

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 158

Correspondiente al período Octubre – Noviembre 2018

Buenos Aires | Diciembre 2018

▶	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	20
▶	Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2018.....	24
	El empleo agregado en la Construcción	24
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	32
	La evolución del salario real.....	34
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	38
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
	La compraventa de inmuebles	45
▶	Glosario de Términos utilizados.	53

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 158

Diciembre 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad de la construcción (consumo de cemento e Índice Construya) dieron cuenta en Noviembre de una profundización del sendero contractivo del sector que mostrara sus primeros signos en el mes de Mayo.
- En el caso del consumo de cemento la merma alcanzó al 17,8% interanual, superando holgadamente los registros previos (en torno al 10%) y transformándose en la mayor tasa de caída desde Octubre de 2016.
- El nivel de consumo se ubicó por debajo del millón de toneladas, y con excepción del año 2012, representa para un mes de Noviembre el volumen más bajo desde el año 2009.
- La contracción de la actividad sectorial durante el segundo semestre del año llevó a que en Noviembre, por primera vez en el año, la variación interanual acumulada pasase a terreno negativo.
- El Índice Construya experimentó en Noviembre una baja del 30,4% interanual, la mayor de la serie histórica, superando tanto a las caídas de finales de 2008 y principios de 2009 (crisis sub-prime) como a las de 2016 (luego de la devaluación y del freno de los PROCREAR).
- El nivel general del índice de Noviembre fue apenas superior al de igual mes de 2008 y 2009, quedando por debajo de todos los restantes registros desde el año 2006.
- Los datos del ISAC correspondientes al mes de Octubre provistos por el INDEC dan cuenta que la aceleración del ritmo de caída sectorial constituye un fenómeno de carácter general, que abarca a la mayor parte de los insumos.
- Como excepción, aquellos que se mantuvieron al margen de la dinámica descendente fueron el *Hormigón elaborado*, el *Yeso* y, sobre todo el agrupamiento *Resto*; siendo que este último contiene los tubos sin costura y seguramente ha sido traccionado por la actividad petrolera.
- Según la información provista por la AFCP, mientras que en Octubre el consumo de cemento *a granel* apenas descendió un 0,9% interanual, el consumo *en bolsa* retrocedió un 15,3%.
- El peso del consumo *a granel* en el total del consumo de cemento alcanzó máximos históricos, al superar el 43% del total.
- Mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el consumo de cemento retrocedió en Octubre un 5,4% interanual, en las *Restantes* cayó un 16,3%, más del triple.
- El consumo en la Ciudad de Buenos Aires se elevó un 15,8% interanual, mientras que en el Gran Buenos Aires se redujo un 3,3%.
- El ritmo de caída experimentado por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se aceleró en Noviembre, mes en que se registraron 22.841 firmas en actividad (260 menos que un año atrás).
- Aunque las *Restantes jurisdicciones* siguen siendo las más afectadas, tanto en términos relativos como absolutos, la aceleración a la baja fue más notoria entre las *Grandes jurisdicciones*.
- En términos absolutos, 179 de los 260 empleadores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses estaban registrados en las *Restantes jurisdicciones*.
- El número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores resultó más baja que un año atrás volvió a incrementarse, llegando a 15. Catamarca, Salta, Chaco y Chubut son las 4 jurisdicciones que lideran la dinámica contractiva, con tasas que alcanzan los dos dígitos.

- La provincia más dinámica sigue siendo La Rioja, que es, de hecho, la única que muestra tasas de expansión interanual de dos dígitos.
- Con respecto a la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, Noviembre reflejó un deterioro generalizado. En ese contexto, Unipersonales profundizó su senda negativa, pasando del -3,7% al -4,2%; lo mismo que Sociedad de personas, que pasó del -14,1% al -15,7%.
- Según la forma de inserción predominante en obra, aunque todas las tipologías experimentaron un deterioro de sus guarismos, fue mucho más considerable entre las *Subcontratistas*, que elevaron su ritmo de contracción del -0,6% en Octubre al -1,9% en Noviembre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Noviembre un alza del 3,9% mensual, poco menos que el doble que el 2,1% relevado en Octubre pasado.
- El salto se explicó en mayor medida por la suba del 6,1% en el capítulo *Mano de obra*, resultante de la implementación de los acuerdos salariales firmados en el año. Por el contrario, el capítulo *Materiales* experimentó una suba del 2,6%, la más baja desde Febrero a esta parte.
- El Índice de costos acumula ya una suba del 52,2% respecto a Diciembre de 2017, más que duplicando la variación acumulada a lo largo de todo 2017 (24,2%). La mayor responsabilidad en ese sendero le corresponde al rubro *Materiales* (67,5%), que a la fecha casi triplica el alza acumulada en todo el 2017 (23,6%).
- La suba de los costos de construcción medidos en dólares mostró en Noviembre un alza del 5,8% mensual, que sucede a la del 6,1% de Octubre. Así, en los dos últimos meses el indicador acumuló un aumento del 12,3%.
- Mientras que entre Agosto y Noviembre el nivel de los costos en dólares acumula para el rubro *Materiales* una baja del 3,9%, en el caso del rubro *Mano de obra* la misma llega al 8,6%.

Situación Laboral

- Los datos disponibles a la fecha de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, permiten estimar que el nivel de ocupación en la Industria de la Construcción ascendió a los 419.008 puestos de trabajo registrados en Octubre de 2018, marcando un incremento del 0,8% mensual.
- El nivel de empleo correspondiente a Octubre se ubicó por debajo del observado un año atrás, registrando así la segunda tasa de variación interanual negativa (-2,3%) luego de una seguidilla de 20 meses consecutivos de expansión. Sin embargo, en los diez primeros meses de 2018 acumula un incremento del 4,2% interanual, registrando uno de los niveles más elevados de la serie histórica.
- El aumento de la ocupación sectorial se explicó, principalmente, por el crecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras ya existentes, y sólo secundariamente por la incorporación de nuevos empleadores.
- Esto se tradujo en un crecimiento del indicador de empleo promedio que se elevó en un 0,5% mensual, alcanzando la marca de 14,2 puestos de trabajo por empresa.
- El elemento más relevante para comprender el rebote observado en Octubre tiene que ver con el comportamiento de las grandes firmas constructoras, y en particular, el de aquellas que cuentan con 1.000 o más empleados.
- Aunque disonante con la evolución del conjunto de indicadores del sector, la expansión del empleo parece mantener cierta relación con lo acontecido específicamente con el consumo de Cemento Portland en su modalidad *a granel* que mostró un crecimiento del 8,2% mensual mientras que para los despachos *en bolsa* se redujo un 0,9%.
- A nivel territorial, el principal contraste con lo sucedido en Septiembre se aprecia en el incremento generalizado del empleo en las grandes jurisdicciones.
- Uno de cada cuatro nuevos puestos de trabajo registrados creados en el mes se ubicaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También se destaca, aunque con menor impacto sobre la dinámica nacional, la expansión registrada en la Región Cuyo que fue liderada por San Juan y Mendoza.

- La comparativa interanual para el total de las Grandes Jurisdicciones se mantiene aún en terreno positivo, superando en un 0,8% el registro correspondiente a Octubre de 2017, al tiempo que para el Resto del país arroja una retracción del 7,9%.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 86.914 puestos de trabajo registrados en Octubre de 2018, con lo que no sólo compensó la caída exhibida en Septiembre sino que marcó un nuevo registro histórico para la serie.
- Esta dinámica contrasta con la observada en el Gran Buenos Aires, en donde la cantidad de puestos de trabajo se ubicó un 4,2% por debajo del valor correspondiente a Octubre de 2017.
- En el mes bajo análisis fueron tan sólo 7 los distritos del país en donde el volumen de ocupación sectorial superó al nivel verificado un año atrás. Las provincias de la región Noreste Argentino se encuentran entre las de peor evolución.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$22.339,6 en Octubre, marcando un incremento del 10,9% en relación al mes precedente.
- Cuando se considera el promedio para los primeros diez meses del año, algo más de uno de cada cinco trabajadores percibió una media mensual igual o superior a los \$24.000 (23,1%), al tiempo que casi dos terceras partes (60,4%) percibieron más de \$14.000 por mes.
- La aceleración de la dinámica salarial se verificó de manera relativamente homogénea a lo largo del país, como era esperable toda vez que se trata de una evolución influenciada por la negociación paritaria nacional.
- Las provincias de la Región Patagonia se destacan por su dinamismo en materia salarial, destacándose los casos de Tierra del Fuego con un incremento del 57,4% interanual, seguido por Chubut y Santa Cruz con una expansión del 38,8%.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción exhibió, una vez descontado el efecto de la variación del Índice de Precios Nacional Urbano (IPCNU), una contracción del 12,1% interanual en Octubre, moderando el ritmo de caída verificado en el mes precedente.
- Con la única excepción de la Provincia de Tierra del Fuego, el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios medios del sector al ser deflactados por el IPCNU para el mes de Octubre.
- Cuando se consideran los primeros diez meses del año, tan sólo tres jurisdicciones presentan un crecimiento de la media salarial superior al incremento verificado en los precios al consumidor de la región correspondiente durante igual período (Chubut, Tierra del Fuego y Neuquén).

Situación Inmobiliaria

- En Octubre el metraje involucrado en la muestra de 60 municipios a nivel nacional que releva el INDEC registró una baja interanual del 8,4%, sumando el séptimo mes de caída de los diez meses transcurridos del año.
- El efecto provocado por el desempeño de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la variación interanual del total de los permisos relevados por el INDEC, según su media móvil trimestral, ha sido negativo en el mes de Octubre puesto que, si no se considera su metraje, el resultado presenta una variación positiva.
- La desagregación regional del crecimiento que se había registrado en los permisos a nivel nacional en el mes de Septiembre mostró un buen desempeño en las zonas AMBA (+64%) – tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en los partidos de su Conurbano – y en la Patagonia (+6,1%).
- Contrariamente, hubo contracciones en el resto de las regiones: NEA (-1,9%), Centro (-2,3%), Cuyo (-13,7%) y NOA (-26%).
- En Octubre se registró una merma interanual del 55% en los metros solicitados (y del 54% en el número de permisos) para Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, erigiéndose así como el mes de mayor caída en lo que va de 2018.

- Esta contracción se verificó tanto en los metros cuadrados destinados a construcciones de tipo Residencial (-53,8%, dentro de las cuales 54,1% correspondieron a Nuevas Construcciones) como No Residencial (-59%).
- En los diez meses transcurridos de 2018, el total de metros solicitados en la Ciudad de Buenos Aires registra una caída interanual acumulada del 22,9%, compuesta por una retracción del 21,8% en el destino Residencial (-17,6% para las Nuevas Construcciones con Destino Residencial) y del 26,4% para los metros solicitados No Residenciales.
- El análisis de los permisos solicitados en la Ciudad según la Calidad de la Edificación, considerando únicamente a las viviendas nuevas, muestra que en el acumulado a Octubre de este año continúa habiendo una participación mayoritaria de las de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*).
- La participación de las viviendas de *Tres o Más Ambientes* (35,4%) supera a las de *Dos Ambientes* (33,3%), que a su vez resulta mayor a la de los *Monoambientes* (31,5%).
- En CABA se rubricaron 3.669 Escrituras durante el mes de Octubre, lo que implica una caída del 40,4% en comparación con igual mes de 2017, la quinta consecutiva.
- El acumulado del total de Actos Escriturales realizados en los primeros diez meses cayó por primera vez en cuatro años a terreno negativo (-3,1%).
- Si bien la reducción se verificó tanto en las operaciones realizadas con hipotecas como en aquellas efectuadas sin apoyo crediticio, la merma fue mucho más pronunciada en las primeras (-81,4%) que en estas últimas (-22,4%).
- La participación de las Escrituras con financiación hipotecaria fue de un 9,7% en Octubre, el menor registro desde Diciembre de 2015.
- El monto medio por escrituración en dólares (130.168 USD) verificó una leve reducción con respecto al mes anterior (-0,9%) y una caída interanual algo más significativa (-5,9%). En moneda nacional, el promedio por operación (4.831.863 pesos) evidenció una duplicación en términos anuales (+100,1%).
- En la Provincia de Buenos Aires el total de Actos Escriturales en el mes de Octubre fue de 8.758: un 6,5% por encima del registro del mes anterior aunque un 27,3% por debajo del de igual mes de 2017.
- Las hipotecas representan un 9,6% del total de las operaciones. Esto se debió a la mayor caída interanual de las operaciones respaldadas con crédito bancario (-76,7%) respecto al desempeño, también negativo, de las realizadas sin Hipotecas (-6,3%).
- El valor promedio por Acto de Compraventa en el distrito bonaerense fue de 2.060.388 pesos, es decir 55.506 dólares cuando se convierte al tipo de cambio promedio del mes.
- La variación interanual mostró un incremento en moneda local del 68,9% más que contrarrestada por la variación del tipo de cambio en igual periodo (+112,7%), dando como resultado una caída interanual del monto medio en divisas del 20,2%.
- El valor total de créditos hipotecarios otorgados a los individuos durante el mes de Octubre en todo el país fue de 3.341 millones de pesos. Esto implicó una caída del 8,8% con respecto a Septiembre y del 64% con respecto a igual mes de 2017.
- Si se consideran estos créditos en moneda estadounidense – convertidos al tipo de cambio promedio de cada periodo - la caída mensual resulta ser del 7,5%, habida cuenta de la leve apreciación cambiaria evidenciada en el mes, y la interanual fue del 84%.
- Datos del BCRA sobre las financiaciones con garantía hipotecaria otorgadas en Noviembre muestran una reducción del 6,9% en pesos y del 3,4% en dólares con respecto al mes de Octubre.

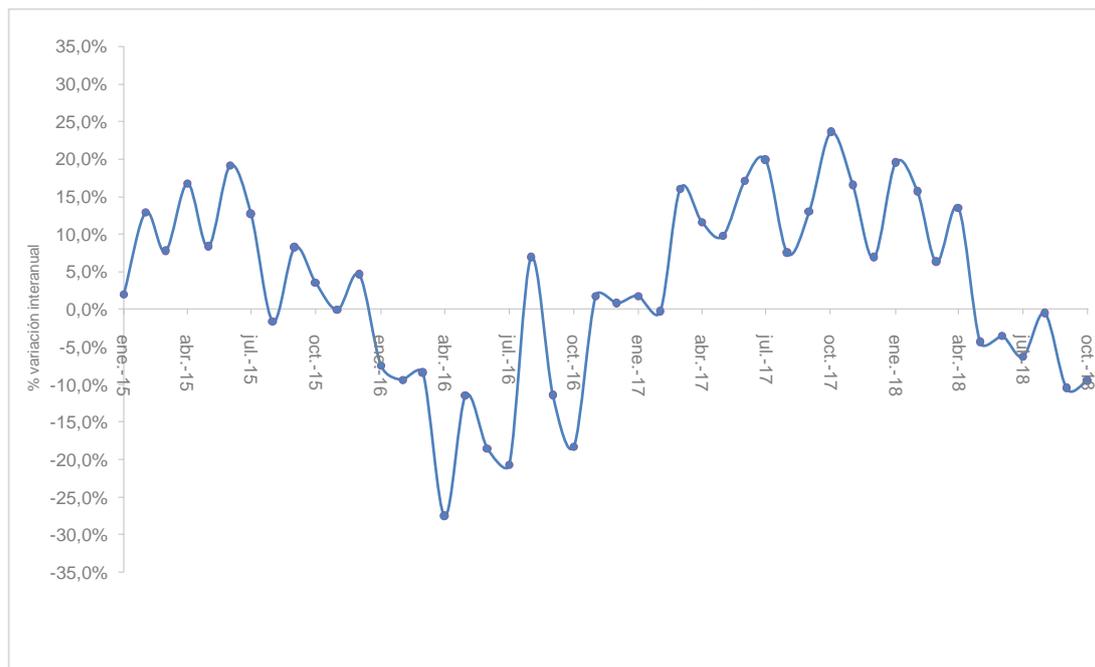
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Indicador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

► Marco General

La Construcción

Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) dieron cuenta en Noviembre de una profundización del sendero contractivo que mostrara sus primeros signos en el mes de Mayo. **En el caso del consumo de cemento, la merma interanual alcanzó al 17,8%**, superando holgadamente los registros previos (en torno al 10%) y transformándose en la **caída interanual más importante desde Octubre de 2016**.

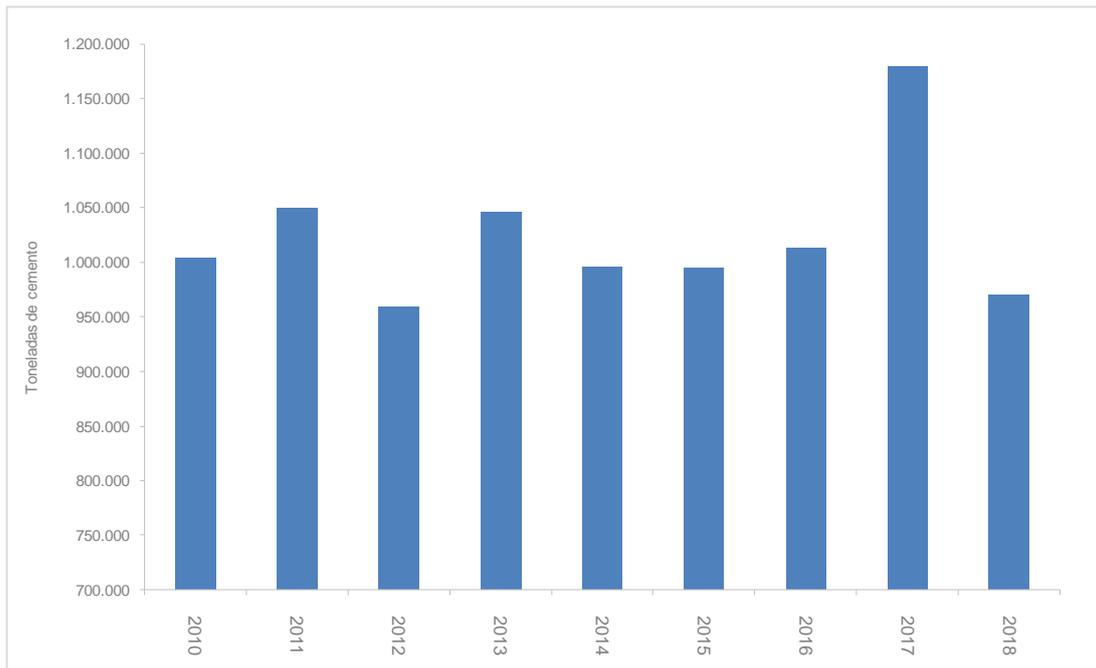
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2015 – Noviembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como consecuencia de esta importante caída, **el nivel de consumo se ubicó en Noviembre por debajo del millón de toneladas**. Más significativo aún, la cantidad de toneladas consumidas en dicho mes fue, con excepción del año 2012, la más baja desde el año 2009.

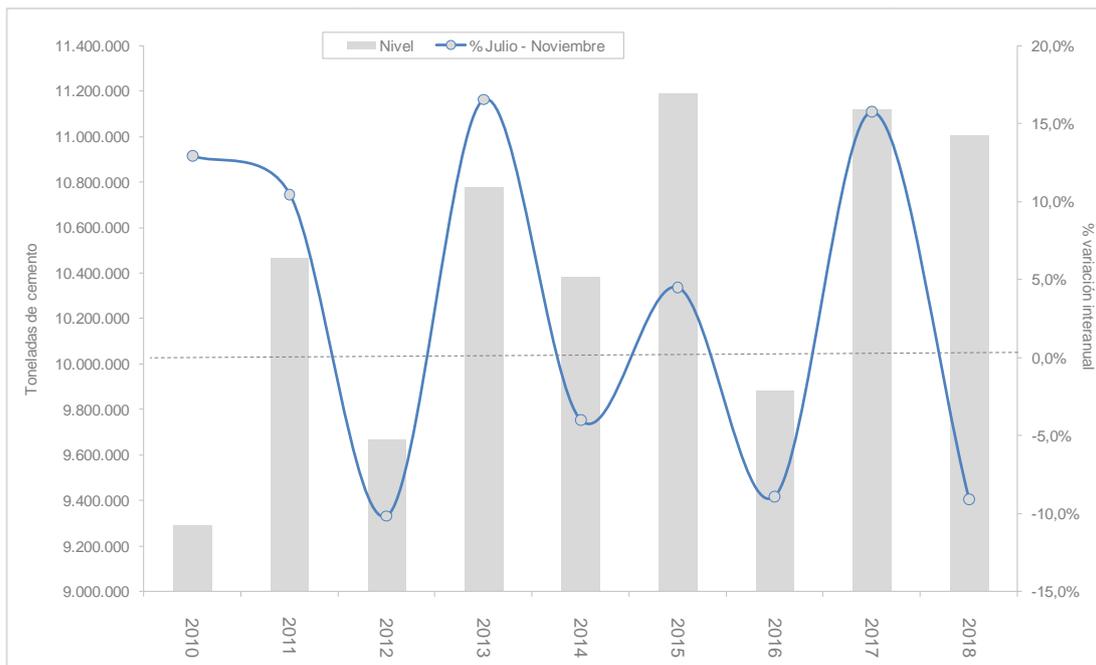
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Noviembre 2010 / 2018 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al año 2012 también corresponde el único registro que muestra una mayor caída interanual para el período Julio – Noviembre. En efecto, luego de este nuevo descenso, **la baja acumulada para ese período ascendió al 9,1%**, siendo sólo superada por la del año 2012, cuando había sido del 10,2%. Asimismo, esta contracción de la actividad sectorial durante el segundo semestre del año llevó a que **en Noviembre, por primera vez en el año, la variación interanual acumulada pasase a terreno negativo**, revirtiendo completamente el marcado ascenso que había caracterizado al primer cuatrimestre del año, cuando creció un 13,3%.

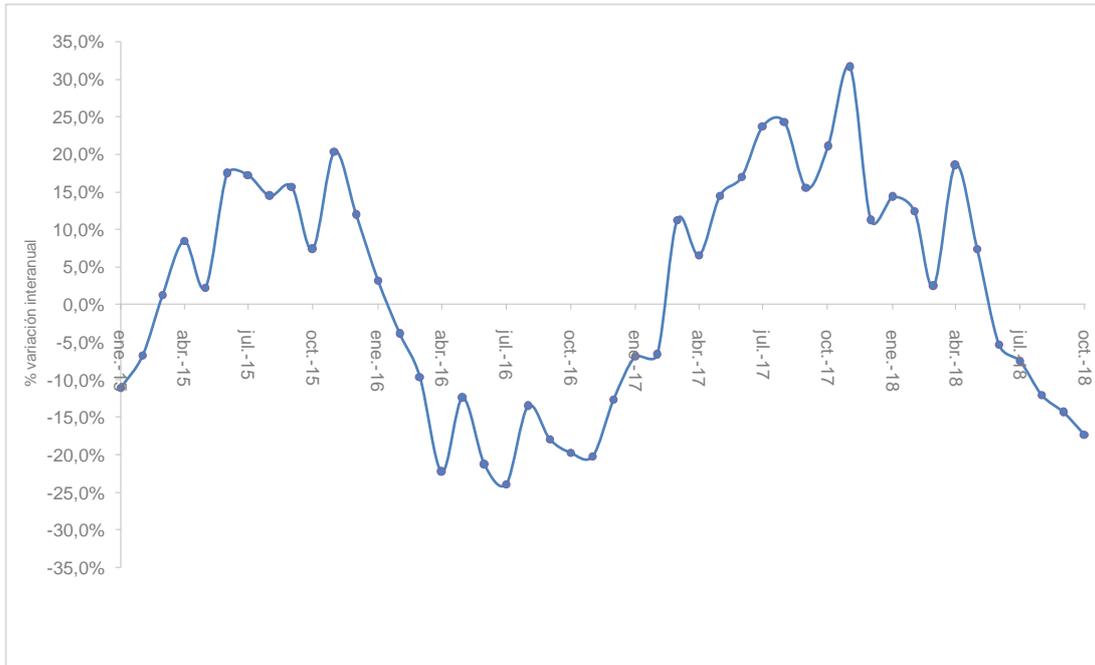
Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual acumulada.
Enero - Noviembre y Julio – Noviembre 2010 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

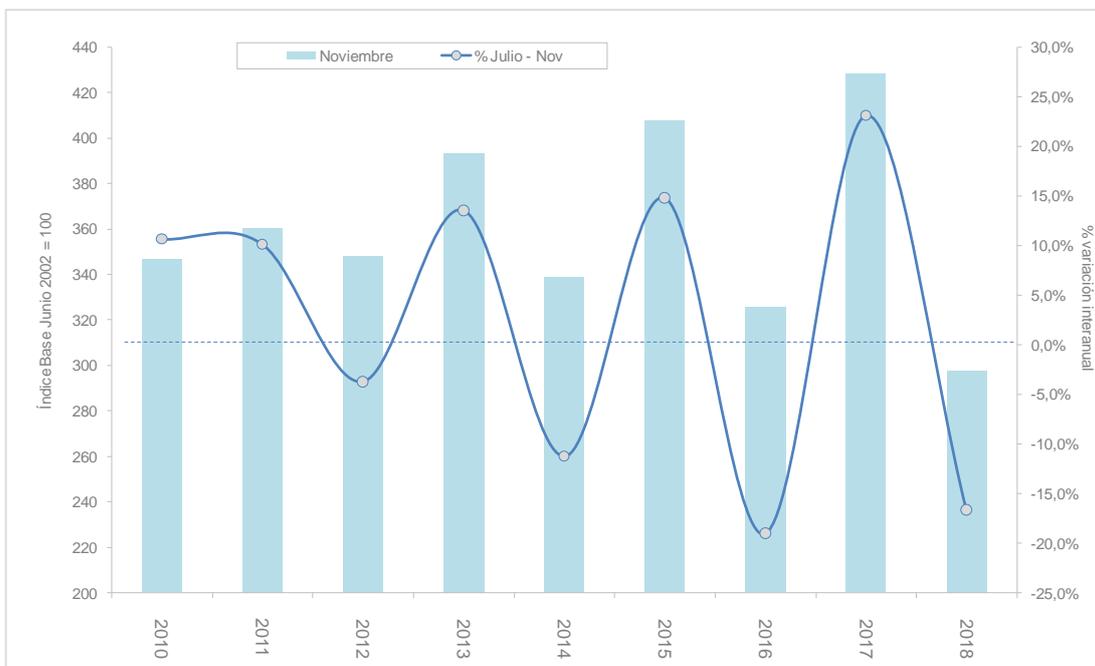
Más abrupta aún fue la caída que evidenció el Índice Construya, denotando una aguda contracción de la obra residencial privada. En Noviembre, **este indicador experimentó una baja interanual del 30,4%, la mayor de la serie histórica, superando así tanto a las de finales de 2008 y principios de 2009 (crisis sub-prime) como a las de 2016 (devaluación y freno de los PROCREAR)**. Aunque debe sopesarse la incidencia del factor estadístico, por cuanto el parámetro de comparación fue un mes de Noviembre de 2017 en donde la tasa de expansión también había superado el umbral del 30% interanual.

Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2015 - Noviembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual y variación interanual acumulada. Noviembre y Julio - Noviembre 2010 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Más allá de ese elemento, el análisis del nivel del indicador no deja dudas sobre la magnitud de la merma. Así, **los valores de Noviembre fueron apenas superiores a los de igual mes de 2008 y 2009, quedando por debajo de todos los restantes registros desde el año 2006.** A su vez, **el descenso acumulado en lo que va del segundo semestre (Julio – Noviembre) se elevó hasta el 16,7%**, cifra que, pese a todo, se mantiene aún por debajo de la observada en igual período de 2016.

Por su parte, los datos del ISAC correspondientes al mes de Octubre provistos por el INDEC dan cuenta que **la aceleración del ritmo de caída constituye un fenómeno de carácter general, que abarca a la mayor parte de los insumos.** Los datos de Octubre reflejaron en particular un salto en la tasa de contracción interanual del *Asfalto* (retornando así a los valores de Julio), del *Hierro redondo para hormigón*, las *Pinturas para la construcción*, los *Pisos y revestimientos cerámicos* y las *Placas de yeso*. Del otro lado, **los insumos que se mantuvieron al margen de la dinámica descendente fueron el Hormigón elaborado, el Yeso y, sobre todo Resto**; este último seguramente traccionado por la actividad petrolera.

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

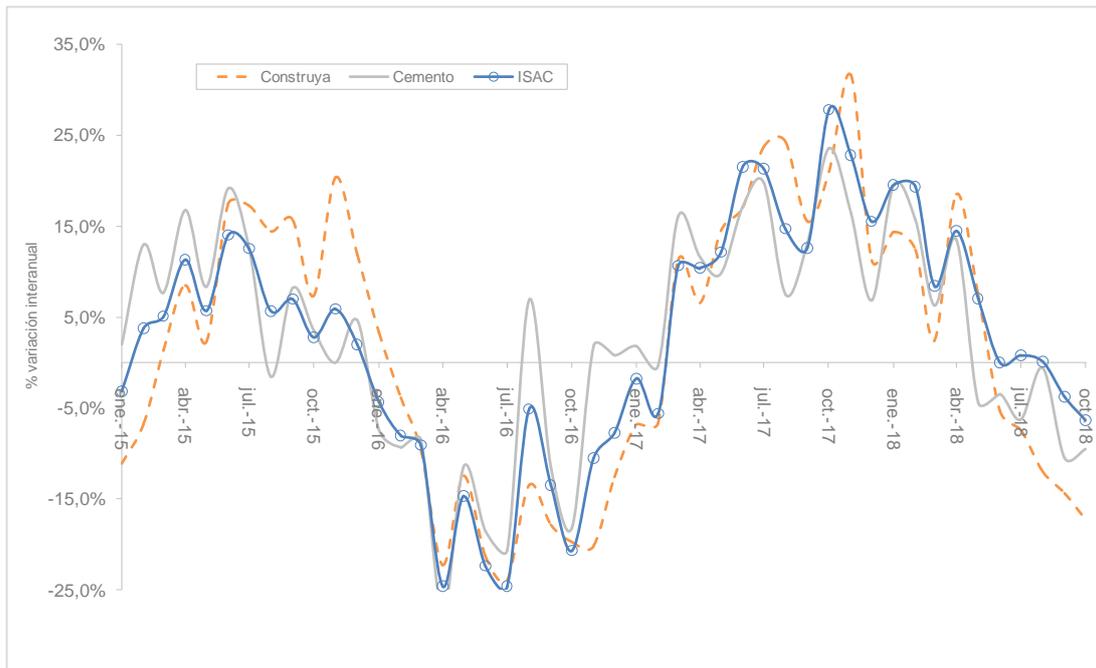
Insumo	oct-16	oct-17	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18
Artículos sanitarios de cerámica	-18,9%	11,3%	21,4%	1,2%	-23,2%	-3,5%	-3,6%
Asfalto	-2,0%	87,0%	9,4%	-47,1%	-31,0%	-1,9%	-47,8%
Cales	-12,1%	16,9%	-1,0%	-7,0%	-9,7%	-13,8%	-13,0%
Cemento portland	-18,3%	23,5%	-3,6%	-6,3%	-0,6%	-10,6%	-9,6%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-37,4%	38,2%	2,0%	3,8%	-4,3%	2,0%	-7,9%
Hormigón elaborado	-21,8%	38,8%	-3,9%	7,7%	14,3%	-4,7%	10,3%
Ladrillos huecos	-18,5%	29,2%	-8,8%	6,8%	-0,9%	-9,4%	-10,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-10,8%	44,0%	7,2%	13,9%	17,6%	-3,8%	-7,1%
Pinturas para construcción	-9,9%	12,9%	-1,0%	-11,3%	-12,7%	-7,4%	-14,2%
Pisos y revestimientos cerámicos	-21,9%	22,8%	8,7%	0,5%	-3,2%	-5,4%	-10,2%
Placas de yeso	-5,7%	17,3%	-0,7%	1,9%	-1,6%	-1,3%	-8,6%
Yeso	-7,6%	11,1%	4,9%	-4,8%	5,1%	12,7%	3,2%
Resto*	-37,5%	30,8%	13,2%	10,3%	13,7%	11,3%	12,0%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

De allí que **el ISAC mostrara una merma del 6,4% interanual, considerablemente mayor al 3,8% de Septiembre** y la más importante desde Diciembre de 2016. En ese sentido, es interesante resaltar que, **contrariamente a lo que se desprende de la evolución del consumo de cemento y del Índice Construya, el ISAC refleja hasta aquí un ritmo de contracción apreciablemente más moderado que el de aquel entonces.** Fenómeno que, en término de insumos, se explica fundamentalmente por el comportamiento más favorable (o menos desfavorable) que hasta aquí muestran, sobre todo, el *Hierro redondo para hormigón*, el *Yeso* y *Resto* de los insumos.

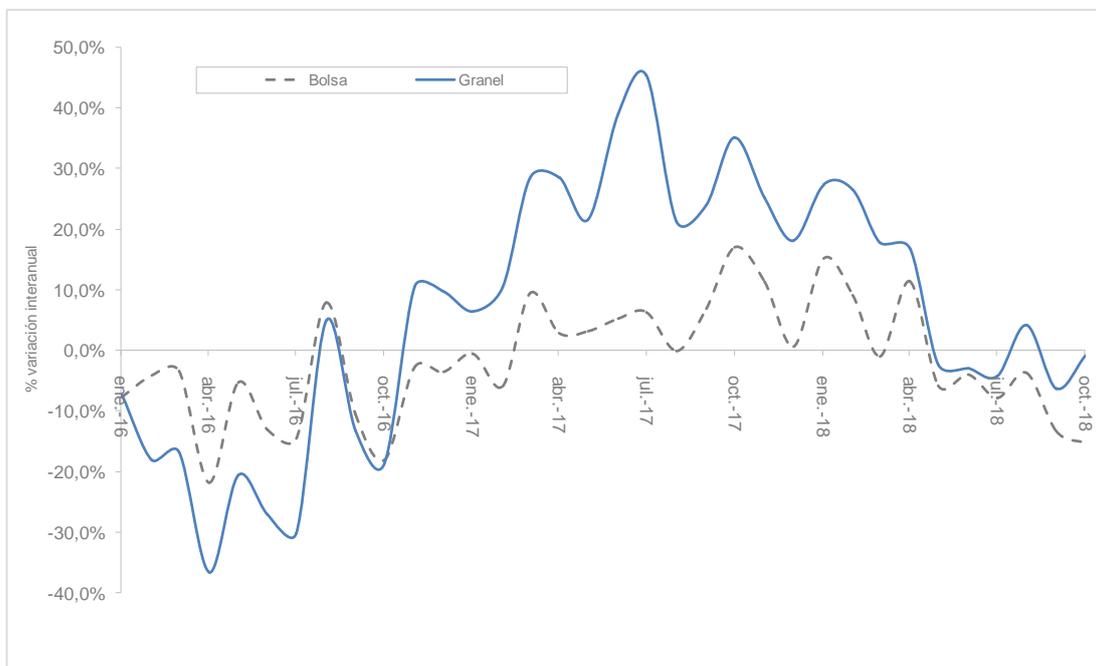
Gráfico VI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de Cemento. Variación interanual. Enero 2015 – Octubre 2018 (en %)



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

Por su parte, la información provista por la AFCP también para el mes de Octubre refuerza la tendencia que se venía advirtiendo en cuanto al tipo de envase cuyo consumo viene traccionando la baja en la demanda de cemento. En efecto, **mientras que en Octubre el consumo de cemento a granel apenas descendió un 0,9% interanual, el consumo en bolsa retrocedió un 15,3%**. Datos que adquieren aún mayor significación cuando se tiene presente que la comparación es con relación a un mes de 2017 en donde el consumo a granel crecía notoriamente más que el realizado en bolsa.

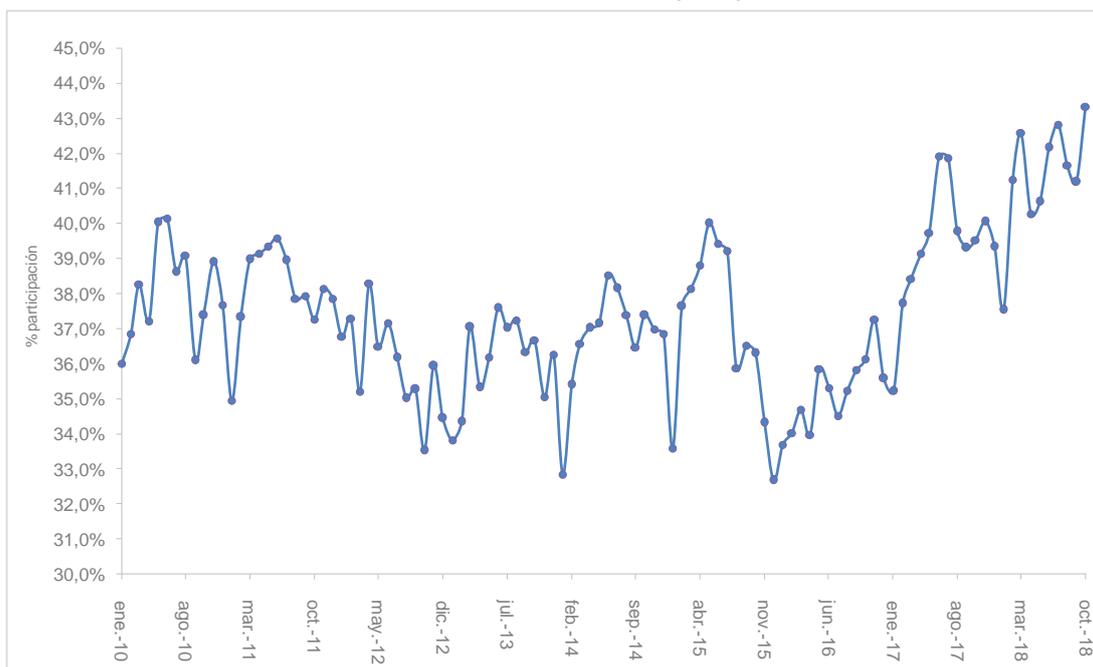
Gráfico VII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Enero 2016 - Octubre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La consecuencia de la prolongación y profundización de esta brecha es que **el peso del consumo a granel en el total del consumo de cemento alcanzó máximos históricos, al superar el 43% del total.**

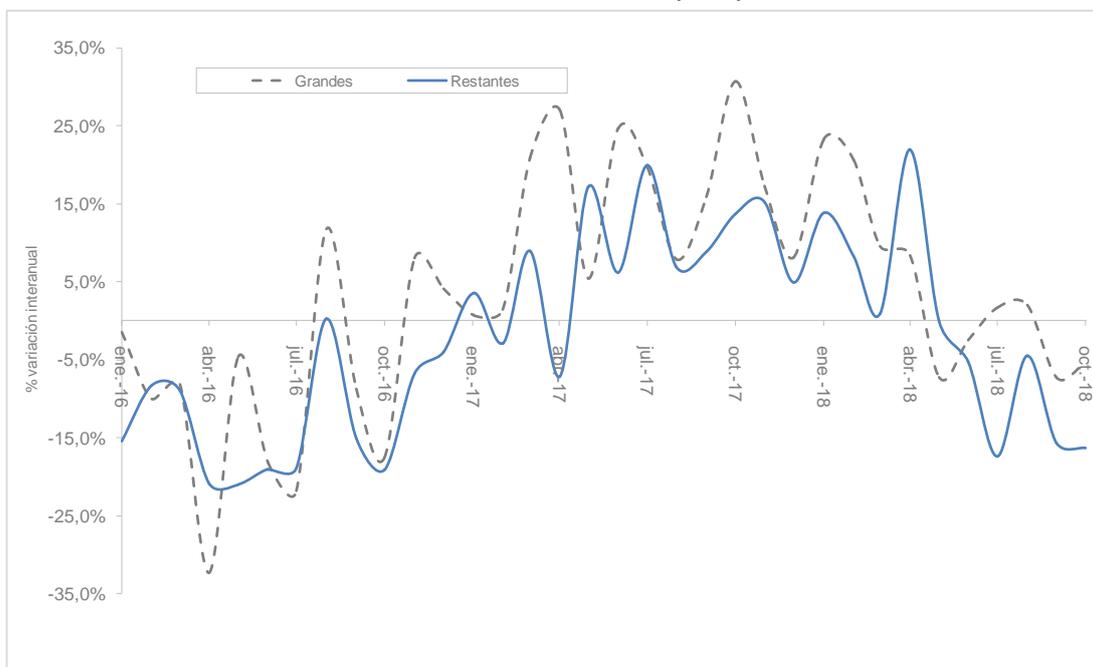
Gráfico VIII – Consumo de cemento a granel. Participación en el total de consumo de cemento. Enero 2010 - Octubre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Dada la mayor incidencia del consumo *en bolsa* entre las jurisdicciones con menor nivel de población, no es extraño advertir entonces que sigue siendo en ellas donde la baja del nivel de actividad sectorial resulta más acentuada. Así, **mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el consumo de cemento retrocedió en Octubre un 5,4% interanual, en las *Restantes* cayó un 16,3%, más del triple.**

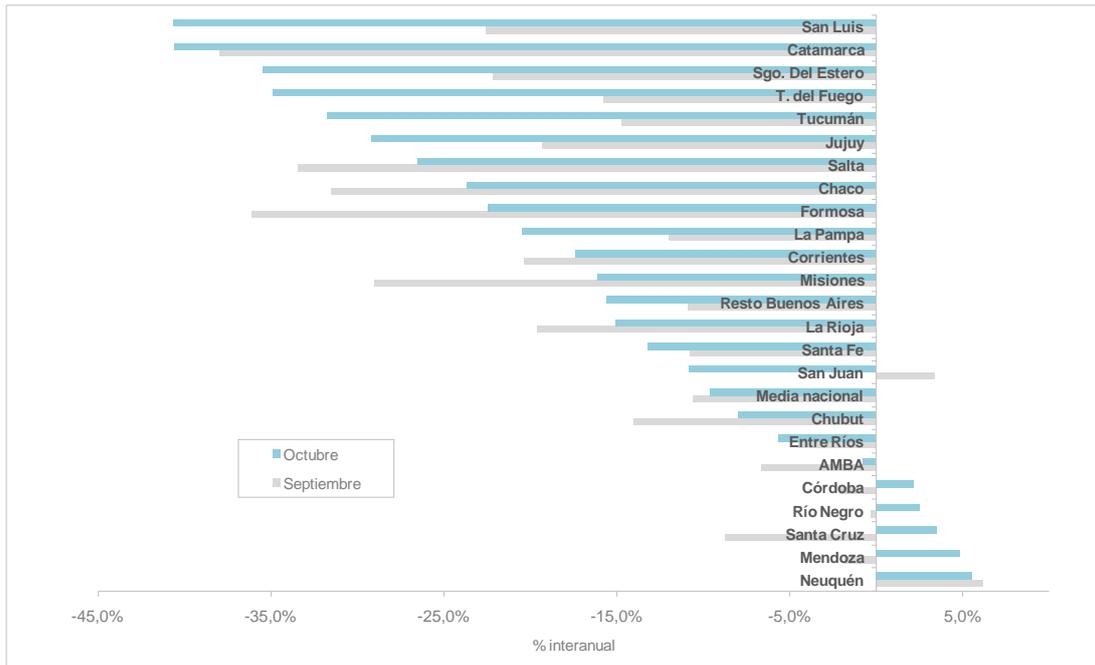
Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Octubre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Sin embargo, antes de analizar la nueva aceleración en la velocidad de caída que mostró el consumo de cemento en Noviembre, **en Octubre se había elevado la cantidad de jurisdicciones que escapaban a la dinámica bajista. En efecto, a Neuquén se sumaron Córdoba, Mendoza, Río Negro y Santa Cruz.** Del otro lado, **ya son 9 las jurisdicciones en donde la magnitud de la caída interanual supera al 20%.** En este escenario, cabe resaltar también, como se viene haciendo en los últimos Informes, la evolución de la Ciudad de Buenos Aires. Si bien la marcha de esta jurisdicción suele analizarse en el marco del Área Metropolitana de Buenos Aires -dada la complejidad para determinar allí la locación final en que efectivamente se consume el cemento-, el hecho es que, aunque la brecha se achicó con relación a meses anteriores, **el consumo en la Ciudad de Buenos Aires se elevó un 15,8% interanual, mientras que en el Gran Buenos Aires se redujo un 3,3%.**

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

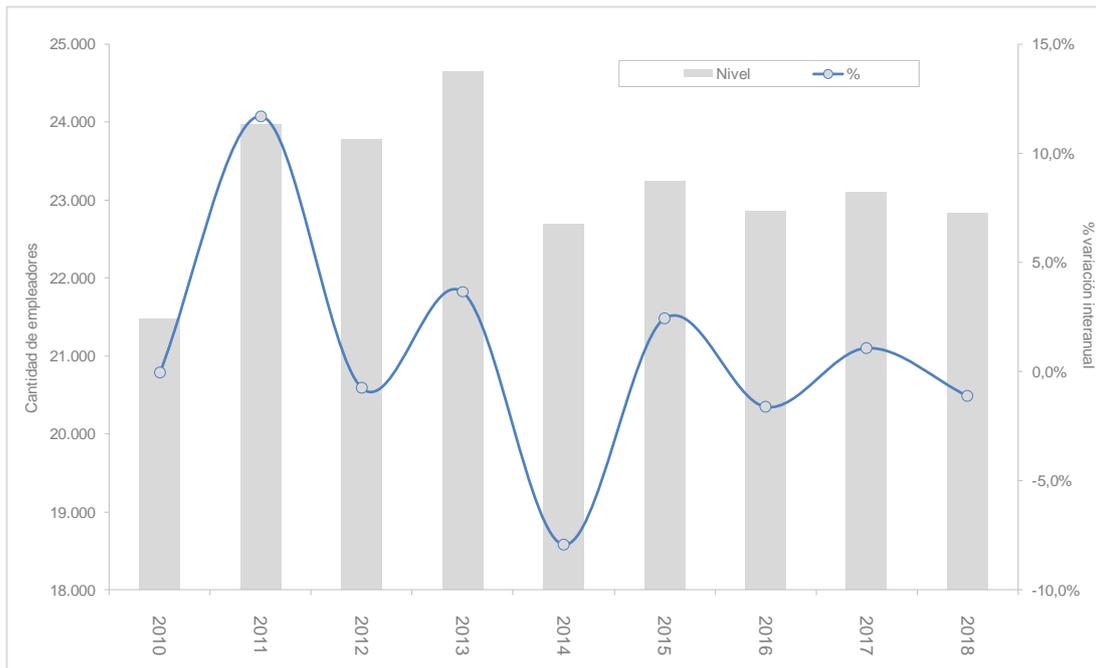


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

El ritmo de caída experimentado por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se aceleró en Noviembre. En dicho mes **se registraron 22.841 empleadores en actividad, 260 menos que un año atrás.** Aunque este indicador refleja de manera más amortiguada la dinámica de la actividad sectorial, lo cierto es que **esta baja representó una caída del 1,13% interanual,** la más elevada desde el proceso de renovación anual de credenciales a esta parte.

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Nivel y Variación interanual. Noviembre 2010 / 2018 (en cantidad de empleados y en %)



Fuente: IERIC

Aunque las *Restantes jurisdicciones* siguen siendo las más afectadas, tanto en términos relativos como absolutos, **durante Noviembre la aceleración fue más notoria entre las *Grandes jurisdicciones***. Así, la tasa de descenso interanual pasó allí del 0,1% al 0,5%, mientras que en las *Restantes* pasó del -1,9% al -2,3%. En términos absolutos, ello significó que **179 de los 260 empleadores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses corresponden a las *Restantes jurisdicciones***.

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

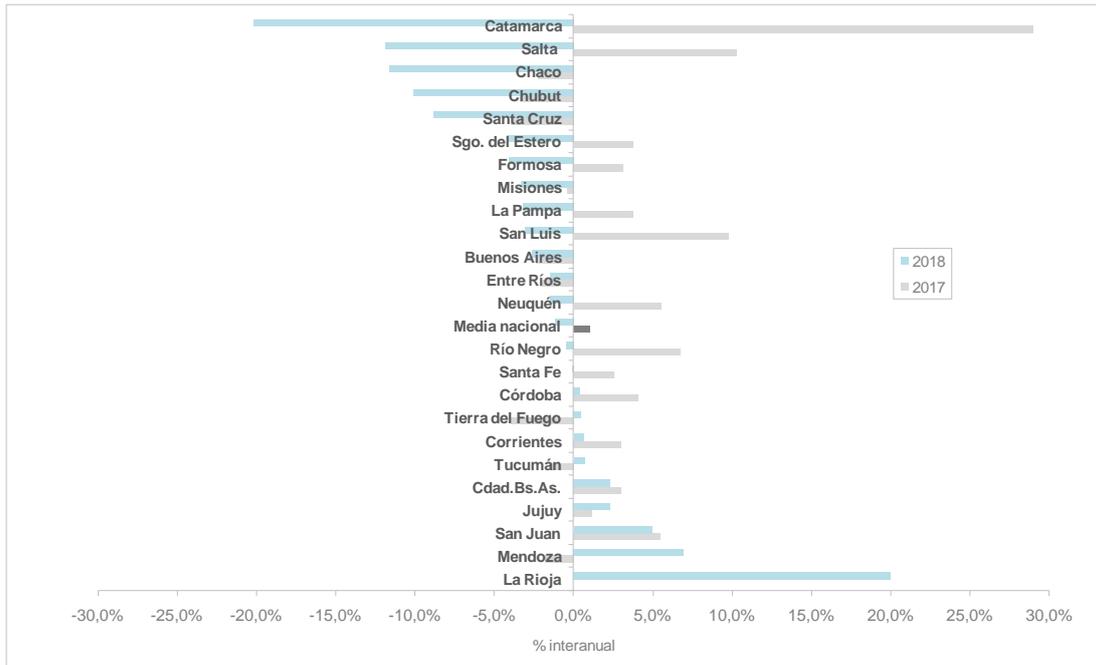


Fuente: IERIC

En línea con este comportamiento, **el número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores resultó más baja que un año atrás volvió a incrementarse**. Con la incorporación de Río Negro (que en Septiembre se había mantenido neutra), **la cantidad de provincias en esa condición se elevó a 15**, dando cuenta de un proceso generalizado a nivel territorial.

Catamarca, Salta, Chaco y Chubut son las 4 jurisdicciones que lideran la dinámica contractiva, con tasas que alcanzan los dos dígitos. De ellas, Catamarca y, en menor medida, Salta venían de incrementar sustantivamente su plantel de empresas durante el año que pasó. Entre las 4 dieron cuenta de una merma conjunta de 205 empleadores, superando así los 188 que dejaron la actividad sólo en la Provincia de Buenos Aires.

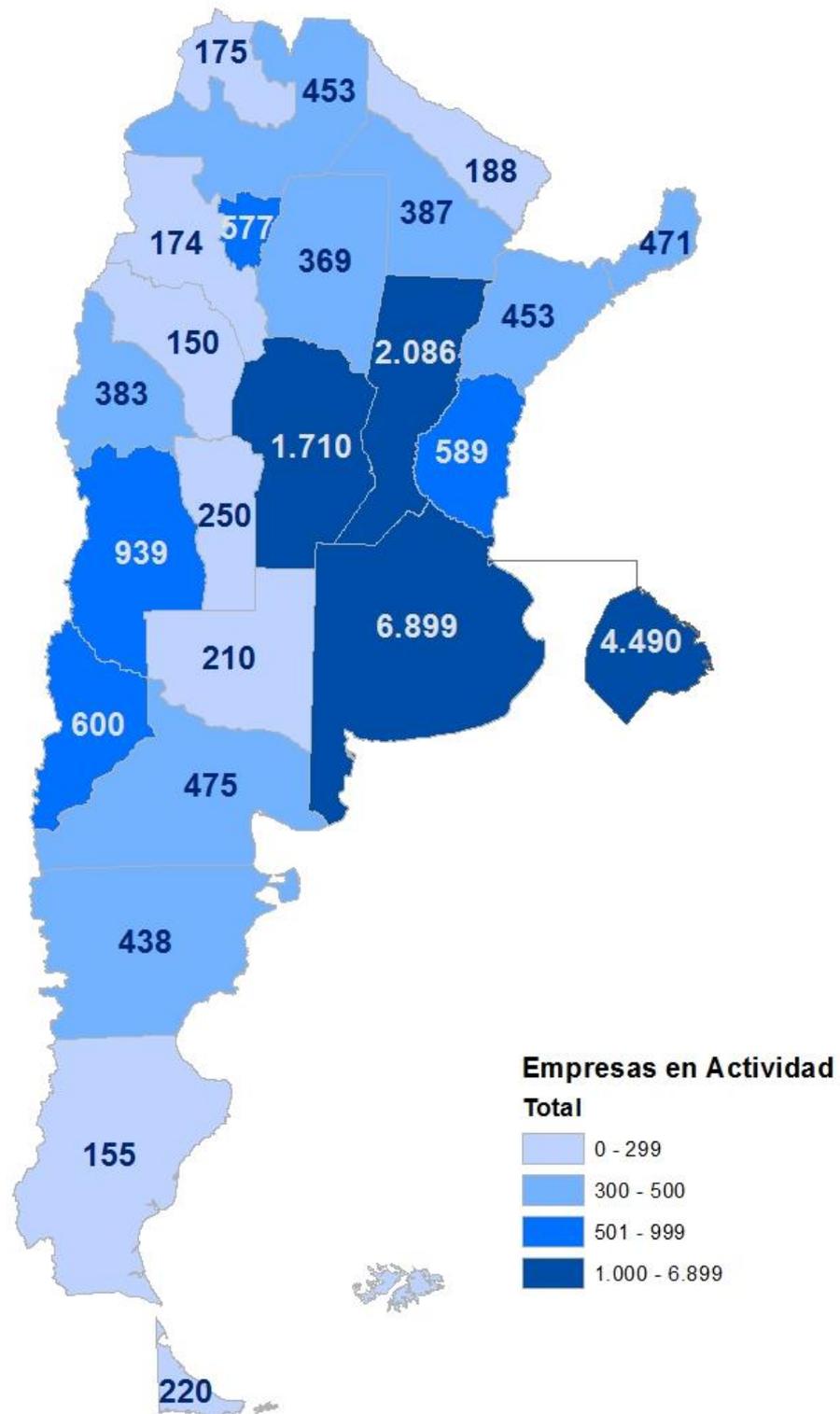
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Noviembre 2018 (en %)



Fuente: IERIC

Del otro lado, **la provincia más dinámica sigue siendo La Rioja, que es, de hecho, la única que muestra tasas de expansión interanual de dos dígitos**. No obstante, entre las jurisdicciones con variaciones positivas sobresale **la Ciudad de Buenos Aires, que con 102 nuevos empleadores en el último año prácticamente equiparó el aporte del resto de las provincias, que sumaron 123 nuevos empleadores**. Detrás suyo, incorporando 61 nuevos empleadores en los últimos 12 meses, se ubicó Mendoza.

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



Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	nov-18	nov-17	nov-18	nov-17	nov-18	nov-17		nov-18	nov-17
Grandes Jurisd.	13.520	13.581	1.665	1.685	15.185	15.266	-0,5%	66,5%	66,1%
Buenos Aires	6.035	6.183	864	904	6.899	7.087	-2,7%	30,2%	30,7%
Cdad. de Bs.As.	4.076	3.989	414	399	4.490	4.388	2,3%	19,7%	19,0%
Córdoba	1.507	1.492	203	211	1.710	1.703	0,4%	7,5%	7,4%
Santa Fe	1.902	1.917	184	171	2.086	2.088	-0,1%	9,1%	9,0%
Resto del país	7.064	7.220	592	615	7.656	7.835	-2,3%	33,5%	33,9%
Catamarca	173	217	1	1	174	218	-20,2%	0,8%	0,9%
Chaco	367	418	20	20	387	438	-11,6%	1,7%	1,9%
Chubut	405	452	33	35	438	487	-10,1%	1,9%	2,1%
Corrientes	437	436	16	14	453	450	0,7%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	560	572	29	26	589	598	-1,5%	2,6%	2,6%
Formosa	184	192	4	4	188	196	-4,1%	0,8%	0,8%
Jujuy	161	158	14	13	175	171	2,3%	0,8%	0,7%
La Pampa	201	206	9	11	210	217	-3,2%	0,9%	0,9%
La Rioja	140	116	10	9	150	125	20,0%	0,7%	0,5%
Mendoza	779	716	160	162	939	878	6,9%	4,1%	3,8%
Misiones	440	455	31	32	471	487	-3,3%	2,1%	2,1%
Neuquén	525	530	75	79	600	609	-1,5%	2,6%	2,6%
Río Negro	433	431	42	46	475	477	-0,4%	2,1%	2,1%
Salta	435	492	18	22	453	514	-11,9%	2,0%	2,2%
San Juan	349	334	34	31	383	365	4,9%	1,7%	1,6%
San Luis	231	235	19	23	250	258	-3,1%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	133	143	22	27	155	170	-8,8%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	355	364	14	21	369	385	-4,2%	1,6%	1,7%
Tierra del Fuego	208	207	12	12	220	219	0,5%	1,0%	0,9%
Tucumán	548	546	29	27	577	573	0,7%	2,5%	2,5%
Total País	20.584	20.801	2.257	2.300	22.841	23.101	-1,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Con respecto a la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, Noviembre reflejó un deterioro generalizado. **Todas las categorías evolucionaron en sentido negativo respecto al mes de Octubre**; pero aun así, las diferencias entre las tipologías menos complejas, más sensibles a la contracción del nivel de actividad, y las más complejas, se acentuó. Así, **Unipersonales profundizó su senda negativa, llevando su nivel de baja del -3,7% al -4,2%; lo mismo que Sociedad de personas, que pasó del -14,1% al -15,7%**, alcanzando en ambos casos los peores registros desde Mayo a esta parte. Por su parte, aun cuando también mostraron guarismos más desfavorables que en Octubre, Sociedades de Responsabilidad Limitada logró mantenerse en terreno neutro; mientras que Sociedades Anónimas elevó su tasa de disminución interanual al -0,4% (-0,2% en Octubre), cifra que de todos modos resultó más favorable que el -0,7% de Septiembre pasado.

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

	nov-18	nov-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2018	Noviembre 2017
Unipersonales	9.388	9.797	-4,2%	41,1%	42,4%
Sociedades Personas (2)	452	536	-15,7%	2,0%	2,3%
S.A.	4.935	4.955	-0,4%	21,6%	21,4%
S.R.L.	7.109	7.109	0,0%	31,1%	30,8%
Otras (3)	957	704	35,9%	4,2%	3,0%
Total	22.841	23.101	-1,1%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Algo semejante se advierte en cuanto al comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra. **Aunque ambas tipologías experimentaron un deterioro de sus guarismos, el mismo fue mucho más considerable entre los Subcontratistas, que elevaron su ritmo de contracción del -0,6% en Octubre al -1,9% en Noviembre, alcanzando así su máxima tasa de descenso desde Mayo a esta parte.**

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

	nov-18	nov-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2018	Noviembre 2017
Constructoras/Contratistas	20.584	20.801	-1,0%	90,1%	90,0%
Subcontratistas	2.257	2.300	-1,9%	9,9%	10,0%
Total	22.841	23.101	-1,1%	100,0%	100,0%

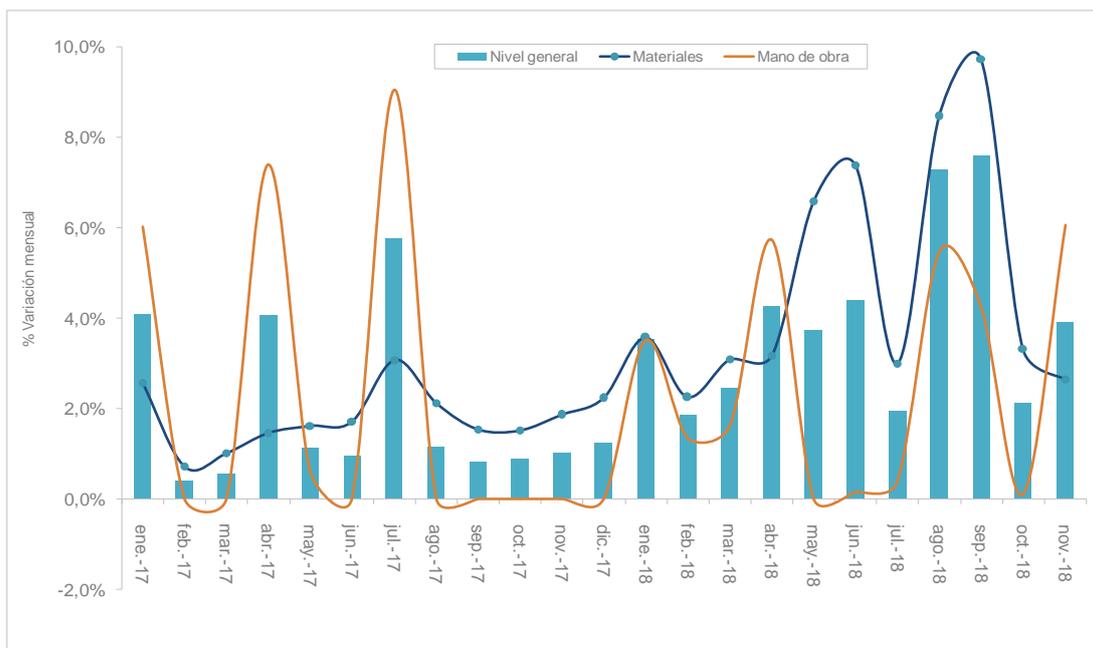
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) **evidenció en Noviembre un alza del 3,9% mensual, poco menos que el doble que el 2,1% relevado en Octubre pasado.**

Si bien los porcentajes marcan una aceleración del ritmo de incremento de los costos, los factores subyacentes a la misma son distintos a los que venían siendo. En efecto, **el salto de Noviembre se explicó en mayor medida por la suba del 6,1% en el capítulo *Mano de obra*,** resultante de la implementación de los acuerdos salariales firmados en el año. Por el contrario, el capítulo *Materiales*, que tiende a absorber más rápidamente la dinámica general de la evolución de precios de la economía nacional, experimentó una suba del 2,6%, la más baja desde Febrero a esta parte. Y además resultó la **segunda disminución de la tasa de variación mensual en forma consecutiva.**

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

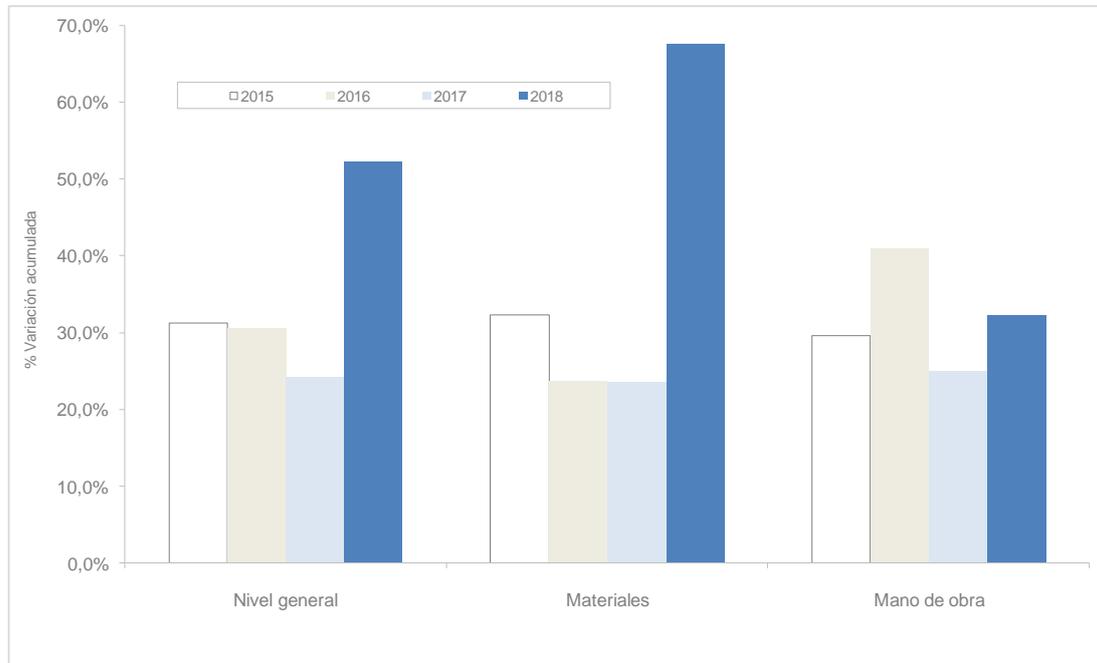


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

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.

Más allá de eso, con este nuevo incremento el **Índice acumula ya una suba del 52,2% respecto a Diciembre de 2017, más que duplicando la variación acumulada a lo largo de todo 2017 (24,2%)**. Como fuera apuntado, **la mayor responsabilidad en ese sendero le corresponde al rubro *Materiales* (67,5%), que a la fecha casi triplica el alza acumulada en todo el 2017 (23,6%)**.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación respecto a Diciembre del año anterior. Diciembre 2015 / 2017 y Noviembre 2018 (en %)

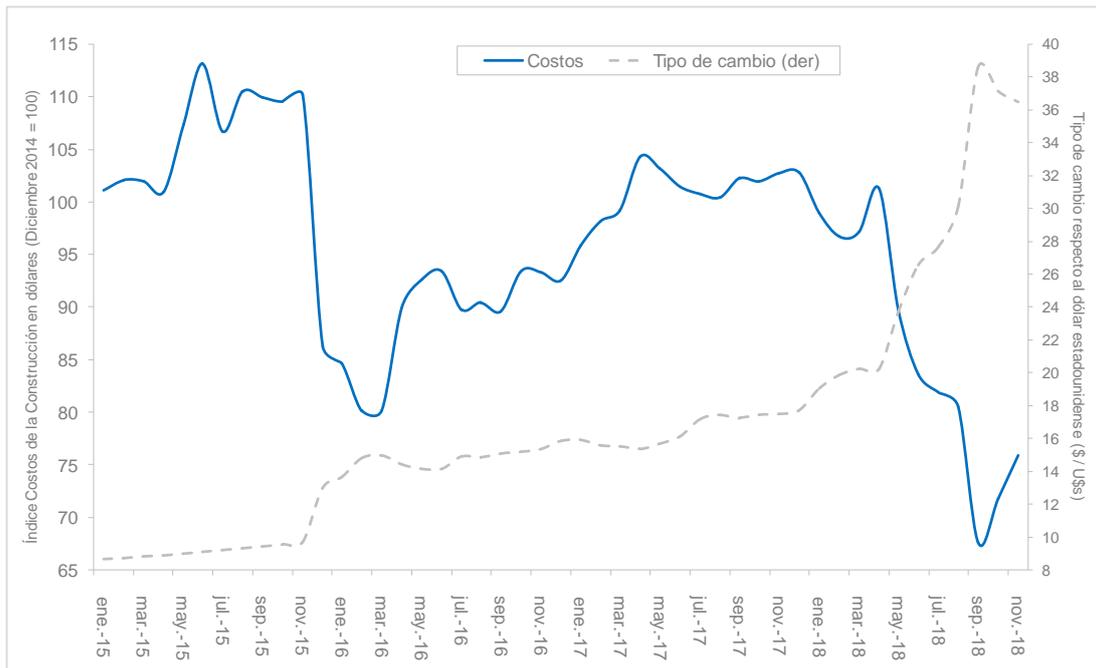


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Esta nueva desaceleración del capítulo *Materiales* volvió a corresponderse con la reversión parcial del proceso de depreciación cambiaria. Así, luego del nuevo salto devaluatorio de Septiembre, el tipo de cambio nominal promedio en relación al dólar estadounidense retrocedió un 1,8% en Noviembre, acumulando así una merma del 5,5% en los dos últimos meses.

Como consecuencia, **la suba de los costos de construcción medidos en dólares fue en Noviembre aún mayor, registrando un alza del 5,8% mensual, que sucede a la del 6,1% de Octubre**. Así, en los dos últimos meses el indicador acumuló un aumento del 12,3%. Sin embargo, ello no alcanzó aún a compensar la baja del 16% derivada del salto devaluatorio de Septiembre, por lo que todavía **se ubica un 5,7% por debajo de los niveles de Agosto**; que, recordemos, resultaban semejantes a los del piso de Febrero-Marzo de 2016, período posterior a la devaluación resultante de la liberación del mercado cambiario en Diciembre de 2015.

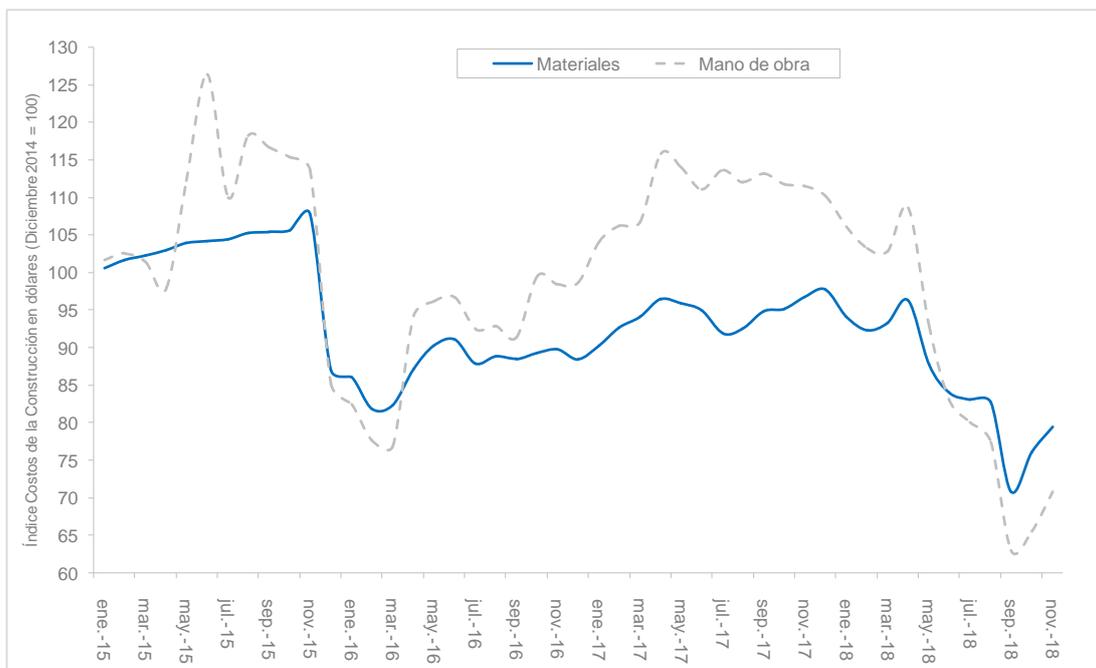
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Noviembre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



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

Como fuera apuntado, la mayor resistencia a la baja de los costos en dólares le corresponde al capítulo *Materiales*, que tiende a traducir más rápidamente en precio el comportamiento del tipo de cambio. Fenómeno que constituye una diferencia relevante en comparación con lo que venía aconteciendo hasta aquí, a excepción del breve lapso transcurrido durante el primer trimestre de 2016. Así, **mientras que entre Agosto y Noviembre de 2018 el nivel de los costos en dólares acumula para ese rubro una baja del 3,9%, en el caso del rubro *Mano de obra* la misma llega al 8,6%.**

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses por capítulo. Nivel mensual. Enero 2015 – Noviembre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100)

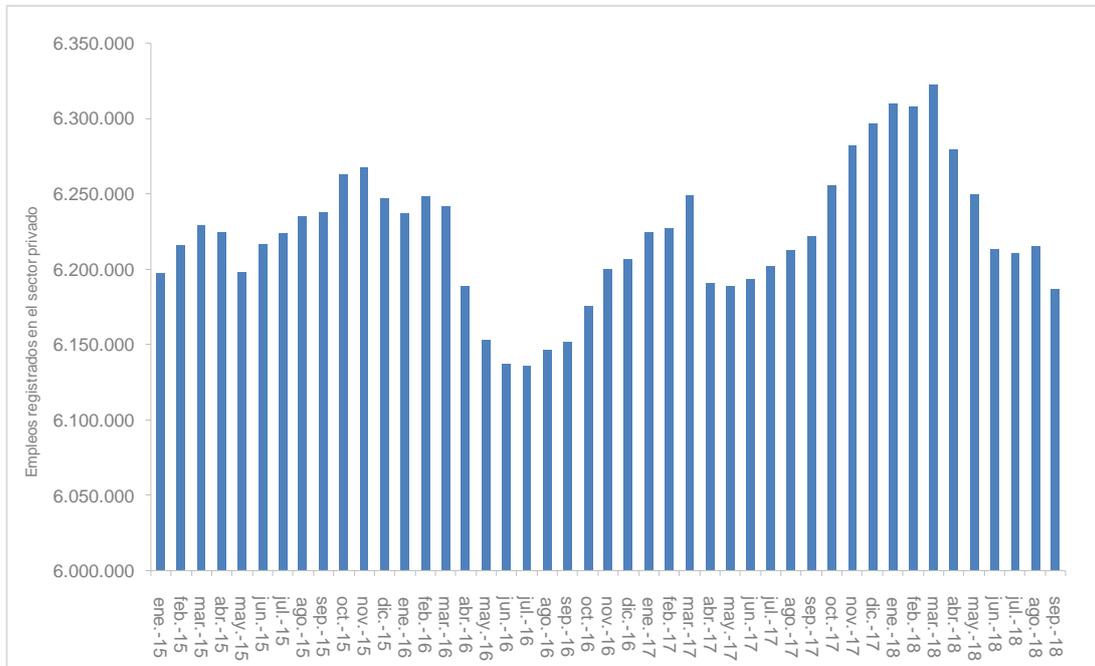


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

La caída del empleo registrado en el Sector Privado evidenció en Septiembre una marcada **aceleración**. Los datos provisorios indican que en dicho mes se perdieron casi 30.000 puestos de trabajo, luego de que en Agosto se hubiese interrumpido temporalmente la secuencia de caídas, con la generación de 3.435 empleos formales.

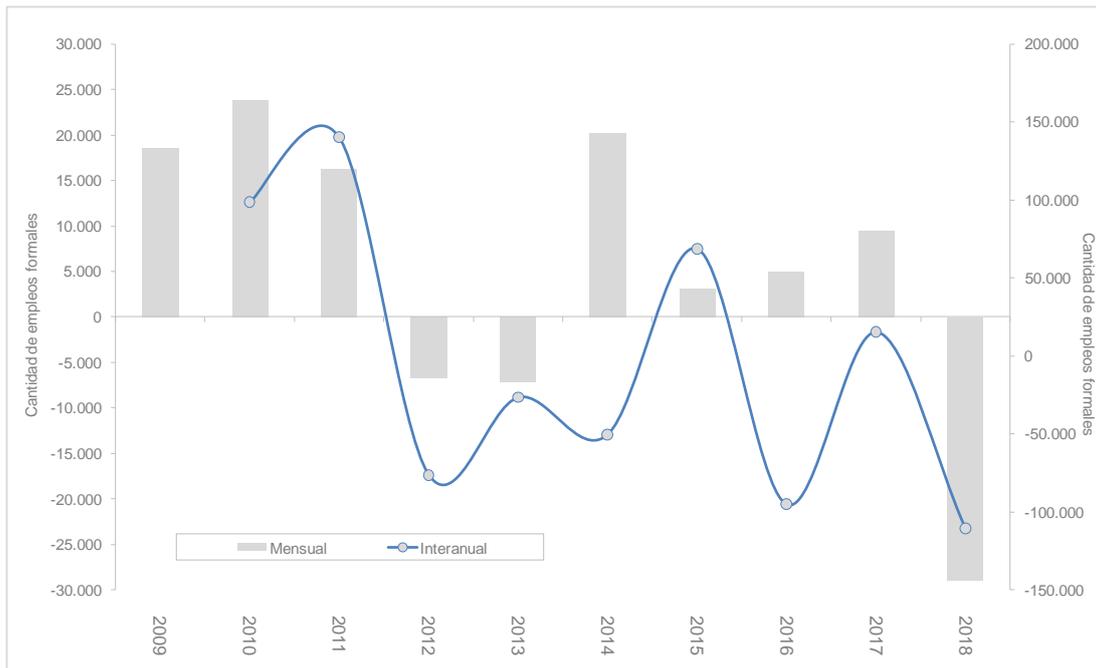
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Septiembre 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

La aceleración de la dinámica contractiva queda de manifiesto cuando se compara lo acontecido en Septiembre con similares períodos de años anteriores, tanto en términos de la variación mensual como de la interanual. Respecto a la primera, **la merma de 2018 resulta más de 4 veces superior a la registrada en igual mes de 2012 y 2013, los únicos dos meses de Septiembre que experimentaron retrocesos en los últimos 10 años**. Mientras que **al considerar la variación interanual, se constata que esta fue la segunda vez que marca registros negativos en lo que va de la década**; en efecto, sólo 2016 mostró valores más desfavorables.

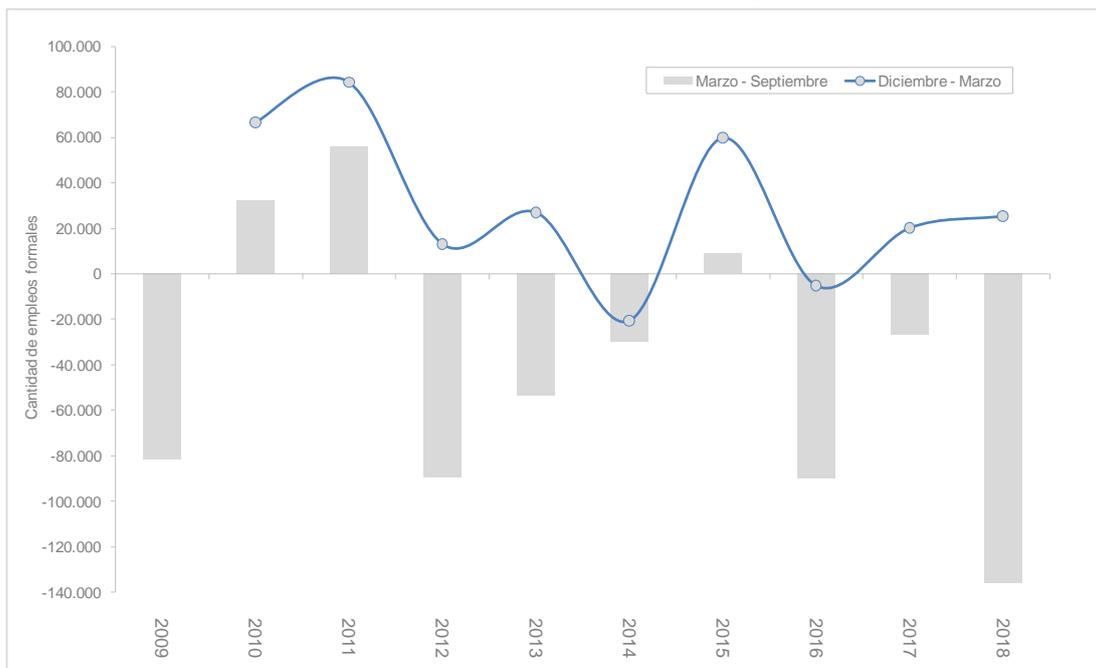
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Septiembre 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Como consecuencia de este proceso, **la cantidad de puestos de trabajo perdidos desde el mes de Marzo ascendió a más de 136 mil**, superando holgadamente todos los registros previos y contrapesando la incorporación de 25.297 empleos que había tenido lugar entre Diciembre de 2017 y Marzo de este año.

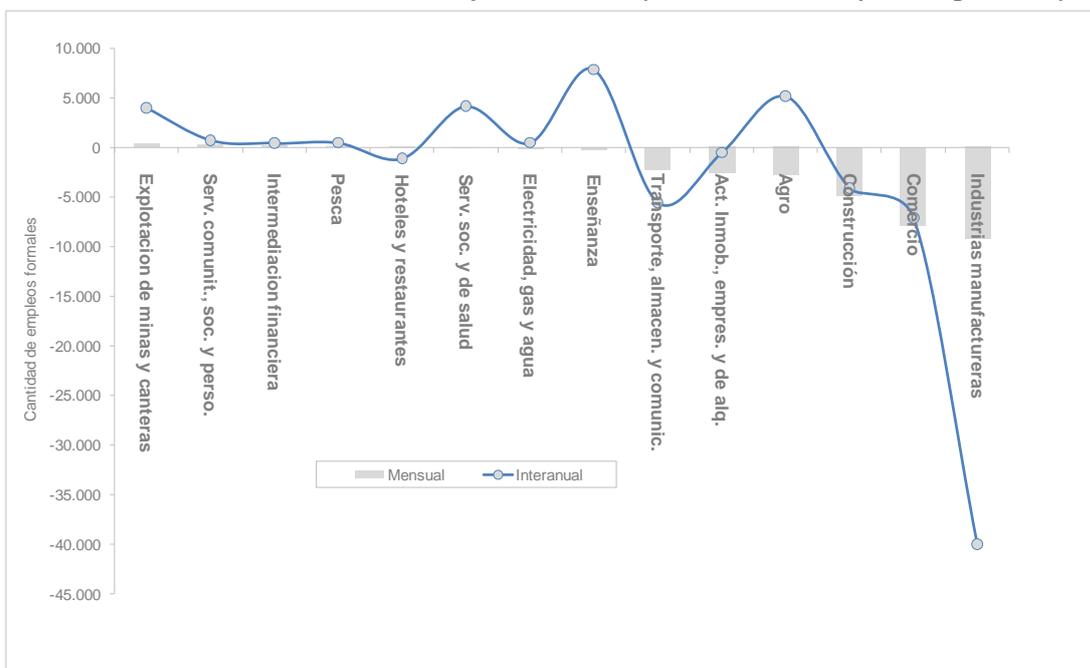
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación entre Marzo y Diciembre del año anterior y entre Septiembre respecto a Marzo. Años 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

A la vez, los datos de Septiembre refuerzan también el perfil cualitativo que venía denotando el actual proceso de contracción, dando también cuenta del ajuste que sucedió al salto devaluatorio. En este sentido, **sobresale la profundización del sendero negativo por el que ya venía transitando la *Industria manufacturera*: en Septiembre se perdieron más de 9.200 puestos de trabajo registrados**, siendo no sólo la segunda marca más elevada en lo que va del año (sólo superada en Abril), sino también una cifra mucho mayor que la correspondiente a los otros años de la década en donde Septiembre terminó con valores negativos (2012, 2016 y 2017).

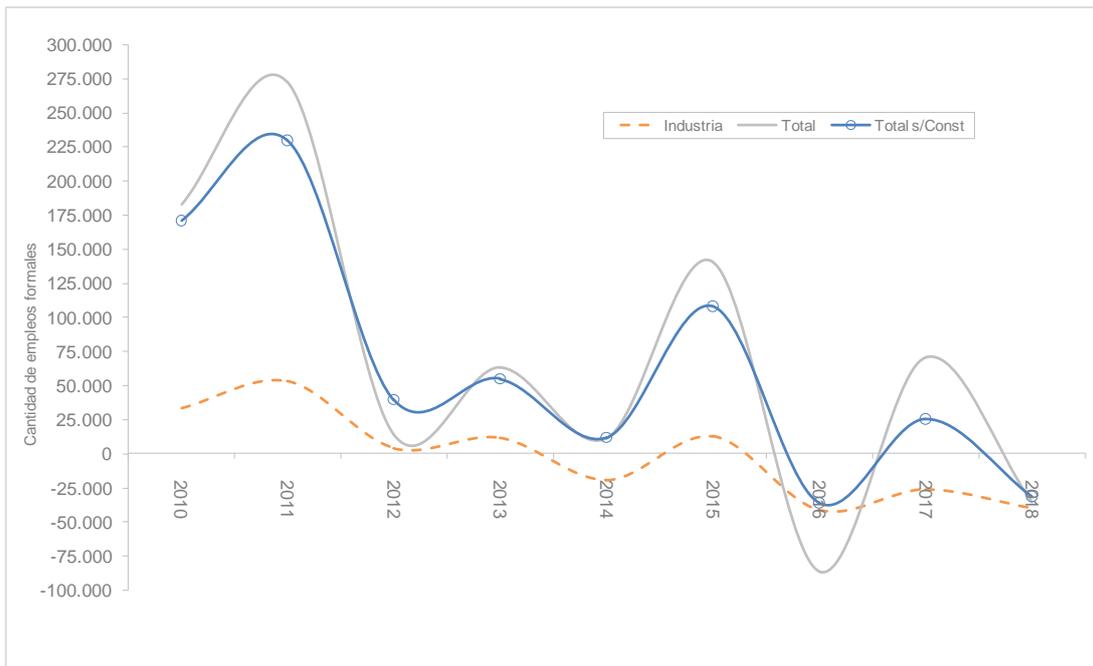
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Septiembre 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Pero más allá de lo que acontece con la Industria manufacturera, la caída resulta generalizada. **Sectores como el Comercio, Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones e incluso el Agro mostraron en Septiembre bajas considerablemente superiores a las observadas en el resto de la década.** En este contexto se encuadra la merma relevada en el Sector Construcción. Sin embargo, ello resulta una de las principales diferencias, hasta aquí, con lo acontecido en el 2016: así, **si se aísla el comportamiento del Sector se advierte que la baja interanual correspondiente al mes de Septiembre fue apenas un 12,9% menor que la de entonces.**

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total país, Total sin sector Construcción e Industria Manufacturera. Variación interanual. Septiembre 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2018²

El empleo agregado en la Construcción

A contramano del comportamiento observado en Septiembre, **el empleo sectorial tuvo un desempeño positivo durante el mes de Octubre**. Los datos disponibles a la fecha de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, permiten estimar que **el nivel de ocupación ascendió a los 419.008 puestos de trabajo registrados** durante el décimo mes de 2018, marcando un **incremento del 0,8% mensual**.

De esta manera, de confirmarse esta evolución al momento de publicar los datos definitivos, el comportamiento del empleo sectorial marcaría una recuperación parcial frente a la caída observada en el mes precedente, **quedando la cantidad de puestos de trabajo un 0,5% por debajo del registro de Agosto pasado**.

De todas maneras, este dato provisorio debe ser analizado con cautela. La actual coyuntura está afectando el ritmo habitual de las presentaciones realizadas ante la AFIP por parte de los empleadores, condicionando así la bondad de la estimación relativa del número total de puestos de trabajo registrados respecto a las cifras definitivas. En este punto, si bien no se espera una corrección que modifique el signo de la variación, podría darse el caso que la intensidad del incremento difiera del aquí informado.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
Octubre	428.940	17.409,2	7.102	13,8%	35,3%
Noviembre	432.814	17.682,6	7.302	12,8%	31,7%
Diciembre	418.242	24.753,5	11.221	12,0%	28,9%
2018					
Enero	415.290	17.681,2	7.538	11,0%	25,9%
Febrero	416.852	17.029,0	7.059	9,4%	26,8%
Marzo	426.446	18.809,2	8.020	7,9%	28,5%
Abril	426.114	19.296,1	7.941	8,2%	38,0%
Mayo	425.787	20.080,2	8.473	5,7%	20,1%
Junio	420.353	27.511,2	12.381	2,8%	23,3%
Julio	418.562	19.700,2	8.290	2,0%	16,7%
Agosto	421.089	21.384,5	9.181	0,8%	23,7%
Septiembre	415.503	20.140,5	8.259	-1,8%	20,4%
Octubre	419.008	22.339,6	9.492	-2,3%	28,3%
% Var. Ene-Oct '09 / '08	-9,6%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Oct '10 / '09	-1,0%	22,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Oct '11 / '10	10,1%	38,5%	48,7%	-	-
% Var. Ene-Oct '12 / '11	-3,4%	32,3%	61,5%	-	-
% Var. Ene-Oct '13 / '12	-2,1%	23,1%	16,8%	-	-
% Var. Ene-Oct '14 / '13	-2,5%	24,9%	13,3%	-	-
% Var. Ene-Oct '15 / '14	7,6%	26,3%	26,3%	-	-
% Var. Ene-Oct '16 / '15	-11,2%	28,1%	24,6%	-	-
% Var. Ene-Oct '17 / '16	9,2%	37,0%	35,4%	-	-
% Var. Ene-Oct '18 / '17	4,2%	24,8%	27,2%	-	-

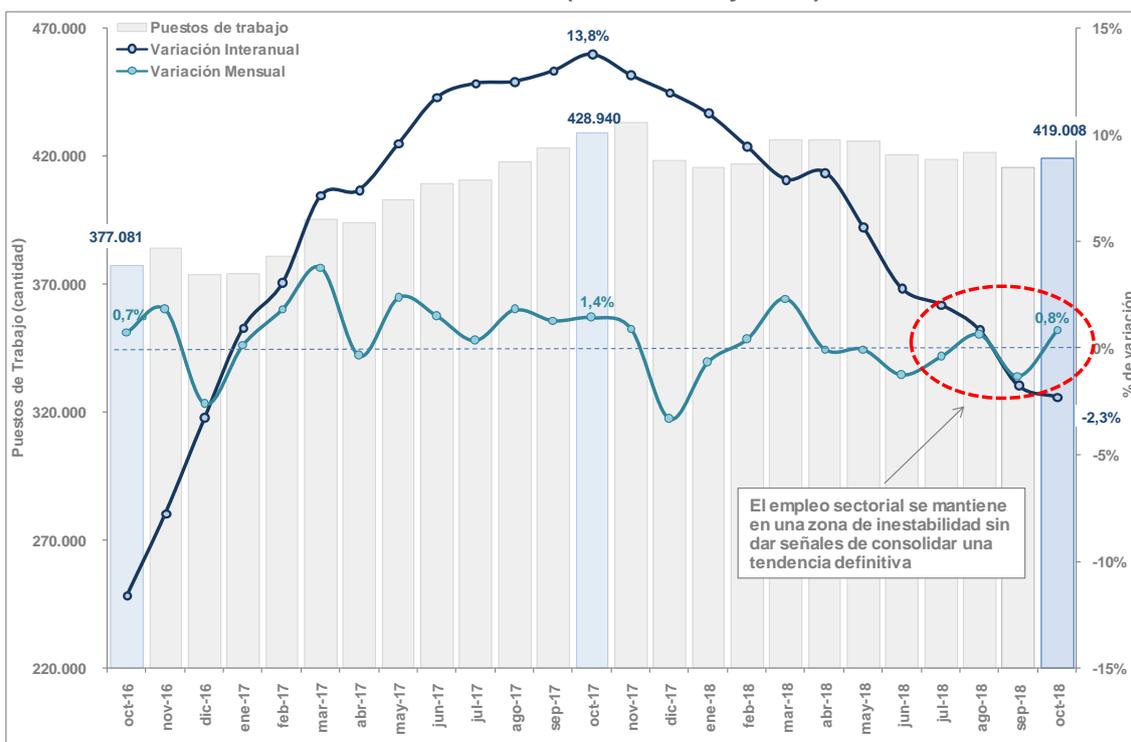
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

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

El registro correspondiente a Octubre se encontró también por debajo del observado un año atrás, marcando así **la segunda tasa de variación interanual negativa luego de una seguidilla de 20 meses consecutivos de expansión**. Esta dinámica, resultaba esperable no sólo por la evolución poco favorable del empleo en los últimos meses sino también por el hecho de que, como se ilustra en el Gráfico I, la actual base de comparación toma como referencia los mejores meses del año 2017.

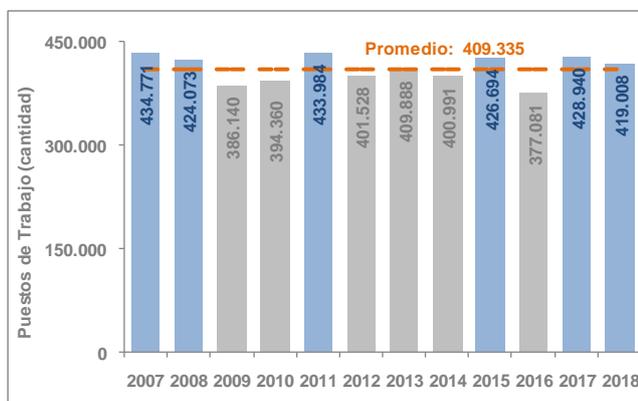
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Octubre 2016 - 2018 (en cantidad y en %)



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

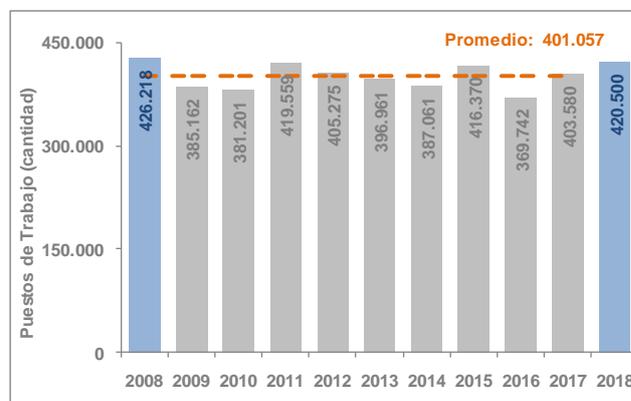
Esta evolución oscilante del volumen de ocupación resulta un comportamiento atípico para el empleo sectorial el que, por cuestiones estacionales, tiende a exhibir durante los meses de Septiembre a Noviembre sus registros más elevados del año. De todas maneras, en todo el 2018 acumula un incremento del 4,2% interanual, y colocado en perspectiva histórica, lo cierto es que el volumen de empleo en la construcción se encuentra en niveles elevados en la consideración puntual de Octubre y, principalmente, en lo que al promedio de los primeros 10 meses del año se refiere (ver Gráficos II y III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Octubre 2007 / 2018 (en cantidad)



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Acumulado a Octubre 2008 / 2018 (en cantidad)

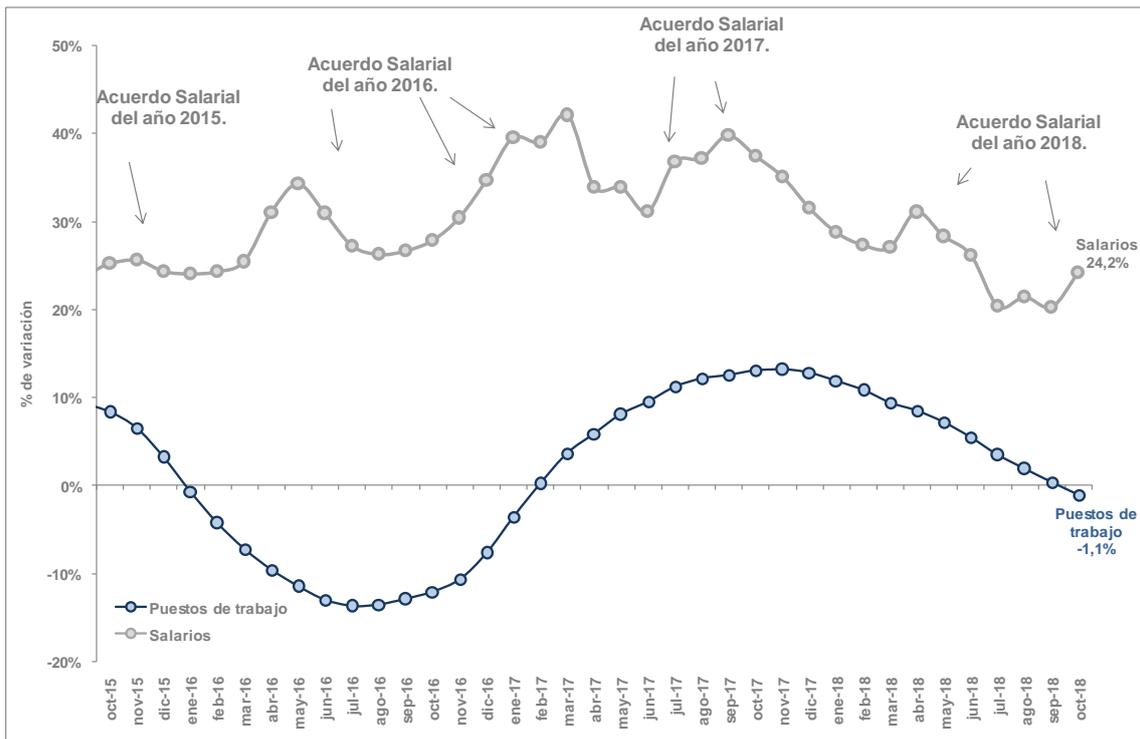


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados se vieron impulsadas por los recientes acuerdos paritarios. **El promedio de los salarios alcanzó los \$22.339,6 durante el mes de Octubre, marcando un incremento del 10,9% en relación con lo verificado en el mes de Septiembre.**

Como se analizará con mayor detalle en la sección correspondiente, este mayor dinamismo se vincula con los incrementos de los Básicos de Convenio recientemente negociados, los que tuvieron un impacto suficiente no sólo para acelerar la dinámica interanual sino también para revertir la tendencia de desaceleración de la tasa que considera la media de los últimos tres meses (ver Gráfico IV).

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



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

Empleo por tamaño de empresa

La expansión del volumen de ocupación sectorial se explicó, principalmente, por el crecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras ya existentes, y sólo secundariamente por la mayor cantidad de empleadores registrados. Esto se tradujo, lógicamente, en un **crecimiento del indicador de empleo promedio que se elevó en un 0,5% mensual, alcanzando la marca de 14,2 puestos de trabajo por empresa.** Así, al igual que el nivel general de ocupación sectorial, el tamaño medio de las empresas constructoras se recuperó de manera parcial luego de la contracción observada en Septiembre pasado.

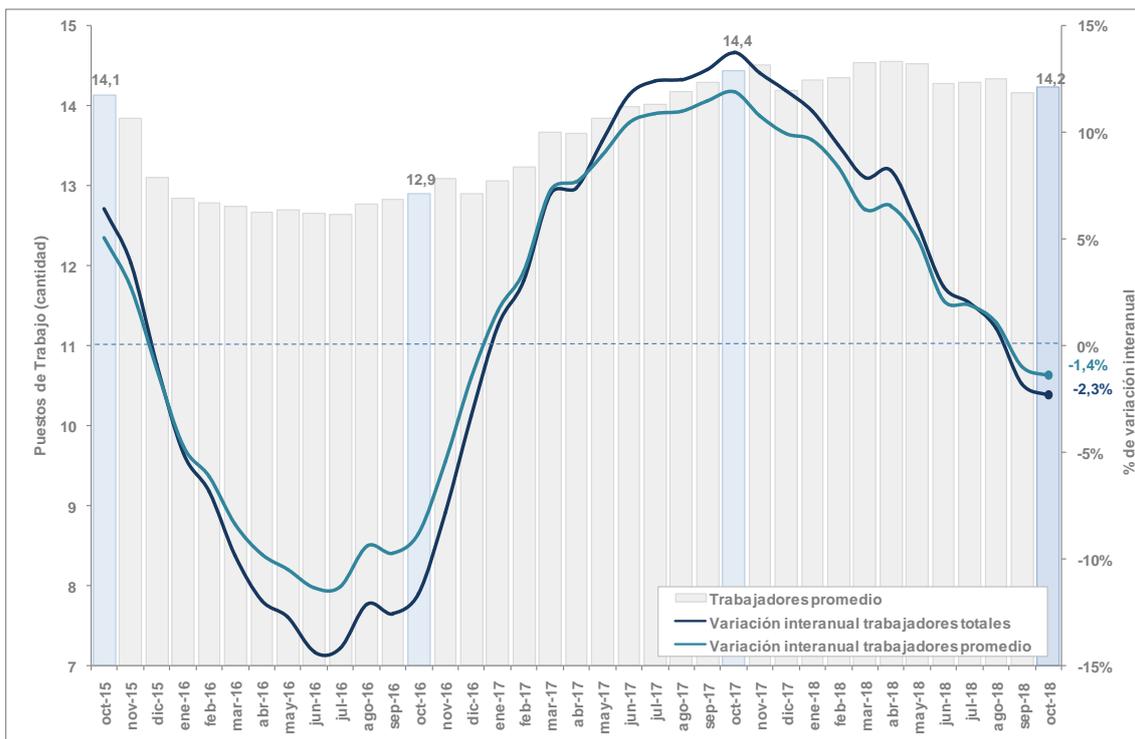
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 2018 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.806	17.178,6	72,8%	3,0	15,5%	-0,4%	-0,7%
10 a 19 Empl.	50.296	17.217,3	12,6%	13,6	12,0%	0,6%	-1,2%
20 a 49 Empl.	82.338	19.215,5	9,2%	30,3	19,7%	0,8%	-0,2%
50 a 79 Empl.	43.821	21.184,5	2,4%	62,5	10,5%	1,2%	-1,9%
80 a 99 Empl.	16.877	21.060,4	0,7%	87,7	4,0%	-7,6%	-19,5%
100 a 199 Empl.	59.214	23.802,0	1,5%	137,4	14,1%	2,1%	4,7%
200 a 299 Empl.	28.385	27.724,9	0,4%	236,1	6,8%	-2,0%	-15,4%
300 a 499 Empl.	26.737	28.120,7	0,2%	374,9	6,4%	12,3%	0,1%
500 o Más Empl.	46.535	35.311,9	0,2%	878,0	11,1%	0,2%	-2,6%
Total	419.008	22.339,6	100,0%	14,2	100,0%	0,8%	-2,3%

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

Con este resultado, el plantel promedio de las firmas del sector se mantiene en registros elevados en términos de la serie histórica, aunque se ubica un 1,4% por debajo del observado en igual mes de 2017. En este punto, como se ilustra en el Gráfico V, las oscilaciones en los planteles medios de las empresas tienden a ser más suaves que las variaciones del total de ocupación, ya que estas últimas se encuentran también influenciadas por la entrada y salida de la actividad de los empleadores, lo que resulta un elemento procíclico.

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

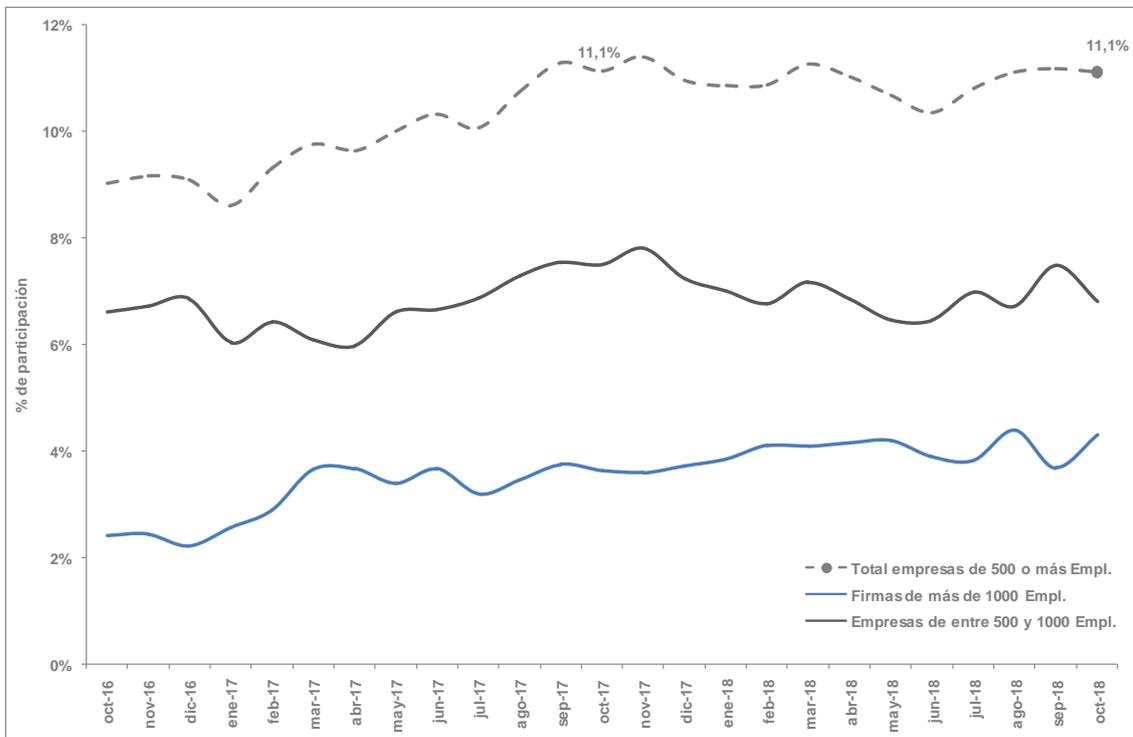


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El punto más relevante para comprender el rebote observado en Octubre tiene que ver con el **comportamiento de las grandes firmas constructoras, en particular, de aquellas que cuentan con 1000 o más empleados**. Este segmento, que había experimentado una sensible contracción en Septiembre, mostró cierta recuperación en el mes bajo análisis tanto en lo que se refiere a la cantidad de empleadores como en lo que hace al volumen de trabajadores registrados (ver Gráfico VI).

Aunque disonante con la evolución del resto de los indicadores del sector (el ISAC arrojó una caída del 0,8% desestacionalizada en Octubre), **la expansión del empleo parece mantener cierta relación con lo acontecido específicamente con el consumo de Cemento Portland**. Los despachos de este insumo al mercado interno aumentaron un 2,8% en relación a Septiembre pasado, **evolución que se explica íntegramente por el incremento de la modalidad a granel** (que mostró un crecimiento del 8,2% mensual versus -0,9% para los despachos *en bolsa*)

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



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

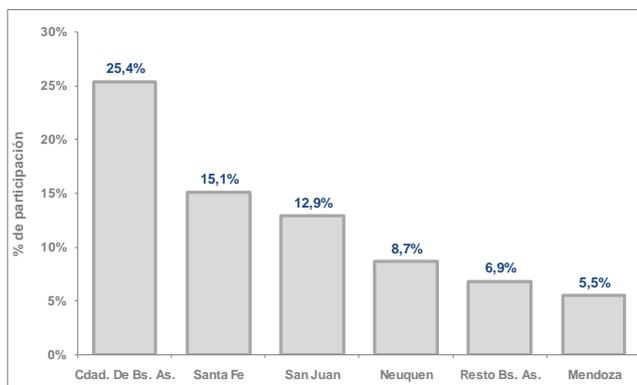
La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial, **el principal contraste con Septiembre se aprecia en el crecimiento generalizado del empleo en las Grandes jurisdicciones**.

A la esperable continuidad del proceso de creación de nuevos puestos de trabajo en las provincias del sur del país (explicada principalmente por el fin del período invernal), se sumó la recuperación observada en los distritos que conforman el agrupamiento de las *Grandes jurisdicciones*³. En particular, **1 de cada 4 nuevos puestos de trabajo registrados creados en el mes de Octubre se ubicaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**. También se destaca, aunque con menor impacto sobre la dinámica nacional, la expansión registrada en la Región Cuyo, liderada por las provincias de San Juan y Mendoza.

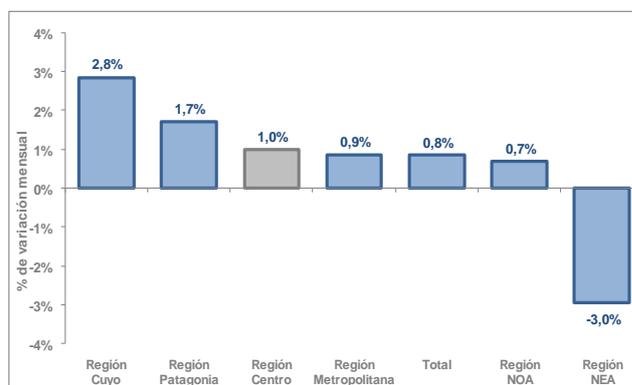
³ Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones seleccionadas. Contribución a la creación mensual de puestos de trabajo. Octubre 2018 (en %)



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

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



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

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

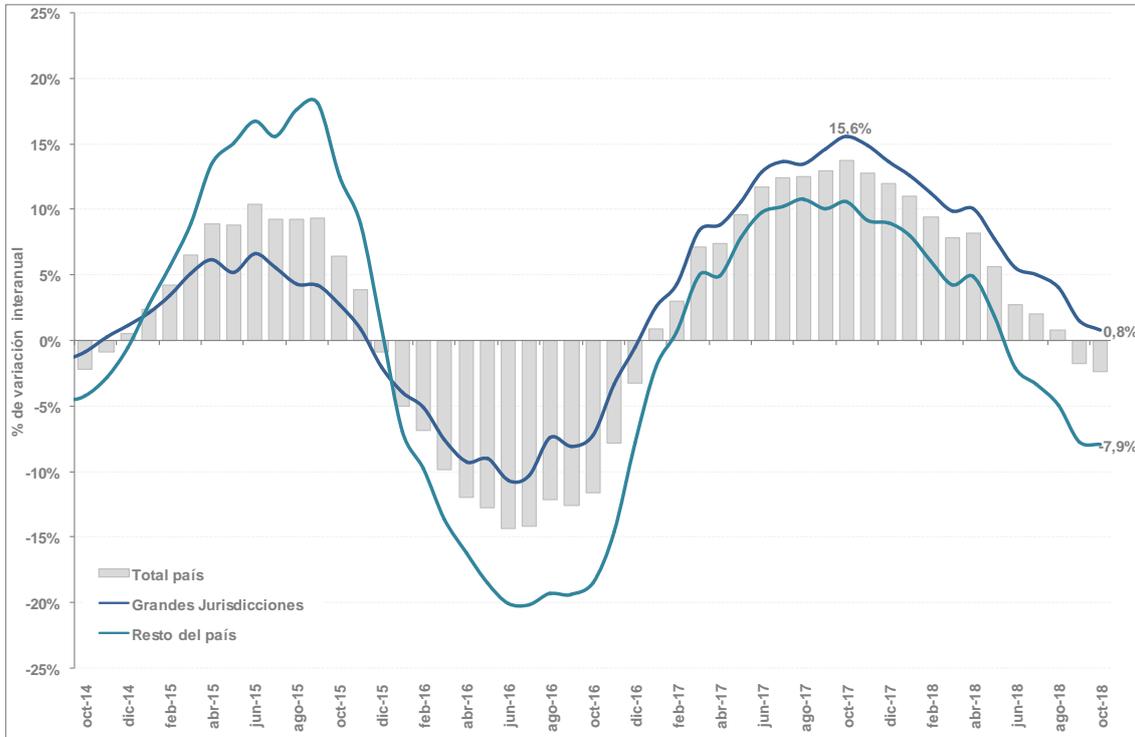
Provincia	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	85.106	84.791	84.499	86.157	85.652	86.914	1,5%	9,8%	11,0%
Buenos Aires	118.822	118.292	118.297	119.276	118.218	118.721	0,4%	-4,6%	2,6%
GBA	79.515	79.024	79.052	79.425	78.895	79.057	0,2%	-4,2%	1,8%
Resto Bs. As.	39.307	39.268	39.245	39.851	39.323	39.664	0,9%	-5,4%	4,1%
Catamarca	2.868	2.875	2.823	2.778	2.611	2.548	-2,4%	-15,6%	-2,0%
Chaco	7.464	7.179	6.666	6.352	5.871	5.646	-3,8%	-35,9%	-18,8%
Chubut	8.756	8.378	8.238	8.424	8.308	8.348	0,5%	-18,7%	-11,9%
Córdoba	35.620	34.633	34.834	33.739	32.733	32.984	0,8%	-2,1%	14,8%
Corrientes	7.015	6.959	6.908	6.868	6.482	6.270	-3,3%	-7,5%	7,7%
Entre Ríos	8.627	8.364	8.328	8.106	8.299	8.140	-1,9%	-14,1%	-6,3%
Formosa	5.132	5.120	5.217	4.937	4.476	4.230	-5,5%	-22,9%	-8,3%
Jujuy	4.380	4.213	4.096	4.161	4.121	4.170	1,2%	1,9%	18,5%
La Pampa	3.080	3.022	3.051	3.077	2.936	2.792	-4,9%	-11,5%	-6,6%
La Rioja	2.039	1.965	1.915	1.890	1.911	1.874	-2,0%	-20,6%	-15,7%
Mendoza	14.401	14.251	14.351	14.523	14.439	14.713	1,9%	10,9%	9,5%
Misiones	9.259	8.959	8.966	8.723	8.482	8.416	-0,8%	-15,7%	-6,7%
Neuquén	13.060	12.471	12.289	12.630	12.434	12.864	3,5%	14,1%	20,5%
Río Negro	7.750	7.334	6.929	6.949	6.981	6.767	-3,1%	-15,3%	-3,1%
Salta	7.813	7.548	7.613	7.614	7.641	7.868	3,0%	-10,2%	-7,5%
San Juan	10.472	10.412	10.249	10.623	10.349	10.991	6,2%	2,1%	9,1%
San Luis	4.078	4.115	3.943	3.621	3.310	3.286	-0,7%	-27,2%	-21,3%
Santa Cruz	4.272	4.073	3.863	3.979	3.939	4.190	6,4%	-10,1%	-12,6%
Santa Fe	38.341	38.398	38.631	39.189	39.142	39.894	1,9%	2,1%	4,4%
Sgo. del Estero	8.387	8.221	8.111	8.223	7.870	7.848	-0,3%	-5,4%	11,0%
Tierra del Fuego	2.396	2.193	1.936	2.147	2.305	2.570	11,5%	22,0%	20,6%
Tucumán	10.837	10.493	10.486	10.419	10.180	10.209	0,3%	-11,0%	0,7%
Sin Asignar	5.812	6.094	6.323	6.684	6.813	6.757	-0,8%	12,0%	7,6%
Total	425.787	420.353	418.562	421.089	415.503	419.008	0,8%	-2,3%	4,2%

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

Repitiendo lo ya comentado para la evolución del empleo por tamaño de firma, **la dinámica de la ocupación en las grandes jurisdicciones presenta también una estrecha relación con lo acontecido en el consumo de cemento.** Considerando nuevamente los datos disponibles para el mes de Octubre, resulta interesante destacar que **estos distritos (con la única excepción de la Provincia de Santa Fe) muestran un incremento en el consumo de cemento a granel,** que explica 7,2 p.p. del total de 8,2% de expansión mensual para el mes de Octubre.

La mejor evolución relativa de las *Grandes jurisdicciones* se ha mantenido de manera constante desde el inicio del 2016. Como se ilustra en el Gráfico IX, **la comparativa interanual para el total de estos distritos se mantiene aún en terreno positivo, superando en un 0,8% el registro correspondiente a Octubre de 2017, al tiempo que para el Resto del país igual comparativa arroja una retracción del 7,9%.**

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y Total. Variación interanual. Octubre 2014 – 2018 (en %)

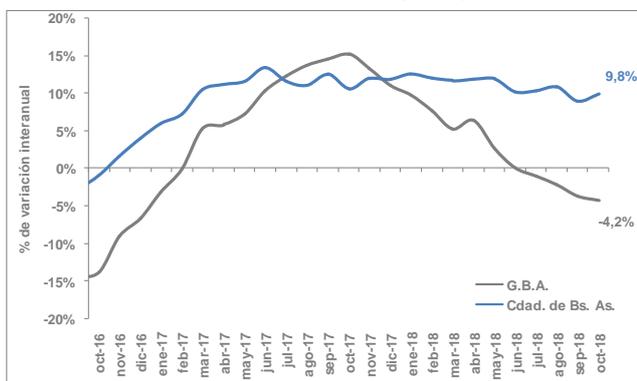


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En esto, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene un papel destacado al presentar una evolución que continúa batiendo records y que impulsa la creación de empleo a nivel nacional. En Octubre, **este distrito alcanzó los 86.914 puestos de trabajo registrados**, con lo que no sólo compensó la caída exhibida en Septiembre sino que **marcó un nuevo registro histórico para la serie**, superando la marca máxima anterior (correspondiente a Agosto del corriente año). La evolución de este distrito, ahora el más importante del país, exhibe una dinámica desacompañada de la media nacional, la que se mantiene un 4,4% por debajo del pico máximo histórico observado en Noviembre de 2011.

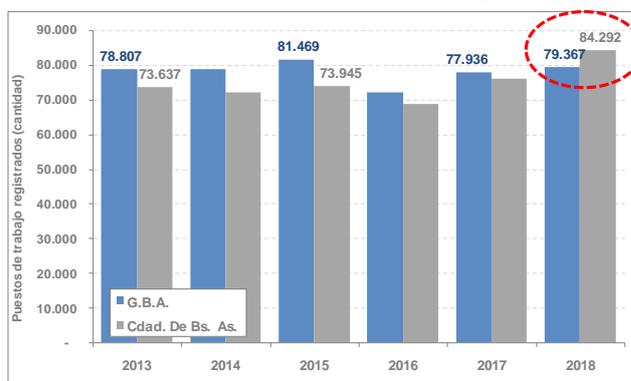
La dinámica de la Ciudad Autónoma contrasta con la del **Gran Buenos Aires, en donde la cantidad de puestos de trabajo en Octubre se ubicó un 4,2% por debajo del registro correspondiente a igual mes de 2017** (ver Gráfico X). Como resultado de este proceso, la Ciudad Autónoma se consolida como principal distrito del país en términos de su peso en la estructura del empleo sectorial. Luego de más de una década de registrar un volumen de ocupación inferior al del Gran Buenos Aires, se observa una reversión de esta relación en lo que va del 2018, **siendo el empleo en la ciudad capital un 6,2% superior al del GBA** (ver Gráfico XI).

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



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

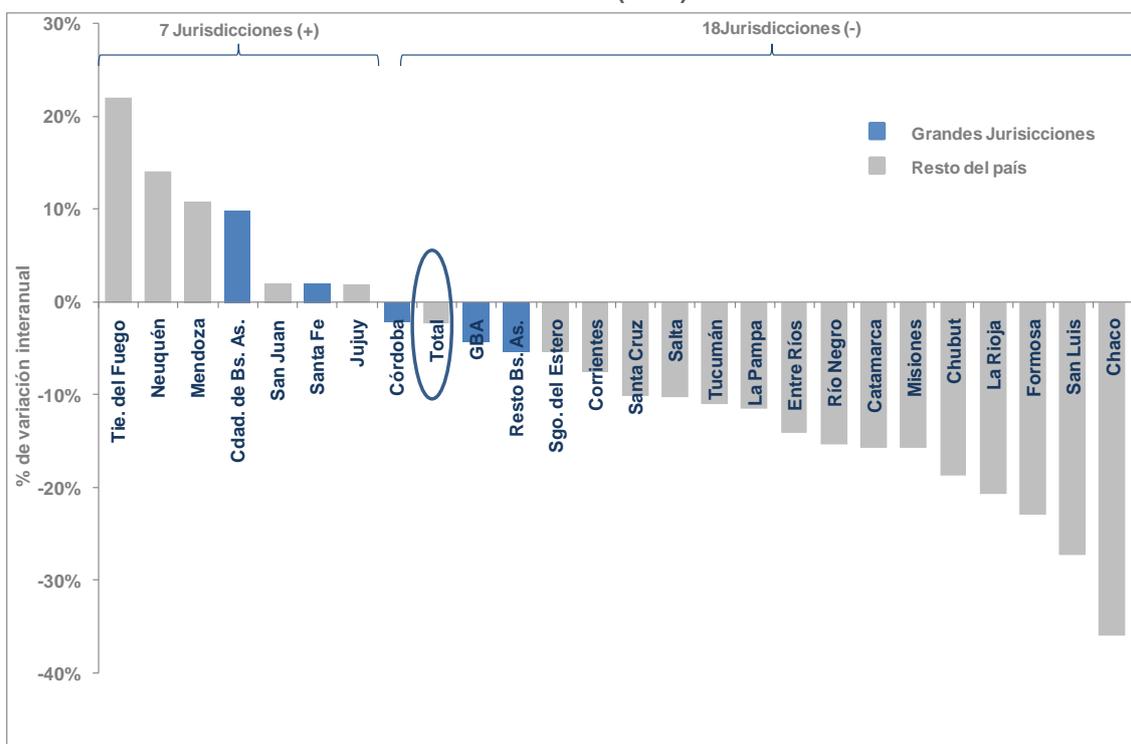
Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires. Promedio mensual. Acumulado a Octubre 2013 - 2018 (en %)



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

El escenario a nivel nacional muestra un panorama sin demasiados cambios con relación al mes precedente. **En Octubre fueron tan sólo 7 los distritos del país en donde el volumen de ocupación sectorial superó al nivel verificado un año atrás.** Las provincias de la Región Noreste Argentino (NEA) se encuentran entre las de peor evolución, al tiempo que las de Cuyo muestran un comportamiento mucho más heterogéneo. **Dentro de los distritos que evidencian contracciones interanuales más pronunciadas se destacan los casos de Chaco (-35,9%), San Luis (-27,2%), Formosa (-22,9%) y La Rioja (-20,6%).**

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



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

El salario en la Construcción

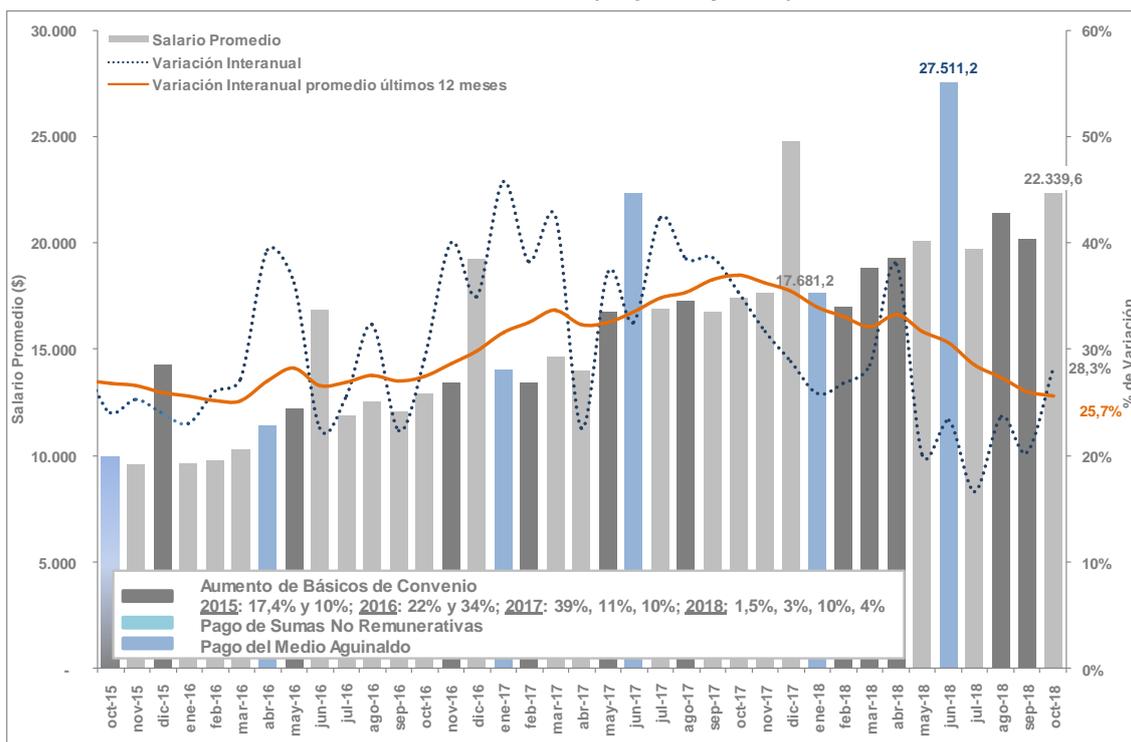
El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a **\$22.339,6** en Octubre, marcando un incremento del **10,9%** en relación al mes precedente. Esta evolución no puede pensarse desvinculada de las nuevas negociaciones colectivas que marcaron modificaciones con relación a lo establecido a inicios del 2018.

Como mencionamos en las ediciones pasadas, a finales del mes de Agosto fueron negociados tres nuevos tramos de incremento de los Básicos de Convenio en el marco de la reapertura de la Paritaria prevista en el acuerdo firmado a inicios del corriente. El primero de estos, que asciende al 4%, resultó aplicable con los salarios correspondientes al mes de Septiembre, pese a que resultaba esperable que su impacto pleno se retrasase un mes más ya que su homologación fue concretada recién en ese mismo mes.

Con base en los acuerdos alcanzados en Agosto y a fines de Noviembre, **la pauta de incrementos para los próximos meses supone un alza de los Básicos de Convenio del 6% con las remuneraciones del mes de Noviembre, del 3% con las remuneraciones correspondientes al mes de Enero de 2019 y del 7% en Marzo de ese mismo año.** En todos los casos se trata de incrementos acumulativos que toman como base los salarios vigentes en el mes inmediatamente precedente.

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

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



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

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

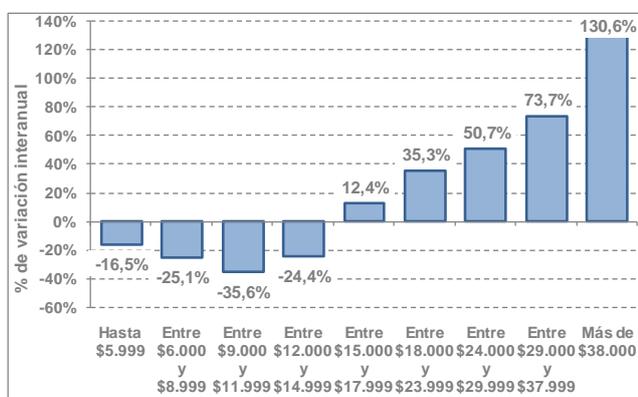
En relación al mes de Septiembre el incremento más significativo se vio en la franja de salarios de más de \$38.000 mensuales, la que también presenta el mayor crecimiento interanual. Cuando se considera el promedio para los primeros diez meses del año, la cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$38.000 se incrementó un 130,6% interanual. Así, en igual período algo más de uno de cada cinco trabajadores percibió una media mensual igual o superior a los \$24.000 (23,1%) al tiempo que casi dos terceras partes (60,4%) percibieron más de \$14.000 por mes (ver Gráfico XV).

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

Franja Salarial	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	30.189	25.913	32.027	31.259	28.945	27.238	-5,9%	-21,7%
Entre \$4.000 y \$5.999	16.214	12.018	15.836	15.228	14.808	13.031	-12,0%	-35,6%
Entre \$6.000 y \$9.999	40.933	28.400	41.861	38.719	41.736	37.428	-10,3%	-23,2%
Entre \$10.000 y \$13.999	80.298	49.736	79.522	70.167	51.776	37.617	-27,3%	-65,9%
Entre \$14.000 y \$15.999	41.799	26.349	43.889	30.025	57.295	58.574	2,2%	33,0%
Entre \$16.000 y \$23.999	120.018	97.790	119.081	127.936	132.158	128.183	-3,0%	22,0%
Entre \$24.000 y \$29.999	41.292	62.802	35.405	43.759	34.960	45.736	30,8%	51,6%
Entre \$29.000 y \$37.999	27.551	48.783	25.806	29.970	26.201	31.752	21,2%	55,6%
Más de \$38.000	27.493	68.562	25.135	34.026	27.624	39.450	42,8%	156,7%
Total	425.787	420.353	418.562	421.089	415.503	419.008	0,8%	-2,3%

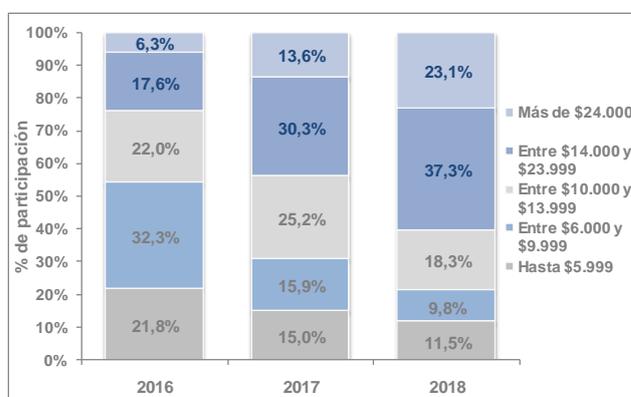
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

Entre los diversos tamaños de firma, **el crecimiento más significativo estuvo concentrado en las empresas de 500 o más trabajadores registrados.** En estas, el promedio de las remuneraciones se expandió un 16,9% con relación al mes precedente, dato que siempre es preciso matizar considerando que se trata de una estadística afectada por el propio desplazamiento de las firmas entre los diversos segmentos al modificar sus planteles laborales.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo – Octubre 2018 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Mayo 2018	Junio 2018	Julio 2018	Agosto 2018	Septiembre 2018	Octubre 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	15.412,3	21.102,1	15.450,9	16.450,3	16.092,9	17.178,6	6,7%	27,6%
10 a 19 Empl.	15.380,8	20.817,5	15.147,5	16.234,0	15.781,9	17.217,3	9,1%	28,5%
20 a 49 Empl.	17.078,6	23.080,0	16.830,3	18.114,8	17.340,4	19.215,5	10,8%	28,2%
50 a 79 Empl.	18.651,4	25.100,7	18.357,5	20.070,8	18.920,1	21.184,5	12,0%	29,7%
80 a 99 Empl.	18.772,4	24.697,0	18.319,8	19.889,2	18.735,3	21.060,4	12,4%	28,6%
100 a 199 Empl.	21.240,6	28.481,8	20.371,2	22.206,0	20.937,1	23.802,0	13,7%	28,7%
200 a 299 Empl.	23.406,0	33.456,5	23.287,1	25.155,8	23.888,5	27.724,9	16,1%	33,0%
300 a 499 Empl.	26.132,7	36.921,0	27.218,2	28.113,4	24.898,3	28.120,7	12,9%	33,5%
500 o Más Empl.	29.075,0	42.032,8	28.666,7	33.022,0	30.217,9	35.311,9	16,9%	36,9%
Total	20.080,2	27.511,2	19.700,2	21.384,5	20.140,5	22.339,6	10,9%	28,3%

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

La aceleración de la dinámica salarial se verificó de manera relativamente homogénea a lo largo del país, como era esperable toda vez que se trata de una evolución influenciada por la negociación paritaria nacional. Como se ilustra en el Cuadro VI, el panorama fue de incrementos generalizados aunque de variada intensidad. Al igual que en Septiembre, **las provincias de la Región Patagonia se destacan por su dinamismo en materia salarial** resaltando, en el mes bajo análisis, los casos de Tierra del Fuego con un incremento del 57,4% interanual, seguido por Chubut y Santa Cruz con una expansión del 38,8% en ambos casos.

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	86.914	22.647,0	20,7%	1,5%	9,8%	10,8%	27,1%	26,5%
Buenos Aires	118.721	22.432,9	28,3%	0,4%	-4,6%	11,7%	29,9%	25,6%
GBA	79.057	21.245,7	18,9%	0,2%	-4,2%	11,8%	29,0%	24,4%
Resto Bs. As.	39.664	24.799,1	9,5%	0,9%	-5,4%	11,6%	31,5%	27,4%
Catamarca	2.548	21.617,8	0,6%	-2,4%	-15,6%	7,5%	38,2%	27,0%
Chaco	5.646	19.575,0	1,3%	-3,8%	-35,9%	7,9%	16,3%	12,6%
Chubut	8.348	36.048,7	2,0%	0,5%	-18,7%	12,9%	38,8%	38,0%
Córdoba	32.984	21.363,8	7,9%	0,8%	-2,1%	9,2%	19,5%	25,5%
Corrientes	6.270	18.315,6	1,5%	-3,3%	-7,5%	6,5%	22,4%	25,8%
Entre Ríos	8.140	21.949,9	1,9%	-1,9%	-14,1%	12,1%	32,5%	26,2%
Formosa	4.230	20.191,9	1,0%	-5,5%	-22,9%	12,9%	24,6%	14,9%
Jujuy	4.170	20.531,5	1,0%	1,2%	1,9%	11,2%	32,0%	21,8%
La Pampa	2.792	22.866,1	0,7%	-4,9%	-11,5%	9,7%	29,5%	27,3%
La Rioja	1.874	19.617,7	0,4%	-2,0%	-20,6%	5,6%	27,5%	28,7%
Mendoza	14.713	18.413,2	3,5%	1,9%	10,9%	5,4%	28,9%	21,9%
Misiones	8.416	18.614,7	2,0%	-0,8%	-15,7%	12,8%	31,1%	21,5%
Neuquén	12.864	27.532,4	3,1%	3,5%	14,1%	14,3%	37,9%	31,1%
Río Negro	6.767	24.562,3	1,6%	-3,1%	-15,3%	13,6%	29,0%	23,0%
Salta	7.868	20.228,5	1,9%	3,0%	-10,2%	11,5%	38,9%	23,5%
San Juan	10.991	20.867,3	2,6%	6,2%	2,1%	9,7%	21,2%	20,0%
San Luis	3.286	19.608,0	0,8%	-0,7%	-27,2%	8,5%	24,6%	21,3%
Santa Cruz	4.190	51.074,7	1,0%	6,4%	-10,1%	14,9%	38,8%	29,1%
Santa Fe	39.894	20.364,8	9,5%	1,9%	2,1%	11,2%	24,1%	21,2%
Sgo. del Estero	7.848	19.233,3	1,9%	-0,3%	-5,4%	4,0%	18,4%	19,7%
Tie. del Fuego	2.570	42.085,4	0,6%	11,5%	22,0%	21,7%	57,4%	32,8%
Tucumán	10.209	15.407,1	2,4%	0,3%	-11,0%	5,3%	26,7%	23,8%
Sin Asignar	6.757	22.390,4	1,6%	-0,8%	12,0%	9,0%	38,8%	19,8%
Total	419.008	22.339,6	100,0%	0,8%	-2,3%	10,9%	28,3%	24,8%

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

La evolución del salario real⁴

La mejora de la media salarial nominal resultó suficiente para compensar la dinámica del nivel general de precios durante el mes de Octubre, plasmándose así en un **incremento del poder adquisitivo en relación a Septiembre** último.

⁴ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Octubre 22 periodos de publicación. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

El Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) mostró una leve desaceleración en relación al registro correspondiente a Septiembre pasado aunque se mantuvo en niveles elevados. En Octubre el indicador alcanzó los 174,1 puntos básicos exhibiendo **un incremento del 5,4% mensual, el segundo mayor de la serie, únicamente superado por el verificado en Septiembre pasado** (ver Gráfico XVI).

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

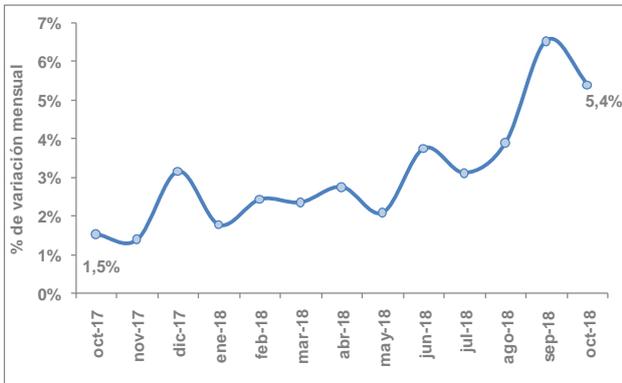
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.339,6	174,1	28,3%	45,9%	-12,1%
% Var. Ene - Oct '18 / '17	24,8%	31,2%		-	-4,4%

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

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

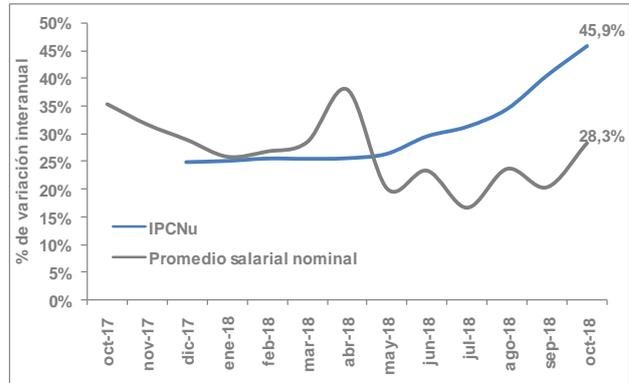
La tasa de crecimiento interanual de los precios trepó en Octubre hasta el 45,9%, en una dinámica que, si bien supera a la observada para el promedio de los salarios nominales, resultó en una disminución de la brecha entre ambas (Gráfico XVII). **La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción exhibió, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, una contracción del 12,1% en Octubre**, moderando el ritmo de caída verificado en el mes precedente (-14,4%). Si se considera la evolución a lo largo de los primeros 10 meses del año, la merma alcanza al 4,4%.

Gráfico XVI - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Octubre 2017- 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

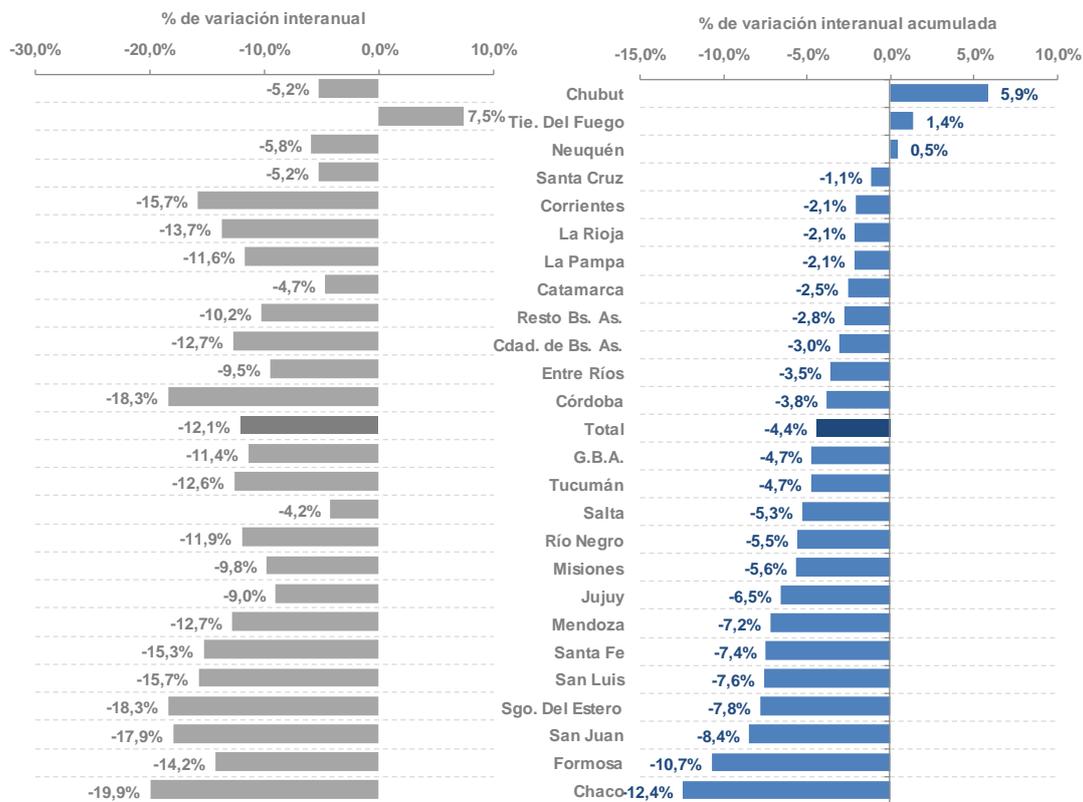
Gráfico XVII – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2017 –2018 (en %)



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

Con la única excepción de la Provincia de Tierra del Fuego, el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios medios del sector al ser deflactados por el IPCNu para el mes de Octubre. Cuando se consideran los primeros diez meses del año, **tan sólo tres jurisdicciones presentan un crecimiento de la media salarial superior al incremento verificado en los precios al consumidor de la región correspondiente durante igual período** (ver Gráfico XVIII).

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



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

Las retracciones interanuales más pronunciadas del salario de los trabajadores del sector en lo que va del 2018 se observaron en las provincias de Chaco (-12,4%), Formosa (-10,7%), San Juan (-8,4%) y Santiago del Estero (-7,8%), siempre respecto al acumulado al mes de Octubre de 2017.

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	22.647,0	45,5%	31,2%	-12,7%	-3,0%
Buenos Aires	22.432,9	-	-	-	-
GBA	21.245,7	45,5%	31,2%	-11,4%	-4,7%
Resto Bs. As.	24.799,1	46,4%	31,6%	-10,2%	-2,8%
Catamarca	21.617,8	45,0%	30,7%	-4,7%	-2,5%
Chaco	19.575,0	45,2%	29,4%	-19,9%	-12,4%
Chubut	36.048,7	46,5%	30,9%	-5,2%	5,9%
Córdoba	21.363,8	46,4%	31,6%	-18,3%	-3,8%
Corrientes	18.315,6	45,2%	29,4%	-15,7%	-2,1%
Entre Ríos	21.949,9	46,4%	31,6%	-9,5%	-3,5%
Formosa	20.191,9	46,5%	30,9%	-14,2%	-10,7%
Jujuy	20.531,5	46,5%	30,9%	-9,0%	-6,5%
La Pampa	22.866,1	46,5%	30,9%	-11,6%	-2,1%
La Rioja	19.617,7	46,5%	30,9%	-13,7%	-2,1%
Mendoza	18.413,2	46,5%	32,0%	-12,7%	-7,2%
Misiones	18.614,7	46,5%	29,4%	-9,8%	-5,6%
Neuquen	27.532,4	46,5%	30,9%	-5,8%	0,5%
Río Negro	24.562,3	46,5%	30,9%	-11,9%	-5,5%
Salta	20.228,5	45,0%	30,7%	-4,2%	-5,3%
San Juan	20.867,3	47,7%	32,0%	-17,9%	-8,4%
San Luis	19.608,0	47,7%	32,0%	-15,7%	-7,6%
Santa Cruz	51.074,7	46,5%	30,9%	-5,2%	-1,1%
Santa Fe	20.364,8	46,4%	31,6%	-15,3%	-7,4%
Sgo. del Estero	19.233,3	45,0%	30,7%	-18,3%	-7,8%
Tie. del Fuego	42.085,4	46,5%	30,9%	7,5%	1,4%
Tucumán	15.407,1	45,0%	30,7%	-12,6%	-4,7%
Sin Asignar	22.390,4	46,5%	30,9%	-	-
Total	22.339,6	45,9%	31,2%	-12,1%	-4,4%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁵⁶

En Octubre los metros cuadrados relevados en la proyección de superficie a construir a nivel nacional revirtieron el resultado positivo que habían mostrado en Septiembre y volvieron a registrar una caída interanual. Este comportamiento se vio especialmente afectado por lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires, ya que el indicador de metraje, sin incluir a la Ciudad, evidenció en el mes bajo análisis una performance positiva.

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2017			
Octubre	787.021	13,2%	12,4%
Noviembre	706.976	11,2%	12,3%
Diciembre	709.852	0,3%	11,2%
2018			
Enero	573.033	-14,3%	-14,3%
Febrero	514.590	2,3%	-7,2%
Marzo	798.637	26,5%	4,6%
Abril	632.767	-14,8%	-1,1%
Mayo	733.829	-20,5%	-6,2%
Junio	636.314	-14,6%	-7,7%
Julio	708.197	-12,8%	-8,5%
Agosto	750.083	-11,0%	-8,9%
Septiembre	736.438	5,5%	-7,4%
Octubre	720.955	-8,4%	-7,5%
Acumulado Ene - Oct '16	6.542.462		-
Acumulado Ene - Oct '17	7.353.769	12,4%	-
Acumulado Ene - Oct '18	6.804.844	-7,5%	-

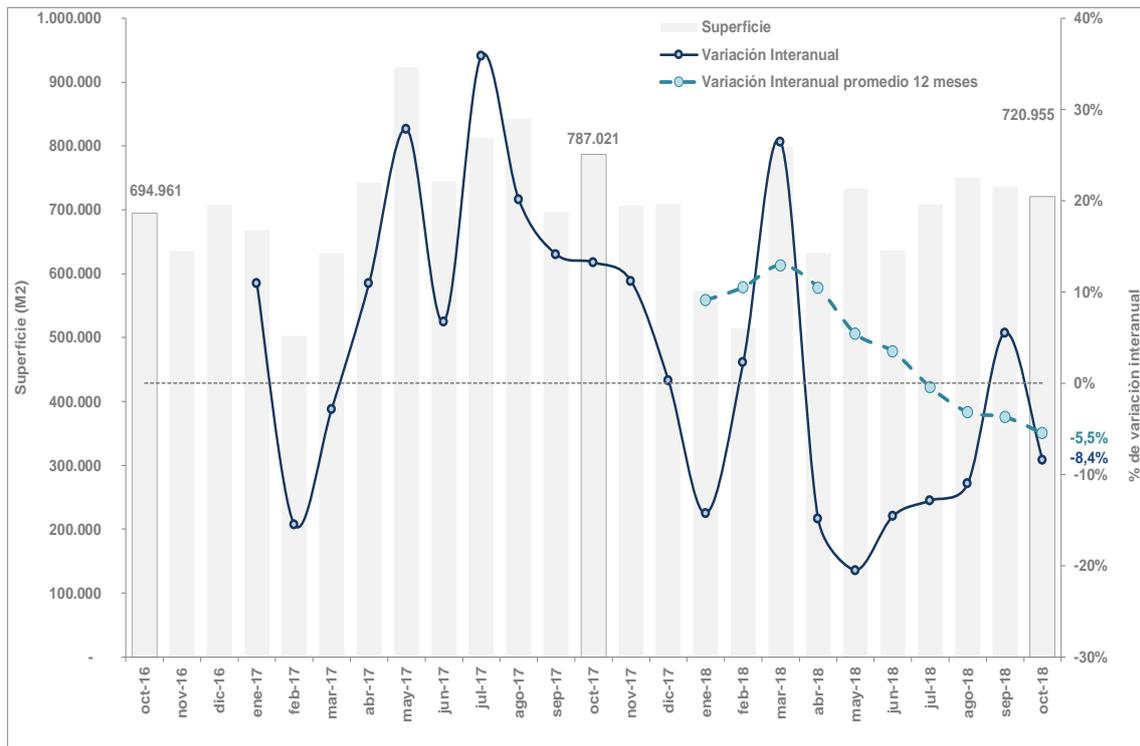
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En contraposición con el resultado positivo que se había verificado en el mes de Septiembre, **en Octubre el metraje involucrado en la muestra de 60 municipios a nivel nacional que releva el INDEC registró una contracción interanual del 8,4%**, sumando el séptimo mes de merma interanual en los diez meses transcurridos del año. De esta manera, **el acumulado a Octubre alcanzó una caída del 7,5%** (ver Cuadro I). Por su parte, **la tendencia de mediano plazo de la superficie proyectada, medida como el promedio de variación de 12 meses, verificó una retracción del 5,5%**, registrando el valor más bajo desde el inicio de la nueva serie publicada por el INDEC (Gráfico I).

⁵ 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.

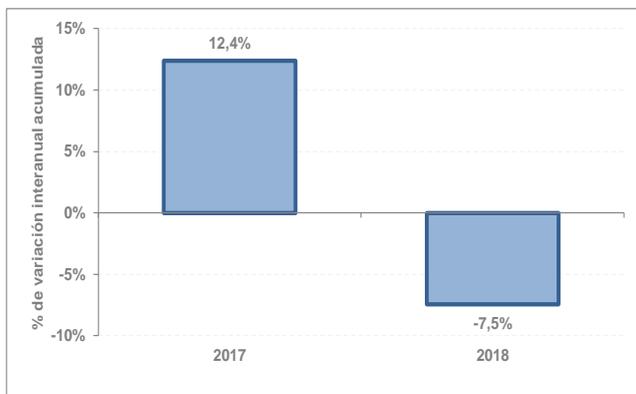
⁶ En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

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



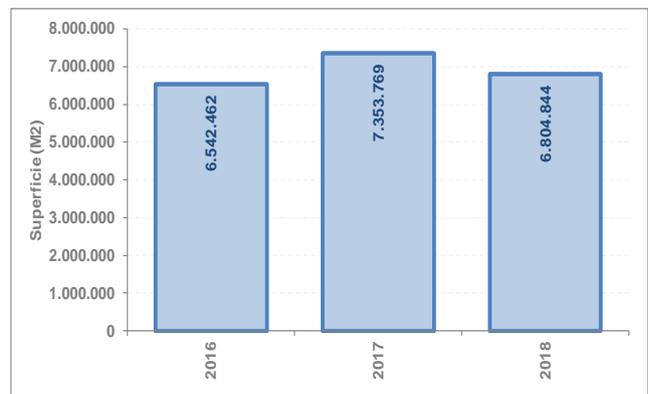
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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

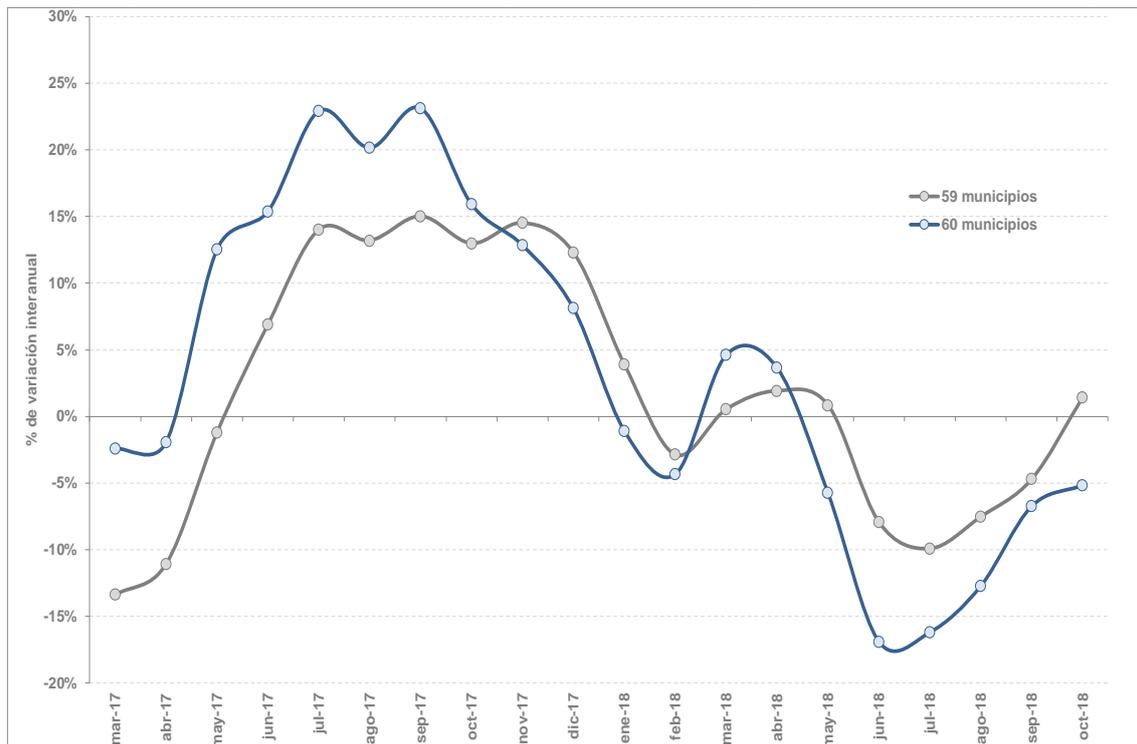


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Observando los comportamientos diferenciales entre la serie de 60 Municipios, que representa al agregado nacional y la de 59, que excluye a la Ciudad de Buenos Aires, puede afirmarse que **el efecto del desempeño de la Ciudad Capital en la variación interanual de los permisos relevados por el INDEC, según su media móvil trimestral, ha sido negativo en el mes de Octubre** puesto que, si no se considera su metraje, el resultado muestra una variación positiva (Gráfico IV). La participación de los permisos solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con respecto al total nacional fue de un 13,5%⁷ en Octubre.

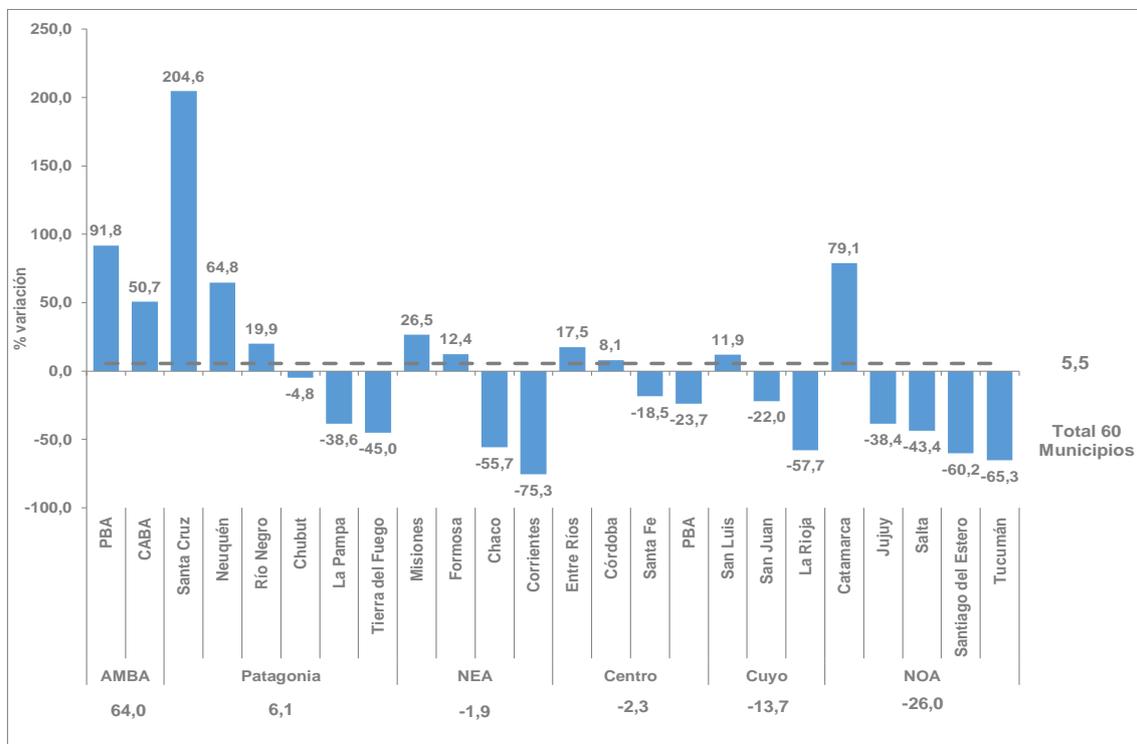
⁷ Debe recordarse que la superficie total relevada resulta ser mayor a la de los meses anteriores a Junio, de acuerdo con el cambio de metodología dispuesto a partir de Julio 2018.

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



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

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

La desagregación regional del crecimiento que se había registrado en los permisos a nivel nacional en el mes de Septiembre⁸, presentó un **buen desempeño en las zonas AMBA (+64%), tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en los partidos de su Conurbano, y en la Patagonia (+6,1%)**, parcialmente contrarrestado por lo ocurrido en el resto de las regiones: NEA (-1,9%), Centro (-2,3%), Cuyo (-13,7%) y NOA (-26%) (ver Gráfico V).

Si se analiza lo ocurrido en los Municipios relevados a nivel individual, veintiséis de ellos habían registrado aumentos interanuales en Septiembre, mientras que treinta y dos evidenciaron mermas⁹. Los distritos con mejor performance fueron: Vicente López (332%), Almirante Brown (266%), Neuquén (222%), Río Gallegos (204%), Villa Constitución (199 %), Quilmes (146%) y Paraná (86%). Por el contrario, los Municipios que mostraron las caídas más pronunciadas han sido: Corrientes (-75%), El Dorado (-67%), San Miguel de Tucumán (-65%), Santiago del Estero (-60%) y Santa Fe (-59%).

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁰

En el mes de Octubre tanto los permisos para Construcción presentados en la Ciudad de Buenos Aires como la superficie involucrada en dichas solicitudes volvieron a registrar caídas interanuales luego del buen resultado de Septiembre. Aun en un contexto de retracción del crédito hipotecario, que viabilizó el acceso a la vivienda propia durante fines de 2017 y principios de 2018, el perfil de las nuevas viviendas solicitadas en los permisos continúa siendo encabezado por las unidades de tres o más ambientes, en detrimento de las de dos ambientes, relegando a los *Monoambientes*, otrora preponderantes, a un tercer lugar.

⁸ Último dato disponible con desagregación distrital.

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

¹⁰ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de 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

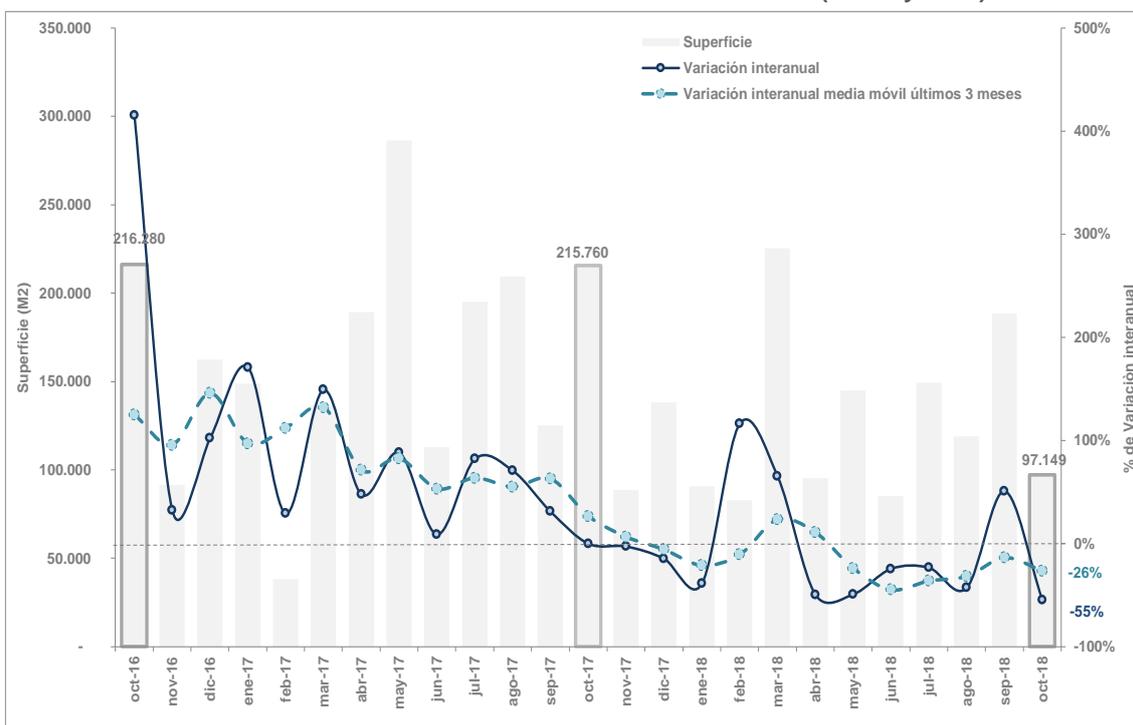
Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2017					
Octubre	103	215.760	-0,2%	159.184	30,1%
Noviembre	75	88.713	-3,0%	69.612	16,8%
Diciembre	100	138.327	-14,8%	98.284	133,3%
2018					
Enero	87	90.806	-39,0%	65.723	-46,4%
Febrero	48	82.675	116,2%	75.337	129,9%
Marzo	103	225.497	65,2%	116.260	281,8%
Abril	89	95.289	-49,6%	71.230	-43,2%
Mayo	117	145.053	-49,3%	113.741	-25,1%
Junio	64	85.095	-24,6%	72.340	-7,3%
Julio	62	149.185	-23,5%	130.840	-14,8%
Agosto	79	119.096	-43,1%	63.334	-53,3%
Septiembre	92	188.409	50,7%	112.687	17,2%
Octubre	47	97.149	-55,0%	72.987	-54,1%
Acumulado Ene - Oct '06	2219	2.409.243	42,8%	1.891.691	48,0%
Acumulado Ene - Oct '07	2117	2.424.915	0,7%	1.853.132	-2,0%
Acumulado Ene - Oct '08	1849	2.352.616	-3,0%	1.547.022	-16,5%
Acumulado Ene - Oct '09	1523	1.554.805	-33,9%	983.571	-36,4%
Acumulado Ene - Oct '10	1014	1.069.343	-31,2%	790.715	-19,6%
Acumulado Ene - Oct '11	1759	2.226.165	108,2%	1.581.512	100,0%
Acumulado Ene - Oct '12	1163	1.518.799	-31,8%	1.148.034	-27,4%
Acumulado Ene - Oct '13	511	557.810	-63,3%	365.312	-68,2%
Acumulado Ene - Oct '14	720	715.079	28,2%	450.221	23,2%
Acumulado Ene - Oct '15	491	677.965	-5,2%	305.306	-32,2%
Acumulado Ene - Oct '16	708	1.065.483	57,2%	745.927	144,3%
Acumulado Ene - Oct '17	898	1.657.111	55,5%	1.085.949	45,6%
Acumulado Ene - Oct '18	788	1.278.254	-22,9%	894.479	-17,6%

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

En Octubre se registró una merma interanual del 55% en los metros solicitados (54% en el número de permisos) para Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, erigiéndose así como el mes de mayor caída en lo que va de 2018, aunque debe tenerse en cuenta que en el mes de comparación, Octubre de 2017, se había presentado un metraje relativamente elevado (Cuadro II). **Esta merma se verificó tanto en los metros cuadrados destinados a construcciones de tipo Residencial (-53,8%, dentro de las cuales 54,1% correspondieron a Nuevas Construcciones) como No Residencial (-59%).**

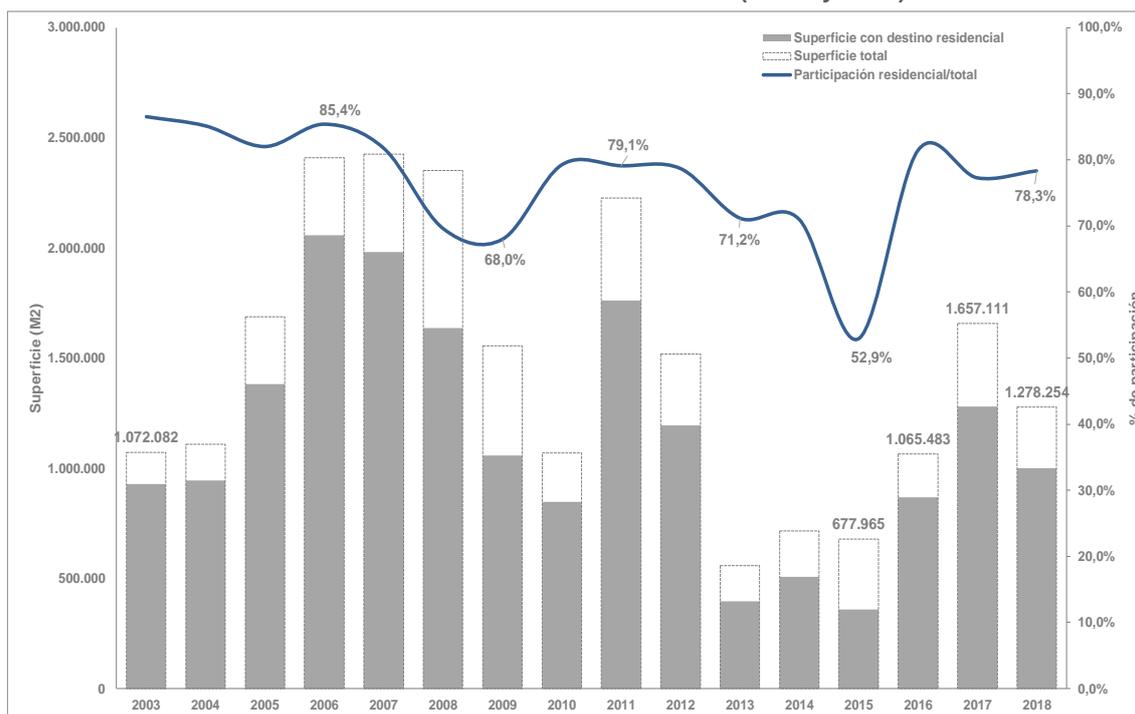
Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2016 – 2018 (en M2 y en %)



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

En los diez meses transcurridos de 2018, el total de metros solicitados en la Ciudad de Buenos Aires registra una caída acumulada del 22,9% en relación con igual periodo del año pasado, merma compuesta por una retracción del 21,8% en el destino Residencial (17,6% para las Nuevas Construcciones con Destino Residencial) y del 26,4% para los metros solicitados No Residenciales. En efecto, la participación del rubro Residencial ha registrado en lo que va del año una ligera mejora con respecto a 2017, hasta alcanzar un 78,3%, como puede verse en el Gráfico VI.

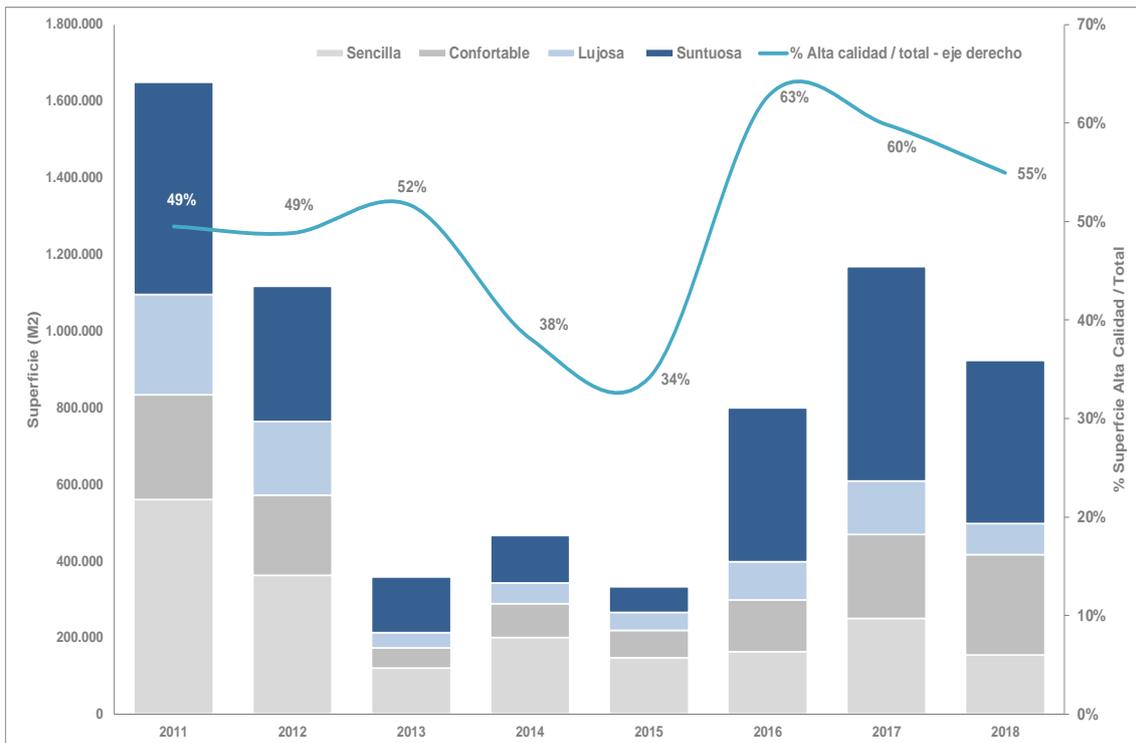
Gráfico VII - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Octubre 2003 / 2018 (en M2 y en %)



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

Por otro lado, el análisis de los permisos solicitados acorde a la Calidad de la Edificación de cada uno de ellos, considerando únicamente a las viviendas nuevas, muestra que **en el acumulado a Octubre de este año continúa habiendo una participación mayoritaria de las de Alta Calidad** (categorías *Lujosa* y *Suntuosa* - ver Gráfico VII), aunque con un menor peso que en los años 2017 y 2016. Se destaca el comportamiento en el acumulado anual de las solicitudes para viviendas de tipo **Confortables**, **única categoría que ha aumentado su metraje en términos absolutos con respecto a igual periodo del año pasado** (19,6%).

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

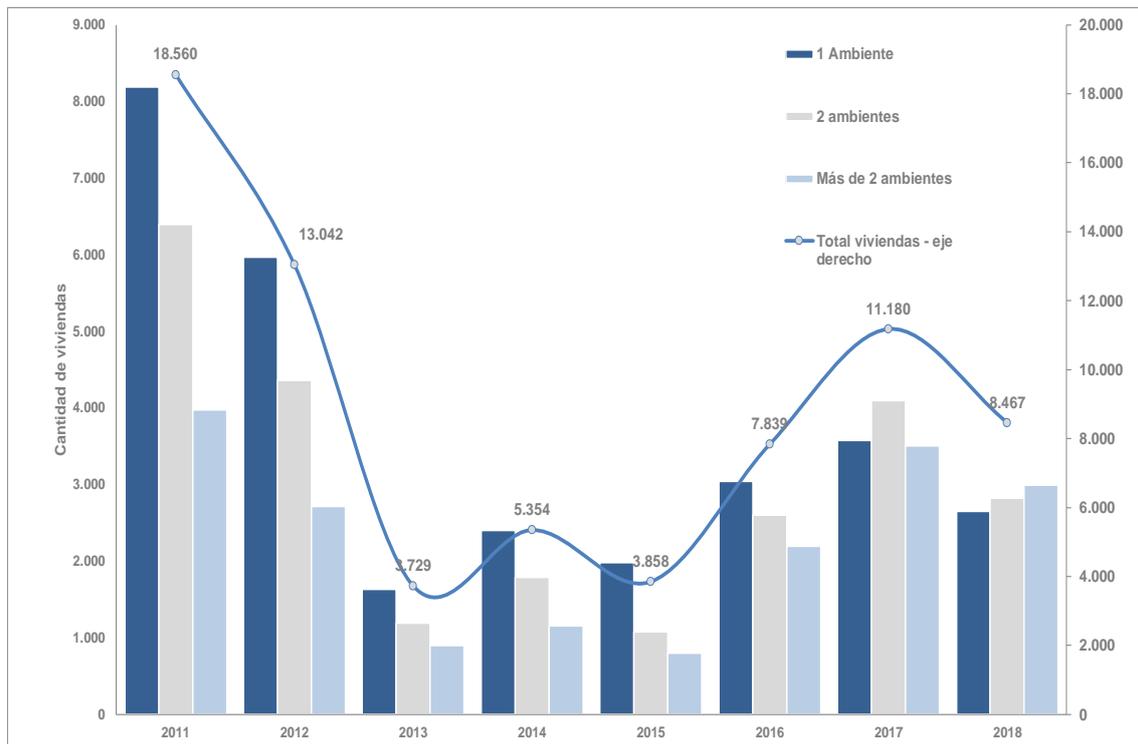


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

La cantidad de Viviendas Nuevas solicitadas en los diez primeros meses de 2018 sufrió una retracción del 24,3%. El cambio más importante ha sido, de todos modos, la modificación en la composición de las mencionadas viviendas en términos de la cantidad de ambientes, tal como fue señalado en Informes anteriores. Es así que en 2018, por primera vez desde al menos 2011, **la participación de las viviendas de Tres o Más Ambientes (35,4%) supera a las de Dos Ambientes (33,3%), que a su vez resulta mayor a la de los Monoambientes (31,5%)**. Esta composición en las viviendas nuevas solicitadas en la Ciudad de Buenos Aires se mantiene aun cuando su principal motivación, el otorgamiento de créditos hipotecarios, ha mermado sustantivamente a partir del segundo trimestre del año en curso luego de un periodo de seis meses de fuerte expansión (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante). El motivo guarda relación con los tiempos de maduración de un proyecto de viviendas, que no puede seguir de inmediato las variaciones que registra la coyuntura económica.

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



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

La compraventa de inmuebles

Por quinto mes consecutivo, los Actos Escriturales celebrados en los dos principales distritos del país registraron caídas interanuales que han logrado o bien revertir, en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, o bien prácticamente anular, para la Provincia homónima, el buen desempeño en la Actividad de Compraventa de Inmuebles que se había registrado durante los primeros cinco meses de 2018.

Los datos referidos tanto a la escrituración mediante hipotecas bancarias de Ciudad y Provincia de Buenos Aires, como de préstamos para la vivienda brindados por parte de las entidades financieras, muestran que en Octubre continuó mermando el otorgamiento de este tipo de financiaciones, aun cuando se registró cierta estabilidad en la cotización de la divisa norteamericana. Información provisoria publicada por el BCRA con respecto a la performance en Noviembre y Diciembre indican que la caída en el otorgamiento de crédito hipotecario continuó creciendo.

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

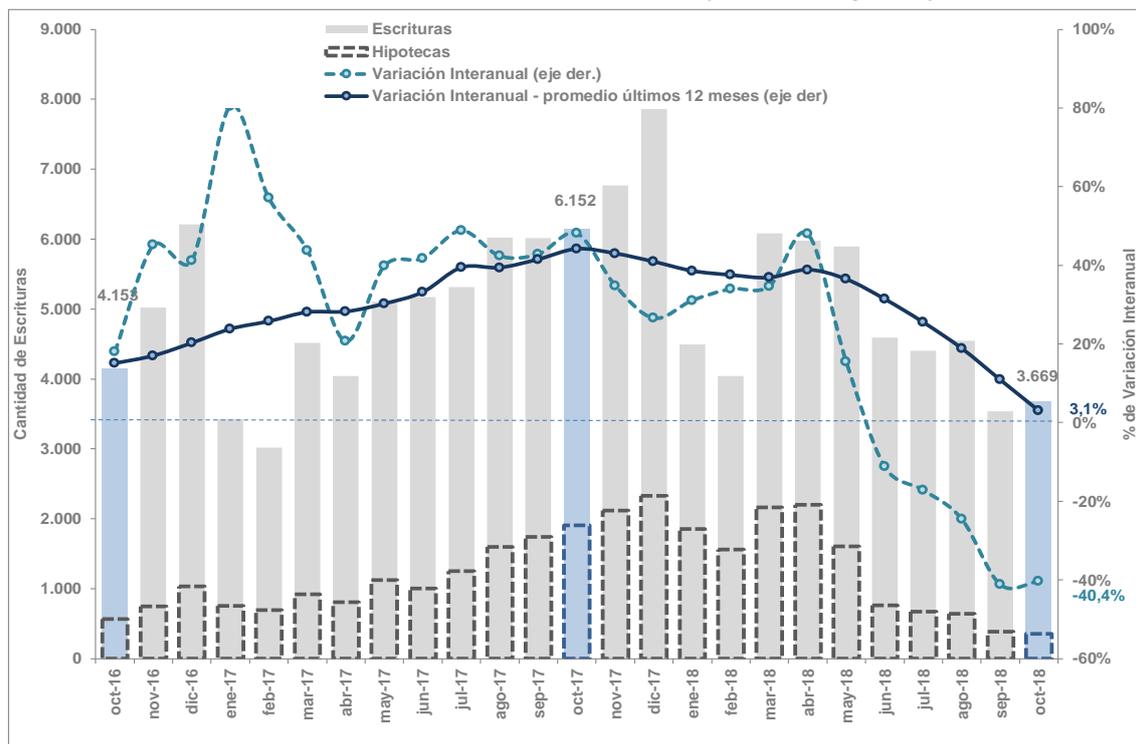
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2017						
Octubre	12.052	1,7%	35,1%	6.152	2,3%	48,1%
Noviembre	12.777	6,0%	26,5%	6.769	10,0%	34,9%
Diciembre	20.521	60,6%	19,3%	7.862	16,1%	26,6%
2018						
Enero	6.973	-66,0%	58,4%	4.491	-42,9%	31,1%
Febrero	6.848	-1,8%	25,3%	4.040	-10,0%	34,0%
Marzo	11.954	74,6%	30,1%	6.079	50,5%	34,7%
Abril	11.658	-2,5%	30,7%	5.979	-1,6%	48,0%
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.897	-1,4%	15,6%
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.592	-22,1%	-11,2%
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,1%	-17,1%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
Septiembre	8.227	-14,4%	-30,6%	3.539	-22,2%	-41,1%
Octubre	8.758	6,5%	-27,3%	3.669	3,7%	-40,4%
Acumulado Ene - Oct '05	101.924	-	-	56.916	-	-
Acumulado Ene - Oct '06	109.064	-	7,0%	57.170	-	0,4%
Acumulado Ene - Oct '07	107.188	-	-1,7%	58.440	-	2,2%
Acumulado Ene - Oct '08	118.578	-	10,6%	56.363	-	-3,6%
Acumulado Ene - Oct '09	81.339	-	-31,4%	39.709	-	-29,5%
Acumulado Ene - Oct '10	92.526	-	13,8%	48.966	-	23,3%
Acumulado Ene - Oct '11	103.250	-	11,6%	51.576	-	5,3%
Acumulado Ene - Oct '12	90.139	-	-12,7%	38.683	-	-25,0%
Acumulado Ene - Oct '13	78.943	-	-12,4%	28.211	-	-27,1%
Acumulado Ene - Oct '14	73.171	-	-7,3%	27.089	-	-4,0%
Acumulado Ene - Oct '15	77.881	-	6,4%	29.536	-	9,0%
Acumulado Ene - Oct '16	76.328	-	-2,0%	33.755	-	14,3%
Acumulado Ene - Oct '17	95.047	-	24,5%	48.763	-	44,5%
Acumulado Ene - Oct '18	95.414	-	0,4%	47.238	-	-3,1%

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

En la Capital Federal se rubricaron 3.669 Escrituras durante el mes de Octubre, lo que implica una caída del 40,4% en comparación con igual mes de 2017, la quinta consecutiva, revirtiéndose así la buena performance que se había evidenciado en los primeros cinco meses del año. Como consecuencia, el acumulado del total de Actos Escriturales realizados en los primeros diez meses cayó por primera vez en cuatro años en terreno negativo (-3,1%, ver Cuadro III). El crecimiento de mediano plazo, por su parte, medido como la variación interanual acumulada en doce meses, continuó desacelerándose hasta ubicarse en 3,1% en Octubre (Gráfico X).

Si bien la reducción se verificó tanto en las operaciones realizadas con hipotecas como en aquellas efectuadas sin apoyo crediticio, **la merma fue mucho más pronunciada en las primeras (-81,4%) que en estas últimas (-22,4%).** De esta manera, **la participación de las Escrituras con financiación hipotecaria fue de un 9,7%**, el menor registro desde Diciembre 2015.

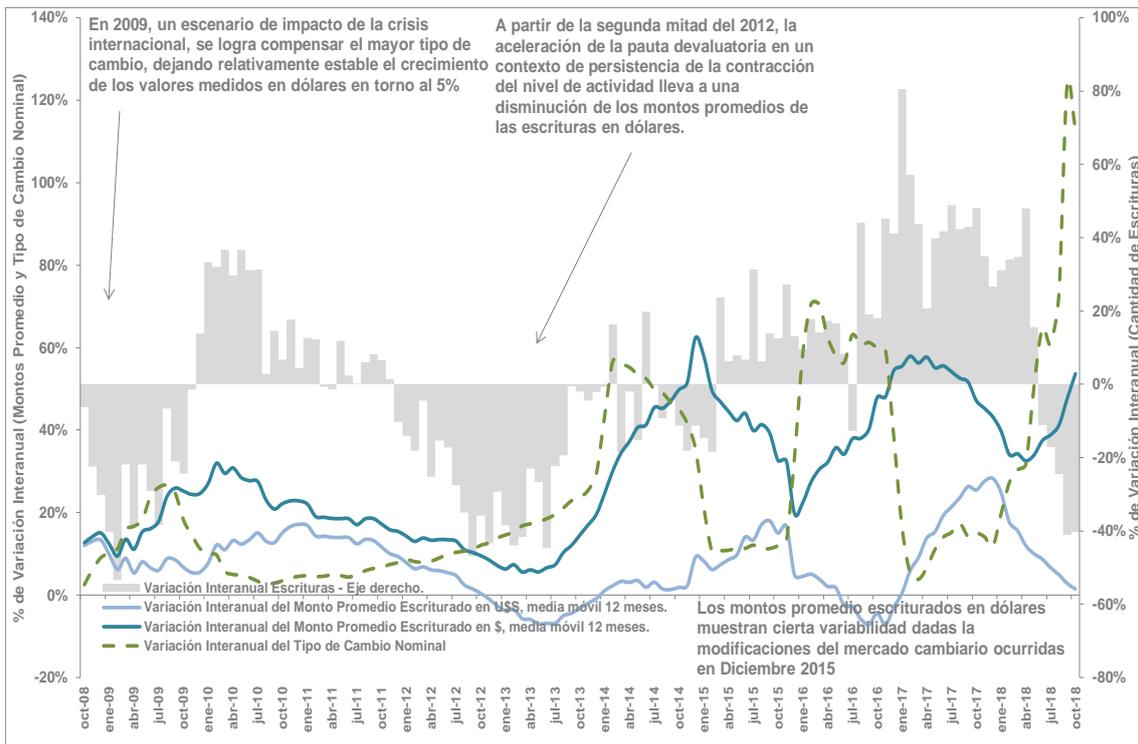
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

Por su parte, en un contexto de relativa estabilidad en la cotización de la divisa estadounidense, moneda en la que suelen pactarse las operaciones inmobiliarias en la Ciudad de Buenos Aires, **el monto medio por escrituración en dólares (130.168 USD) verificó una leve reducción con respecto al mes anterior (-0,9%) y una caída algo más significativa con respecto al valor de un año antes (-5,9%). En moneda nacional, el promedio por operación (4.831.863 pesos) evidenció una duplicación en términos anuales (+100,1%).** Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico XI.

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

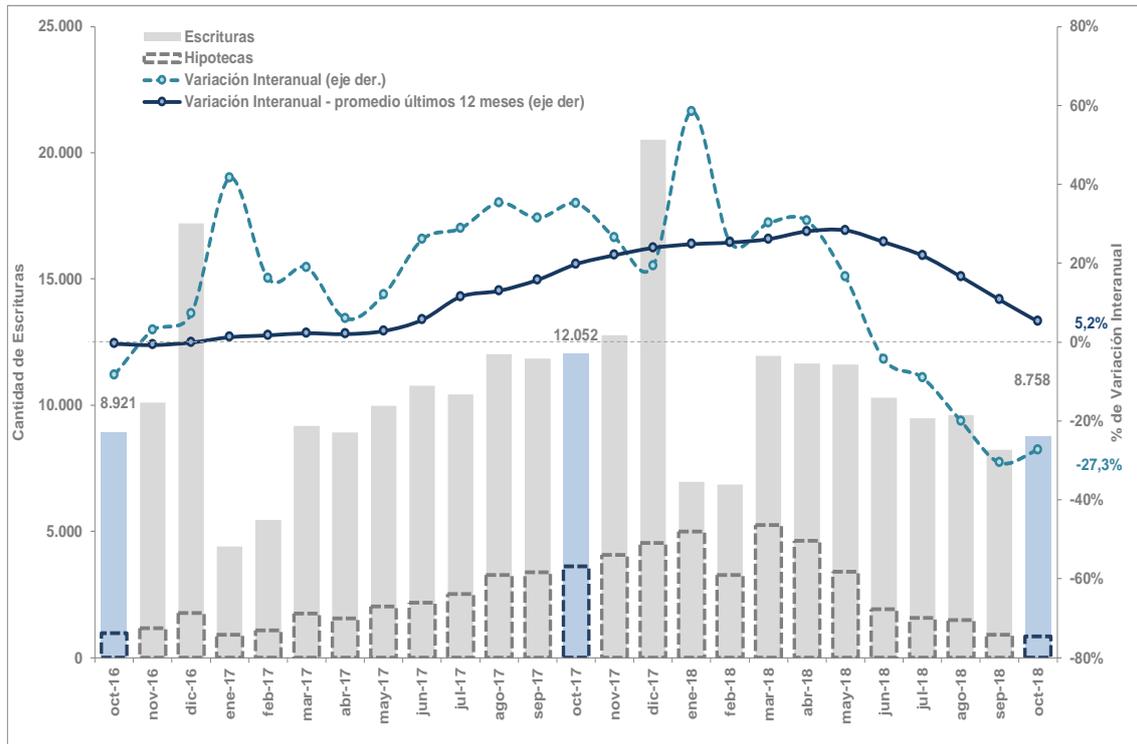


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires el total de Actos Escriturales en el mes de Octubre fue de 8.758: un 6,5% por encima del registro del mes anterior aunque un 27,3% menor que en igual mes de 2017 (ver Cuadro III). Al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, se trata de la quinta merma interanual y, como consecuencia, el nivel acumulado de Escrituración en lo que va del año alcanzó prácticamente una variación neutra (+0,4%) en relación con lo acontecido el año pasado, revirtiendo el buen desempeño de la primera parte de 2018. Como consecuencia, la tendencia de mediano plazo se desaceleró hasta un 5,2% de variación promedio en doce meses (Gráfico XII).

La reducción de la participación de las operaciones de compraventa realizadas mediante créditos bancarios fue mucho más abrupta en el caso de la Provincia de Buenos Aires que en la Capital Federal, habida cuenta de que en el mes de Octubre las hipotecas representaron un 9,6% del total de las operaciones cuando en los mejores meses este ratio ascendía a un 71,6% (Enero 2018 – ver Informe Número 149). Esto se debió a la mayor caída interanual de las operaciones respaldadas con crédito bancario (-76,7%) respecto al desempeño, también negativo, de las realizadas sin Hipotecas (-6,3%).

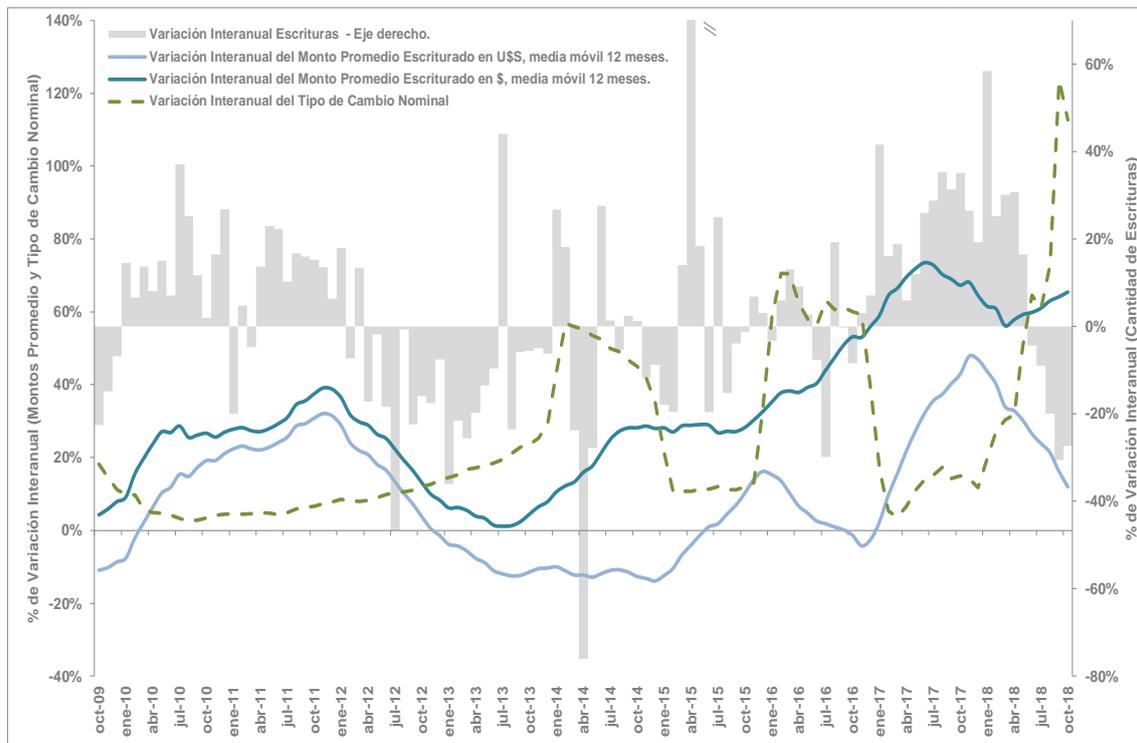
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

En el mes de Octubre, el valor medio por Acto de Compraventa en el distrito bonaerense fue de 2.060.388 pesos, es decir 55.506 dólares cuando se convierte al tipo de cambio promedio del mes.

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

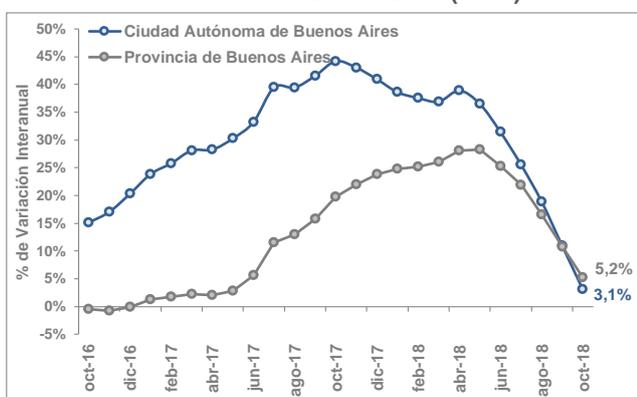


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Estos valores no evidencian variaciones significativas con respecto a lo ocurrido en el mes precedente, habida cuenta de la mencionada relativa estabilidad en la cotización de la divisa norteamericana, pero sí presentan importantes variaciones en relación a Octubre de 2017: **el incremento en moneda local (+68,9%) fue más que contrarrestado por la variación del tipo de cambio en igual periodo (+112,7%), dando como resultado una caída interanual del monto medio en divisas del 20,2%**. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico XIII.

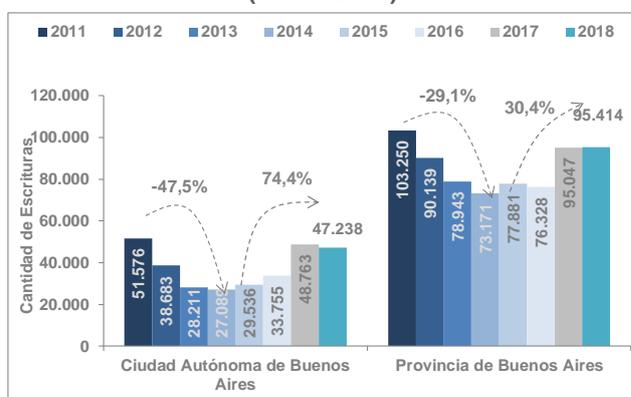
En el mes de Octubre continuó la fuerte desaceleración en la variación de la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país. La mayor reducción experimentada en la Ciudad de Buenos Aires llevó a que **por primera vez desde Septiembre de 2015 la Capital Federal registre un peor valor que el distrito bonaerense en este indicador** (Gráfico XIII). Como fue comentado en los Informes previos, esta pronunciada merma en el nivel de Escrituración llevó a que el acumulado de los primeros diez meses del año se ubique, nuevamente, por debajo del correspondiente al pico anterior de Actividad, acontecido en el año 2011¹¹ (Gráfico XV).

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



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

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



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

El valor total de créditos hipotecarios otorgados a los individuos durante el mes de Octubre fue de 3.341 millones de pesos. Esto implicó una caída del 8,8% con respecto a Septiembre y del 64% con respecto a igual mes de 2017 (Cuadro IV). Si se consideran estos créditos en moneda estadounidense – convertidos al tipo de cambio promedio de cada periodo - la caída mensual resulta ser del 7,5%, habida cuenta de la leve apreciación cambiaria evidenciada en el mes, y la interanual del 84% (Gráfico XVI). Del total otorgado puede inferirse que un 92% fue realizado con Destino Vivienda, al tratarse de financiaciones con plazos que superan los diez años¹².

¹¹ En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, como se comentó previamente, el valor acumulado durante los primeros 10 meses de 2018 se encuentra por debajo incluso de lo ocurrido el año pasado en igual periodo.

¹² Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2017					
Octubre	9.293	8.936	8.334	723,6%	882,3%
Noviembre	10.102	9.677	9.186	570,9%	682,2%
Diciembre	12.472	12.025	11.611	427,2%	495,3%
2018					
Enero	10.229	9.857	9.498	539,7%	661,1%
Febrero	9.973	9.657	9.443	488,4%	522,8%
Marzo	14.742	14.343	13.937	525,2%	553,2%
Abril	14.054	13.698	13.220	536,1%	550,7%
Mayo	11.400	10.961	10.597	255,6%	266,7%
Junio	6.222	5.774	5.573	68,9%	71,6%
Julio	5.467	5.140	4.933	5,9%	7,6%
Agosto	5.588	5.244	5.108	-21,8%	-23,1%
Septiembre	3.665	3.457	3.366	-56,1%	-56,5%
Octubre	3.341	3.077	3.228	-64,0%	-65,6%
Acumulado Ene - Oct '05	1.249	649	-	-	-
Acumulado Ene - Oct '06	1.955	1.195	-	56,5%	84,2%
Acumulado Ene - Oct '07	3.880	3.043	-	98,5%	154,6%
Acumulado Ene - Oct '08	4.251	3.341	-	9,6%	9,8%
Acumulado Ene - Oct '09	1.317	801	-	-69,0%	-76,0%
Acumulado Ene - Oct '10	2.646	1.863	-	100,8%	132,5%
Acumulado Ene - Oct '11	4.992	3.890	-	88,7%	108,8%
Acumulado Ene - Oct '12	4.795	3.695	-	-4,0%	-5,0%
Acumulado Ene - Oct '13	3.537	2.347	-	-26,2%	-36,5%
Acumulado Ene - Oct '14	2.749	1.762	-	-22,3%	-24,9%
Acumulado Ene - Oct '15	3.938	2.350	-	43,2%	33,4%
Acumulado Ene - Oct '16	6.418	4.689	417	63,0%	99,5%
Acumulado Ene - Oct '17	44.713	41.984	25.477	596,6%	795,4%
Acumulado Ene - Oct '18	84.681	81.210	75.675	89,4%	93,4%

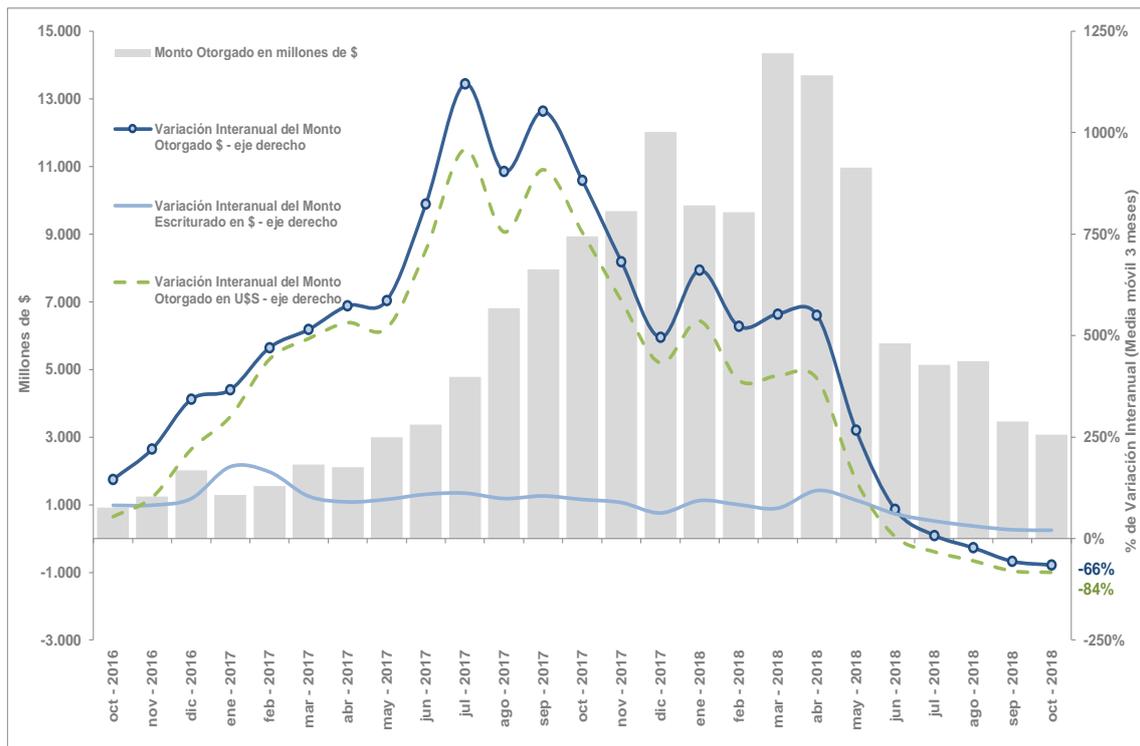
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Datos del BCRA sobre las financiaciones con garantía hipotecaria otorgadas en Noviembre muestran una reducción del 6,9% en pesos y del 3,4% en dólares con respecto al mes de Octubre, mientras que la información provisoria a Diciembre¹³ referida a los créditos otorgados en UVA¹⁴ indica que ha habido una caída adicional del 6% en el monto otorgado en pesos, variación similar a la correspondiente en moneda internacional.

¹³ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 13 de Diciembre en comparación con el promedio de los primeros 13 días del mes anterior.

¹⁴ Único dato disponible para el parcial del mes de Diciembre. No resulta idéntico al dato reportado en el Informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisoria se trata de una muy buena aproximación al universo.

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



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

► Glosario de Términos utilizados.

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