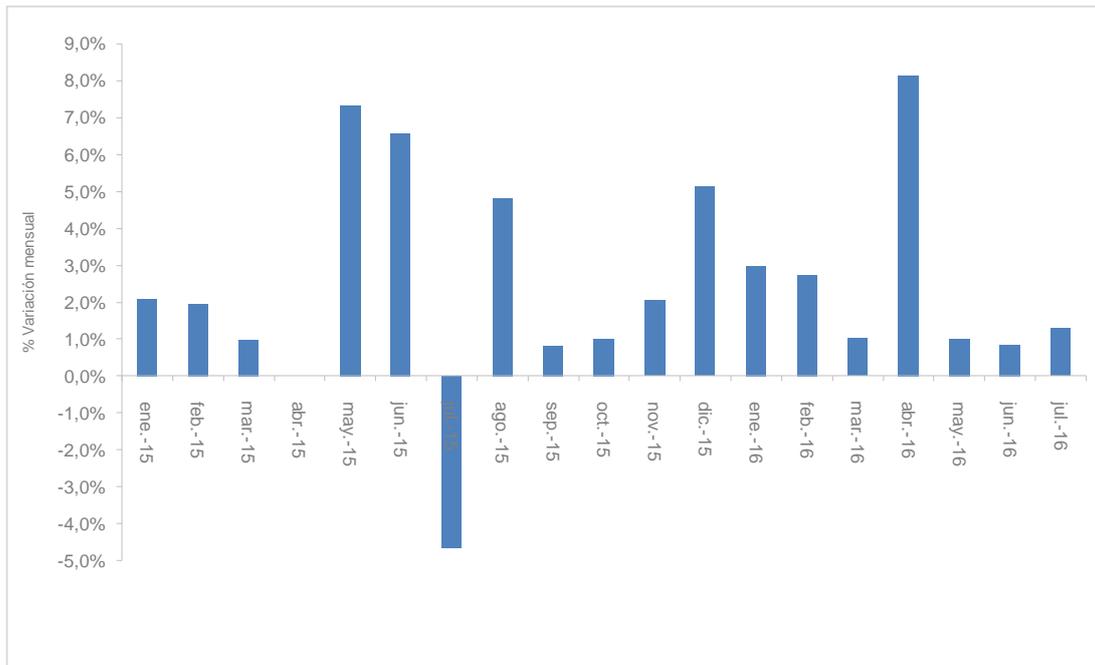
	jul-16	jul-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2016	Julio 2015
Constructoras	12.600	12.929	-2,5%	61,2%	61,7%
Contratistas	5.934	6.031	-1,6%	28,8%	28,8%
Subcontratistas	2.051	1.998	2,7%	10,0%	9,5%
Total	20.585	20.958	-1,8%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

El ritmo de incremento de los costos de construcción retomó el sendero ascendente. Luego de dos meses consecutivos de baja, **el Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) se elevó en Julio un 1,3% mensual**. Esta fue la mayor suba de los últimos tres meses; y, exceptuando el salto de Abril, la más pronunciada desde Febrero. De esta manera, **el alza interanual llegó al 36,5%, con un acumulado del 19,2% de Diciembre a esta parte**.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General.
Variación mensual. Enero 2015 – Julio 2016 (en %)

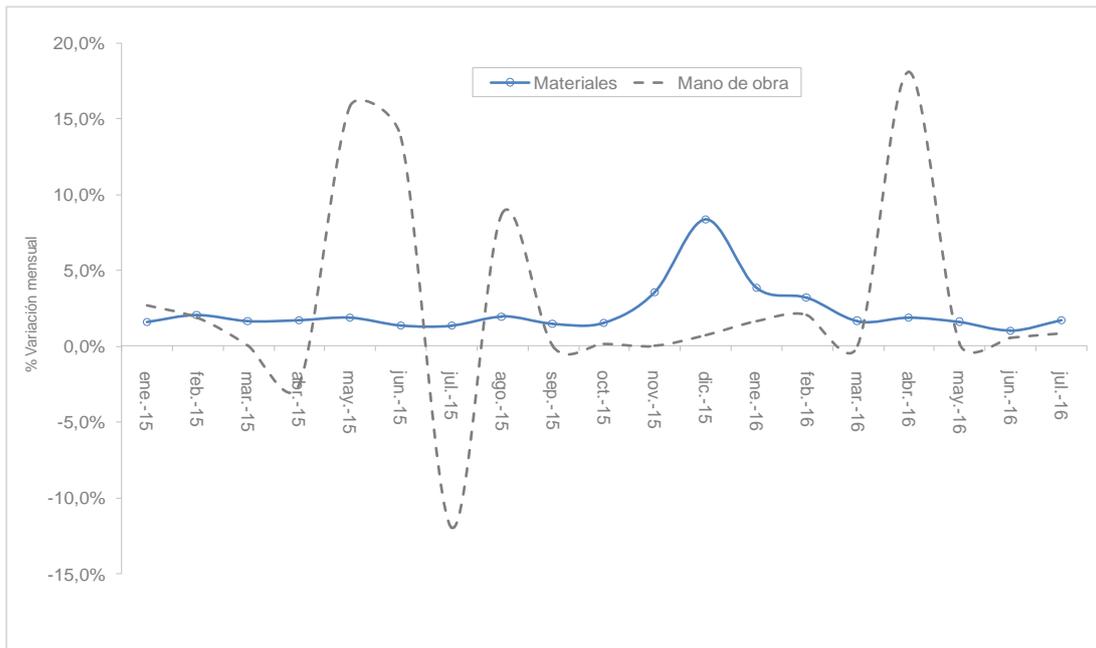


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

El repunte de los costos de construcción estuvo fundamentalmente asociado a lo acontecido con el precio de los *Materiales*, que dibujaron el mismo sendero que el Nivel general, con la mayor suba de los últimos tres meses. En efecto, el incremento de Junio (1%) fue más bien una excepción al intervalo de entre 1,6% y 1,9% que viene registrando de Febrero a esta parte.

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

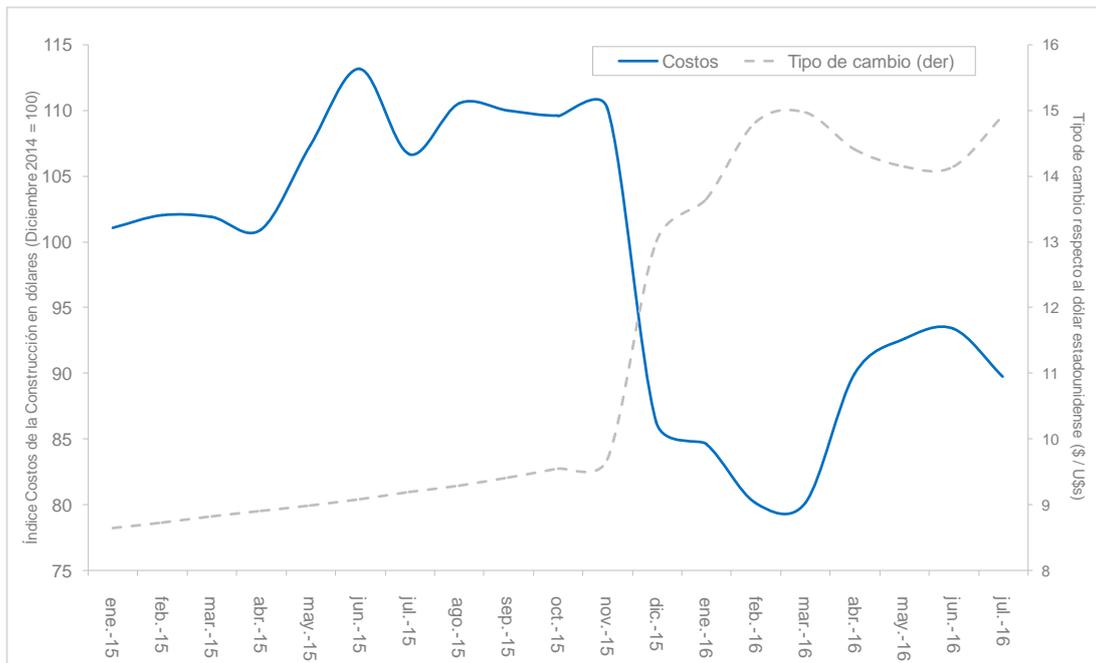
Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Capítulos Materiales y Mano de obra. Variación mensual. Enero 2015 – Julio 2016 (en %)



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

Esta aceleración del ritmo de aumento de los costos se dio en consonancia con un salto en la pauta de depreciación de la moneda nacional. En efecto, luego de meses en baja, la cotización (promedio mensual) con respecto al dólar estadounidense se elevó un 5,4%, retornando así prácticamente a los mismos niveles de Marzo.

Gráfico XVIII – Índice de Costos de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio Mensual. Enero 2015 – Julio 2016 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



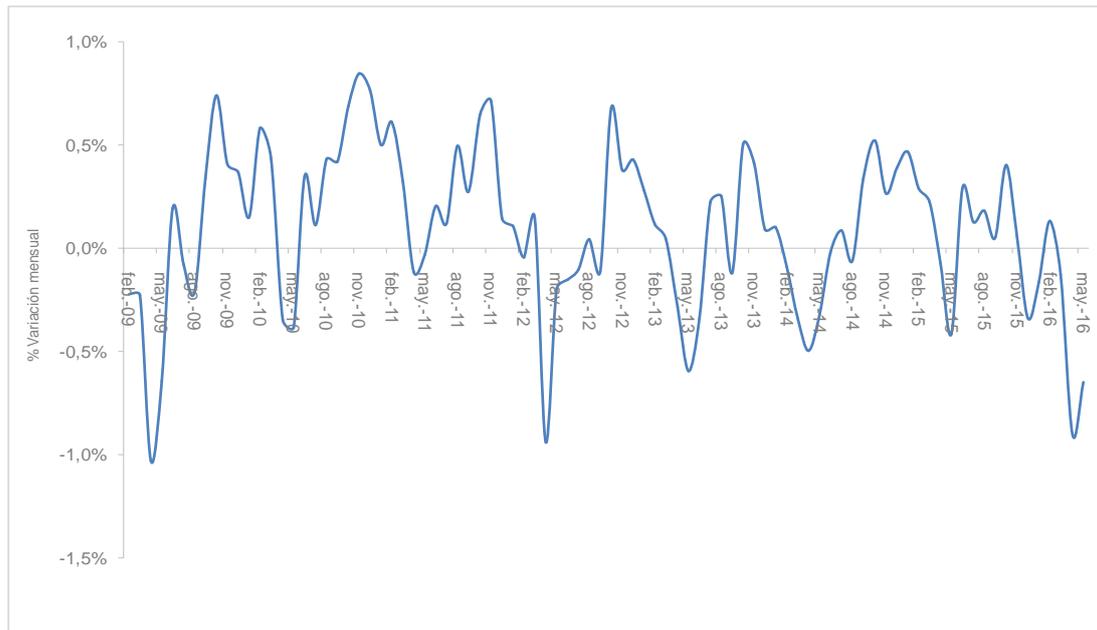
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

Resultado de este movimiento del tipo de cambio, el nivel de los costos de construcción medidos en dólares descendió (-3,9%) por primera vez en cuatro meses. De esta manera, el indicador tiende a estabilizarse en un rango que lo ubica alrededor de un 20% por debajo de los picos de 2015, pero entre un 12 y un 15% por encima de los mínimos alcanzados en Febrero – Marzo.

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del empleo registrado en el Sector Privado dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, **muestran para el mes de Mayo una caída mensual del 0,6%**, lo que representa una merma de poco más de 40 mil empleos respecto a los niveles de Abril pasado. Pese a ello, cabe apuntar que **el guarismo constituye una desaceleración en relación a la baja del 0,9% registrada el mes anterior**.

Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Febrero 2009 – Mayo 2016 (en %)



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

De esta manera, **la pérdida acumulada desde el pico de Noviembre pasado asciende a poco más de 128 mil puestos de trabajo formales**. Una cantidad que prácticamente duplica la de igual período de 2014, año de la última caída. En este sentido, es dable apuntar que en aquél entonces el retroceso había tenido lugar hasta el mes de Junio inclusive, momento a partir del cual comenzó a revertirse la tendencia declinante.

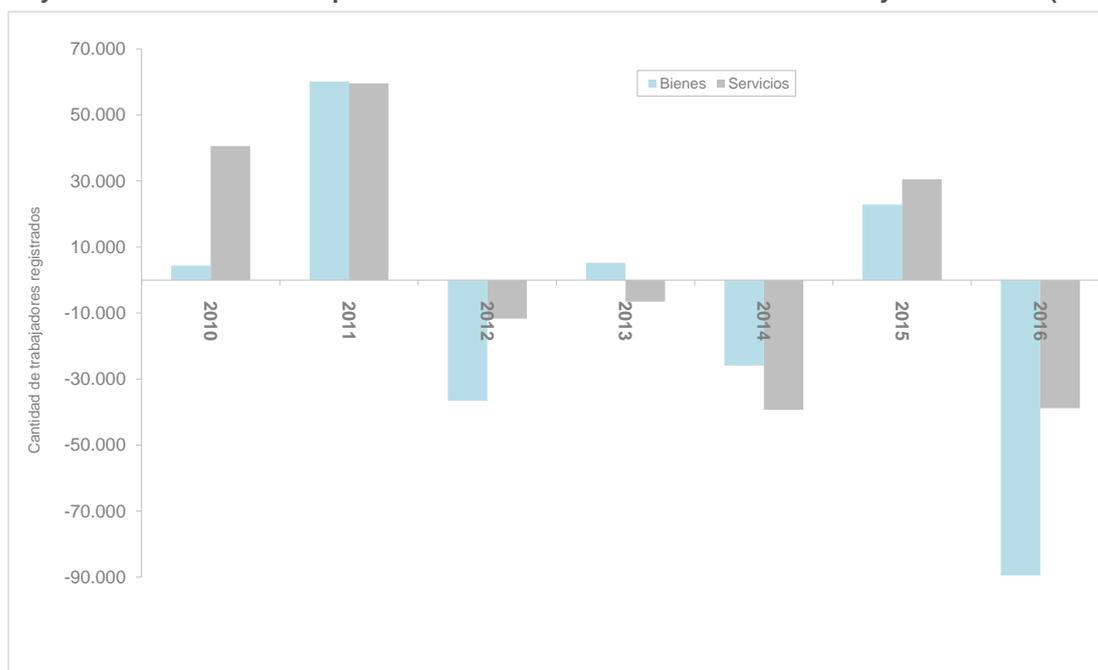
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Mayo 2010 / 2016 (en cantidad)



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

Ahora bien, un análisis más desagregado permite apuntar que **la principal diferencia respecto al año 2014 radica en el comportamiento de los Sectores Productores de Bienes**. En efecto, **entre Noviembre de 2013 y Mayo de 2014 los empleos formales en estos Sectores se habían reducido en poco menos de 26 mil**, mientras que **en 2016 la merma se acercó a los 90 mil**. Por el contrario, entre los Sectores Productores de Servicios la baja resulta, incluso, marginalmente inferior a la de 2014.

Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor de Bienes y Servicios. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Mayo 2010 / 2016 (en cantidad)



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

Exceptuando el *Suministro de Electricidad, Gas y Agua*, **todos los Sectores Productores de Bienes evidencian un retroceso en los niveles de empleo formal**. Dentro de ese cuadro general, sobresale la dinámica de la **Construcción**, que explica el 57,5% del total de puestos perdidos desde

Noviembre de 2015, y el 61% de la diferencia respecto a 2014, siempre en referencia a los Sectores Productores de Bienes.

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor de Bienes. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Mayo 2014 y 2016 (en cantidad)

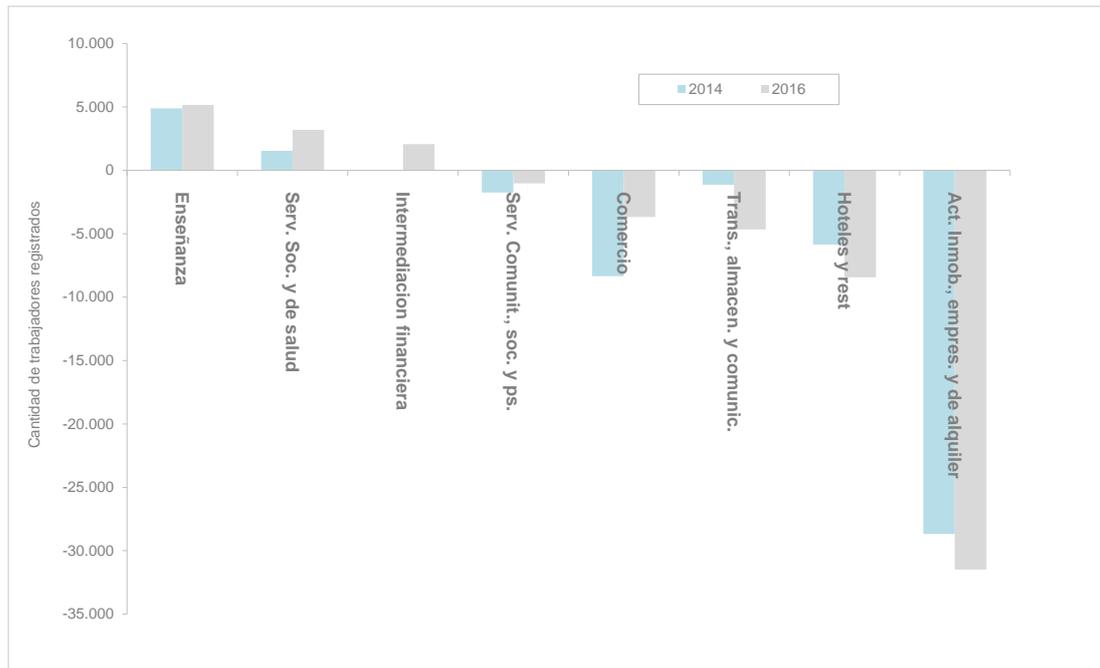


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

De todos modos, **más allá de la Construcción, que respecto al 2014 se multiplicó más de 4 veces la pérdida de empleos formales**, los otros Sectores Productores de Bienes también mostraron guarismos considerablemente más desfavorables: la *Industria Manufacturera* cedió entre Noviembre de 2015 y Mayo de 2016 un 55% más de puestos de trabajo que en igual período de 2013-2014, al tiempo que *Agricultura*, *Pesca* y *Explotación de minas y canteras* muestran variaciones de signo negativo, contrariamente a lo observado en aquel entonces.

Del otro lado, *Intermediación Financiera* y *Enseñanza y Servicios Sociales* no sólo expandieron la cantidad de trabajadores registrados entre Noviembre y Mayo, sino que, además, presentan variaciones más favorables que en el mismo período de 2013-2014. Esto último también se verifica en *Comercio*, aunque en este caso con una merma de 3.671 empleos formales.

Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor de Servicios. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Mayo 2014 y 2016 (en cantidad)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Junio 2016²

El empleo agregado en la Construcción

Según los datos disponibles que son de carácter provisorio, **el promedio de ocupación en la Industria de la Construcción durante Junio fue de 365.908 puestos de trabajo registrados**, nivel que equivale a una **reducción del 0,5% en relación al mes precedente**. Así, el empleo sectorial retomó su tendencia a la contracción que abarca 8 de los últimos 9 meses y resultó interrumpida únicamente por el incremento del 0,3% intermensual (cifra definitiva) observado en Mayo (Gráfico I).

En este escenario, **la comparativa interanual mantiene la tendencia de profundización del ritmo de caída, alcanzando en Junio una baja del 14,4%. Esto representa la contracción más pronunciada de la serie histórica (que tiene inicio en Junio de 2007)**, al superar la marca de Mayo último. Cabe destacar que esta evolución en la tasa de variación interanual resulta esperable ya que el comportamiento actual del empleo sectorial contrasta con la estacionalidad de la actividad, ya que suele producirse un aumento de la cantidad de puestos registrados a lo largo del año.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Junio 2015 – 2016 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2015					
Junio	427.279	13.730,5	6.563	10,4%	38,3%
Julio	425.341	9.444,2	4.002	9,3%	21,1%
Agosto	422.379	9.434,2	3.960	8,8%	24,2%
Septiembre	428.083	9.864,5	4.126	9,3%	27,7%
Octubre	426.694	9.963,5	4.271	6,4%	24,0%
Noviembre	416.150	9.591,7	4.058	3,9%	25,3%
Diciembre	386.213	14.229,5	6.668	-0,9%	24,0%
2016					
Enero	370.663	9.638,8	4.205	-5,0%	23,0%
Febrero	369.663	9.718,1	4.080	-6,8%	26,1%
Marzo	368.942	10.276,7	4.337	-9,8%	27,2%
Abril	366.650	11.408,8	4.756	-11,9%	39,4%
Mayo	367.770	12.181,0	5.156	-12,7%	36,2%
Junio	365.908	16.872,8	7.568	-14,4%	22,9%
% Var. Acumulada '09 / '08	-10,2%	16,9%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-2,2%	20,8%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	9,8%	37,6%	51,4%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-1,0%	29,0%	67,3%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-4,1%	26,2%	19,7%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,4%	23,1%	4,4%	-	-
% Var. Acumulada '15 / '14	6,9%	27,7%	28,0%	-	-
% Var. Acumulada '16 / '15	-10,2%	28,7%	25,3%	-	-

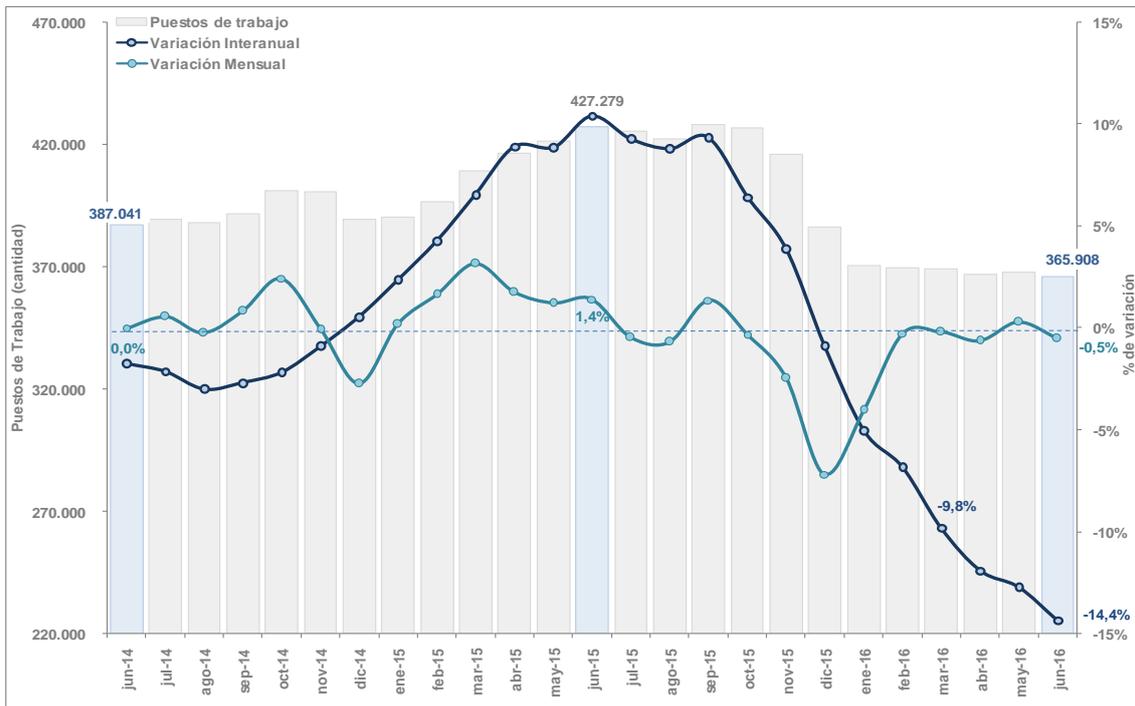
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

Ese contraste resulta ilustrado por la dinámica trimestral del empleo. Con el dato provisorio correspondiente a Junio, **el segundo trimestre del año culminó con un promedio de ocupación de 366.776 puestos de trabajo registrados, esto es, un 0,8% por debajo del nivel correspondiente a los primeros tres meses de 2016**. Esta evolución constituye una anomalía, dado que la estacionalidad de la actividad sectorial marca lo contrario y sólo tiene como precedente el año 2008 dentro de la serie histórica, aunque la merma entre ambos trimestres resultó del 0,3% (Gráfico II).

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

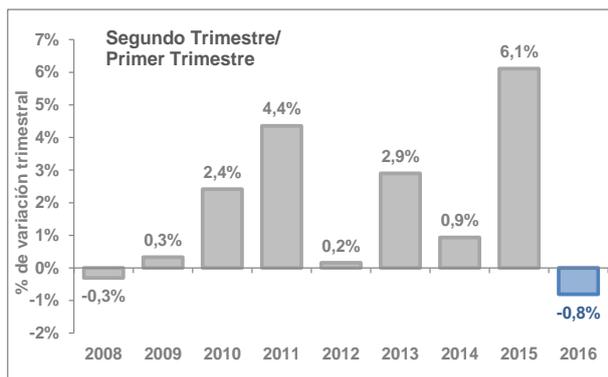
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual y mensual. Junio 2014 - 2016 (en cantidad y en %)



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

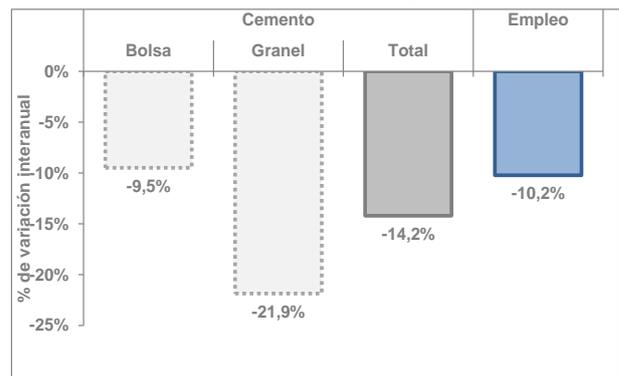
El resultado consolidado para el primer semestre también exhibe la media de ocupación más baja de la serie histórica, al tiempo que se ubica un 10,2% por debajo del volumen de empleo verificado durante igual período del 2015. Esta evolución se encuentra en línea con la profunda contracción de los niveles de consumo de cemento Portland, los que en igual período presentaron una merma del 14,2% interanual (Gráfico III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación trimestral. Segundo trimestre 2008/2016 (en %)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación interanual. Primer semestre 2016 (en %)

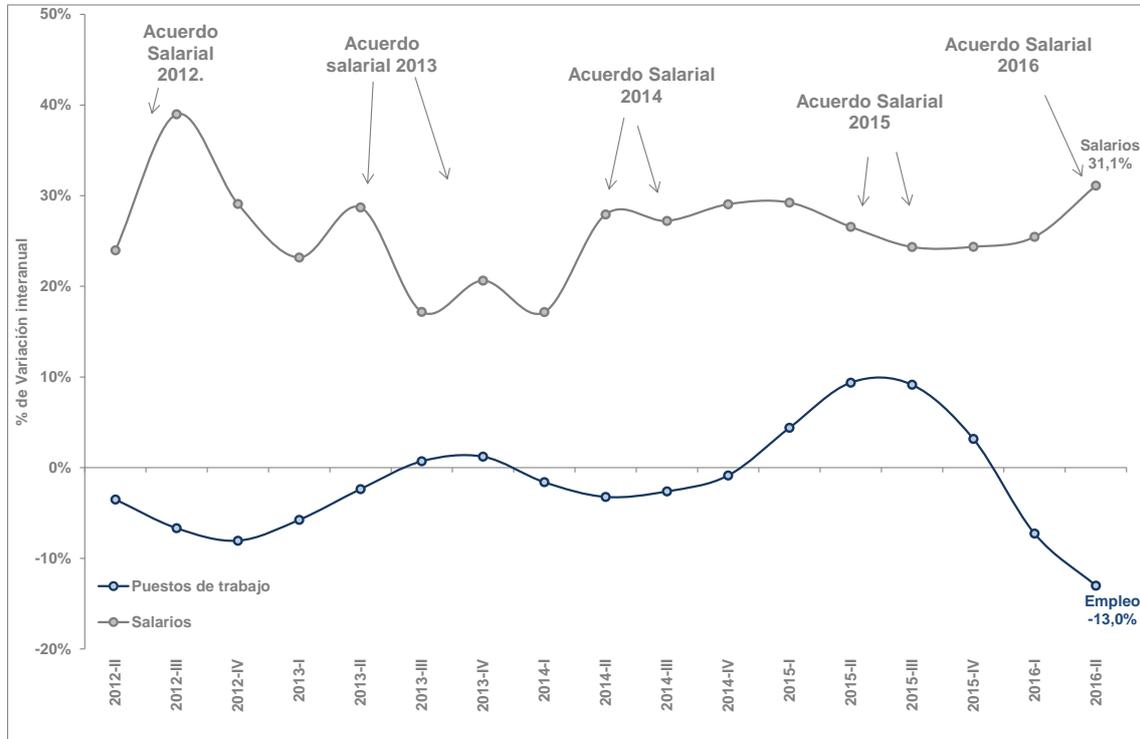


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Durante el mes de Junio, el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector, que incluyen el importe vinculado al pago del Medio Aguinaldo, fue de \$16.872,8. La comparativa interanual marcó así una expansión del 22,9%, resultando ser la primera desaceleración tras la buena performance seguida tras la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario correspondiente al año 2016. Como habíamos destacado en ediciones pasadas del presente Informe, las tasas de incremento interanual verificadas luego de la aplicación del aumento de los Básicos de Convenio en el mes de Abril sobreestimaban en gran medida el impacto final de dichas negociaciones sobre el crecimiento salarial para el total del año, ya que se encontraban potenciadas por las diferencias entre los meses de aplicación del aumento en 2016 en relación con el año base de la comparación (2015).

En este sentido, el impacto de dicha negociación sobre la dinámica de las remuneraciones registradas en el sector resultó ampliamente positivo. Como se ilustra en el Gráfico IV, **durante el segundo trimestre de 2016 se produce una marcada aceleración del ritmo de crecimiento de los salarios en un contexto de pobre evolución de la actividad y del empleo sectorial.**

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Segundo trimestre 2012 - 2016 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Por su parte, **el promedio de ocupación por firma constructora mostró una nueva caída, aunque de intensidad inferior a la verificada en el total de empleo. El indicador marcó un nivel de 12,7 puestos de trabajo registrados en Junio, verificando una baja del 0,2% en relación a lo observado en Mayo último.**

En este punto cabe destacar que la merma del volumen general de empleo durante el mes bajo análisis se dio pese a la **significativa recuperación que exhibió la actividad en las empresas ubicadas en los segmentos medios y altos de ocupación. Así, por primera vez desde el mes de Septiembre, la cantidad de empresas de plantel igual o superior a los 500 puestos de trabajo registrados superó a la del mes precedente.** Similar evolución se verificó en el segmento de entre 300 y 499 empleados. En este sentido, **la cantidad de firmas constructoras que emplean más de 300 trabajadores se ubicó en Junio en su mayor nivel del año, teniendo que remontarnos a Diciembre de 2015 para encontrar un nivel superior.**

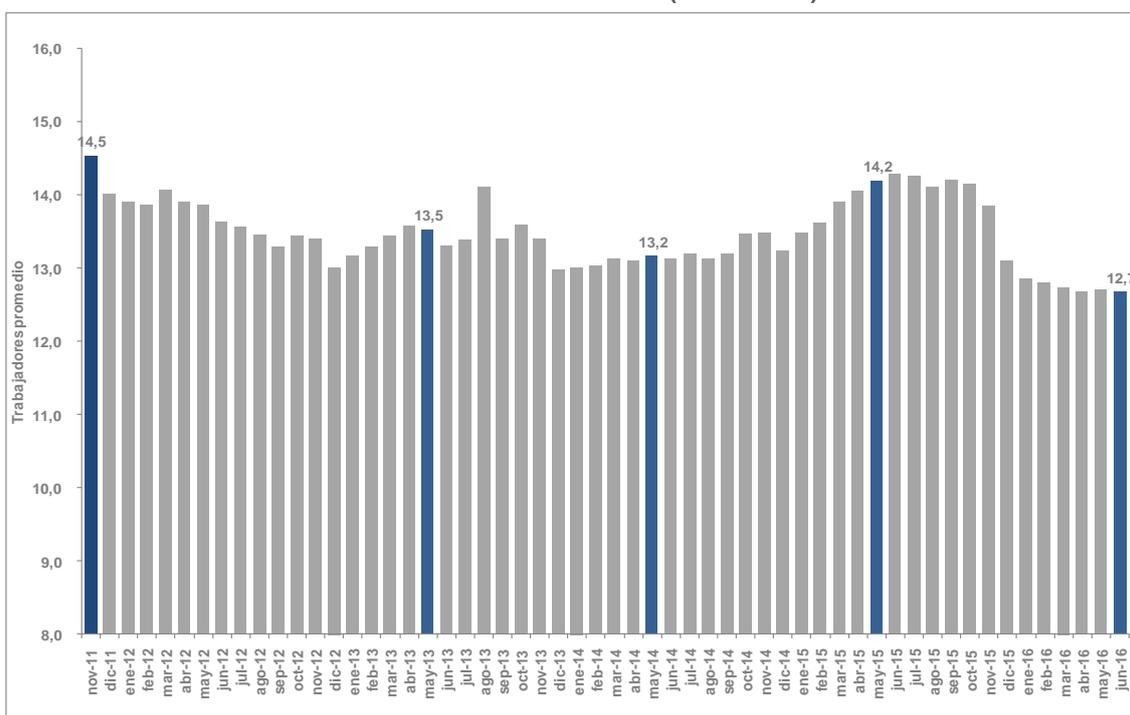
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 2016 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	63.939	13.412,6	74,4%	3,0	17,5%	-1,1%	-4,2%
10 a 19 Empl.	47.667	13.296,1	12,3%	13,5	13,0%	-1,7%	-3,7%
20 a 49 Empl.	75.327	14.972,3	8,7%	30,1	20,6%	0,9%	-9,0%
50 a 79 Empl.	37.389	16.739,4	2,1%	61,5	10,2%	-5,2%	-11,2%
80 a 99 Empl.	18.428	16.600,6	0,7%	87,8	5,0%	8,2%	-8,8%
100 a 199 Empl.	46.697	18.071,7	1,2%	138,5	12,8%	-1,7%	-23,1%
200 a 299 Empl.	22.647	19.883,1	0,3%	239,1	6,2%	-5,5%	-15,4%
300 a 499 Empl.	20.395	22.555,6	0,2%	370,8	5,6%	6,8%	-34,1%
500 o Más Empl.	33.419	27.846,0	0,1%	800,2	9,1%	1,6%	-29,7%
Total	365.908	16.872,8	100,0%	12,7	100,0%	-0,5%	-14,4%

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

Pese a esta performance (que, vale destacar, no aplica para el subsegmento de firmas de más de 1000 trabajadores, en las que se continuó verificando un deterioro en Junio), el volumen de ocupación registrado en el segmento de grandes firmas constructoras se mantiene significativamente por debajo del de años atrás. De hecho, como apuntamos en los últimos informes, **la destrucción de empleo en este segmento es el principal factor explicativo del proceso de reducción del volumen de ocupación sectorial hasta el momento**. Así, resulta un dato ilustrativo de este punto el que durante los últimos meses el indicador de empleo promedio alcance nuevos mínimos de forma consecutiva para la serie que se inicia en Junio de 2010.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel mensual. Noviembre 2011 – Junio 2016 (en cantidad)

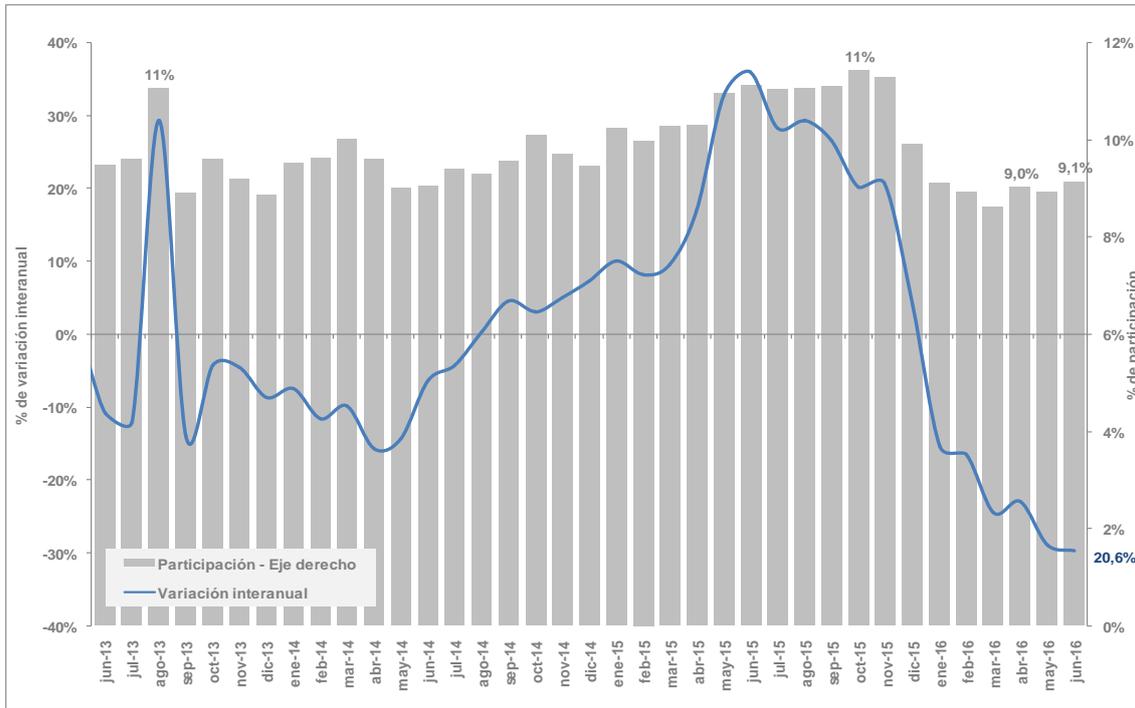


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Como venimos analizando, el segmento que nuclea a las firmas de mayor tamaño relativo se mostró especialmente afectado por el proceso de reducción del empleo sectorial iniciado en Octubre pasado. Como se ilustra en el Gráfico VI, la comparativa interanual muestra que la intensidad de disminución del empleo en este segmento es sensiblemente superior al verificado a nivel general siendo que, entre los meses de Octubre de 2015 y Mayo de 2016, la cantidad de firmas constructoras con plantel igual o superior a los 500 trabajadores disminuyó en un 32,2%. En Junio, como adelantamos, se verificó un aumento en la cantidad de empleadores clasificados en esta categoría por primera vez desde el mes de Septiembre de 2015. Esto

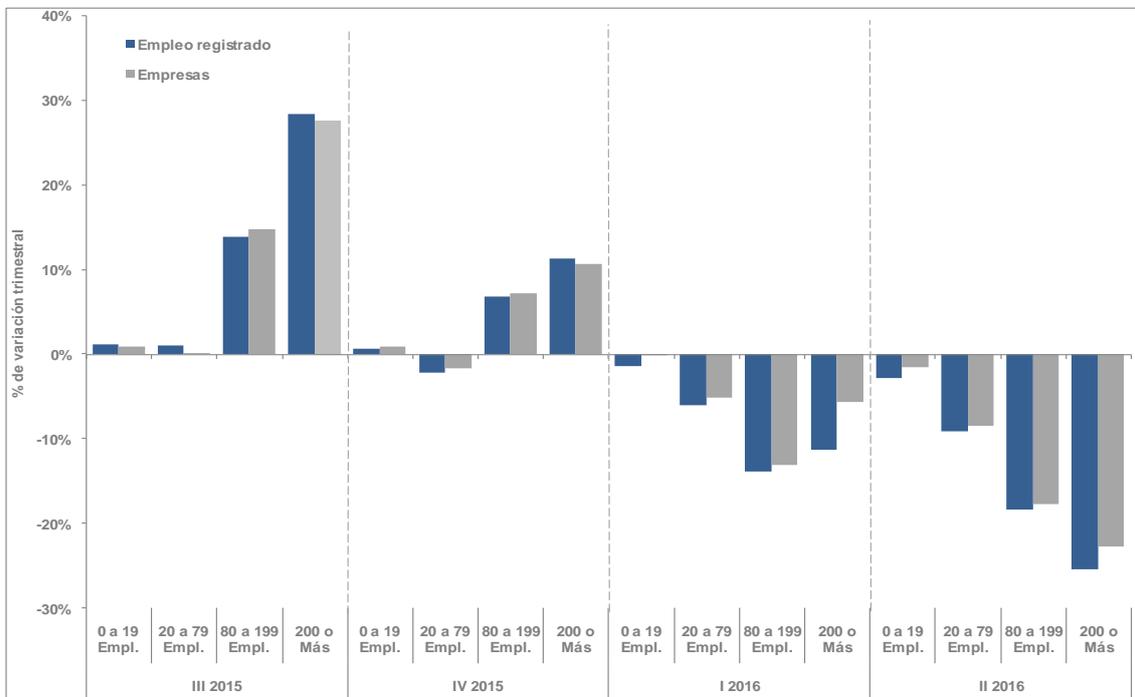
se tradujo en un amesetamiento del ritmo de caída interanual junto con una leve mejora en la participación de este segmento respecto al total del empleo sectorial registrado.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Junio 2013 - 2016 (en %)



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

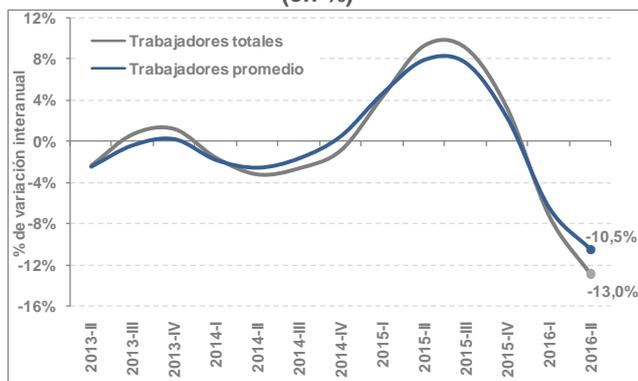
Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación trimestral. Tercer trimestre 2015 - Segundo trimestre 2016 (en %).



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

Con esta evolución, el **segundo trimestre del año culminó con un promedio de 12,7 puestos de trabajo registrados por firma constructora**, marcando un nuevo mínimo en términos de la serie histórica y una **caída del 10,5% en la comparativa interanual** (Gráfico VIII). Algo similar se verifica en relación al acumulado durante los primeros seis meses de 2016, siendo en este caso la caída levemente más moderada, del 8,5% respecto de igual período de 2015 (Gráfico IX).

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Total y Promedio mensual por empresa. Variación interanual. Segundo Trimestre 2013 – 2016 (en %)



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

Gráfico IX- Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Junio 2011 / 2016 (en cantidad)



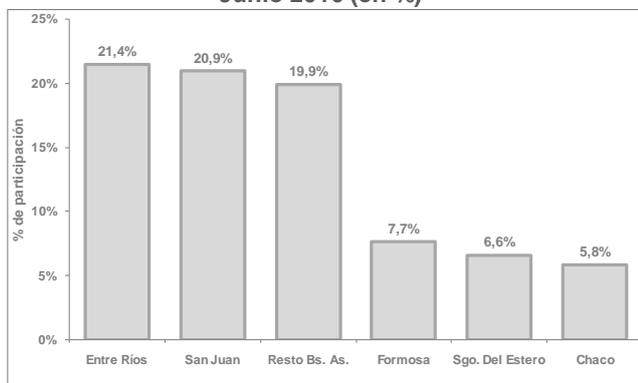
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

Desde una perspectiva territorial, la evolución del empleo en el mes de Junio mostró trayectorias mixtas. En este sentido, **en 13 de los 25 distritos considerados en la estadística de ocupación³ se verificó un incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a Mayo**, en tanto que en los 12 restantes el comportamiento fue el opuesto.

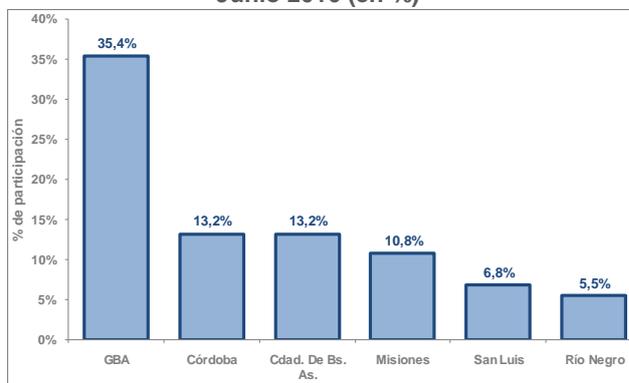
Tal como se viene observando a lo largo de los últimos meses, **la disminución de la cantidad de puestos de trabajo registrados en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires constituyó el factor más relevante para explicar la caída evidenciada a nivel general**. Como se ilustra en el Gráfico XI, la merma en el volumen de empleo sectorial en este distrito fue equivalente a una tercera parte de la disminución en todo el país.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación mensual. Junio 2016 (en %)



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

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la destrucción mensual. Junio 2016 (en %)



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

³ Dado que se consideran separadamente las evoluciones de los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de las localidades de dicha Provincia, a los efectos de este análisis el territorio nacional queda dividido en 25 Jurisdicciones.

**Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación.
Enero – Junio 2016 (en cantidad y en %)**

Provincia	Enero 2016	Febrero 2016	Marzo 2016	Abril 2016	Mayo 2016	Junio 2016	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.084	67.930	67.772	67.251	68.189	67.682	-0,7%	-9,9%	-9,2%
Buenos Aires	108.452	106.923	106.156	105.290	104.839	103.872	-0,9%	-15,1%	-10,4%
GBA	74.352	73.140	72.474	71.722	72.225	70.863	-1,9%	-14,5%	-10,2%
Resto Bs. As.	34.100	33.783	33.682	33.568	32.614	33.009	1,2%	-16,3%	-10,7%
Catamarca	2.039	1.950	1.942	1.975	2.044	2.048	0,2%	-32,6%	-31,9%
Chaco	6.104	6.150	6.280	6.523	6.863	6.979	1,7%	-27,9%	-25,5%
Chubut	9.314	9.049	9.050	9.059	9.036	8.994	-0,5%	-15,6%	-12,7%
Córdoba	26.921	27.313	27.484	27.133	27.279	26.772	-1,9%	-3,4%	3,2%
Corrientes	6.420	6.523	6.395	6.655	6.449	6.501	0,8%	-1,5%	16,8%
Entre Ríos	8.302	8.112	8.161	7.959	8.117	8.543	5,2%	-21,1%	-20,5%
Formosa	5.643	5.610	5.685	5.815	5.879	6.031	2,6%	-17,7%	-9,5%
Jujuy	2.799	2.801	2.674	2.779	2.927	2.962	1,2%	-13,4%	-12,1%
La Pampa	3.349	3.628	3.951	4.067	3.909	3.730	-4,6%	15,3%	21,7%
La Rioja	1.397	1.388	1.326	1.282	1.228	1.314	7,0%	-43,1%	-39,0%
Mendoza	11.325	11.502	11.313	11.020	11.253	11.287	0,3%	-19,2%	-12,8%
Misiones	7.339	8.591	8.979	9.460	9.450	9.035	-4,4%	-32,8%	-27,8%
Neuquén	10.533	10.542	10.487	10.476	10.446	10.485	0,4%	-3,7%	-0,8%
Río Negro	7.483	7.831	7.836	7.766	7.565	7.355	-2,8%	-12,8%	-7,1%
Salta	7.712	7.668	7.325	7.528	7.554	7.460	-1,2%	-10,6%	-3,3%
San Juan	9.088	8.915	9.110	9.208	9.253	9.669	4,5%	-4,8%	-6,0%
San Luis	5.782	5.420	5.644	5.489	5.272	5.009	-5,0%	-46,6%	-33,9%
Santa Cruz	6.442	5.436	5.100	4.960	4.842	4.830	-0,3%	-39,7%	-31,2%
Santa Fe	32.645	32.838	33.133	32.343	32.806	32.748	-0,2%	-4,6%	-3,3%
Sgo. del Estero	6.773	7.068	6.528	6.296	6.535	6.666	2,0%	-14,8%	-11,9%
Tierra del Fuego	1.972	2.074	2.251	2.345	2.017	1.885	-6,6%	-23,6%	-21,0%
Tucumán	9.957	9.688	9.656	9.341	9.406	9.507	1,1%	-15,7%	-10,4%
Sin Asignar	4.788	4.713	4.704	4.630	4.612	4.546	-1,4%	-30,6%	-23,6%
Total	370.663	369.663	368.942	366.650	367.770	365.908	-0,5%	-14,4%	-10,2%

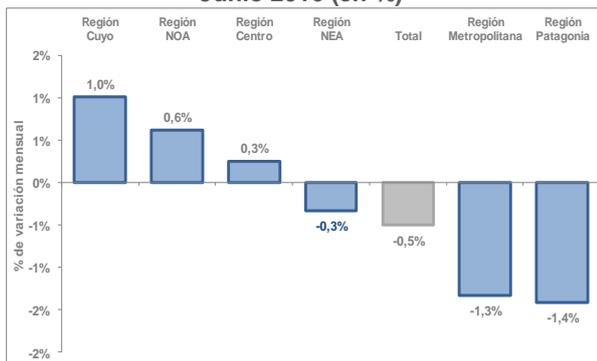
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Adicionalmente, y en relación al comportamiento verificado en los distritos más relevantes en términos de la estructura del empleo sectorial, cabe destacar **que lo más expresivo resultó la reversión en las dinámicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del interior de la Provincia homónima**. En este sentido, como oportunamente se analizara, estos dos importantes distritos en lo que al empleo sectorial se refiere presentaron un resultado positivo en Mayo y genera un aporte decisivo para la buena performance del total de empleo de ese mes. En Junio esa evolución se revirtió, volviendo a la tendencia contractiva observada en lo que va del año.

A excepción de este caso, la dinámica a nivel regional no mostró grandes cambios en relación con lo observado en Mayo último. Así, **el mayor impulso al crecimiento del empleo sectorial continua liderado por las provincias de las regiones Noroeste y Cuyo** (con un mayor protagonismo de estas últimas en Junio) al tiempo que **en la Región Metropolitana y en la Patagonia se verificaron las bajas más significativas**. La primera se explica por la antes mencionada evolución del empleo en la Ciudad Autónoma y el Gran Buenos Aires. En relación con la segunda, se destaca el componente estacional de la disminución de la actividad sectorial vinculada al período invernal que afecta particularmente a la Región Patagónica.

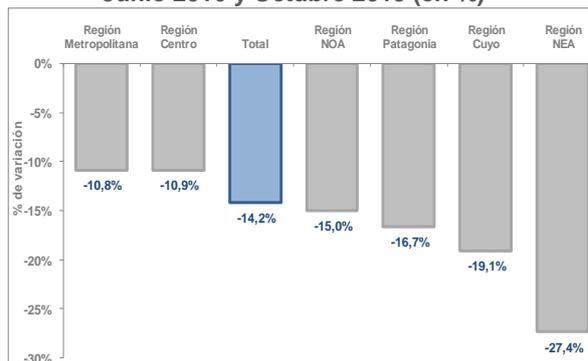
No obstante cabe destacar que tanto Cuyo como el Noreste Argentino, se ubican entre las más afectadas por el deterioro de la actividad sectorial desde Octubre último. Como se ilustra en el Gráfico XIII, en la primera el promedio de ocupación durante Junio fue un 27,4% inferior al verificado en Octubre de 2015, al tiempo que para el caso de Cuyo igual comparativa arroja una merma del 19,1%.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual. Junio 2016 (en %)



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

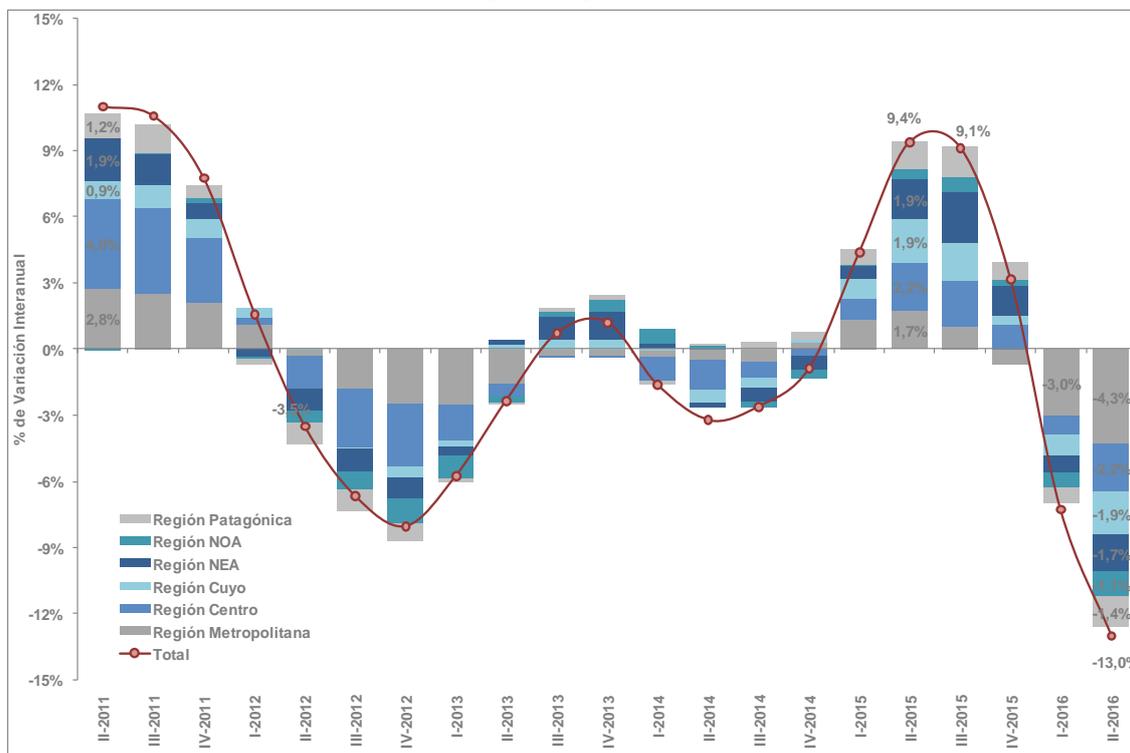
Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación entre Junio 2016 y Octubre 2015 (en %)



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

La aceleración del ritmo de caída interanual durante el segundo trimestre del año se explica, desde la perspectiva territorial, por un deterioro generalizado de la dinámica de la ocupación sectorial en todas las regiones del país (Gráfico XIV).

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación interanual total y Contribución de cada Región. Segundo trimestre 2011 – 2016 (en %)



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

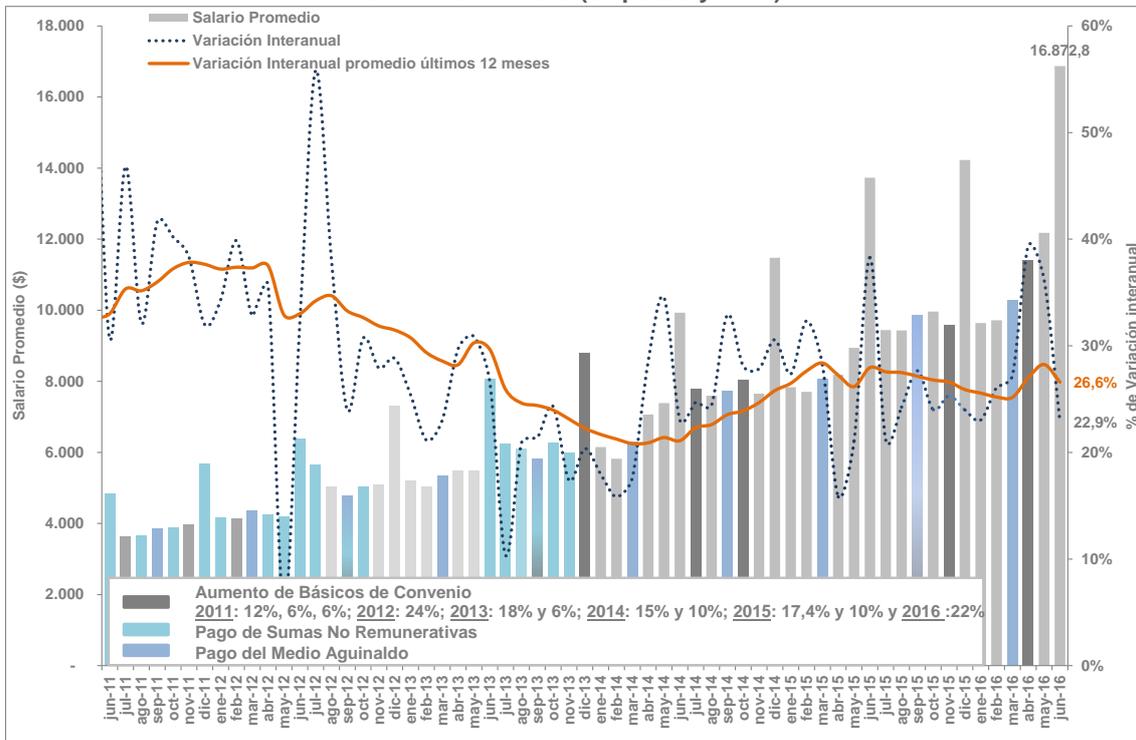
El salario en la Construcción

Influenciado por el pago correspondiente al primer Medio Aguinaldo del año, **el promedio salarial de Junio fue de \$16.872,8, ubicándose así un 22,9% por sobre el registro correspondiente a igual mes de 2015.** De esta manera, en Junio se verificó una sensible disminución del ritmo de incremento interanual de las remuneraciones respecto a la de los últimos dos meses, esto es a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario correspondiente al año 2016⁴, cuando habían promediado una expansión del 37,8%.

⁴ El Acuerdo Paritario 2016, homologado por la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo, estableció un incremento salarial del 22% aplicable sobre los salarios básicos de convenio vigentes al 31 de marzo de 2016. Las escalas salariales derivadas del mismo, válidas para las distintas categorías previstas en el Convenio 76/75, tendrán vigencia hasta el 30 de Septiembre de 2016. Así, el

Como comentamos en ediciones anteriores de este Informe, dadas las diferencias existentes entre el presente acuerdo y el que reguló la evolución de los Básicos de Convenio en 2015, el incremento interanual verificado en los meses de Abril y Mayo sobredimensionó la pauta prevista en la negociación. Esto es así porque, tal como se ilustra en el Gráfico XV, si bien en la negociación paritaria de 2015 el primer tramo de incrementos también correspondió al mes de Abril, este se hizo pagadero de forma retroactiva en Junio. Por esta razón, es precisamente en este mes de 2016 cuando dicho aumento influenció en la comparativa interanual y produjo la mencionada desaceleración del ritmo de incremento salarial.

Gráfico XV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Junio 2011 – 2016 (en pesos y en %)



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

En los períodos de merma del volumen de actividad pueden destacarse al menos dos factores que conducen a la moderación del ritmo de crecimiento salarial. En el corto plazo, se produce una reducción de los pagos efectuados en concepto de horas extras y otras bonificaciones, lo que tiende a producir una leve disminución de los promedios de remuneraciones o, al menos, a la moderación del ritmo de expansión de los mismos. También operando en el corto plazo, existe otro elemento, que influye en sentido opuesto y que se vincula a que, como respuesta a la reducción de la actividad, las empresas que deciden reducir sus planteles generalmente se desprenden de los trabajadores más directamente vinculados a obras puntuales, que suelen ser los de menor calificación relativa y más bajas remuneraciones. Este elemento tiende, por tanto, a la elevación del promedio nacional de salarios registrados en la construcción.

En el mediano plazo, por otra parte, la reducción de la actividad sectorial conlleva a un menor ritmo de crecimiento de los salarios a partir de la moderación de las negociaciones paritarias y del resto de las instancias que tienden al crecimiento de las remuneraciones registradas. En el caso de la construcción en particular, la dinámica salarial también resulta sensible a la composición de las obras en ejecución, siendo que suele verificarse una marcada disparidad en las remuneraciones de los trabajadores que se desempeñan en obras de infraestructura y en edificaciones residenciales.

Como resulta usual en los meses de pago del Medio Aguinaldo, al analizar la distribución de los trabajadores por escala salarial se observa un fuerte desplazamiento desde las categorías más bajas a las más altas generando una elevada concentración en estas últimas. Por tal motivo, **la cantidad de trabajadores que percibieron en Junio una remuneración total (incluyendo el Sueldo Anual Complementario) superior a los \$8.000 fue un 12,1% mayor que la verificada en Mayo.** Igual fenómeno

acuerdo firmado prevé la realización de una nueva reunión de carácter paritario orientada a determinar los básicos aplicables entre el 1 de Octubre de 2016 y el 31 de Marzo de 2017.

ocurre en la comparativa interanual, en el sentido de que esta constituye la única franja que presenta una variación positiva en términos de la cantidad de trabajadores.

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

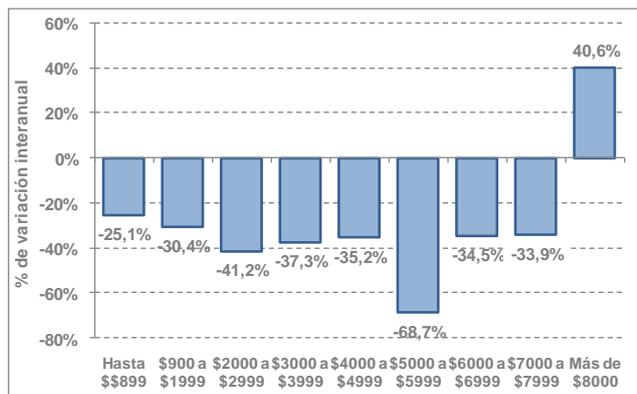
Franja Salarial	Enero 2016	Febrero 2016	Marzo 2016	Abril 2016	Mayo 2016	Junio 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$899	20.594	17.764	15.348	12.890	11.930	9.521	-20,2%	-42,1%
\$900 a \$1999	17.145	15.348	14.684	12.583	11.402	9.574	-16,0%	-31,8%
\$2000 a \$2999	15.572	13.735	12.935	12.449	11.119	8.349	-24,9%	-39,2%
\$3000 a \$3999	21.182	19.225	18.008	13.518	11.838	8.045	-32,0%	-46,0%
\$4000 a \$4999	20.724	19.625	18.700	17.281	16.096	9.508	-40,9%	-42,3%
\$5000 a \$5999	20.075	19.975	18.311	16.307	15.345	10.057	-34,5%	-46,0%
\$6000 a \$6999	52.032	53.063	49.516	20.339	17.575	12.152	-30,9%	-68,4%
\$7000 a \$7999	34.765	36.285	33.214	18.921	16.361	11.657	-28,8%	-56,9%
Más de \$8000	168.574	174.643	188.226	242.362	256.104	287.046	12,1%	7,3%
Total	370.663	369.663	368.942	366.650	367.770	365.908	-0,5%	-14,4%

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

En los últimos años las tasas de crecimiento de los salarios fueron muy importantes y dieron lugar a un fuerte cambio en la distribución de los puestos de trabajo por franja salarial. Así, al analizar la evolución de la estructura del empleo en función de las diversas escalas, se verifica un intenso desplazamiento de trabajadores desde los segmentos más bajos hacia los de mayores remuneraciones.

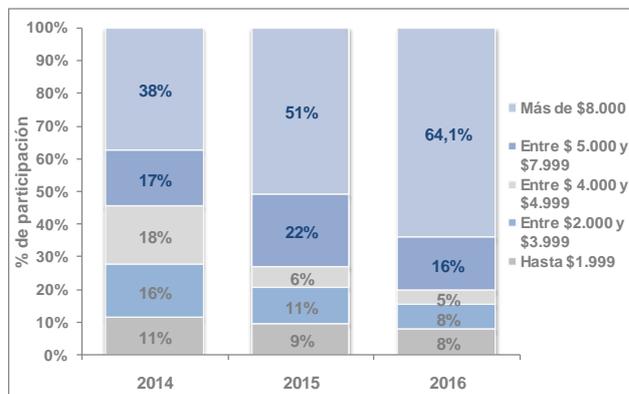
Esos cambios se ilustran a continuación para el consolidado durante el primer semestre del año. Como se observa en el Gráfico XVI, la cantidad de trabajadores registrados que percibieron en promedio durante el primer semestre de 2016 una remuneración igual o superior a los \$8.000 se incrementó un 40,6% respecto a la de igual período del año precedente. De esta manera, en la estructura de las remuneraciones del sector se observa que el 64,1% de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibió un salario superior a los \$8.000 mensuales en el primer semestre, esto es, un 19,5% por encima del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) correspondiente a igual período⁵ (Gráfico XVII).

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulado a Junio 2016 (en %)



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

Gráfico XVII- Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Junio 2014 / 2016 (en %)



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

Analizada en relación a los promedios correspondientes a los diversos segmentos de firmas constructoras, la dinámica salarial evidencia en efecto una aceleración del ritmo de crecimiento con posterioridad al mes de Abril, aunque con una marcada heterogeneidad. Este último elemento debe pensarse de manera vinculada a la variación de la estructura del empleo, así como también a la composición al interior de los diversos segmentos. Tanto los desplazamientos de firmas entre escala (como consecuencia de la alteración de los planteles de las mismas), como la modificación de las estructuras de empleo dentro de cada segmento, afectan los promedios salariales y, lógicamente también, su dinámica.

⁵ Para mantener la comparabilidad entre ambas series, en el caso del SMVM se estima un proporcional de Medio Aguinaldo.

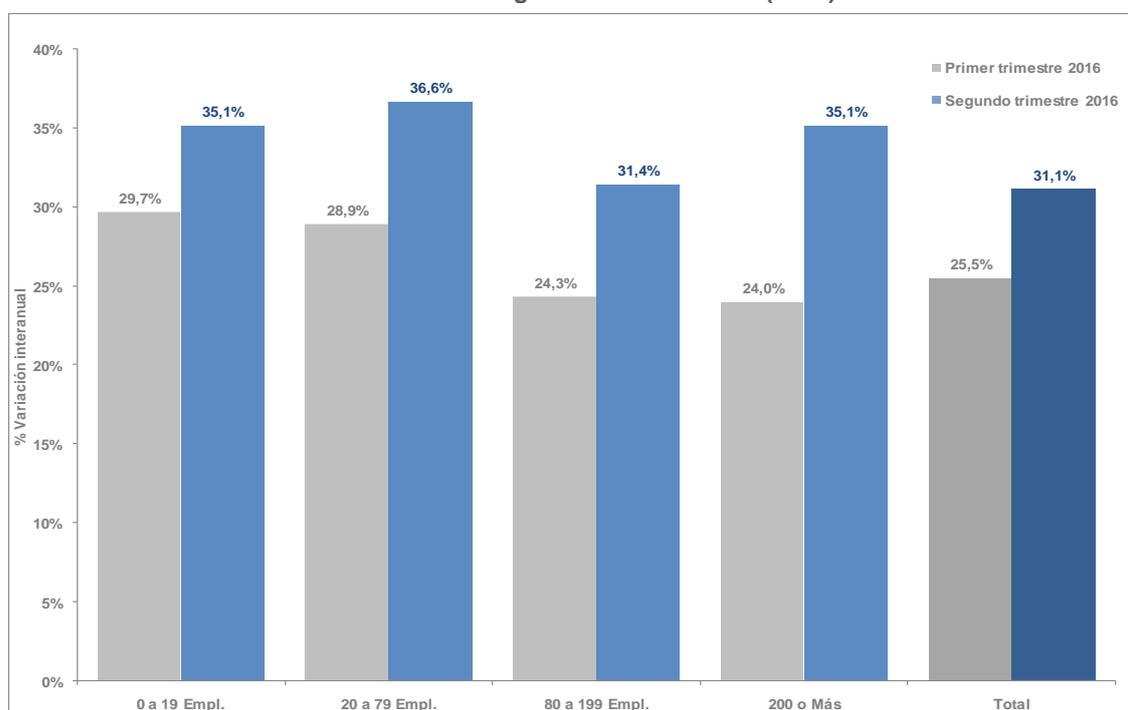
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero – Junio 2016 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Enero 2015	Febrero 2015	Marzo 2015	Abril 2015	Mayo 2015	Junio 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	7.996,6	8.073,3	8.362,8	9.347,5	9.704,6	13.412,6	38,2%	30,6%
10 a 19 Empl.	7.876,3	8.006,4	8.328,1	9.379,4	9.725,2	13.296,1	36,7%	27,5%
20 a 49 Empl.	8.541,2	8.541,0	9.060,4	10.178,0	10.819,1	14.972,3	38,4%	27,8%
50 a 79 Empl.	9.263,9	9.339,4	10.025,7	11.014,8	11.822,3	16.739,4	41,6%	33,9%
80 a 99 Empl.	9.808,0	9.730,5	10.175,9	11.471,2	11.802,3	16.600,6	40,7%	23,4%
100 a 199 Empl.	9.847,3	9.806,9	10.574,3	11.822,2	12.942,8	18.071,7	39,6%	24,7%
200 a 299 Empl.	10.381,7	10.426,2	11.474,8	12.466,4	13.615,5	19.883,1	46,0%	27,8%
300 a 499 Empl.	12.451,4	12.395,7	13.269,4	14.503,5	16.336,3	22.555,6	38,1%	35,2%
500 o Más Empl.	14.970,6	15.598,2	16.153,1	17.789,0	17.722,4	27.846,0	57,1%	31,2%
Total	9.638,8	9.718,1	10.276,7	11.408,8	12.181,0	16.872,8	38,5%	22,9%

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

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

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



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

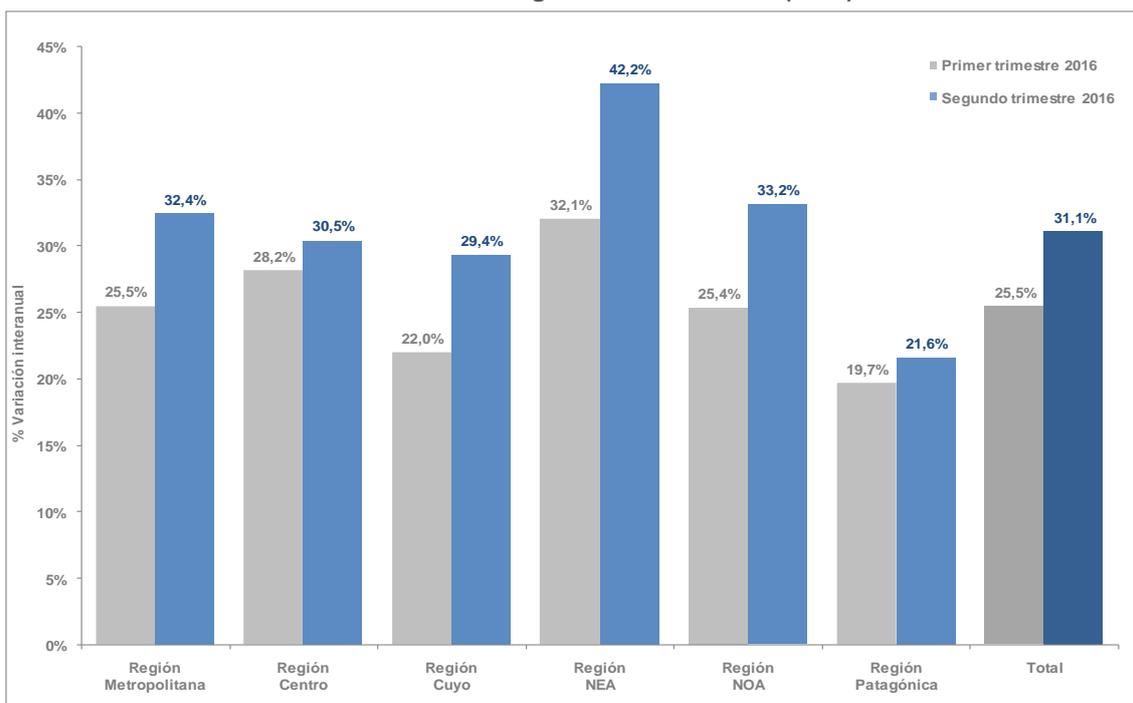
Algo similar se aprecia desde una perspectiva territorial. Como se ilustra en el Gráfico XIX, **en todas las regiones del país la tasa de crecimiento interanual del promedio de las remuneraciones percibidas durante el segundo trimestre superó a la correspondiente a los primeros tres meses del 2016.** Tal como se verificara en los últimos meses, **la Región del Noreste Argentino es la que exhibe el promedio de expansión de los salarios promedio más elevada del país.** Como se mencionara anteriormente, en un contexto de disminución pronunciada del nivel de ocupación como ocurrió en esta región en el último semestre, es esperable una elevación de los promedios de las remuneraciones ya que al reducirse los planteles se desvincula una proporción mayor de trabajadores relativamente menos cualificados y, en este sentido, con menor salario.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Junio 2016 (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.	67.682	16.834,1	18,5%	-0,7%	-9,9%	39,0%	24,1%	29,6%
Buenos Aires	103.872	17.067,4	28,4%	-0,9%	-15,1%	39,2%	21,2%	28,1%
GBA	70.863	16.288,7	19,4%	-1,9%	-14,5%	37,3%	22,4%	29,2%
Resto Bs. As.	33.009	18.738,9	9,0%	1,2%	-16,3%	42,8%	19,3%	26,2%
Catamarca	2.048	15.124,8	0,6%	0,2%	-32,6%	43,1%	35,9%	32,0%
Chaco	6.979	17.897,4	1,9%	1,7%	-27,9%	36,5%	44,2%	45,4%
Chubut	8.994	24.919,8	2,5%	-0,5%	-15,6%	49,1%	30,6%	32,2%
Córdoba	26.772	14.183,5	7,3%	-1,9%	-3,4%	31,4%	20,7%	33,4%
Corrientes	6.501	13.652,3	1,8%	0,8%	-1,5%	36,2%	25,3%	22,9%
Entre Ríos	8.543	16.774,1	2,3%	5,2%	-21,1%	40,4%	23,8%	27,8%
Formosa	6.031	19.728,9	1,6%	2,6%	-17,7%	37,8%	42,3%	54,0%
Jujuy	2.962	15.300,7	0,8%	1,2%	-13,4%	40,0%	30,1%	33,6%
La Pampa	3.730	15.277,2	1,0%	-4,6%	15,3%	35,9%	17,9%	31,2%
La Rioja	1.314	16.771,7	0,4%	7,0%	-43,1%	45,3%	41,7%	42,4%
Mendoza	11.287	13.556,2	3,1%	0,3%	-19,2%	35,2%	21,3%	27,9%
Misiones	9.035	15.077,3	2,5%	-4,4%	-32,8%	39,2%	28,6%	31,7%
Neuquén	10.485	19.428,7	2,9%	0,4%	-3,7%	42,9%	24,7%	27,5%
Río Negro	7.355	18.082,2	2,0%	-2,8%	-12,8%	41,2%	18,9%	26,0%
Salta	7.460	14.554,6	2,0%	-1,2%	-10,6%	36,9%	30,2%	32,1%
San Juan	9.669	15.329,8	2,6%	4,5%	-4,8%	33,8%	7,1%	15,9%
San Luis	5.009	15.387,3	1,4%	-5,0%	-46,6%	32,2%	30,2%	34,6%
Santa Cruz	4.830	35.531,0	1,3%	-0,3%	-39,7%	49,2%	8,3%	16,3%
Santa Fe	32.748	16.605,4	8,9%	-0,2%	-4,6%	37,0%	29,3%	33,6%
Sgo. del Estero	6.666	17.204,4	1,8%	2,0%	-14,8%	41,3%	20,5%	25,8%
Tie. del Fuego	1.885	26.274,9	0,5%	-6,6%	-23,6%	31,3%	24,5%	25,9%
Tucumán	9.507	10.849,4	2,6%	1,1%	-15,7%	39,8%	27,4%	30,1%
Sin Asignar	4.546	15.808,3	1,2%	-1,4%	-30,6%	39,5%	26,2%	31,8%
Total	365.908	16.872,8	100,0%	-0,5%	-14,4%	38,5%	22,9%	28,7%

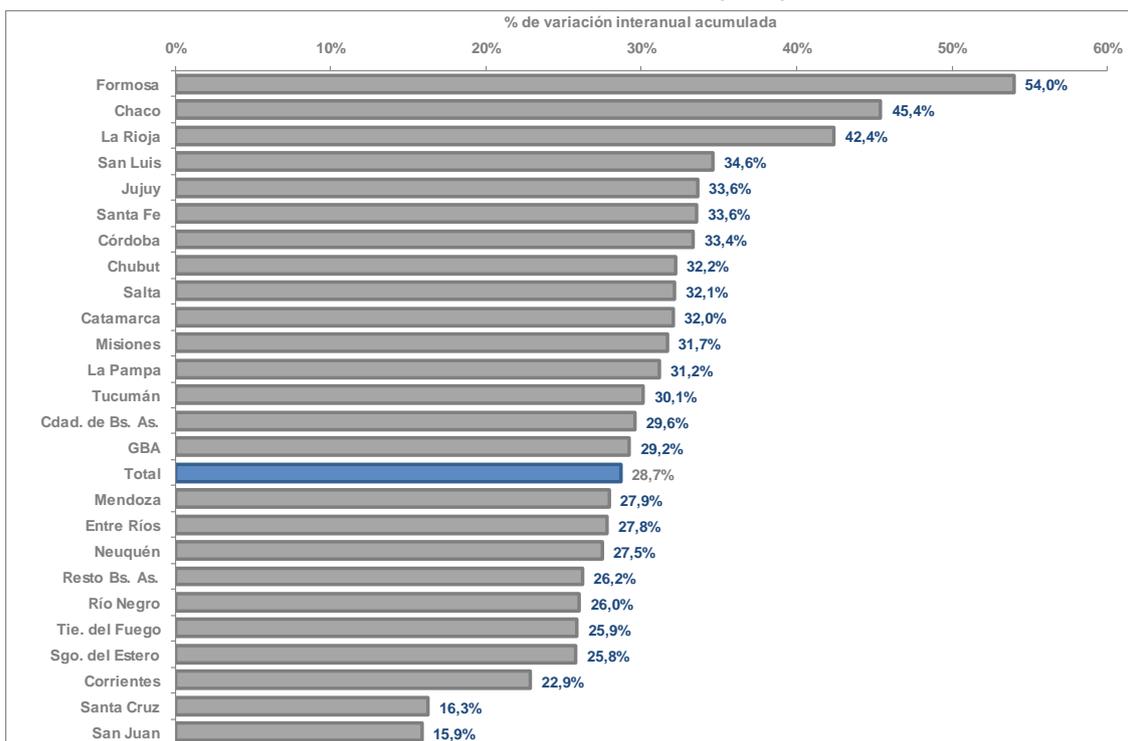
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

Gráfico XX - Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual. Acumulado a Junio 2016 (en %)



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

En Junio, los mayores incrementos interanuales de las remuneraciones se produjeron en Chaco (44,2%) y Formosa (42,3%), ambas de la Región Noreste (como se mencionara en el párrafo anterior), y en La Rioja (41,7%), siendo además las tres provincias que presentan las mayores variaciones acumuladas en lo que va del año (ver Gráfico XX). En el extremo opuesto se encuentran las provincias de Santa Cruz (8,3%) y San Juan (7,1%), las que también acumulan las menores tasas en los 6 meses transcurridos del presente año (16,3% y 15,9% respectivamente).

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país⁶

En el mes de Junio, **la superficie proyectada en los permisos de edificación relevados por el INDEC en la muestra de 41 municipios mostró una caída con respecto a Mayo**. Sin embargo, en comparación con lo ocurrido en Junio de 2015, así como en el acumulado del primer semestre, el desempeño resulta positivo. Al igual que en el mes pasado y a diferencia de lo sucedido en los periodos previos, **la superficie permitida en la Ciudad de Buenos Aires ha impulsado las mencionadas variaciones positivas**.

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Junio 2015 – 2016 (en M2 y en %)

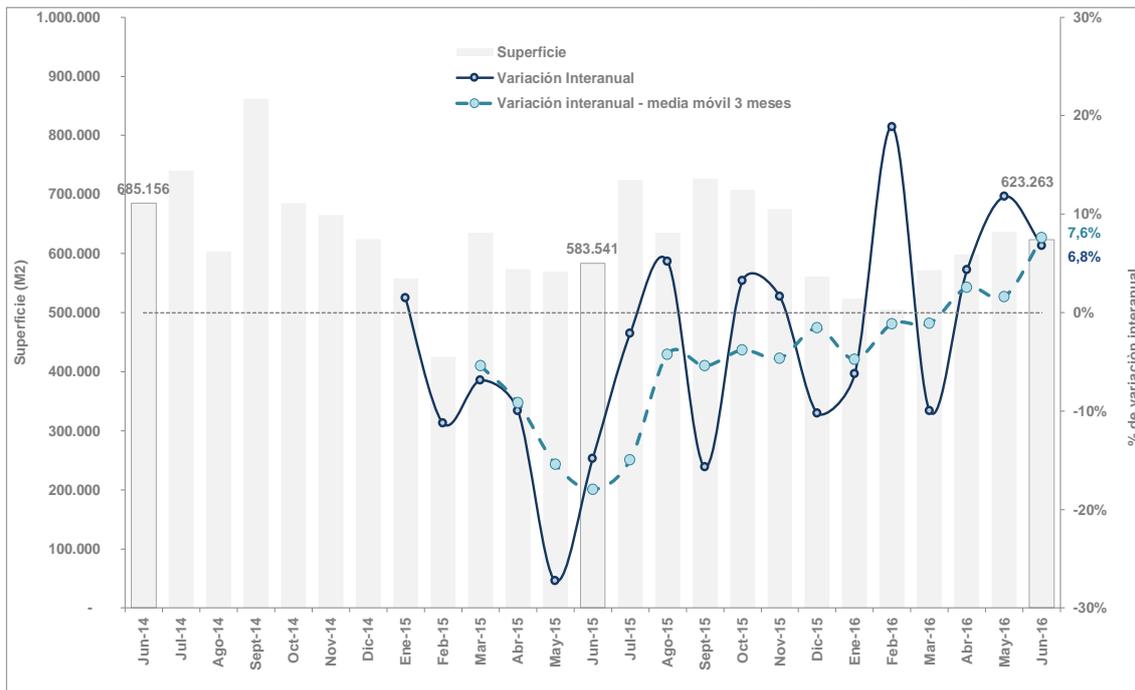
Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2015			
Junio	583.541	-14,8%	-12,3%
Julio	724.622	-2,1%	-10,7%
Agosto	635.148	5,2%	-8,8%
Septiembre	727.137	-15,7%	-9,8%
Octubre	707.465	3,2%	-8,5%
Noviembre	675.663	1,6%	-7,6%
Diciembre	560.933	-10,2%	-7,8%
2016			
Enero	523.028	-6,2%	-7,7%
Febrero	505.184	18,9%	-6,4%
Marzo	571.725	-10,0%	-6,7%
Abril	598.381	4,3%	0,3%
Mayo	636.655	11,8%	2,7%
Junio	623.263	6,8%	3,4%
Promedio Ene-Jun '14	635.908	-	-
Promedio Ene-Jun '15	557.403	-12,3%	-
Promedio Ene-Jun '16	576.373	3,4%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En el mes de Junio **la superficie total comprendida en los permisos de edificación solicitados en la muestra de 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó los 623.263 m²**, lo que implica un leve retroceso con respecto al mes anterior, pero a su vez un **incremento de 6,8% en términos interanuales** (ver Gráfico I). Habida cuenta de la fuerte volatilidad de la serie, la variación interanual del promedio móvil de tres meses resulta un parámetro más estable que permite ver la tendencia subyacente a dichas oscilaciones. Para el mes de Junio este indicador alcanza su tercer mes consecutivo de crecimiento, siendo del 7,6%. **El primer semestre de 2016 acumula así un aumento de 3,4% con respecto a igual periodo del año pasado**, variación que contrasta con la caída de 12,3% interanual que se había registrado en los primeros seis meses de 2015 (ver Gráfico II). Como consecuencia, **la superficie total permitida en el primer semestre de 2016 se mantiene todavía por debajo del registro de 2014**, como puede verse en el Gráfico III.

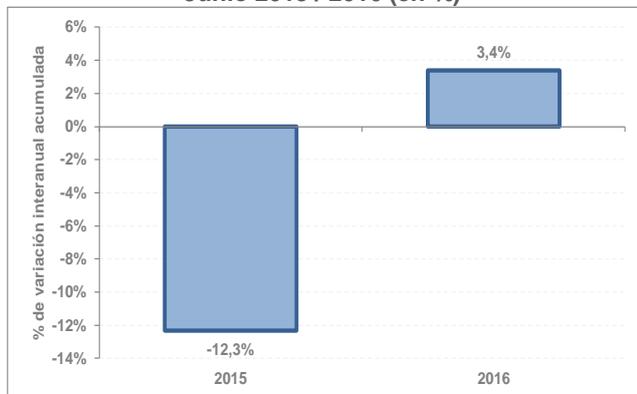
⁶ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando ellos de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizará como base los 28 meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2014 – 2016 (en M2 y en %) ⁷



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Junio 2015 / 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel Acumulado a Junio 2014 / 2016 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

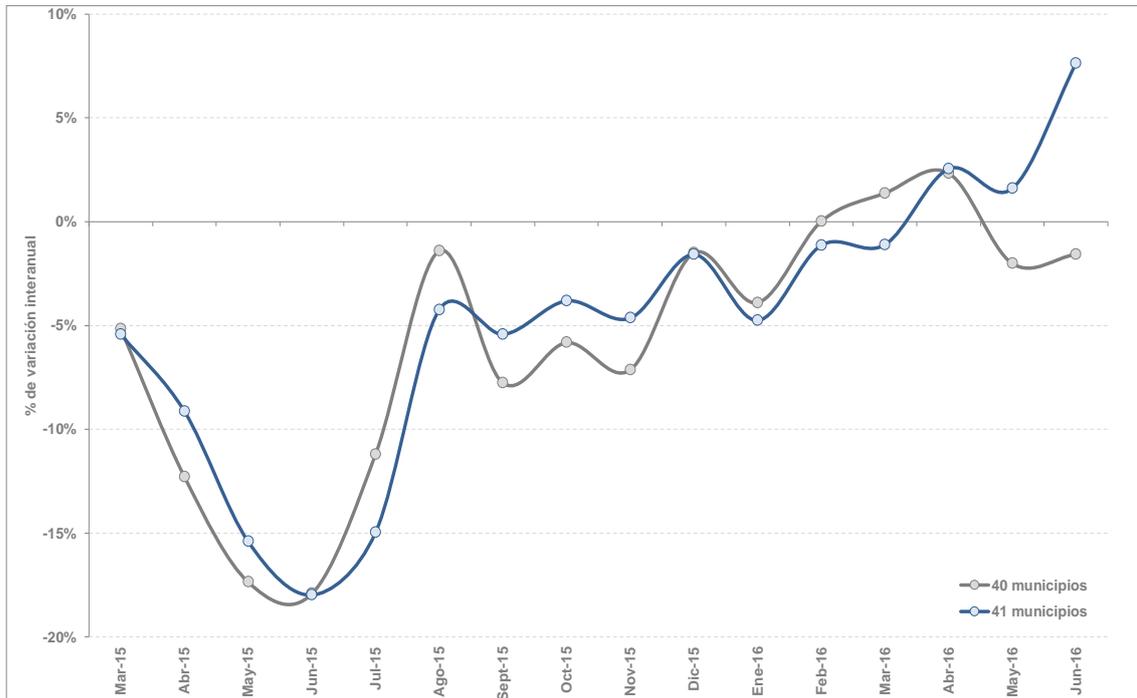
Por segundo mes consecutivo, la dinámica de la superficie permitida fue traccionada por lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como indica el Gráfico IV, si bien la caída interanual de la media móvil tres meses de los permisos de la muestra de 40 municipios (41 relevados excluyendo la CABA) mostró un recorte con respecto al mes pasado, esto contrasta con el mencionado desempeño de la serie agregada de 41 municipios que evidenció un aumento en el ritmo de crecimiento. Comparando el primer semestre de este año con igual periodo de 2015, por otra parte, puede afirmarse que la totalidad del incremento en la superficie permitida se corresponde con lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires, toda vez que la serie de 40 municipios no mostró prácticamente variaciones⁸. De esta manera, la participación del distrito capitalino en la superficie total alcanzó en

⁷ Debido a la discontinuidad de la serie, las variaciones interanuales, mes a mes y media móvil tres meses, se toman a partir de Enero y Marzo de 2015 respectivamente.

⁸ La cantidad de metros cuadrados permitidos en los 40 municipios fue de 2.937.910 en el primer semestre de 2015 y de 2.934.408 en el primer semestre de 2016 (caída de 0,12%).

el primer semestre el 15,1%, 3 puntos porcentuales por encima de la proporción que había registrado en igual periodo de 2015 (12,2%).

Gráfico IV – Superficie permitada para Construcción en la nómina de 41 Municipios y en la serie de 40 Municipios (sin CABA). Variación Interanual (media móvil 3 meses). Marzo 2015 - Junio 2016 (en %)



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

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁹

En Junio se solicitaron 89 permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un total de 103.819 m² proyectados. Debido principalmente a los deprimidos niveles del segundo trimestre del año pasado, esto implicó un crecimiento interanual extraordinario de 207%. A su vez, este incremento se basó exclusivamente en las solicitudes para construcciones de tipo residencial, con fuerte incidencia del segmento de Alta Calidad.

⁹ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y los correspondientes al agregado del año 2010, no se ha entregado el detalle de la composición mensual de aquel año. Por lo tanto, en los cuadros y gráficos que se incluyan en esta sección, las comparaciones interanuales del nivel de actividad de cada uno de los meses emplearán para los valores correspondientes a dicho año una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos

Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Junio 2015 - 2016 (en cantidad, en M2 y en %)

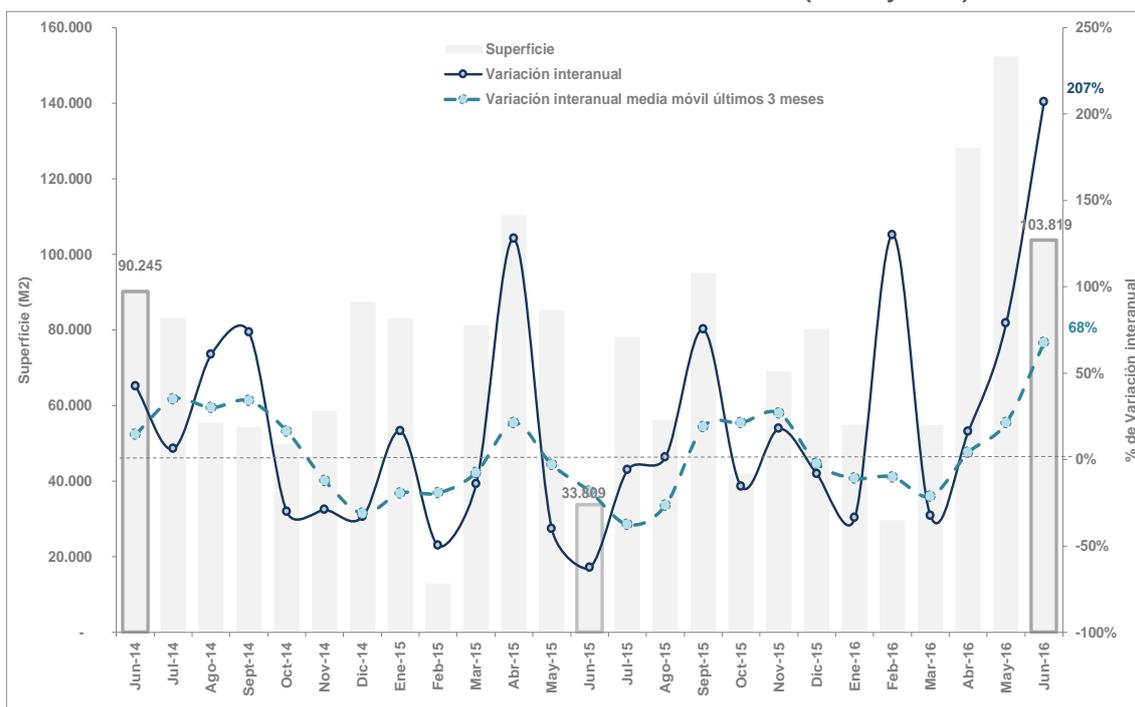
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2015					
Junio	37	33.809	-62,5%	23.407	-62,4%
Julio	79	78.114	-6,0%	41.396	-29,5%
Agosto	67	56.276	1,4%	44.308	23,5%
Septiembre	62	95.092	75,3%	49.109	83,2%
Octubre	48	41.976	-15,5%	29.011	-32,7%
Noviembre	71	69.059	17,8%	53.001	13,6%
Diciembre	71	80.302	-8,2%	49.036	10,7%
2016					
Enero	34	54.950	-33,8%	43.054	-40,3%
Febrero	29	29.626	130,1%	21.438	957,1%
Marzo	34	54.829	-32,5%	42.087	403,9%
Abril	86	128.228	16,2%	102.633	703,4%
Mayo	47	152.376	78,9%	137.615	503,7%
Junio	89	103.819	207,1%	89.778	283,6%
Ene - Jun '06	1.273	1.315.431	34,6%	1.016.763	32,3%
Ene - Jun '07	1.303	1.706.770	29,7%	1.323.959	30,2%
Ene - Jun '08	1.091	1.488.132	-12,8%	964.437	-27,2%
Ene - Jun '09	852	862.762	-42,0%	587.991	-39,0%
Ene - Jun '10	593	650.211	-24,6%	488.932	-16,8%
Ene - Jun '11	1.176	1.462.997	125,0%	1.033.491	111,4%
Ene - Jun '12	616	792.389	-45,8%	558.510	-46,0%
Ene - Jun '13	316	342.646	-56,8%	220.495	-60,5%
Ene - Jun '14	486	472.583	37,9%	285.722	29,6%
Ene - Jun '15	235	406.507	-14,0%	141.482	-50,5%
Ene - Jun '16	319	523.828	28,9%	436.605	208,6%

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

En el primer semestre del año la superficie comprendida en los permisos de edificación solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se incrementó un 28,9% en términos interanuales, alcanzando así el mejor registro para el acumulado anual desde 2012, comportamiento que también se verifica cuando se considera el número de permisos. Este crecimiento se produjo desde niveles históricamente bajos, al punto que para el mes de Junio del presente año la superficie solicitada más que triplicó a la de igual mes del año pasado, tal cual se indica en el Cuadro II e ilustra el Gráfico V.

El comportamiento de los permisos con destino residencial y no residencial continuó mostrando fuertes divergencias en Junio. Así, el mencionado crecimiento del metraje proyectado según los permisos del primer semestre se debe enteramente a las construcciones de tipo residencial, que casi se triplicaron con respecto a igual periodo de 2015 (+180%); mientras que en el caso de las edificaciones no residenciales, los metros cuadrados involucrados se redujeron a menos de la cuarta parte del total acumulado durante los primeros seis meses del año pasado (-76,7%).

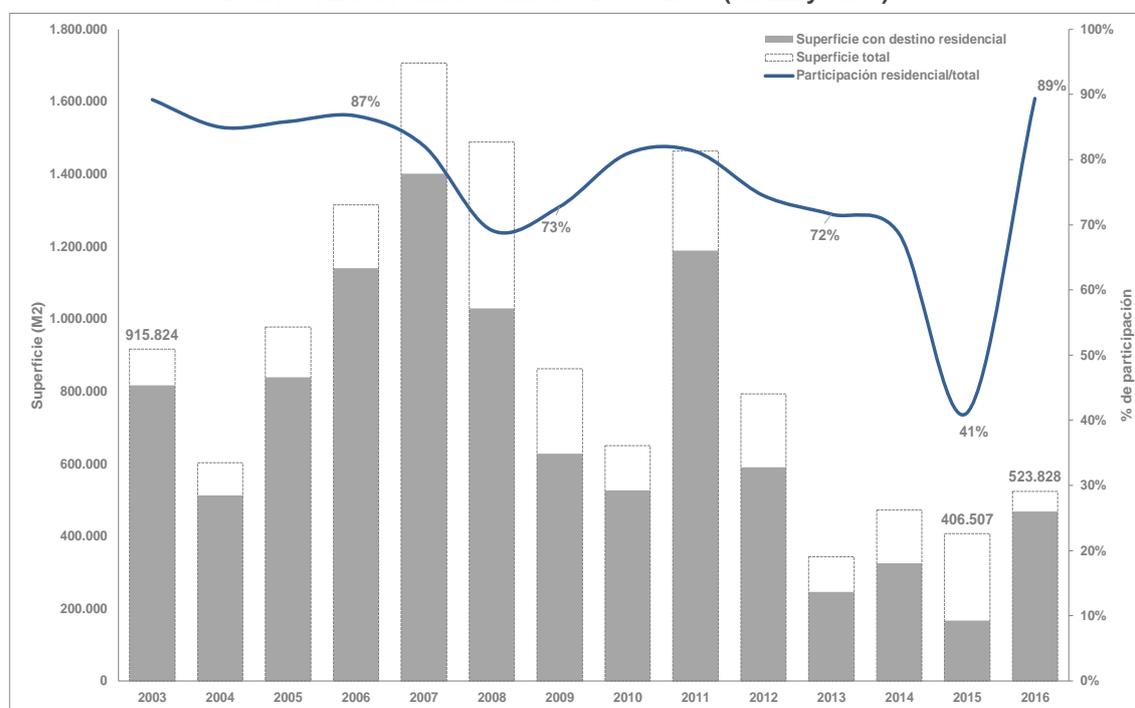
Gráfico V – Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Junio 2014 – 2016 (en M2 y en %)



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

Como consecuencia de estas trayectorias, la participación de la superficie con destino residencial en el total de solicitudes del primer semestre de 2016 muestra el valor más alto (89%) de los últimos catorce años (ver Gráfico VI).

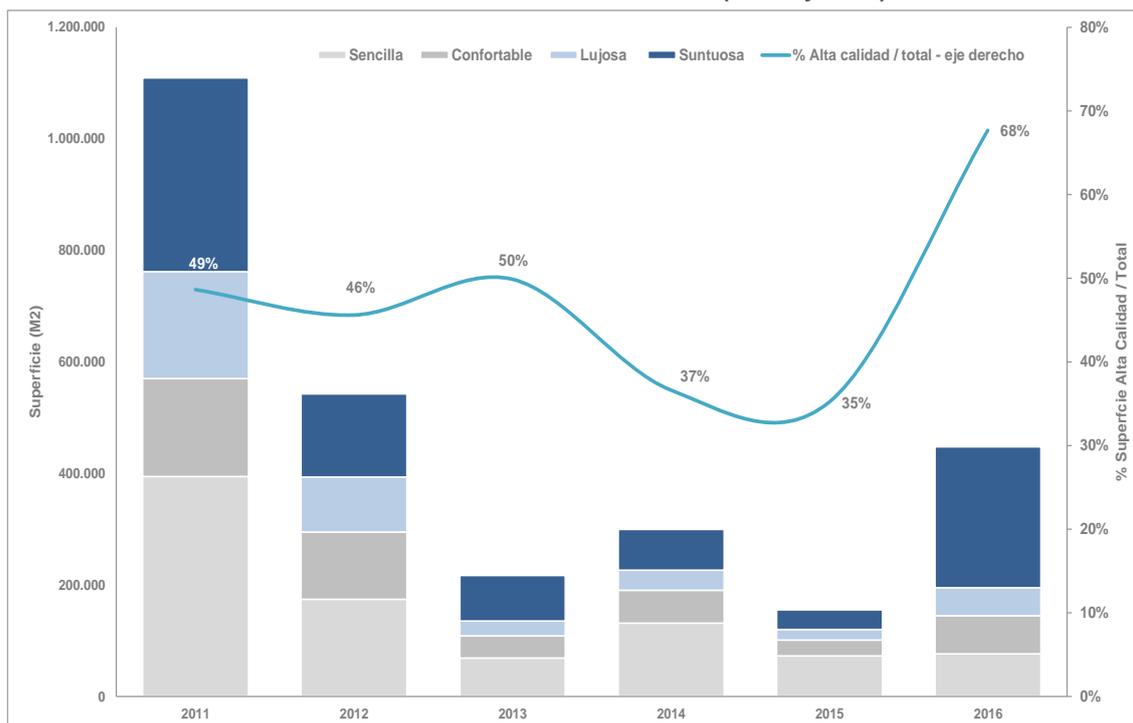
Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer Semestre 2003 / 2016 (en M2 y en %)



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

Durante el 2016 no solo se modificó fuertemente la composición entre construcciones de tipo residencial y no residencial en la Ciudad de Buenos Aires, calculado siempre en términos de la superficie proyectada que surge de los permisos, sino que **al interior del segmento residencial se incrementó de manera importante la participación de las viviendas de Alta Calidad (que reúne las categorías suntuosa y lujosa) hasta un 68%, el mayor porcentaje de los últimos seis primeros semestres.** A su vez, dentro de las viviendas de Alta Calidad, **los edificios de mayor categoría (suntuosa) han mostrado un importante crecimiento, alcanzando la mayor cantidad de metros cuadrados desde el año 2011,** dando cuenta de casi las tres cuartas partes del aumento total de la superficie permitida en el primer semestre en la Ciudad Autónoma en comparación con igual periodo de 2015 (ver Gráfico VII).

Gráfico VII - Superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer Semestre 2011 / 2016 (en M2 y en %)

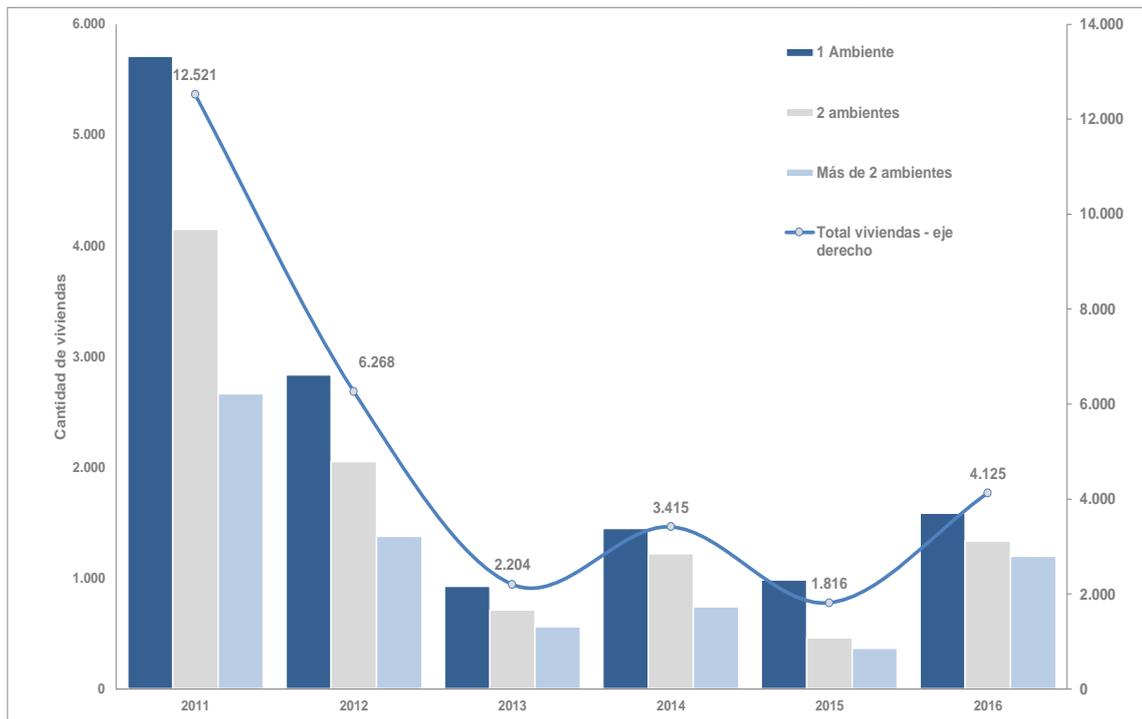


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

Otro aspecto a destacar en cuanto a los permisos registrados en la Ciudad durante el primer semestre del año es que la composición según cantidad de ambientes del número de viviendas nuevas solicitadas muestra **la mayor participación relativa de aquellas de más de dos ambientes (29% en cantidad) en los últimos cinco años.** Como contracara, **los monoambientes, si bien continúan siendo el tipo preponderante, evidencian el menor porcentaje sobre el total desde el año 2011 (39%)** como puede verse en el Gráfico VIII.

Gráfico VIII - Viviendas nuevas solicitadas para Construir según cantidad de ambientes.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Primer Semestre 2011 / 2016 (en cantidad)



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

La compraventa de inmuebles

La Actividad de Compraventa de inmuebles continúa mostrando una trayectoria disociada del resto de los indicadores del sector de la Construcción. **En los dos principales distritos del país, la tendencia de mediano plazo de la cantidad de Escrituras se mantiene en terreno positivo desde el tercer trimestre del año pasado**, con cierta desaceleración del ritmo de crecimiento. Por su parte, **las ventas en la provincia de Córdoba monitoreadas a partir del índice CEDUC¹⁰, muestran una caída en la Actividad durante el primer semestre del año**, con desmejoras tanto en Departamentos y Casas como en Lotes. .

Los créditos hipotecarios otorgados por las entidades bancarias mostraron en Julio un incremento del 20% interanual –en su media móvil de tres meses–. En comparación con el último semestre del año pasado, el promedio mensual del monto medio otorgado disminuyó, mientras que en una comparación interanual la variación resulta positiva.

¹⁰ Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Junio 2005 - 2016 (en cantidad y en %)

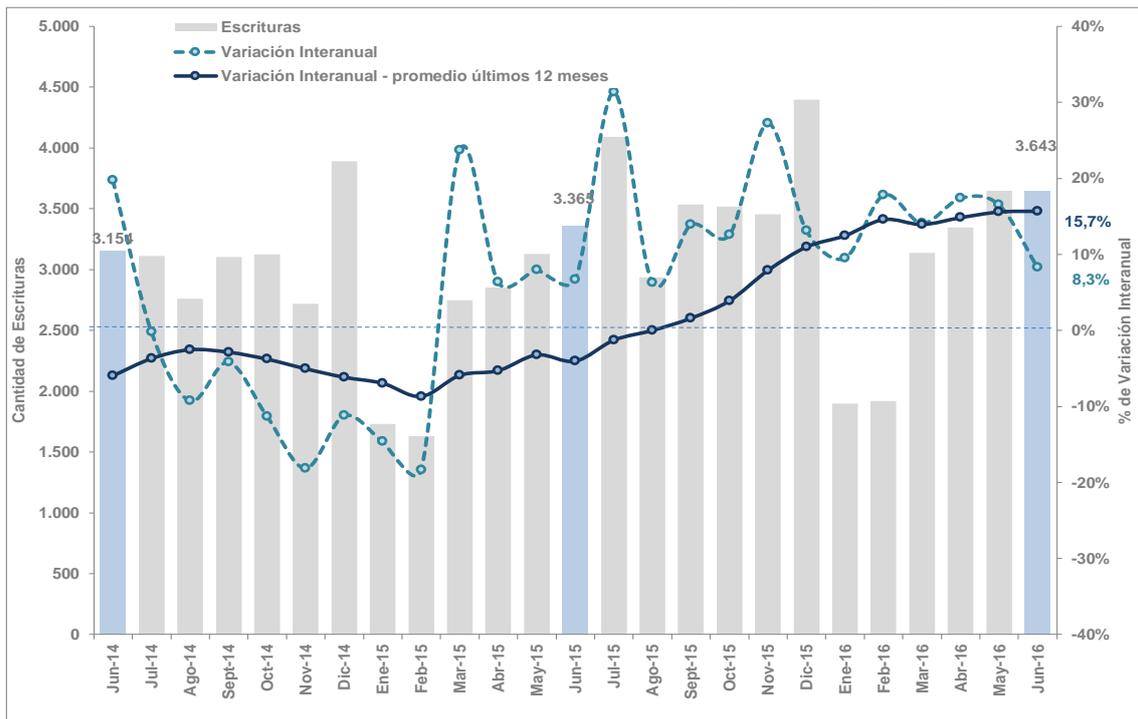
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2015						
Junio	9.253	6,7%	-19,6%	3.365	7,5%	6,7%
Julio	11.536	24,7%	25,0%	4.090	21,5%	31,3%
Agosto	7.446	-35,5%	-15,3%	2.935	-28,2%	6,3%
Septiembre	9.034	21,3%	-3,8%	3.533	20,4%	13,9%
Octubre	9.735	7,8%	-1,1%	3.519	-0,4%	12,6%
Noviembre	9.803	0,7%	6,8%	3.457	-1,8%	27,2%
Diciembre	16.054	63,8%	3,1%	4.399	27,2%	13,1%
2016						
Enero	3.109	-80,6%	-3,3%	1.898	-56,9%	9,5%
Febrero	4.709	51,5%	5,9%	1.919	1,1%	17,8%
Marzo	7.727	64,1%	13,1%	3.138	63,5%	14,1%
Abril	8.420	9,0%	9,2%	3.347	6,7%	17,4%
Mayo	8.905	5,8%	2,7%	3.648	9,0%	16,5%
Junio	8.543	-4,1%	-7,7%	3.643	-0,1%	8,3%
Acumulado Ene-Jun '05	56.960	-	-	30.294	-	-
Acumulado Ene-Jun '06	60.180	-	5,7%	31.954	-	5,5%
Acumulado Ene-Jun '07	57.396	-	-4,6%	32.509	-	1,7%
Acumulado Ene-Jun '08	69.097	-	20,4%	31.055	-	-4,5%
Acumulado Ene-Jun '09	45.027	-	-34,8%	20.308	-	-34,6%
Acumulado Ene-Jun '10	49.859	-	10,7%	27.052	-	33,2%
Acumulado Ene-Jun '11	54.373	-	9,1%	28.509	-	5,4%
Acumulado Ene-Jun '12	51.646	-	-5,0%	24.044	-	-15,7%
Acumulado Ene-Jun '13	41.674	-	-19,3%	15.285	-	-36,4%
Acumulado Ene-Jun '14	35.912	-	-13,8%	14.985	-	-2,0%
Acumulado Ene-Jun '15	40.130	-	11,7%	15.459	-	3,2%
Acumulado Ene-Jun '16	41.413	-	3,2%	17.593	-	13,8%

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

En la Ciudad de Buenos Aires la actividad de compraventa acumuló en Junio dieciséis meses consecutivos de subas interanuales (desde Marzo de 2015), constituyendo el ciclo de crecimiento más prolongado desde el año 2005. Como fue indicado en informes anteriores, la base de comparación para estas cifras resulta históricamente baja, no obstante lo cual la persistencia de variaciones positivas resulta un hecho a destacar. En el mes bajo análisis **el crecimiento interanual mostró sin embargo una leve desaceleración con respecto a los periodos previos, con un alza del 8,3%, la menor desde Agosto pasado.** De esta manera, la tendencia de crecimiento de mediano plazo del total de Actos Escriturales (medida como la tasa de variación acumulada de 12 meses) continúa estable alrededor del 15% (15,7% en Junio, como puede verse en el Gráfico IX).

El nivel de escrituración alcanzó en el primer semestre una variación positiva de 13,8%, un ritmo mayor que el de los primeros seis meses de 2015, lo cual llevó al número total de Actos Escriturales a su mejor registro desde el año 2012 (17.593), en línea con lo ocurrido con otros indicadores del segmento inmobiliario (ver Cuadros I, II y III).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2014 – 2016 (en cantidad y en %)

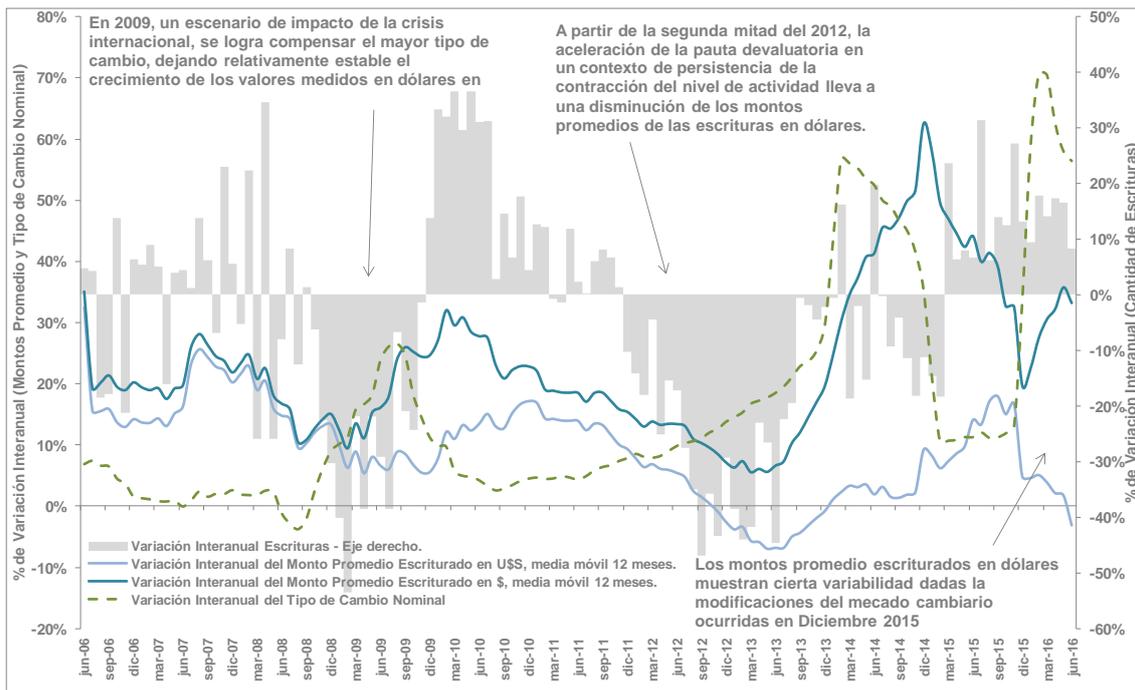


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto total involucrado en las compraventas de inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires en Junio fue de 5.389 Millones de Pesos, es decir un promedio de \$1.479.291 por operación que, convertidos al tipo de cambio promedio del mes, brindan un valor de USD 104.612 por operación. Ambas cifras, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, resultan inferiores a los registrados en Mayo último (debido a la estabilidad de la cotización del dólar estadounidense), dando cuenta de la volatilidad que presentan los valores de referencia de las operaciones inmobiliarias, en el marco del reacomodamiento a las nuevas condiciones de cotización y acceso al mercado de cambios vigentes desde Diciembre del año pasado. Las tendencias de mediano plazo de estos valores medios, que pueden verse en el Gráfico X, reflejan la mencionada volatilidad en los montos promedio de escrituración.

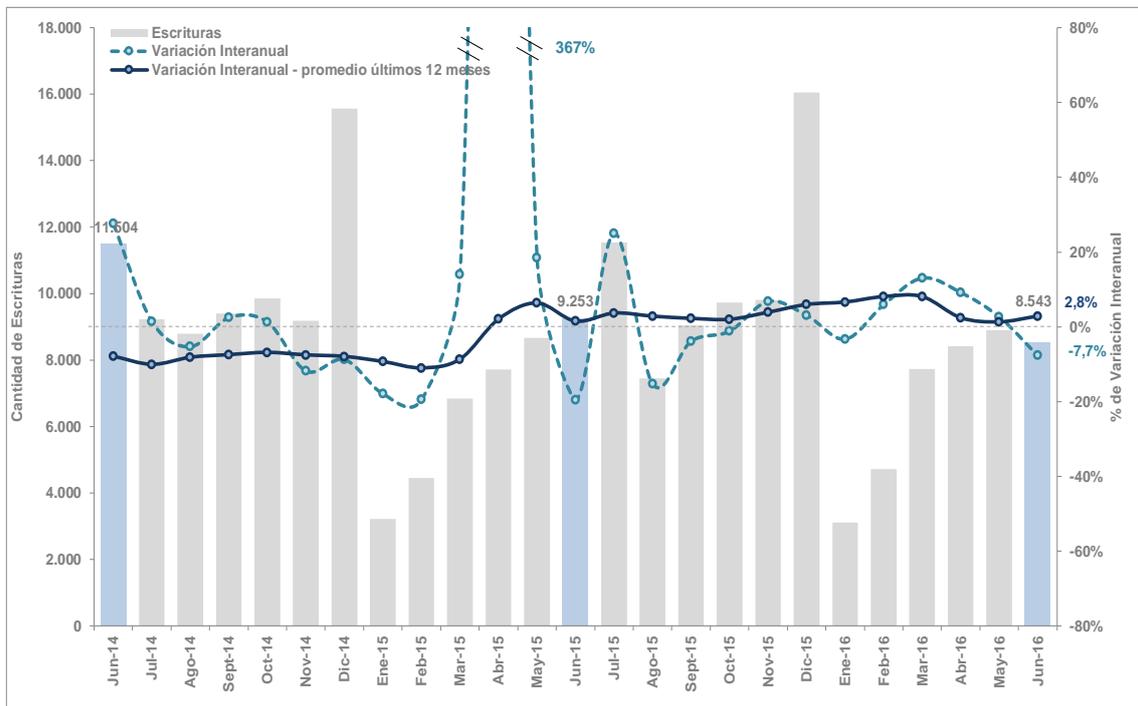
En la Provincia de Buenos Aires, por su parte, la cantidad de Escrituras celebradas en Junio mostró una reducción de 7,7% en comparación con igual mes del año pasado, interrumpiendo así un ciclo de 4 meses consecutivos de incrementos interanuales en la Actividad de compraventa. En el distrito bonaerense la recuperación de este segmento ha sido más errática que en el caso de la Ciudad, con alternancias de signo en las variaciones interanuales (ver Gráfico XI) que de todos modos **acumula quince meses consecutivos de crecimiento en la tendencia de mediano plazo (variación acumulada de 12 meses)**, la que se mantiene en niveles reducidos (2,8% para el mes de Junio, como puede verificarse en el Gráfico XI).

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2006 – 2016 (en %)



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

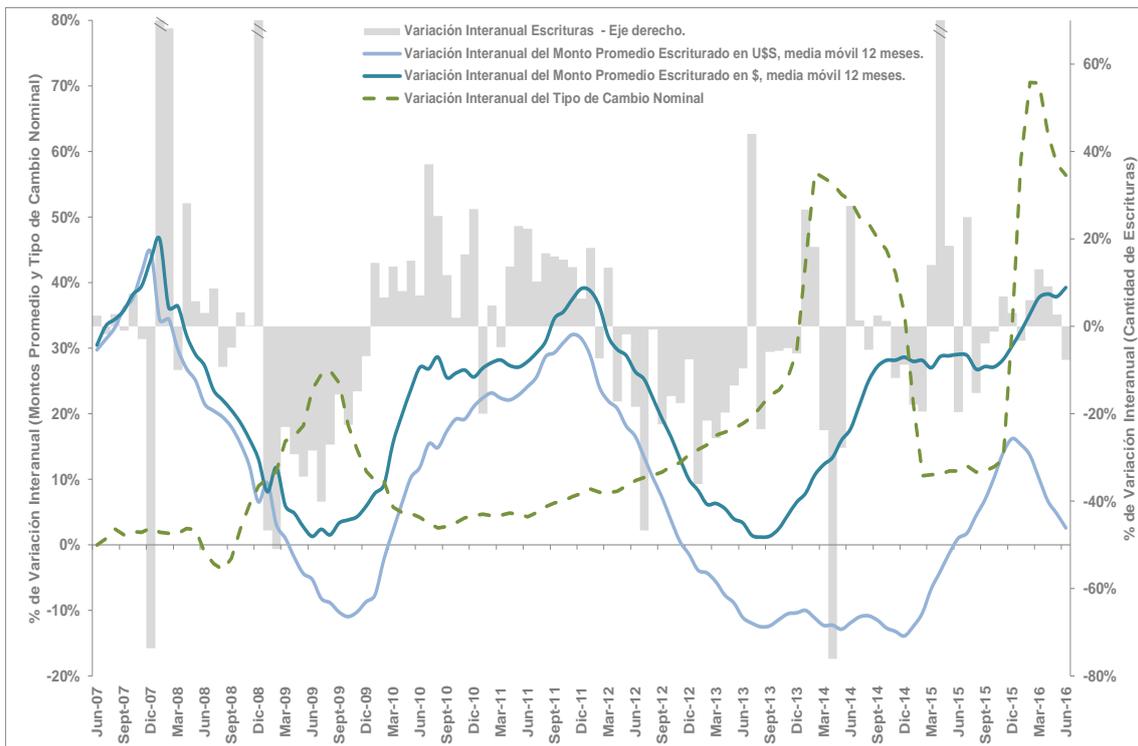
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2014 – 2016 (en cantidad y en %)



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

En lo referido a los montos de escrituración, **el valor medio en moneda nacional fue de \$630.685 por operación en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica USD 44.600 promedio en moneda extranjera**, ambos superiores a los registrados en Mayo. En términos interanuales, los montos por operación en dicho distrito continúan mostrando variaciones de signo diferente según la moneda de denominación: **mientras que los valores en moneda nacional siguen en terreno positivo (46,8% en Junio); en moneda extranjera evidencian su sexto mes consecutivo a la baja, con una caída de 6,1% en el mes bajo análisis.** De esta manera, las tendencias de mediano plazo del monto medio siguen senderos opuestos, tal como puede verse en el Gráfico XII.

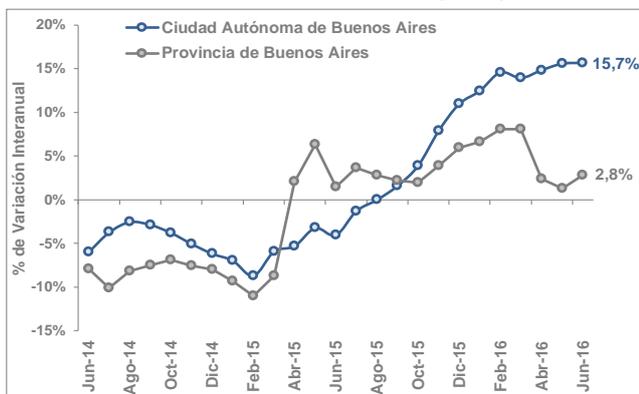
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2007 – 2016 (en %)



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

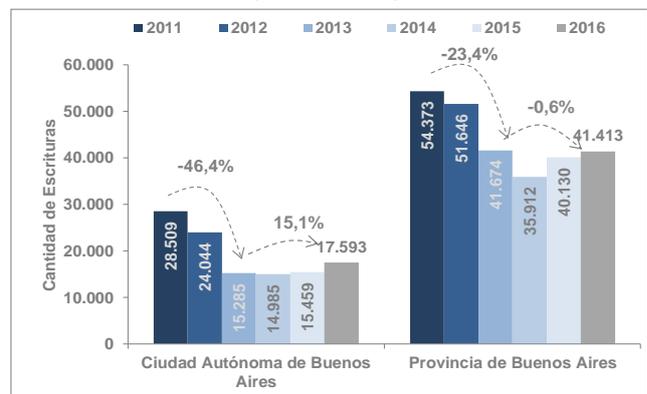
Como fuera indicado en informes anteriores, la recuperación en la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país ha sido algo diferente. **Mientras que en la Provincia de Buenos Aires la reactivación ha sido más temprana, manteniéndose en terreno positivo desde Abril de 2015, en la Ciudad ha comenzado cuatro meses más tarde pero a un ritmo mayor** (Gráfico XIII). Esto se debe parcialmente a que la caída registrada en los años 2012 y 2013 había sido mayor en la Ciudad (-46,4% para el acumulado de seis meses – Gráfico XIV) que en la Provincia (-23,4%), sumado al relativo estancamiento de los años siguientes, por lo que las bases de comparación fueron, en términos históricos, menores en la Ciudad que en el distrito bonaerense.

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 2014 – 2016 (en %)



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

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual Junio 2011 / 2016 (en cantidad)

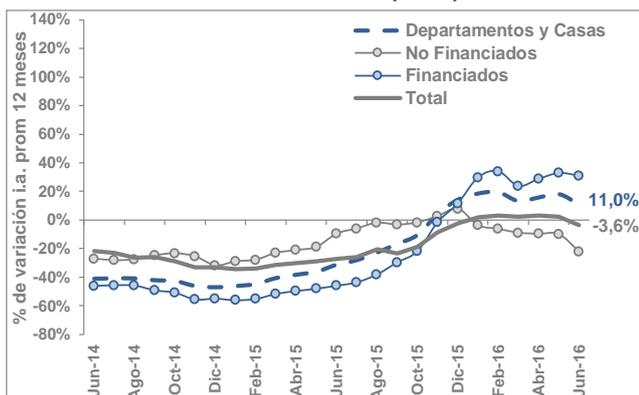


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) permite monitorear la tendencia de la actividad de compraventa en dicha Provincia, si bien la información que proviene de este indicador no resulta estrictamente comparable a la obtenida de la cantidad de Escrituras.

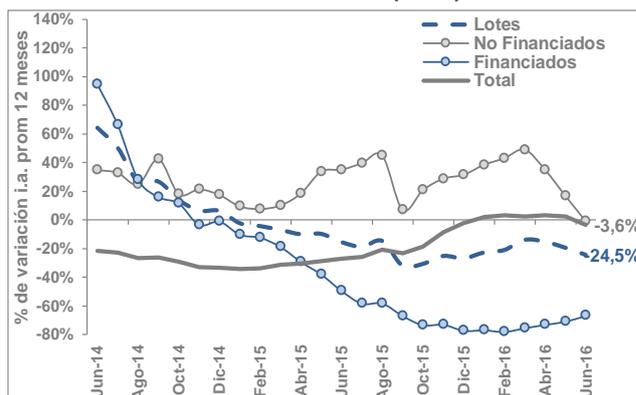
A diferencia de lo ocurrido en los dos principales distritos inmobiliarios del país, y luego de permanecer durante cinco meses en terreno positivo, la **tendencia de mediano plazo de la Actividad de la provincia de Córdoba (variación de 12 meses acumulada en el índice de ventas) volvió en Junio a mostrar signo negativo, con una leve caída del 3,6%**. Este desempeño se explica tanto por el segmento *Departamentos y Casas*, que si bien sigue creciendo mostró una desaceleración en el ritmo de incremento con respecto a los meses previos; así como por lo ocurrido en los *lotes*, que enfatizaron su caída hasta alcanzar un -24,5% interanual. En ambos segmentos fue la porción no financiada la que lideró la desmejora (Gráficos XV y XVI).

Gráfico XV – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 2014 - 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

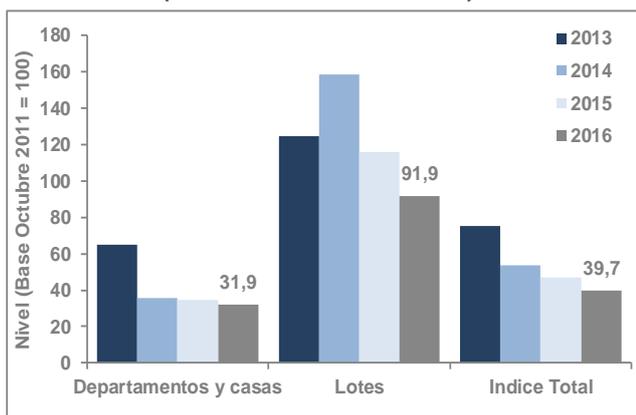
Gráfico XVI – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 2014 - 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

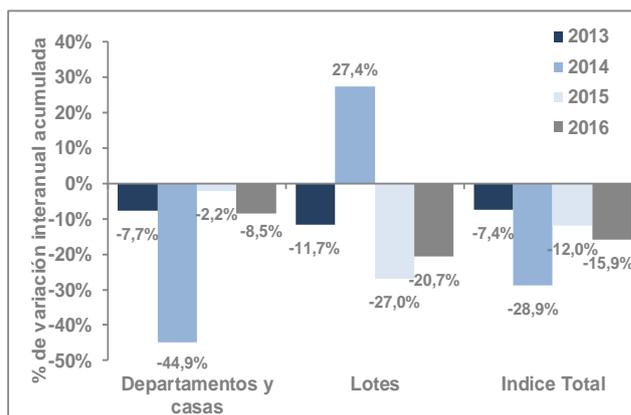
Los indicadores acumulados al primer semestre reflejan la caída en las ventas del sector inmobiliario de la Provincia de Córdoba, suficientes para revertir la mejora que se había registrado en los últimos meses del año pasado¹¹. Como puede verse en los Gráficos XVII y XVIII, este desempeño se registra tanto en el segmento de Departamentos y Casas como en el de Lotes.

Gráfico XVII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Junio 2013 / 2016 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XVIII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Junio 2013 / 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Durante los últimos años el *stock* de crédito bancario para vivienda se ha mantenido estancado, tanto en comparación con los créditos otorgados bajo el programa PRO.CRE.AR (que en casi cuatro años alcanzaron en monto al stock de préstamos del sistema financiero para habitación) como en relación con otros créditos otorgados a las familias (personales, prendarios y tarjetas de crédito). Por su parte, el monto otorgado¹² de préstamos hipotecarios¹³ bancarios ha mostrado cierta variabilidad, acompañando hasta

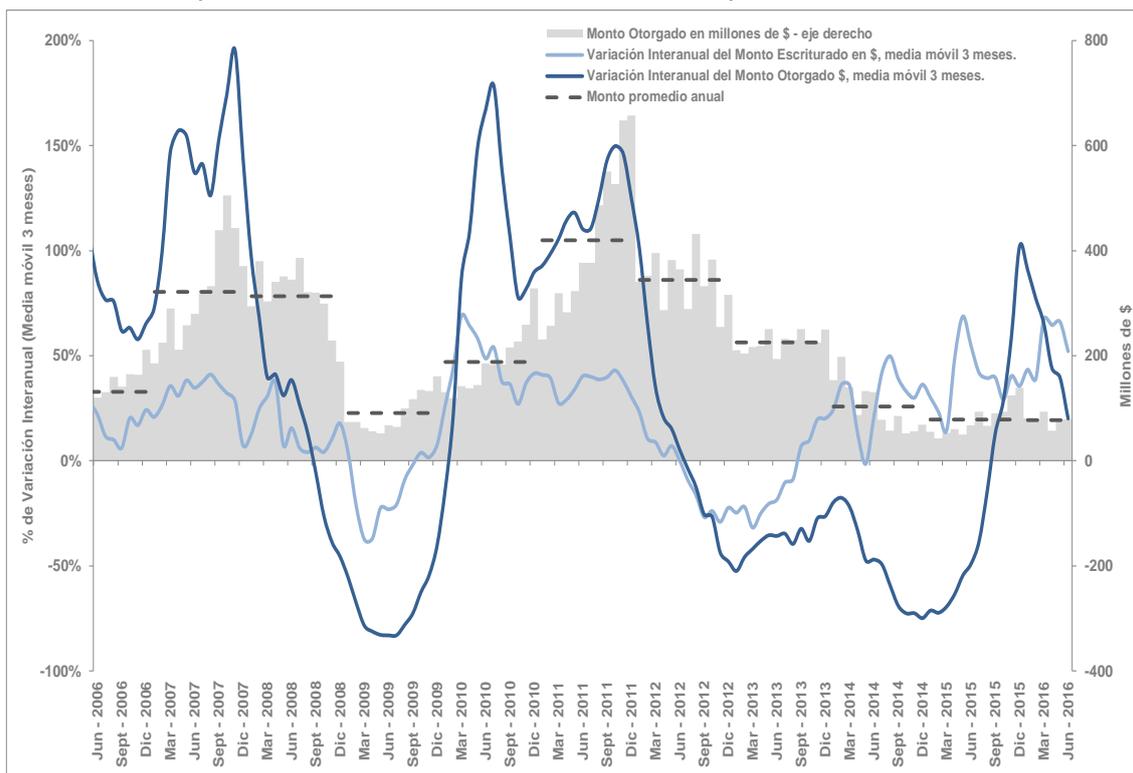
¹¹ Ver Informe de Coyuntura Nro. 125 – Marzo 2016.

¹² Debido a los largos periodos de amortización de los créditos hipotecarios para vivienda en comparación con otras financiaciones, el indicador de stock, si bien es útil para dimensionar el total de deuda hipotecaria, no es esperable que reaccione en el corto plazo a

mediados de 2013, el comportamiento del monto escriturado y desligándose de la trayectoria de dicho indicador a partir de ese momento hasta la actualidad.

En Junio el promedio móvil de tres meses de otorgamiento mostró un alza de créditos hipotecarios del 20,1% interanual, desacelerándose con respecto a los meses previos (Gráfico XIX). En el acumulado de los primeros seis meses de 2016, el valor mensual medio alcanzó 77,3 Millones de Pesos, por debajo del promedio del semestre inmediatamente anterior (100,8 Millones de Pesos) pero un 40% superior en términos interanuales (54,9 Millones de Pesos en el primer semestre 2015).

Gráfico XIX – Montos Otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos y Variación Interanual -media móvil tres meses-) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual -media móvil tres meses-). Junio 2006 – 2016



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

modificaciones en la toma de nuevos créditos. Para evaluar esta dinámica es que se presenta el indicador de montos otorgados mensuales.

¹³ 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.

► Glosario de Términos utilizados.

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