

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 134

Correspondiente al período Septiembre - Octubre 2016

Buenos Aires | Diciembre 2016

► Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
► Marco General.....	5
La Construcción	5
Empresas Constructoras.....	10
Costos	15
La construcción en el empleo	17
► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2016.....	20
El empleo agregado en la Construcción	20
Empleo por tamaño de empresa.....	22
La situación del empleo sectorial por provincia	24
El salario en la Construcción.....	25
► Situación del Mercado Inmobiliario	30
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	30
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	32
La compraventa de inmuebles	36
► Glosario de Términos utilizados.	42

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 134

Diciembre 2016

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) mostraron en Noviembre valores auspiciosos: con más de un millón de toneladas consumidas, el nivel fue un 1,8% más alto que en igual período del año pasado.
- El consumo de Noviembre estuvo entre los más altos de la historia, tan sólo superado en 2011 y 2013, ambos años signados por la contienda electoral y el alza de la inversión en obra pública.
- Pese a ello, por lo ocurrido en los meses anteriores, es la de 2016 la mayor contracción en el consumo de cemento desde el año 2002 a esta parte. Al mes de Noviembre, la caída acumulada desde Enero ascendió al 11,7%, ubicándose por encima de las bajas de 2009, 2012 y 2014.
- La contracción de los despachos de cemento *a granel* al mes de Octubre muestra un retroceso que duplica al realizado *en bolsa* (aunque en los últimos meses esa brecha se achicó; en particular, en Octubre tanto el consumo *en bolsa* como el *a granel* presentaron bajas del 18,1% y 18,6%, respectivamente).
- Del resto de los insumos relevantes del sector, aquellos que en Octubre superan en magnitud a la caída del Cemento son el *Hierro redondo para hormigón* y el *Asfalto*, ambos con alta incidencia en las obras de infraestructura.
- El Índice elaborado por el Grupo Construya, que tiende a ser más un reflejo de lo que sucede con las obras residenciales privadas -en particular de los mayores centros urbanos de la región Pampeana-, volvió a mostrar en Noviembre una fuerte baja interanual, superior al 20%.
- El Nivel general de este indicador en Noviembre fue, para ese mes, el más bajo desde el año 2009. El Índice Construya reflejó -más claramente a partir del segundo cuatrimestre del año- la discontinuidad del esquema anterior del PROCREAR, sin que se hubiese llegado a activar otro motor con potencia para traccionar la obra residencial privada.
- La tasa de contracción del número de empresas constructoras en actividad experimentó en Noviembre una desaceleración. Luego de haber llegado en Octubre al 2% interanual, se retrotrajo al 1,6%.
- El indicador revela una sensibilidad claramente menor a la variación en el nivel de actividad que la que supo tener en años anteriores: en términos absolutos, en el último año dejaron la actividad 380 empleadores, cuando en igual período de 2014 lo habían hecho 1.961; y en 2009, 3.176.
- La desaceleración en el ritmo de caída interanual del número de empleadores estuvo fundamentalmente vinculada al comportamiento en las Grandes jurisdicciones. En efecto, entre Octubre y Noviembre descendió del -1,3% al -0,9%, mientras que en las Restantes jurisdicciones esa baja fue del -3,3% al -3,1%.
- Noviembre mostró una desaceleración en el ritmo de caída del número de empresas *Unipersonales*, mientras que, en contrapartida, para las *Sociedades de Personas* pasó del -8,3% al -10,2%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) mostró en Noviembre una suba mensual del 1%, alcanzando una tasa de variación interanual por encima del 34%.
- La suba de Noviembre estuvo motorizada por la dinámica del rubro Materiales. Su ritmo de aumento experimentó una leve aceleración, volviendo a superar, luego de tres meses, el umbral del 1,5%.

- Con el incremento interanual de los costos del 34% y una depreciación del peso mayor al 58% en igual periodo, el nivel de costos de construir medidos en dólares estadounidenses es hoy más de un 15% más bajo que un año atrás.

Situación Laboral

- El promedio de ocupación en la Industria de la Construcción para el mes de Octubre fue de 376.997 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 0,7% mensual. De esta forma acumula tres meses consecutivos de incremento, situación que no se verificaba desde Junio de 2015.
- La comparación respecto al mes de Octubre de 2015 exhibe una caída del 11,6% interanual, registrando así un ritmo de contracción inferior al verificado en Septiembre (-12,6%) y en Junio de 2016 (-14,3%), mes en que el empleo sectorial daba cuenta de su reducción más profunda.
- Si se considera el período Enero – Octubre se verifica que el promedio de empleo sectorial resultó un 11,2% inferior al correspondiente a iguales meses de 2015, siendo la tasa de caída más importante de la serie histórica para el acumulado de los primeros diez meses de un año, al superar la baja observada en el 2009.
- La creación de nuevos puestos de trabajo en Octubre se expresó en una mayor expansión de los planteles de las firmas constructoras, dando lugar así a un nuevo incremento del indicador de empleo promedio. Este se ubicó en los 12,9 trabajadores por empresa constructora, marcando así un crecimiento del 0,4% mensual.
- Nuevamente se ha incrementado el peso del segmento de firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados dentro de la estructura del empleo sectorial.
- El aumento en la cantidad de puestos de trabajo a nivel agregado se correspondió con una evolución marcadamente heterogénea en las diversas provincias del país. Sólo en 11 de las 25 jurisdicciones consideradas en nuestra estadística de ocupación se verificó un nivel de ocupación superior al verificado durante Septiembre.
- La creación de nuevos puestos de trabajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en las Provincias de Santa Fe y Misiones representó casi dos tercios del total de la creación bruta en todo el país. En términos porcentuales, se destaca también el aumento mensual de la ocupación en las Provincias de Tierra del Fuego (7,2%) y San Luis (6,7%).
- Tanto en el conurbano como en el interior de la Provincia de Buenos Aires se verificó una leve disminución mensual de la cantidad de trabajadores registrados del orden del -0,6% y del -0,7%, respectivamente.
- Respecto al 2015, algunas jurisdicciones mantienen fuertes caídas interanuales del empleo sectorial, como son los casos de Santa Cruz (-48,6%), La Rioja (-40,5%), San Luis (-40,0%), Misiones (-31,2%) y Formosa (-30,0%).
- La baja del 11,2% acumulada hasta Octubre se encuentra impulsada por la caída en el conjunto de distritos que conforman el Resto del país (-16,4%), en tanto que para las Grandes Jurisdicciones la comparativa arroja una disminución más moderada, del 7,9% interanual.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió a los \$12.951 en Octubre, marcando una expansión del 30% interanual.
- La cantidad de obreros del sector que entre los meses de Enero y Octubre de 2016 percibieron en promedio remuneraciones por encima de los \$16.000 fue un 65,1% superior a la verificada en igual período del 2015.
- En ese mismo lapso, se observa que casi la mitad de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción (el 45,1%) percibió un salario superior a los \$10.000 mensuales.
- En los primeros diez meses del año, las Provincias de Chaco y Formosa continúan liderando la expansión salarial. Estas presentan tasas de incremento promedio de las remuneraciones del orden del 46,3% y del 42,6% interanual, respectivamente. Y muy cerca se ubican los casos de La Rioja (41,3%) y San Luis (37,1%).

Situación Inmobiliaria

- El total de la superficie proyectada en el relevamiento de 41 municipios llevado adelante por el INDEC mostró en Octubre una caída interanual de 5,6%. Con este resultado, el total acumulado en el año se mantiene un 5% por debajo del metraje correspondiente a los primeros 10 meses de 2015.
- La comparación entre la serie de 41 municipios y la de 40 –que incluye a todos los distritos relevados con excepción de la Ciudad de Buenos Aires- permite observar que en el caso de la segunda serie, la caída interanual alcanzaría al 24,1% (promedio de los últimos tres meses), versus un 9,6% que muestra la serie completa.
- En Octubre la Ciudad de Buenos Aires presentó un fuerte incremento de la superficie involucrada en las solicitudes de permisos de edificación, que totalizaron 148, lo que constituye el mayor nivel desde Agosto de 2012. La superficie involucrada alcanzó los 216.280 m², registro que más que cuadriplica al de igual periodo de 2015 y resulta ser el más alto en cuatro años.
- Este fuerte crecimiento fue impulsado principalmente por las construcciones de tipo *Residencial*, que con un incremento de 503% explicaron un 87,2% de la variación total de metros solicitados.
- La participación de la superficie Residencial en el periodo Enero-Octubre se encuentra entre las más altas de los últimos años, con un 81,4%, sólo superado en el año 2012.
- Sigue siendo preponderante la participación de las viviendas de Alta Calidad, que incluye a las categorías Lujosa y Suntuosa, tanto en metros cuadrados, con un 63% del total en lo que va del año, como en la incidencia que posee en el crecimiento interanual acumulado en diez meses, explicando un 83% de dicho aumento.
- El peso de las viviendas de tres o más ambientes continúa siendo relativamente elevado en comparación con lo ocurrido en los años previos, alcanzando un 28% del total para el periodo Enero – Octubre de 2016.
- La cantidad total de Actos Escriturales en la Ciudad de Buenos Aires fue de 4.152 en Octubre, lo que representa un incremento del 18% con respecto a igual mes de 2015. La cantidad acumulada en lo que va del año registra de esta manera un alza del 14,2% interanual, constituyendo así el mayor salto positivo desde 2010.
- El valor medio por operación de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$1.888.150, que al tipo de cambio promedio del mes representa un monto de USD 124.376. Esto implica un incremento interanual de 18,9% y un crecimiento de 13,2% con respecto al mes pasado.
- La cantidad total de Actos Escriturales en la Provincia de Buenos Aires fue de 8.921, un 8,9% por debajo de igual mes del año pasado, mientras que el acumulado en el año muestra una merma de 2% con respecto a igual periodo de 2015.
- El monto total involucrado en las Escrituras de Octubre en la Provincia de Buenos Aires fue de \$7.225,8 Millones, es decir un valor promedio de \$809.974 por operación (+64,6% interanual en moneda local). Traducido a dólares estadounidenses brinda un monto de USD 53.354, un 2,9% por encima de igual mes de 2015.
- En el acumulado anual, la cantidad de Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires se encuentra en 2016 un 24,6% por encima del registro de 2014, mientras que en igual comparación en la Provincia, que había disminuido menos su actividad en el periodo 2011-2014, el incremento acumulado en dos años alcanza el 4,3%, presentando una reducción en el año en curso.
- En el mes de Octubre, el monto total de créditos hipotecarios otorgados para vivienda registró un alza interanual del 148%, muy por encima del incremento del volumen monetario total involucrado en las operaciones de compraventa de los dos principales distritos del país (82%). Tomando el promedio mensual en lo que va de 2016, el monto total otorgado ha alcanzado los \$468 millones de pesos, lo que implica un 76% de incremento con respecto a 2015.

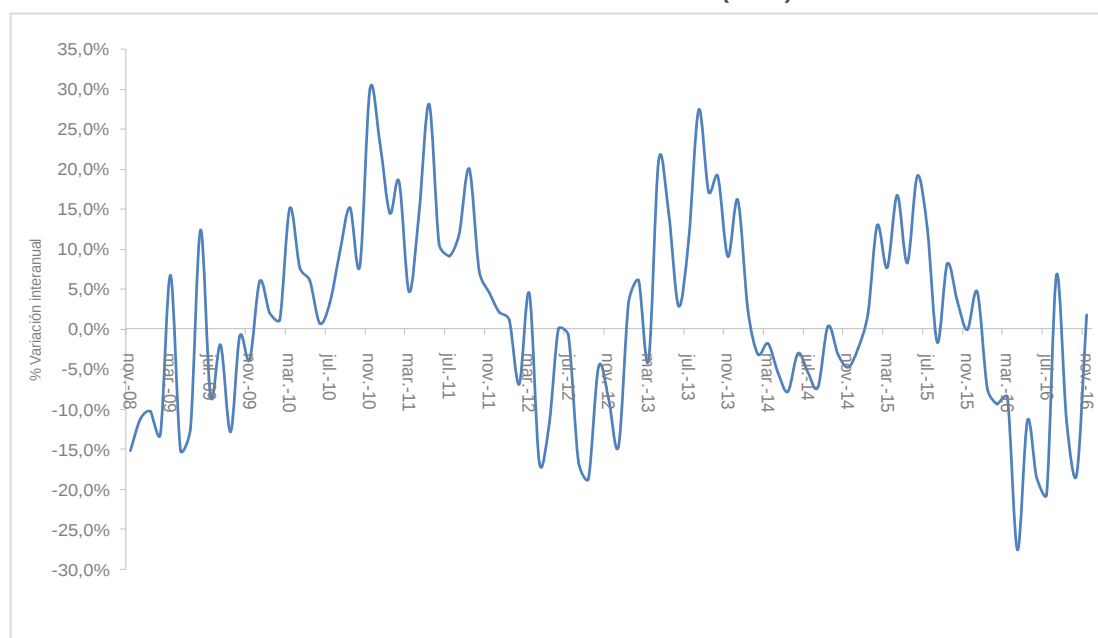
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) ha suspendido la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos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

► Marco General

La Construcción

Luego de la fuerte caída de Octubre, **los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) mostraron en Noviembre valores auspiciosos: con más de un millón de toneladas consumidas, el nivel fue un 1,8% más alto que en igual mes del año pasado.** Esta fue, en consecuencia, la segunda alza interanual en lo que va del año, luego de la suba registrada en Agosto.

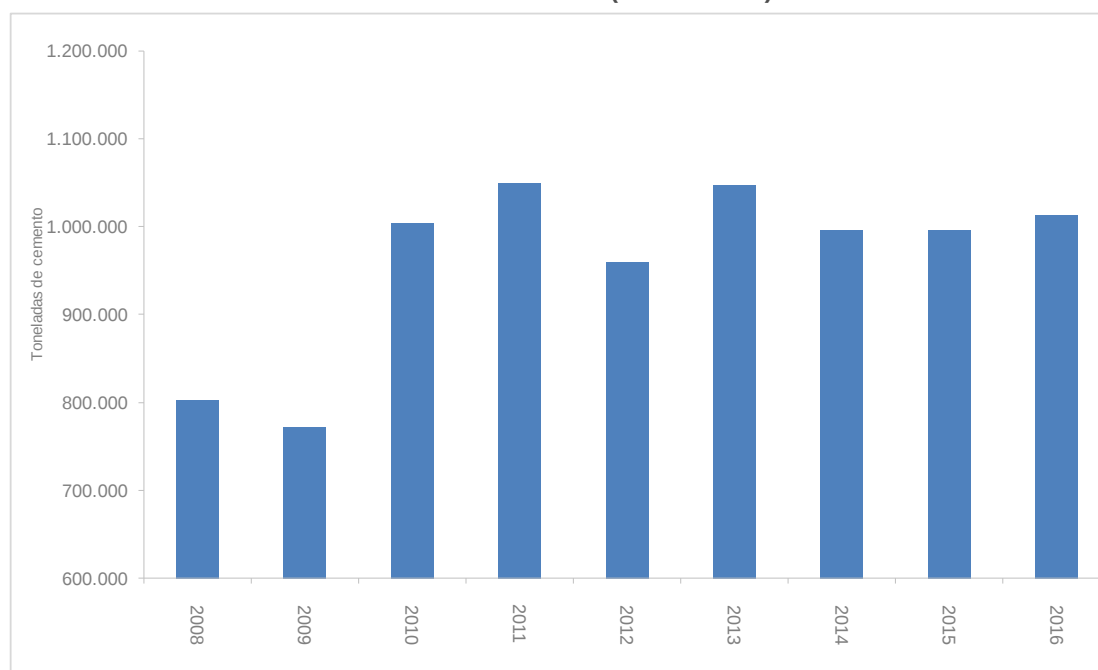
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Noviembre 2008 - Noviembre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Mirado en una perspectiva de más largo plazo, **el nivel de Noviembre estuvo entre los más altos de la historia, tan sólo superado en 2011 y 2013**, ambos años signados por la contienda electoral y el alza de la inversión en obra pública. De esta manera, **el comportamiento de variables claves de la actividad sectorial, como lo son el empleo y el consumo de cemento, comienzan a consolidar la visión de un freno en la dinámica contractiva e, incluso, un suave rebote.** Tendencia que, también por factores de índole estadística (el periodo de comparación), seguramente se profundizará en los próximos meses. La progresiva reactivación de la obra pública, cierto repunte del crédito hipotecario al calor de una estabilización de las perspectivas inflacionarias, el cierre de la segunda etapa del blanqueo de capitales, el freno en la caída del salario real y el avance de la nueva etapa del PROCREAR, son todos factores que confluyen en esa dirección, encontrando como principal tendencia opuesta la marcha de la economía internacional.

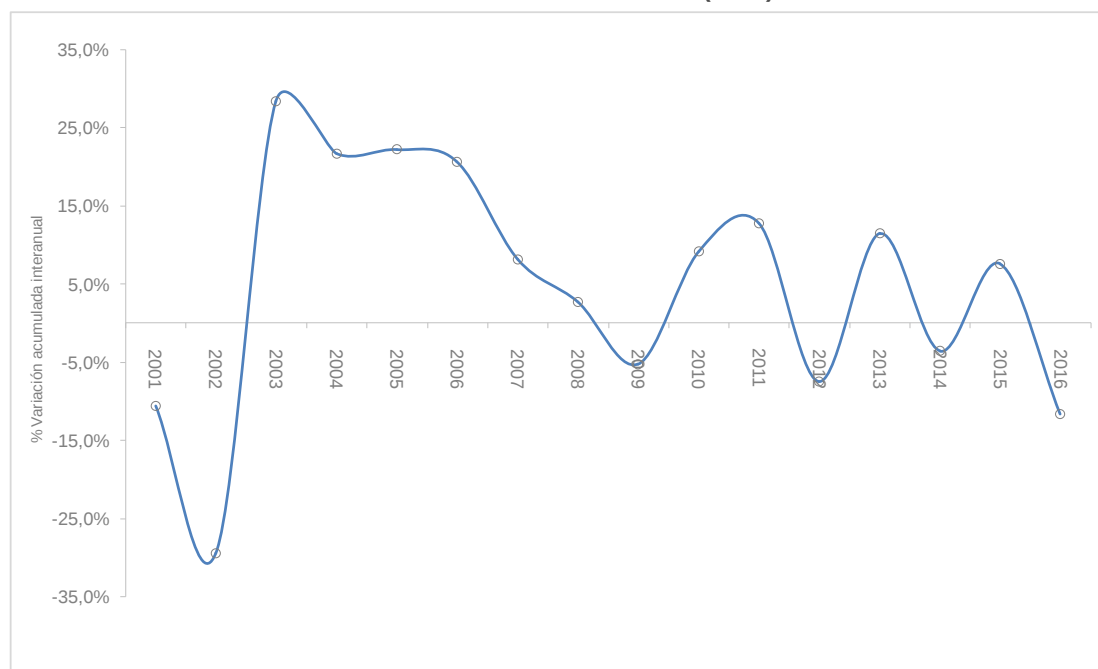
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Noviembre 2008 / 2016 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Lo cierto es que lo ocurrido los meses anteriores dejará igualmente como marca **la mayor caída del consumo de cemento desde el año 2002 a esta parte**. Al mes de Noviembre, **la caída acumulada desde Enero ascendió al 11,7% interanual, por encima de las bajas observadas en 2009, 2012 y 2014**.

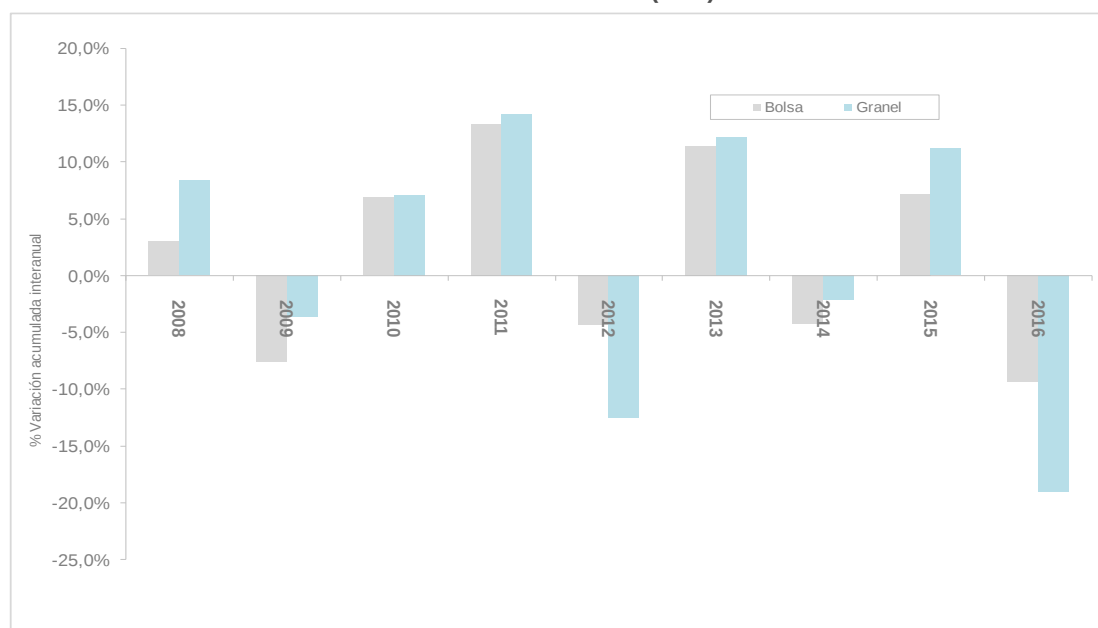
Gráfico III – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual.
Enero – Noviembre 2001 / 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como hemos apuntado ya antes, esa merma estuvo –principalmente en la primera mitad de año– traccionada por la marcha de la obra pública, fenómeno que se advierte en la **contracción ostensiblemente más pronunciada del consumo de cemento a granel**. En efecto, al mes de Octubre su retroceso era el doble del correspondiente al consumo en *bolsa* (aunque en los últimos meses esa brecha se achicó; en particular, en Octubre tanto el consumo en *bolsa* como el realizado a *granel* presentaron bajas del 18,1% y 18,6%, respectivamente).

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



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La otra característica distintiva del proceso de contracción es que estaría llegando a su fin la caída más marcada en el interior del país; hecho que, por cierto, es coherente con la mayor incidencia relativa que allí tiene la obra pública. En efecto, **hasta el mes de Octubre el Área Metropolitana de Buenos Aires registraba una baja acumulada del 10,4% en su nivel de consumo de cemento, porcentaje que llegaba al 14% en las Restantes jurisdicciones.**

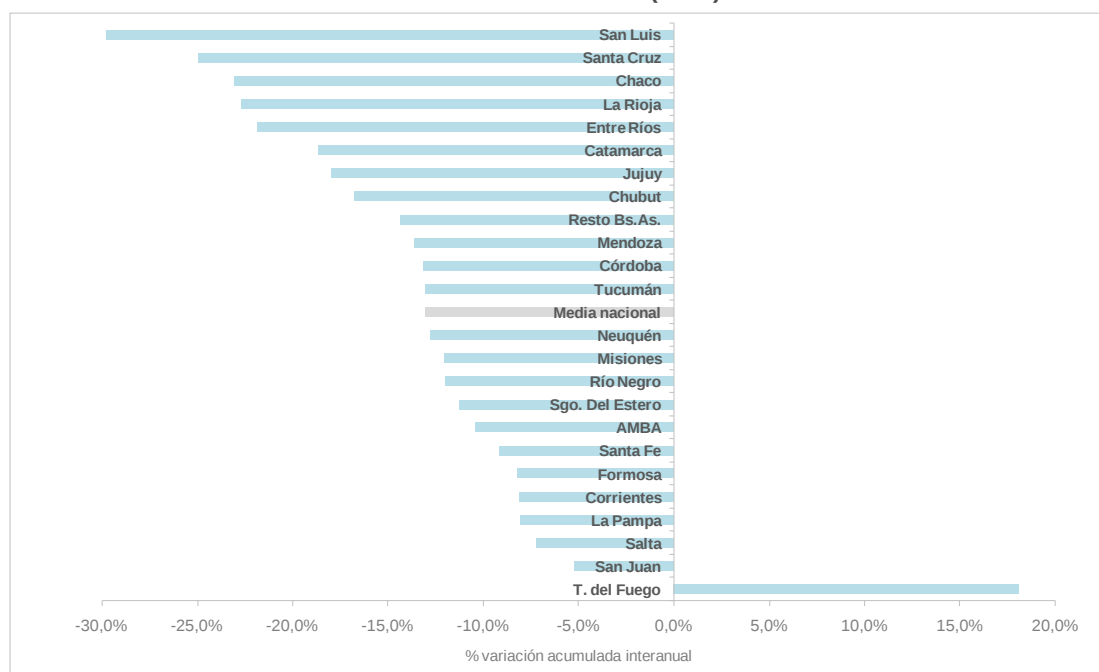
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero – Octubre 2008 / 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esa caída resulta generalizada, con cinco jurisdicciones en donde incluso se ubica por encima del 20%. La única excepción la constituye la provincia de Tierra del Fuego, que no sólo crece por el hecho de compararse contra un período en que había ya comenzado a caer (Octubre 2015: -4,9%), sino que también se encuentra por encima de sus niveles de 2014 (a Octubre 2014: 35.277 toneladas; a Octubre 2016: 39.630 toneladas) y está muy cercana a sus registros de 2013 (41.007 toneladas).

Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero – Octubre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos relevados por el INDEC refuerzan esa caracterización cualitativa de la actual dinámica sectorial. En efecto, **los insumos representativos de la construcción que superan en magnitud a la caída del Cemento son el Hierro redondo para hormigón y el Asfalto, ambos con alta incidencia en las obras de infraestructura.** Sin embargo, **la propia evolución reciente del Asfalto da cuenta de la reactivación antes mencionada en la obra pública, especialmente en las obras viales** –relativamente menos demandantes de cemento y empleo. En efecto, en Octubre su caída interanual se redujo a un marginal 0,8%.

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

Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior (Octubre)	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
		(Enero - Junio)	(Enero - Octubre)
Artículos sanitarios de cerámica	-18,2%	7,6%	-1,6%
Asfalto	-0,8%	-38,3%	-24,4%
Cemento Portland	-18,3%	-14,2%	-13,0%
Hierro redondo para hormigón	-21,9%	-17,4%	-19,6%
Ladrillos huecos	-19,1%	-7,5%	-11,1%
Pinturas para Construcción	-9,7%	-4,1%	-6,2%
Pisos y revest.cerámicos	-21,7%	-6,2%	-8,6%
Placas de yeso	-5,7%	-6,5%	-6,0%
Resto*	-39,7%	-32,1%	-32,1%

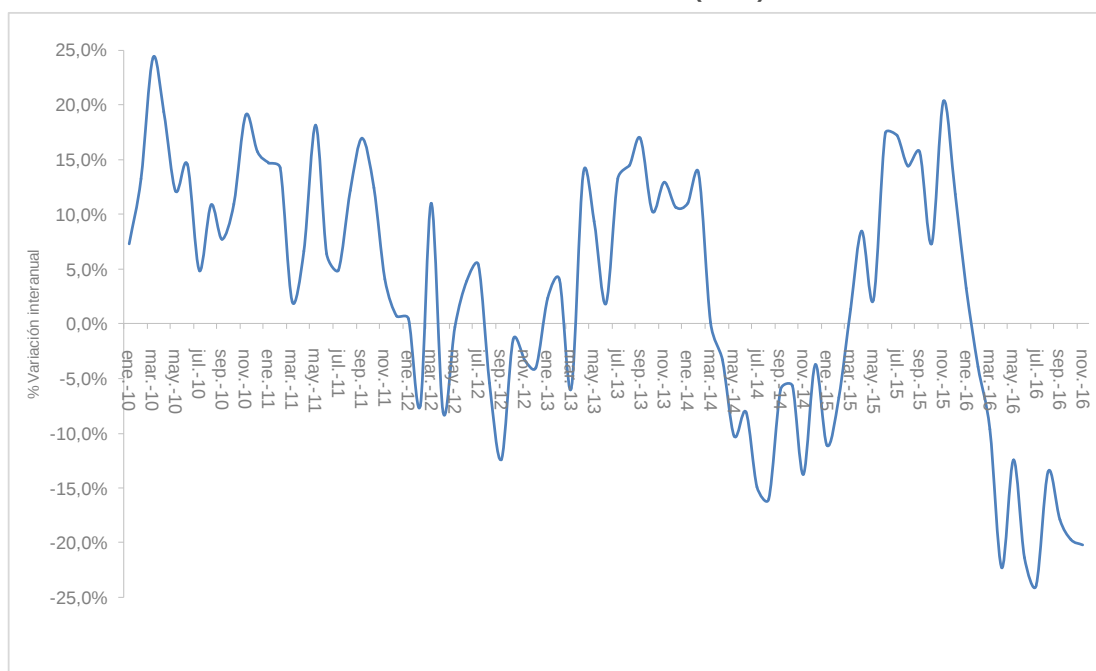
*Incluye vidrio para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por el contrario, **el Índice elaborado por el Grupo Construya**, que tiende a ser más un reflejo de la obra residencial privada -en particular de los mayores centros urbanos de la región Pampeana-, **volvió a mostrar en Noviembre una fuerte baja interanual, superior al 20%.** No obstante, debe tenerse presente que este Índice comenzó a evidenciar variaciones positivas recién en Marzo de 2015, y a partir de Junio esa tendencia tuvo una fuerte aceleración, por lo que **pesan aquí factores de índole estadística.** Por caso, en

Noviembre del año pasado había tenido lugar un incremento interanual superior al 20%, la mejor marca desde Marzo de 2010.

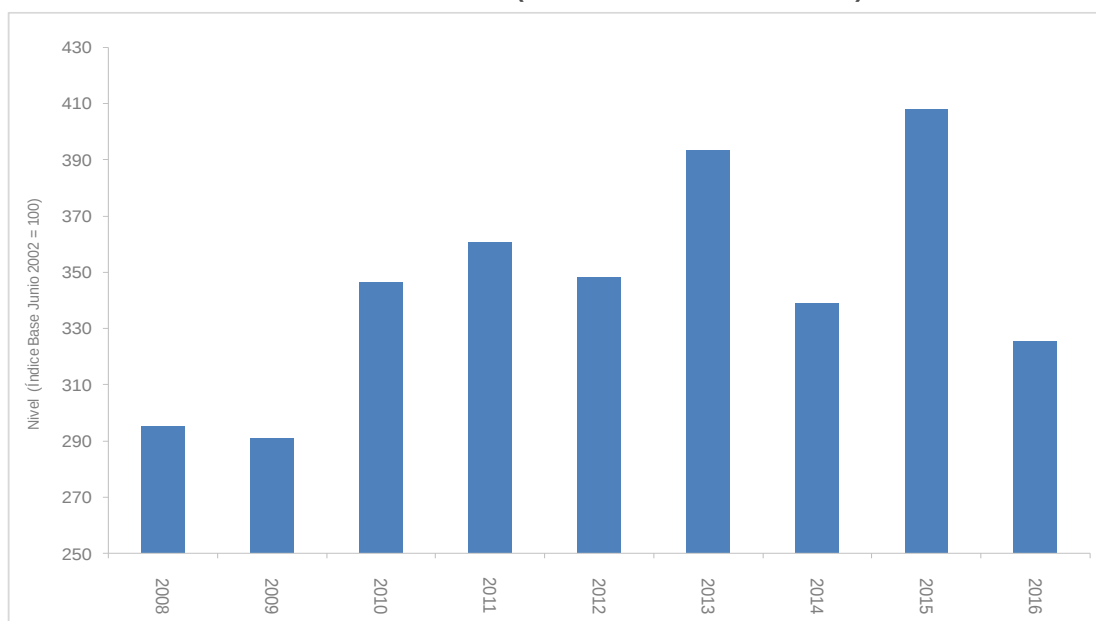
Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Enero 2010 – Noviembre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Más allá de esa aclaración, el índice se encuentra en un nivel históricamente bajo. **El registro de Noviembre fue, para ese mes, el más bajo desde el año 2009.** En línea con la reducción de la brecha entre despachos de cemento en *bolsa* y a *granel*, el Índice Construya reflejó –más claramente a partir del segundo cuatrimestre del año- la discontinuidad del esquema anterior del PROCREAR, **sin que se hubiese llegado a activar otro motor con potencia para traccionar la obra residencial privada.**

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

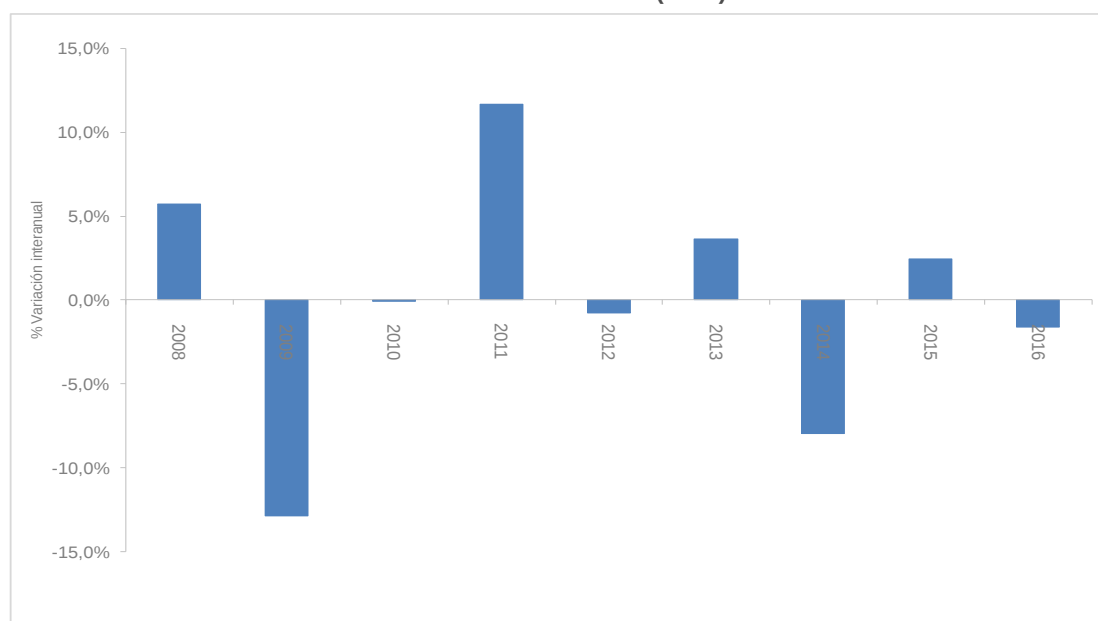


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

La tasa de contracción del número de empresas en actividad experimentó en Noviembre una desaceleración. Luego de haber llegado en Octubre al 2% interanual, este mes se retrotrajo un 1,6%, ubicándose en consecuencia por debajo de Septiembre (-1,8%). El indicador revela una sensibilidad claramente menor a la que tuvo el nivel de actividad en años anteriores: **en términos absolutos, en el último año dejaron la actividad 380 empleadores, cuando en igual período de 2014 lo habían hecho 1.961; y en 2009, 3.176.** Este fenómeno podría estar vinculado a la tipología de obra que más se retrajo: aquellos que se abocan a la obra pública presentan menor elasticidad al nivel de actividad, pues suelen ser estructuras relativamente más complejas que el entramado de pequeños emprendimientos ligados a las pequeñas obras privadas; entre otras cosas, porque la cartera de antecedentes que poseen las grandes empresas es un activopreciado que cuesta mucho perder.

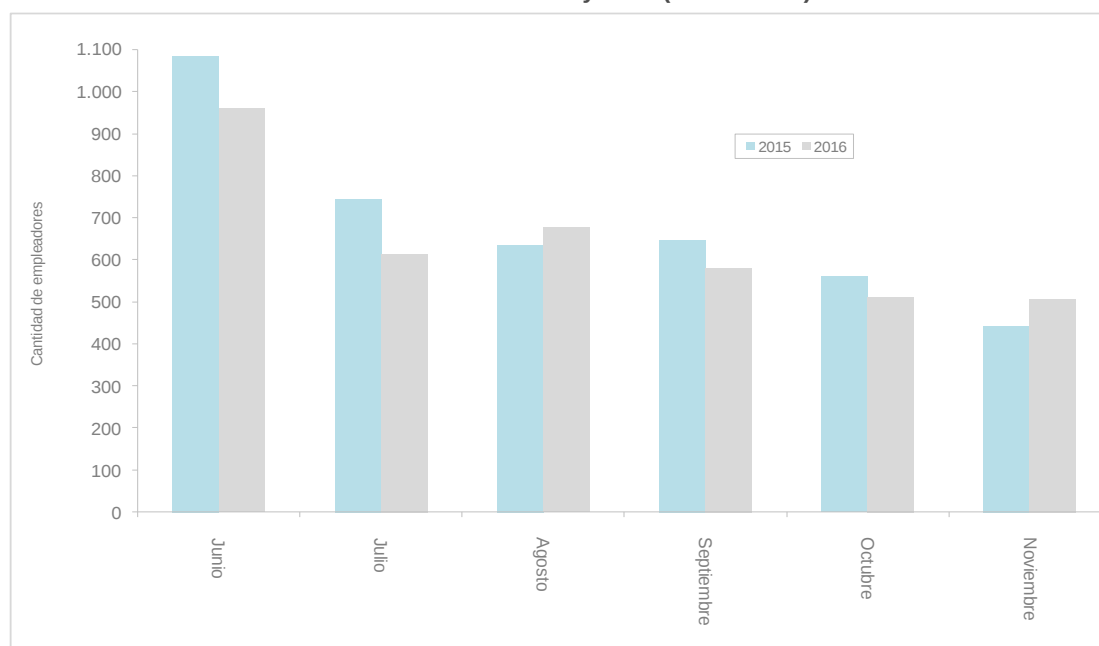
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual.
Noviembre 2008 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

El otro dato auspicioso es que, al igual que en el mes de Agosto, **en Noviembre se verificó nuevamente que la incorporación de nuevos empleadores fue, respecto a Octubre, mayor que igual período del año pasado.** En efecto, entre Octubre y Noviembre se sumaron 507 empleadores, cuando en igual período de 2015 lo habían hecho 442.

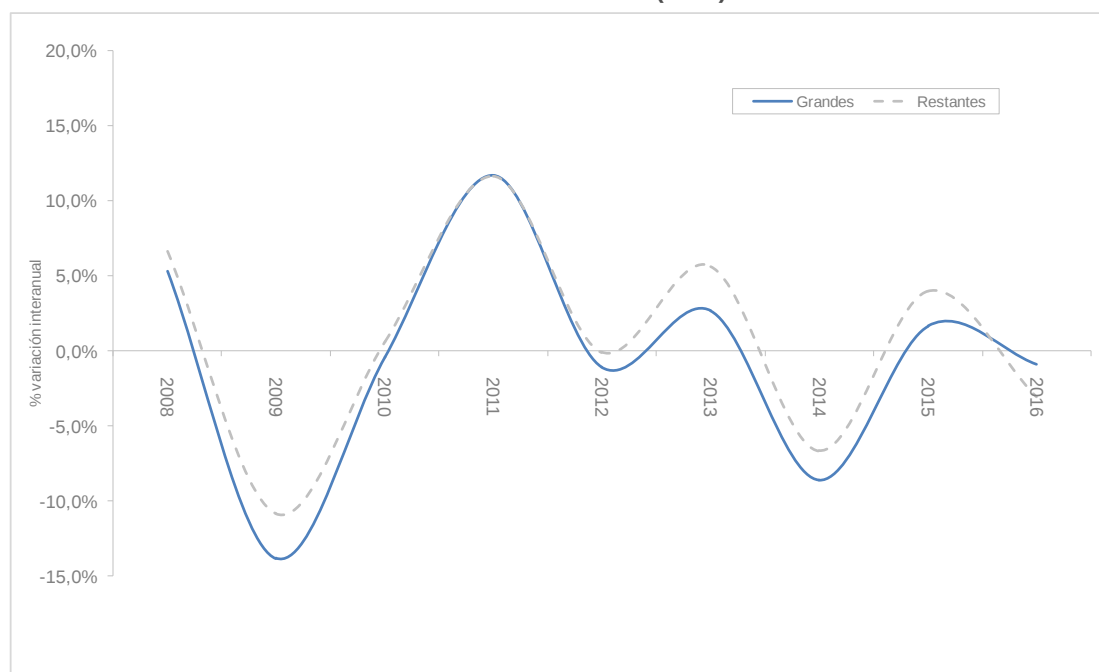
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación mensual.
Junio - Noviembre 2015 y 2016 (en cantidad)



Fuente: IERIC

La desaceleración en el ritmo de caída interanual del número de empleadores estuvo fundamentalmente vinculada al comportamiento en las **Grandes jurisdicciones**. En efecto, su tasa de merma descendió del -1,3% al -0,9%, mientras que en las Restantes jurisdicciones esa baja fue del -3,3% al -3,1%.

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



Fuente: IERIC

Ese mejor comportamiento de las Grandes jurisdicciones está íntimamente ligado a lo que acontece en la Ciudad de Buenos Aires. La cantidad de empleadores se elevó allí un 8,7% interanual, lo que significó la incorporación de 340 empleadores desde Noviembre de 2015, cifra cercana a la caída total de empleadores en el país.

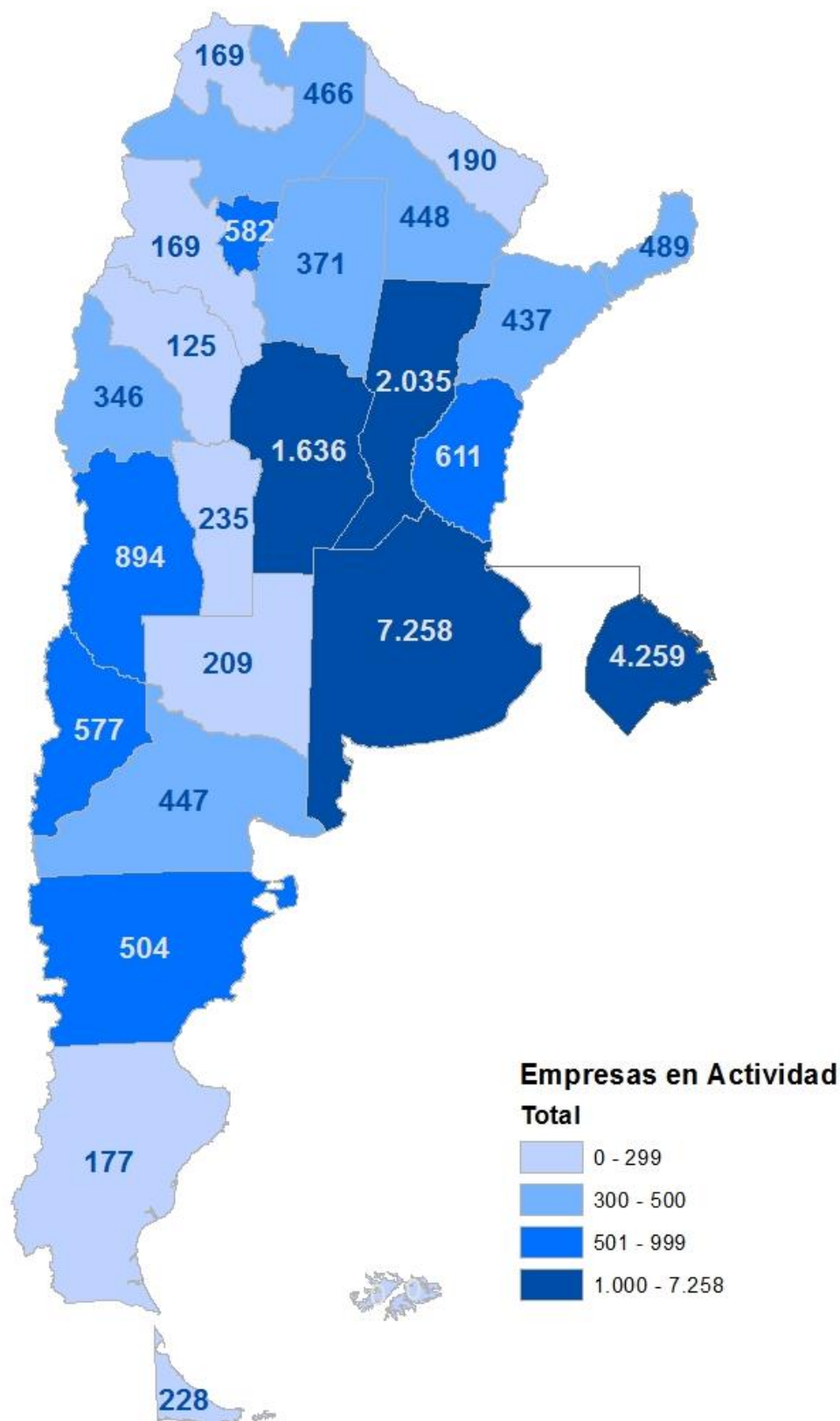
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	nov-16	nov-15	nov-16	nov-15	nov-16	nov-15		nov-16	nov-15
Grandes Jurisd.	13.497	13.656	1.691	1.670	15.188	15.326	-0,9%	66,4%	65,9%
Buenos Aires	6.349	6.800	909	930	7.258	7.730	-6,1%	31,7%	33,3%
Cdad. de Bs.As.	3.867	3.578	392	341	4.259	3.919	8,7%	18,6%	16,9%
Córdoba	1.414	1.432	222	241	1.636	1.673	-2,2%	7,2%	7,2%
Santa Fe	1.867	1.846	168	158	2.035	2.004	1,5%	8,9%	8,6%
Resto del país	7.068	7.314	606	602	7.674	7.916	-3,1%	33,6%	34,1%
Catamarca	168	175	1	2	169	177	-4,5%	0,7%	0,8%
Chaco	428	456	20	17	448	473	-5,3%	2,0%	2,0%
Chubut	470	496	34	41	504	537	-6,1%	2,2%	2,3%
Corrientes	420	416	17	19	437	435	0,5%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	579	627	32	38	611	665	-8,1%	2,7%	2,9%
Formosa	188	196	2	4	190	200	-5,0%	0,8%	0,9%
Jujuy	158	165	11	9	169	174	-2,9%	0,7%	0,7%
La Pampa	195	202	14	13	209	215	-2,8%	0,9%	0,9%
La Rioja	118	114	7	10	125	124	0,8%	0,5%	0,5%
Mendoza	724	703	170	146	894	849	5,3%	3,9%	3,7%
Misiones	462	486	27	34	489	520	-6,0%	2,1%	2,2%
Neuquén	501	543	76	65	577	608	-5,1%	2,5%	2,6%
Río Negro	402	443	45	45	447	488	-8,4%	2,0%	2,1%
Salta	449	475	17	15	466	490	-4,9%	2,0%	2,1%
San Juan	323	282	23	23	346	305	13,4%	1,5%	1,3%
San Luis	215	214	20	19	235	233	0,9%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	147	183	30	42	177	225	-21,3%	0,8%	1,0%
Sgo. del Estero	354	357	17	17	371	374	-0,8%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	215	219	13	14	228	233	-2,1%	1,0%	1,0%
Tucumán	552	562	30	29	582	591	-1,5%	2,5%	2,5%
Total País	20.565	20.970	2.297	2.272	22.862	23.242	-1,6%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

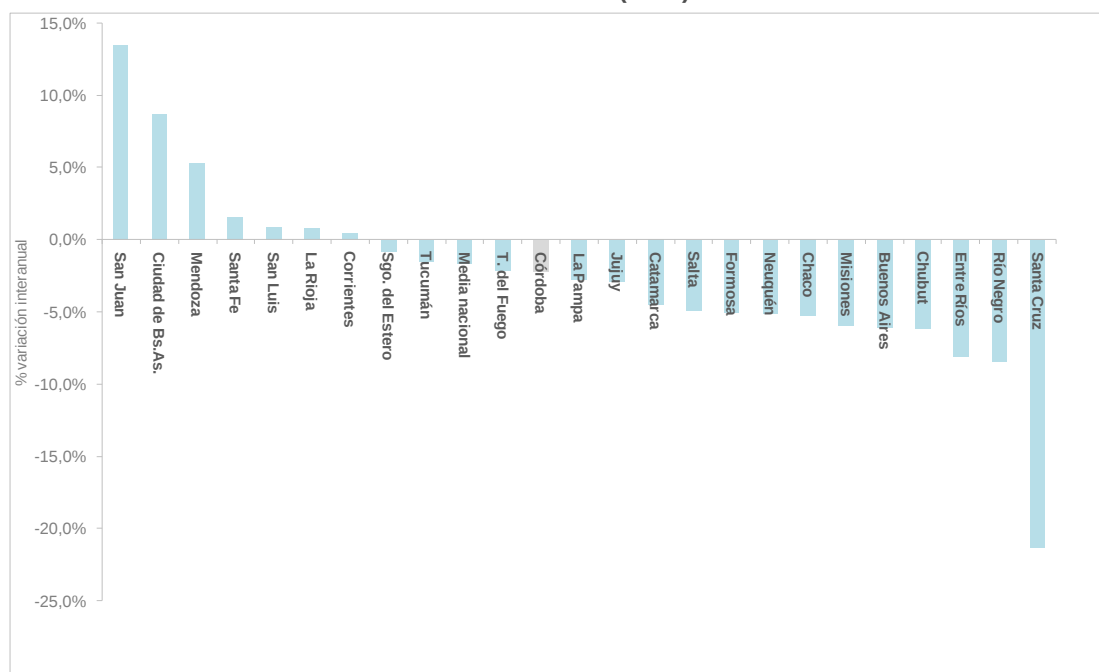
La Ciudad de Buenos Aires es una de las 7 jurisdicciones en donde el número de empleadores crece, y la segunda en cuanto a la velocidad de expansión, apenas superada por la provincia de San Juan. Del otro lado, Santa Cruz es, por lejos, la que más retrocede (-21,3%), duplicando la tasa de contracción correspondiente a la provincia que la sucede (Río Negro, -8,4%). En ese sentido, es dable apreciar que tres de las cuatro provincias con mayor caída son patagónicas.

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Noviembre de 2016



Fuente: IERIC

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Noviembre 2016 (en %)



Fuente: IERIC

En cuanto a la evolución del universo empresarial según su Forma de organización jurídica, **Noviembre mostró una desaceleración en el ritmo de caída de las empresas Unipersonales**, mientras que, en contrapartida, Sociedades de Personas pasó del -8,3% al -10,2%.

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

	nov-16	nov-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2016	Noviembre 2015
Unipersonales	9.732	10.034	-3,0%	42,6%	43,2%
Sociedades Personas (2)	648	722	-10,2%	2,8%	3,1%
S.A.	4.941	4.961	-0,4%	21,6%	21,3%
S.R.L	6.932	6.898	0,5%	30,3%	29,7%
Otras (3)	609	627	-2,9%	2,7%	2,7%
Total	22.862	23.242	-1,6%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, en lo que respecta a las Formas predominantes de inserción en obra, Noviembre no reflejó novedades significativas. Los *Subcontratistas* volvieron a elevar su ritmo de expansión, pasando del 0,5% al 1,1%. Pero dicho movimiento se encuadra dentro de una dinámica volátil, en la medida que en Septiembre crecía al 1,5% interanual.

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

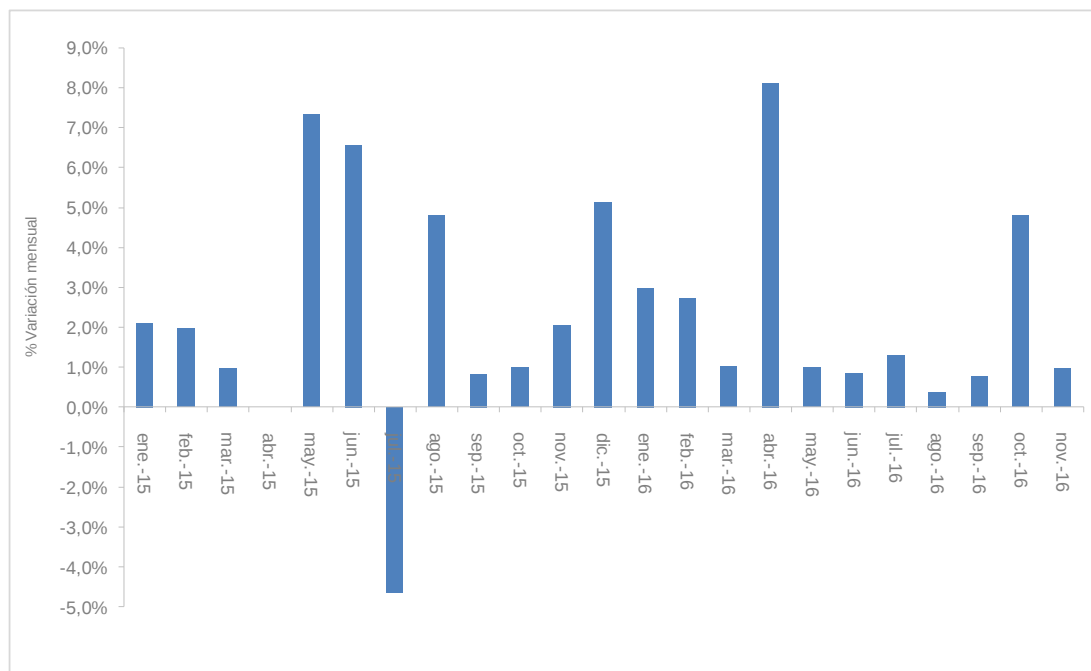
	nov-16	nov-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2016	Noviembre 2015
Constructoras/Contratistas	20.565	20.970	-1,9%	90,0%	90,2%
Subcontratistas	2.297	2.272	1,1%	10,0%	9,8%
Total	22.862	23.242	-1,6%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) mostró en Noviembre una suba mensual del 1%, que dejó la **tasa de variación interanual por encima del 34%**. De esta manera, en los últimos 9 meses el indicador tuvo 6 variaciones iguales o inferiores al 1%; las tres veces que se ubicó por encima de ese umbral se relacionan con modificaciones salariales derivadas de la paritaria o bien pequeños saltos en la cotización del dólar –como ocurrió en Julio, cuando había subido más de un 5% promedio mensual–.

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

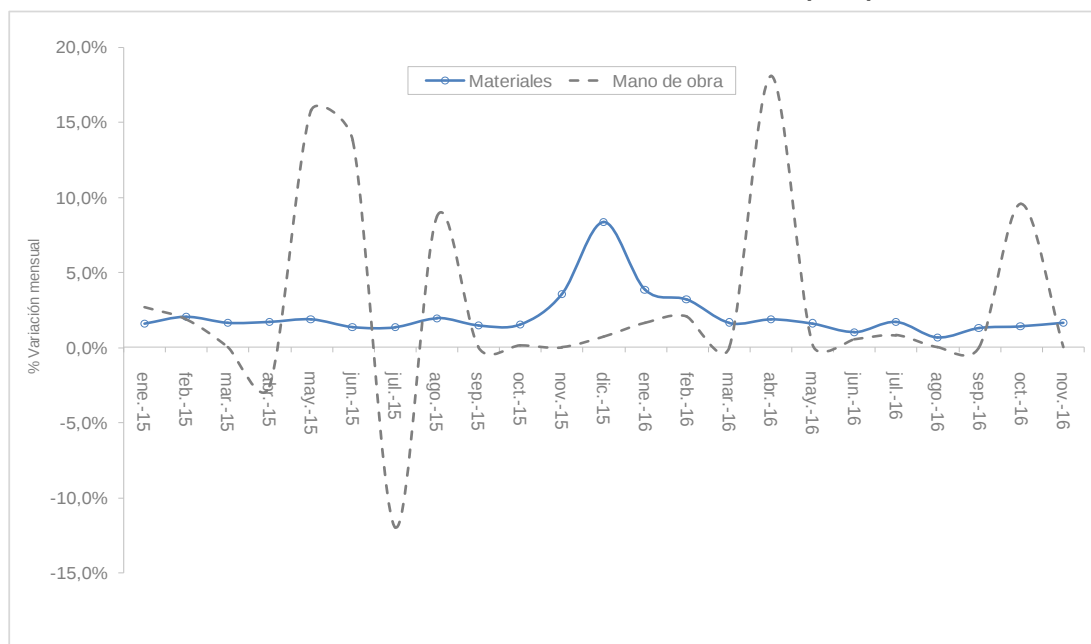


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

En esa línea, a diferencia del incremento de Octubre, **la suba de Noviembre estuvo motorizada por la dinámica del rubro Materiales**. Su ritmo de aumento experimentó una leve aceleración, **volviendo a superar, luego de tres meses, el umbral del 1,5%**. Este guarismo ubicaría la tasa de variación anualizada en el orden del 21%, un nivel levemente superior al intervalo de variación de precios previsto en el presupuesto nacional de 2017.

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

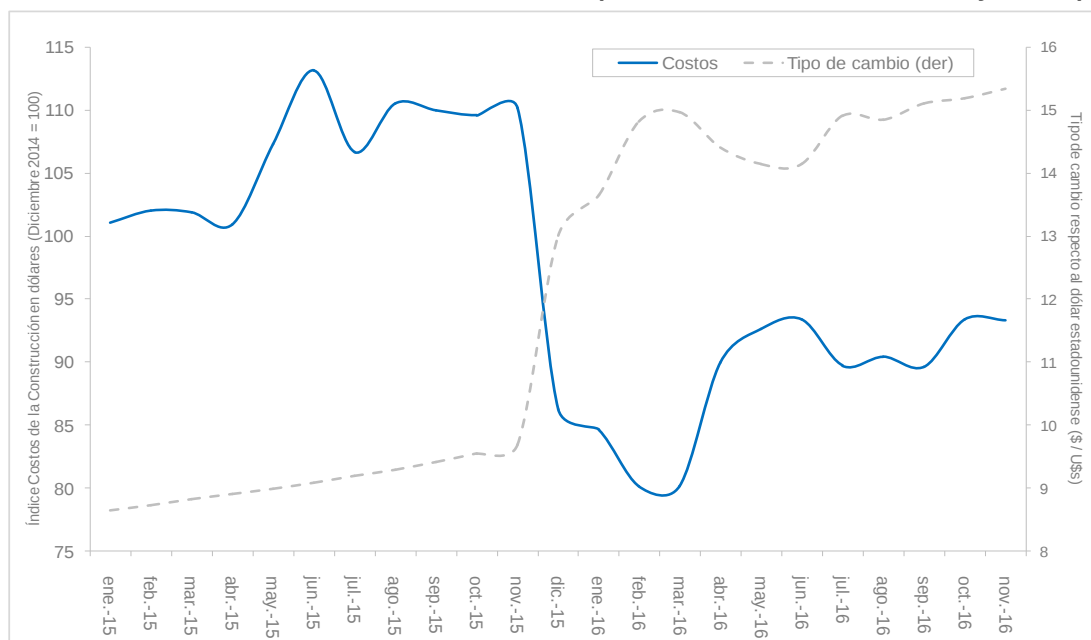
Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Capítulos Materiales y Mano de obra. Variación mensual. Enero 2015 – Noviembre 2016 (en %)



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

Ese leve incremento en la velocidad de crecimiento de los costos de los *Materiales* se dio en el contexto de una leve aceleración de la tasa de depreciación de la moneda nacional. En efecto, la variación promedio mensual del mes de Noviembre fue del 1%, alza concentrada entre el 11 y el 16 de noviembre como respuesta al resultado de las elecciones estadounidenses -y con un último salto al concluir el mes-.

Gráfico XV – Índice de Costos de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Noviembre 2016 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / US\$)



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

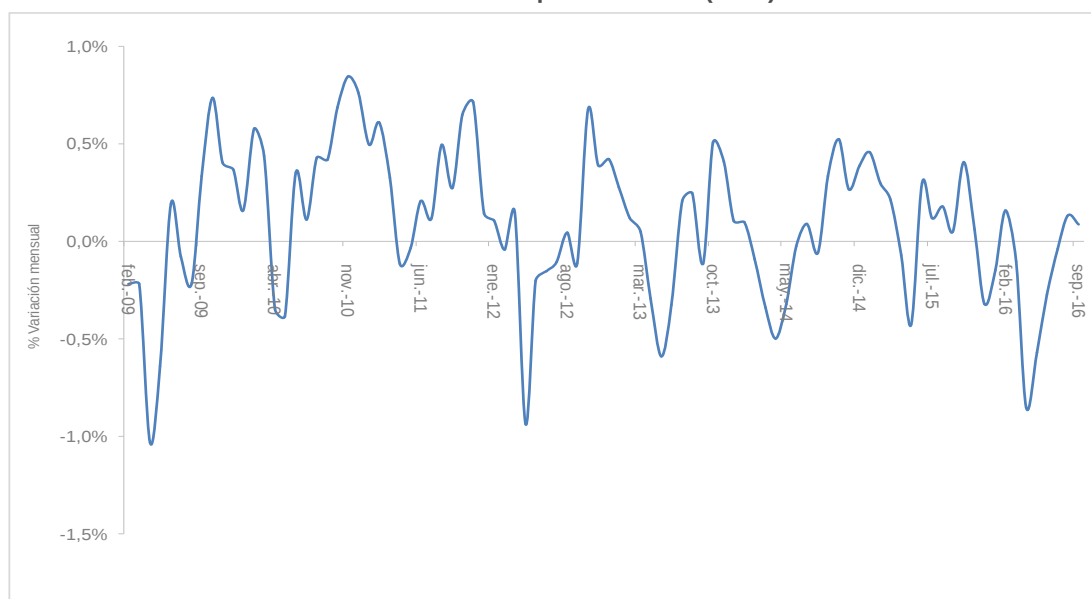
A la fecha, la devaluación realizada a finales del año pasado resulta todavía exitosa en términos de baja de los costos en dólares. En efecto, con una suba interanual de costos del 34% y una depreciación interanual del peso mayor al 58%, **el nivel de costos de construir medidos en dólares estadounidenses es hoy más de un 15% menor que un año atrás**. Sin embargo, en el mediano plazo la tendencia pareciera ir en el sentido de socavar esa mejora de precios: por un lado, Enero anticipa una nueva suba en los salarios de convenio; por el otro, el tipo de cambio enfrenta presiones a la baja por el ingreso de capitales

financieros (endeudamiento externo para financiar el déficit + aprovechamiento de rendimientos internacionalmente altos en dólares) y por la marcha del Plan de Sinceramiento Fiscal. Aunque el fortalecimiento del dólar a nivel global pueda inducir una suba en su cotización local, lo antedicho perfilaría para la Argentina un escenario de encarecimiento relativo frente a otras plazas regionales.

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del **empleo registrado en el Sector Privado** dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, **mostraron en Septiembre un nuevo, aunque marginal, incremento mensual. Entre Agosto y Septiembre se incorporaron 5.280 empleos formales**, por lo que el acumulado entre Agosto y Septiembre ascendió a 13.377 puestos de trabajo registrados. Esto representa prácticamente el 10% de los más de 134 mil puestos de trabajo que se habían perdido entre Noviembre de 2015 y Julio de 2016.

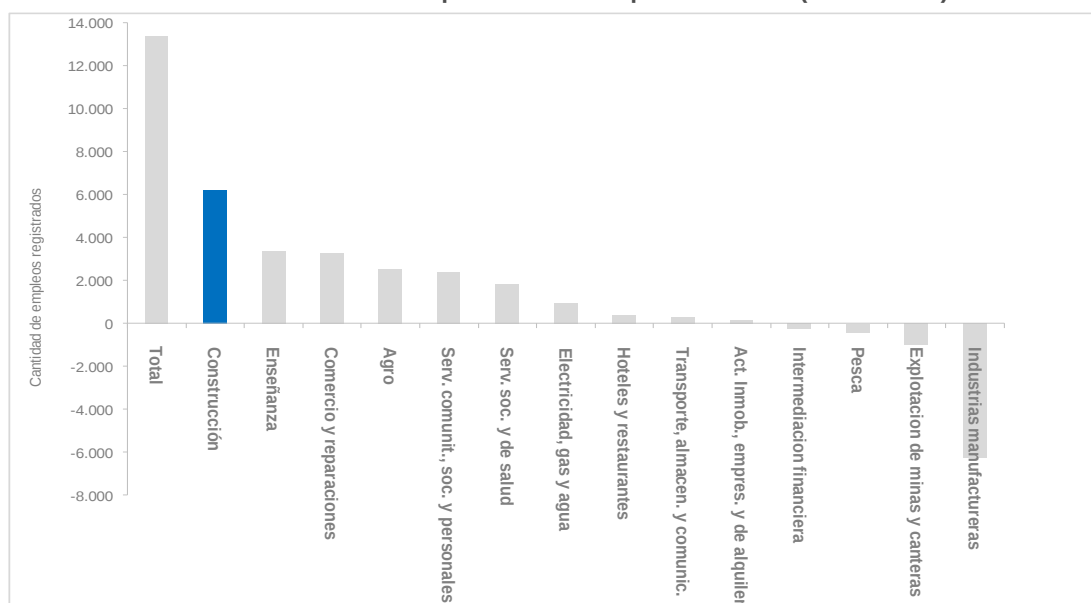
Gráfico XVI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Febrero 2009 – Septiembre 2016 (en %)



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

La Construcción ha sido el sector que más ha contribuido a la recuperación de los niveles de empleo en los dos últimos meses. En efecto, **el sector dio cuenta del 46,5% de los empleos registrados netos (es decir, contabilizando solo aquellos sectores que incorporaron trabajadores) creados entre Julio y Septiembre.** Detrás suyo se ubicaron los servicios de *Enseñanza* y de *Comercio*.

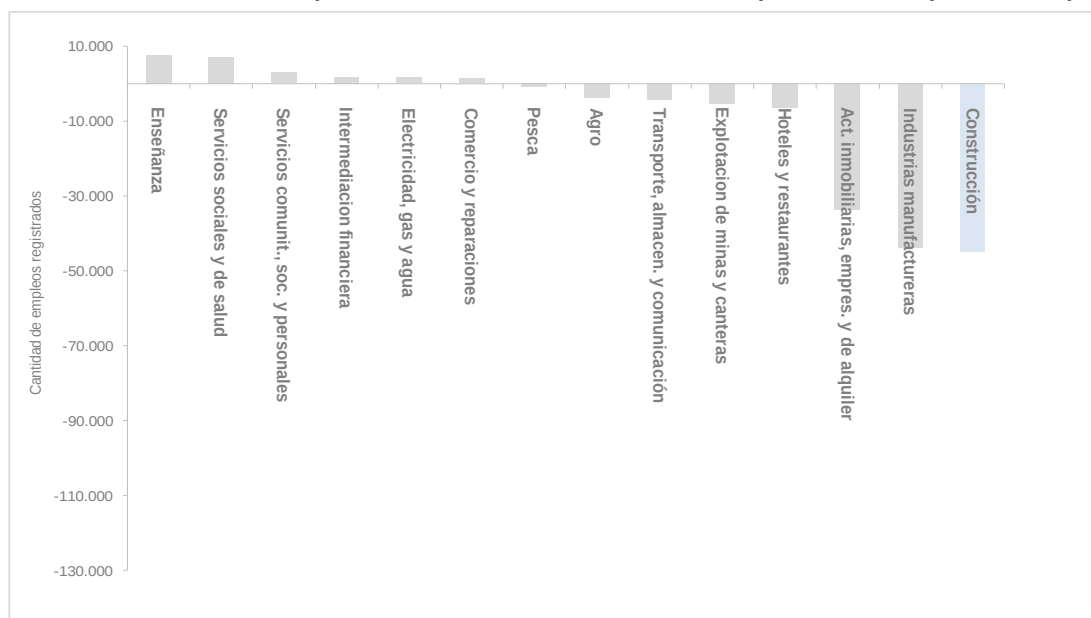
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación acumulada respecto a Julio. Septiembre 2016 (en cantidad)



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

El alza de la cantidad de empleos en la **Construcción** fue similar a la caída registrada en la **Industria manufacturera**, que en esos dos meses perdió 6.274 nuevos puestos. De esta manera, el sector acumula desde Noviembre una baja de casi 44 mil empleos formales, una merma que prácticamente duplica a la de igual período de 2014 (-23.599) y supera en cerca de 8 veces a la de 2012 (-5.551). Y que se equipara a la de la **Construcción**.

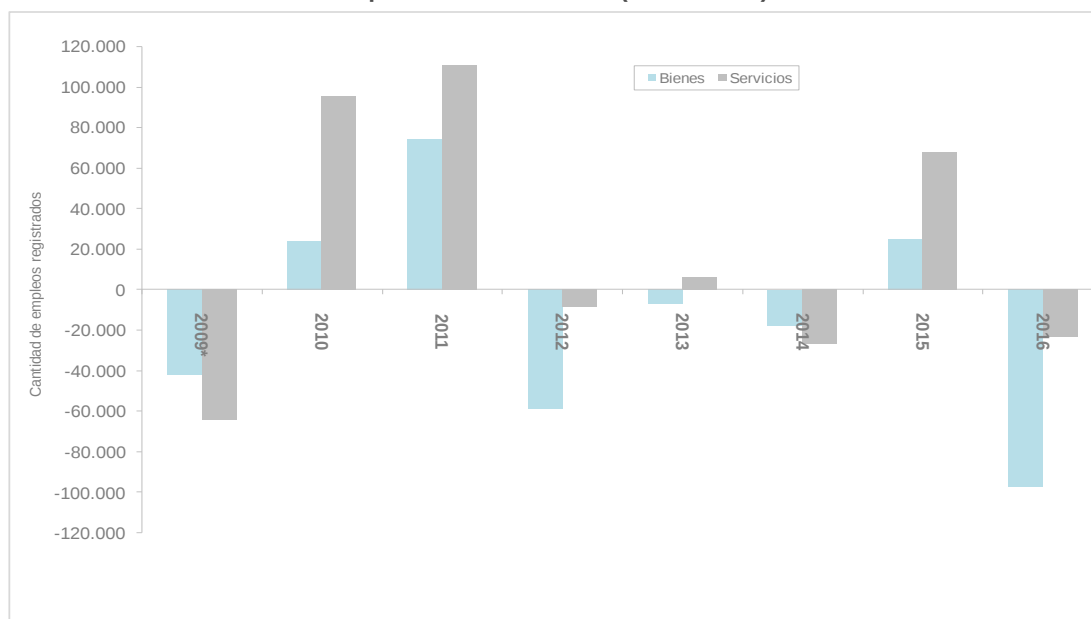
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación acumulada respecto a Noviembre del año anterior. Septiembre 2016 (en cantidad)



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

Como venimos advirtiendo, la diferencia cualitativa más importante con las caídas anteriores es, justamente, el liderazgo de los **Sectores Productores de Bienes** en la pérdida de puestos de trabajo: **entre Noviembre y Septiembre estos redujeron en más de 97 mil puestos el tamaño de sus planteles laborales**, una caída más de 4 veces más pronunciada que la de los **Servicios**. No obstante, cabe apuntar que en 2012 dicha brecha había sido aún mayor.

Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor de Bienes y Servicios. Variación respecto al mes de Noviembre del año anterior. Septiembre 2009* / 2016 (en cantidad)



* Corresponde al período Enero 2009 – Agosto 2009

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

Esa diferencia cualitativa respecto a 2009 y 2014 es acompañada por una de carácter cuantitativo. **El nivel de empleo registrado en Septiembre fue un 1,5% más bajo que en igual mes de 2015**, en lo que constituye el primer mes de Septiembre con caída interanual desde, al menos, 2010. Y es la merma más pronunciada desde, al menos, Enero de aquel año, superando en casi 4 veces la contracción del 0,4% correspondiente a Abril de 2014, que representaba el antecedente de baja más importante hasta 2016.

Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación interanual. Enero 2010 – Septiembre 2016 (en %)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2016²

El empleo agregado en la Construcción

El promedio de ocupación en la Industria de la Construcción para el mes de Octubre fue de **376.997 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 0,7% mensual**. De esta manera, aunque a un ritmo moderado y en desaceleración, el empleo sectorial completa su tercer mes de incremento, situación que no se verificaba desde algo más de un año (precisamente desde Junio de 2015).

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2015					
Octubre	426.694	9.963,5	4.271	6,4%	24,0%
Noviembre	416.150	9.591,7	4.058	3,9%	25,3%
Diciembre	386.213	14.229,5	6.668	-0,9%	24,0%
2016					
Enero	370.663	9.638,8	4.205	-5,0%	23,0%
Febrero	369.663	9.718,1	4.080	-6,8%	26,1%
Marzo	368.942	10.276,7	4.337	-9,8%	27,2%
Abril	366.650	11.408,8	4.756	-11,9%	39,4%
Mayo	367.770	12.181,0	5.156	-12,7%	36,2%
Junio	365.970	16.830,6	7.568	-14,3%	22,6%
Julio	365.076	11.860,2	4.882	-14,2%	25,6%
Agosto	371.247	12.485,9	5.193	-12,1%	32,3%
Septiembre	374.353	12.075,2	4.926	-12,6%	22,4%
Octubre	376.997	12.951,0	5.220	-11,6%	30,0%
% Var. Acumulada '09 / '08	-9,6%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-1,0%	22,9%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	10,1%	38,5%	48,7%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-3,4%	32,3%	61,5%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-2,1%	23,1%	16,8%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,5%	24,9%	13,3%	-	-
% Var. Acumulada '15 / '14	7,5%	26,3%	26,3%	-	-
% Var. Acumulada '16 / '15	-11,2%	28,2%	24,6%	-	-

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

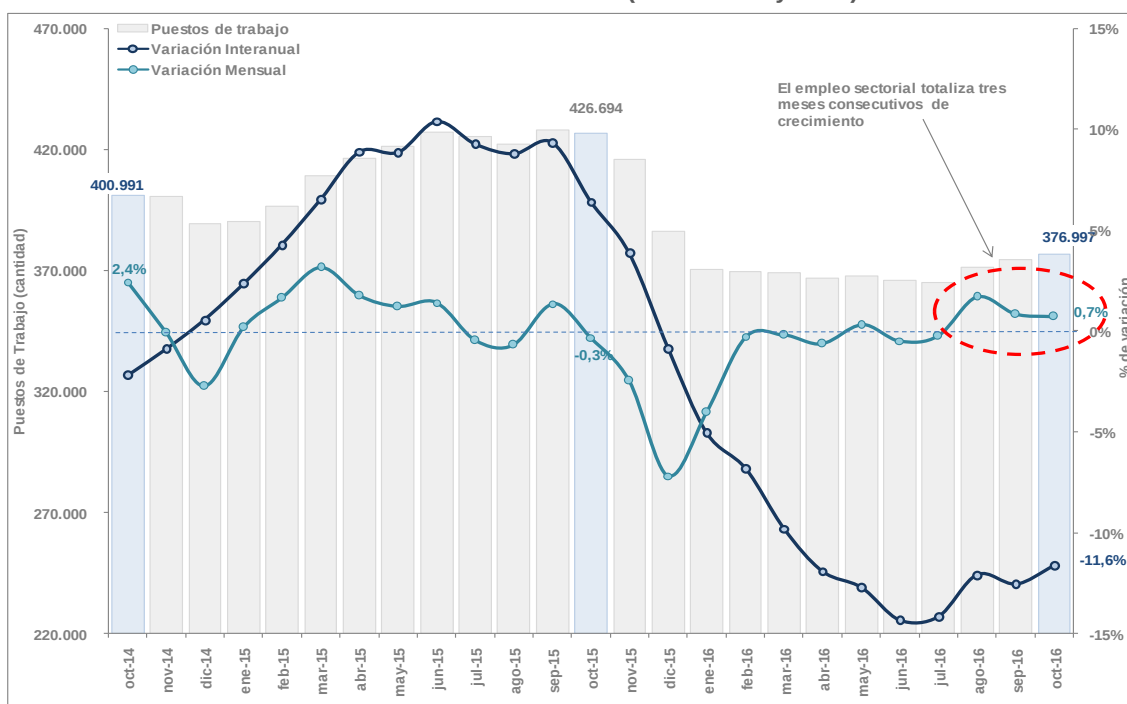
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

El buen comportamiento de la ocupación sectorial durante estos meses tuvo su correlato en la comparativa con 2015. **La tasa de variación marcó en el mes bajo análisis una caída del 11,6% interanual, registrando así un ritmo de contracción inferior al verificado en Septiembre (-12,6%) y en Junio de 2016 (-14,3%),** mes en que el empleo sectorial daba cuenta de su reducción interanual más significativa.

Por otra parte, **si se considera el período Enero – Octubre se verifica que el promedio de empleo sectorial resultó un 11,2% inferior al correspondiente a iguales meses de 2015,** siendo la tasa de caída más importante de la serie histórica para el acumulado de los primeros diez meses del año, al superar la baja observada en el 2009.

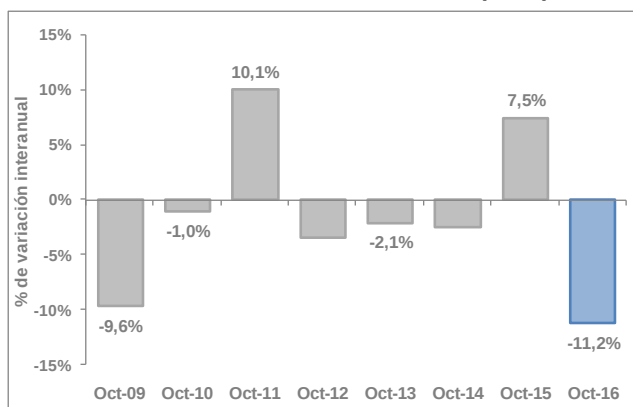
² La información correspondiente al mes de Octubre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

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



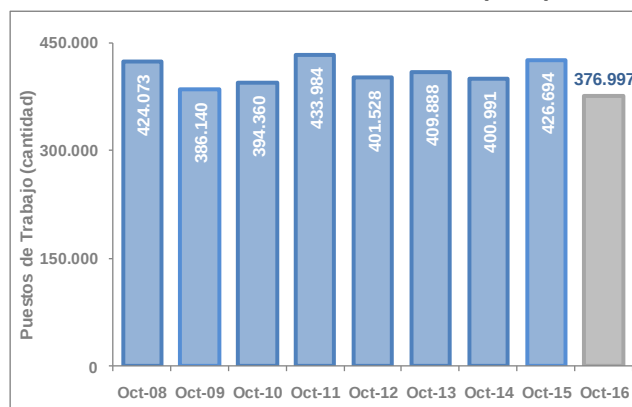
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. Acumulado a Octubre 2009 / 2016 (en %)



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

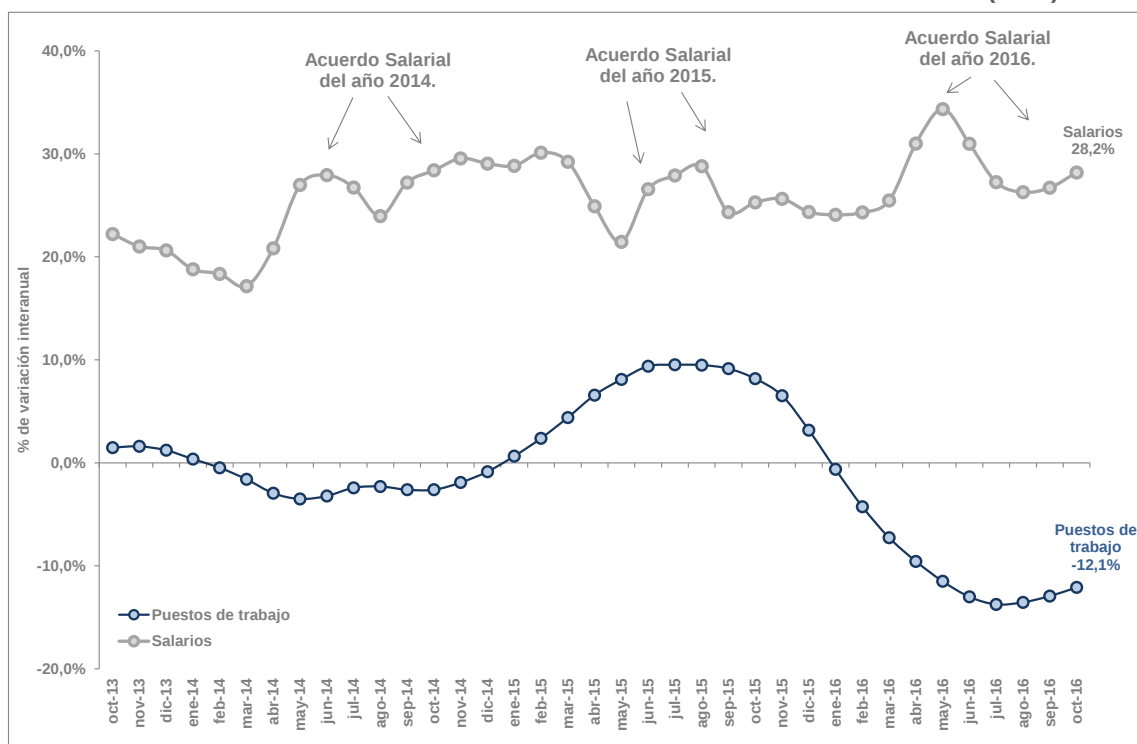
Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Acumulado a Octubre 2009 / 2016 (en %)



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

El promedio de las remuneraciones registradas en Octubre ascendió a \$ 12.951 un 30% por encima del nivel correspondiente a igual mes de 2015. Así, tras la entrada en vigencia del incremento de los Básicos de Convenio negociada en el Acuerdo Paritario homologado por la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo, la dinámica salarial vuelve a acelerarse (ver Gráfico IV).

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Octubre 2013 - 2016 (en %)



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

La reapertura de la negociación a partir del mes de Octubre, prevista en el Acuerdo firmado a comienzos del año 2016, arrojó una nueva pauta de incrementos a efectuarse en el periodo Octubre 2016 – Marzo 2017. **Se acordaron de esta forma dos tramos de aumento: el primero de 34% que entró en vigencia con las remuneraciones de Octubre y el segundo del 39% aplicable en el mes de Enero de 2017.** Ambos porcentajes se toman sobre el nivel de los Básicos correspondientes al 31 de Marzo del corriente.

Empleo por tamaño de empresa

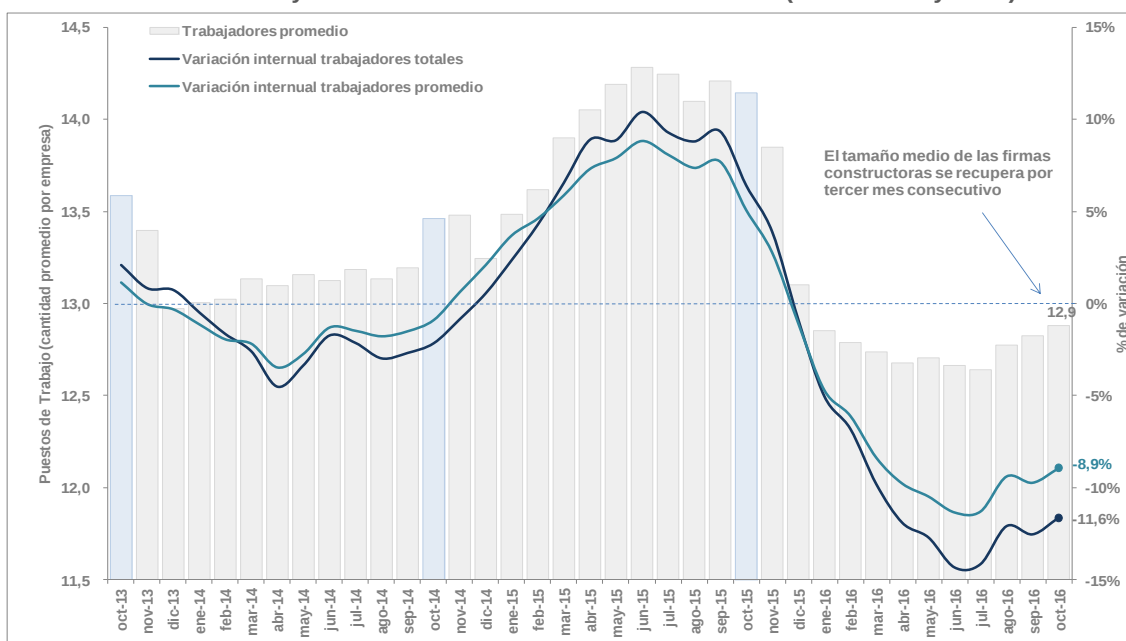
La creación de nuevos puestos de trabajo en Octubre se expresa en una mayor expansión de los planteles de las firmas constructoras, dando lugar así a un nuevo incremento del indicador de empleo promedio. Este se ubicó en los **12,9 trabajadores por empresa constructora, marcando así un crecimiento del 0,4% en relación al mes precedente.** Con esto, el indicador acumula tres meses consecutivos de aumento y registra su mayor nivel desde Enero de este año.

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

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.747	10.390,5	74,2%	3,0	17,2%	-1,2%	-4,1%
10 a 19 Empl.	48.327	10.455,3	12,2%	13,5	12,8%	1,0%	-4,3%
20 a 49 Empl.	75.827	11.423,6	8,6%	30,0	20,1%	-0,5%	-7,0%
50 a 79 Empl.	40.120	12.689,2	2,2%	61,7	10,6%	3,2%	-6,6%
80 a 99 Empl.	18.869	13.044,6	0,7%	88,3	5,0%	3,2%	-7,4%
100 a 199 Empl.	49.356	14.379,1	1,2%	136,6	13,1%	0,8%	-17,5%
200 a 299 Empl.	25.996	15.647,4	0,4%	238,7	6,9%	4,1%	-18,5%
300 a 499 Empl.	19.314	17.449,6	0,2%	379,5	5,1%	-4,0%	-17,7%
500 o Más Empl.	34.441	19.330,5	0,2%	751,9	9,1%	2,5%	-29,3%
Total	376.997	12.951,0	100,0%	12,9	100,0%	0,7%	-11,6%

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

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2013 - 2016 (en cantidad y en %)



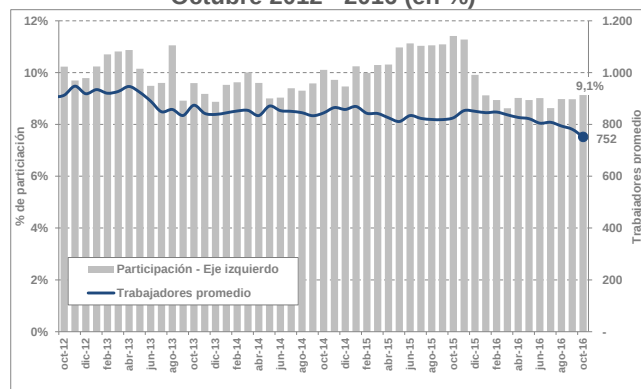
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La mejora en este indicador de empleo promedio se vincula especialmente a la incipiente recuperación en el segmento que nuclea a las firmas de mayor tamaño relativo el cual, como comentamos en ediciones pasadas del presente Informe, resultó especialmente afectado por el proceso de reducción del empleo sectorial iniciado en Octubre de 2015.

El segmento de firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados se mantuvo en la senda de la recuperación. Con el impulso dado por el incremento de la cantidad de empleadores incluidos en esta franja, **el peso de esta categoría de empresas en la estructura del empleo sectorial volvió a incrementarse en Octubre**. Así, la mejora en el nivel de empleo de este segmento se da en paralelo con una **caída del tamaño medio de las firmas incluidas en el mismo**, el que se encuentra en su menor nivel de la serie histórica (ver Gráfico VI).

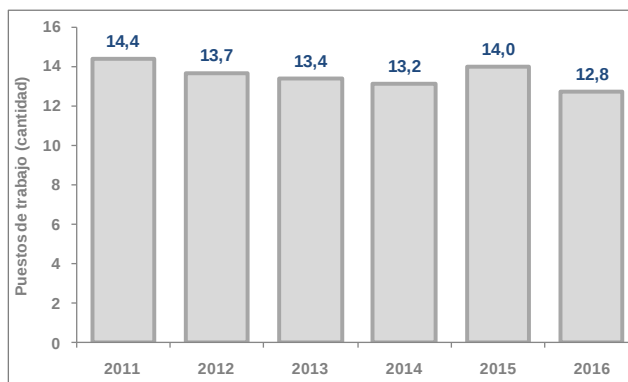
Considerado **en términos acumulados en lo que va del año**, el indicador se mantiene en un **promedio de 12,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora**, marcando así un mínimo para la serie histórica que se inicia en Junio 2010 (ver Gráfico VII).

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Promedio por empresa y participación sobre el total. Octubre 2012 - 2016 (en %)



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

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



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Octubre también marcó una discontinuidad respecto de la tendencia del empleo sectorial a nivel territorial. **El incremento en la cantidad de puestos de trabajo a nivel agregado se correspondió con una evolución marcadamente heterogénea en las diversas provincias del país.** Sólo una minoría de distritos (11 de las 25 jurisdicciones consideradas en nuestra estadística de ocupación³) dio cuenta de un nivel de puestos superior al verificado durante el mes precedente.

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

Provincia	Mayo 2016	Junio 2016	Julio 2016	Agosto 2016	Septiembre 2016	Octubre 2016	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.189	67.883	68.665	70.019	69.902	71.171	1,8%	-1,5%	-7,1%
Buenos Aires	104.839	104.439	103.550	105.836	106.187	105.533	-0,6%	-13,2%	-11,5%
GBA	72.225	71.597	70.511	71.392	71.486	71.066	-0,6%	-14,5%	-11,6%
Resto Bs. As.	32.614	32.842	33.039	34.444	34.701	34.467	-0,7%	-10,3%	-11,2%
Catamarca	2.044	2.051	2.073	2.148	2.226	2.190	-1,6%	-20,4%	-29,8%
Chaco	6.863	7.014	7.069	7.368	7.725	7.709	-0,2%	-22,9%	-26,1%
Chubut	9.036	8.917	8.820	8.866	9.222	9.432	2,3%	-10,4%	-13,3%
Córdoba	27.279	26.776	26.401	26.740	27.087	27.356	1,0%	-5,2%	-0,4%
Corrientes	6.449	6.456	6.364	6.329	6.296	6.265	-0,5%	-14,3%	4,1%
Entre Ríos	8.117	8.463	8.896	9.187	9.368	9.395	0,3%	-15,9%	-18,9%
Formosa	5.879	5.974	5.875	5.849	5.886	5.528	-6,1%	-30,0%	-17,4%
Jujuy	2.927	2.980	2.980	3.195	3.307	3.196	-3,4%	-15,5%	-12,2%
La Pampa	3.909	3.700	3.788	3.753	3.773	3.676	-2,6%	11,1%	17,6%
La Rioja	1.228	1.310	1.414	1.504	1.476	1.443	-2,2%	-40,5%	-38,7%
Mendoza	11.253	11.247	11.446	11.917	12.406	12.658	2,0%	-5,9%	-12,8%
Misiones	9.450	8.933	8.962	9.169	9.151	9.705	6,1%	-31,2%	-30,0%
Neuquén	10.446	10.436	10.224	10.250	10.283	10.177	-1,0%	-15,2%	-5,9%
Río Negro	7.565	7.374	7.036	6.966	7.356	7.460	1,4%	-11,1%	-8,7%
Salta	7.554	7.431	7.600	7.945	8.086	8.289	2,5%	-6,9%	-5,2%
San Juan	9.253	9.591	9.462	9.715	9.151	9.100	-0,6%	-4,2%	-4,8%
San Luis	5.272	4.966	4.748	4.533	4.693	5.007	6,7%	-40,0%	-39,4%
Santa Cruz	4.842	4.834	4.757	4.520	4.317	4.226	-2,1%	-48,6%	-36,5%
Santa Fe	32.806	32.697	32.920	33.227	33.604	34.540	2,8%	-1,1%	-2,8%
Sgo. del Estero	6.535	6.605	6.353	6.453	6.553	6.399	-2,4%	-13,5%	-11,5%
Tierra del Fuego	2.017	1.876	1.657	1.598	1.811	1.942	7,2%	-14,6%	-21,0%
Tucumán	9.406	9.442	9.475	9.468	9.462	9.415	-0,5%	-13,3%	-12,3%
Sin Asignar	4.612	4.575	4.541	4.692	5.025	5.185	3,2%	-19,6%	-23,8%
Total	367.770	365.970	365.076	371.247	374.353	376.997	0,7%	-11,6%	-11,2%

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

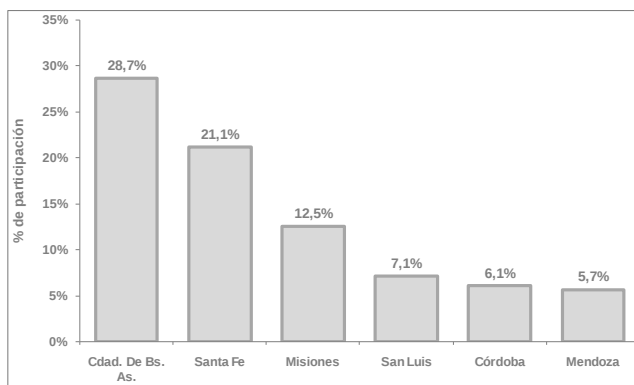
A diferencia de lo acontecido en los dos meses previos, **el aumento del empleo sectorial en Octubre se concentró fundamentalmente en un conjunto reducido de distritos.** En este sentido, cabe destacar que **la creación de nuevos puestos de trabajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en las Provincias de Santa Fe y Misiones dio cuenta de casi dos tercios del total de la creación bruta a nivel nacional.** En términos porcentuales, se destaca también el aumento de la ocupación en las Provincias de Tierra del Fuego (7,2%) y San Luis (6,7%).

Dentro de las grandes jurisdicciones la evolución menos favorable fue la de Buenos Aires. **Tanto en el Conurbano como en el interior provincial se verificó una leve disminución mensual de la cantidad de trabajadores registrados del orden del -0,6% y del -0,7%, respectivamente.**

Algunas provincias mantienen fuertes caídas interanuales del empleo, como en los casos de Santa Cruz (-48,6%), La Rioja (-40,5%), San Luis (-40,0%), Misiones (-31,2%) y Formosa (-30,0%). En el acumulado hasta el mes de Octubre, desaparece Formosa del grupo de jurisdicciones con contracciones interanuales de más del 30% y se agrega Catamarca, justo en el umbral inferior (-29,8%).

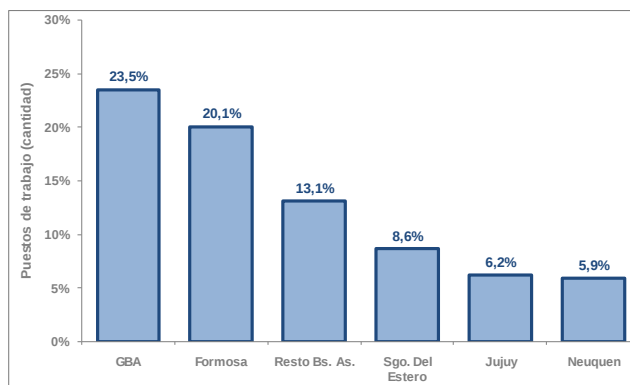
³ Dado que se consideran separadamente las evoluciones de los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de las localidades de dicha Provincia, a los efectos de este análisis el territorio nacional queda dividido en 25 Jurisdicciones.

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



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

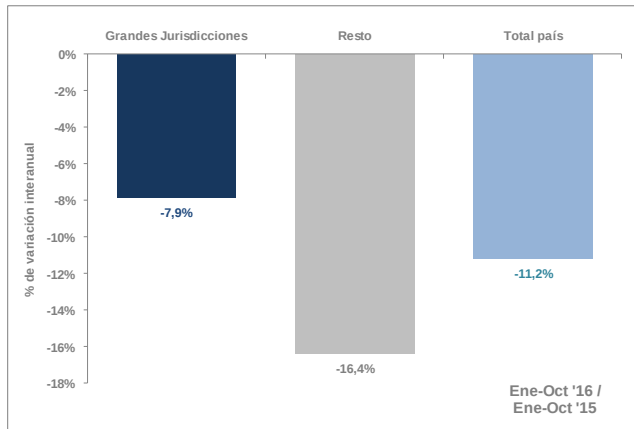
Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la reducción mensual de puestos. Octubre 2016 (en %)



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

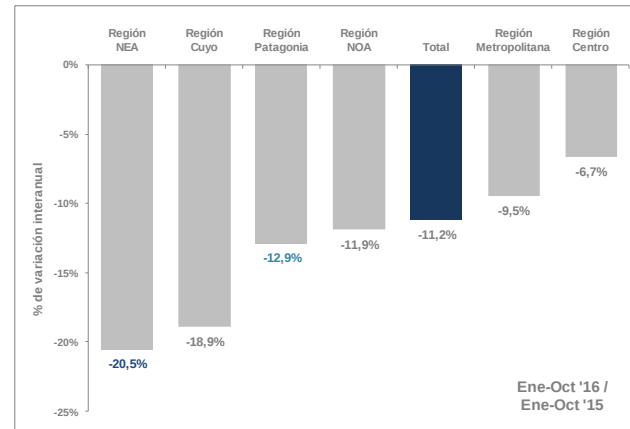
De la comparación entre el promedio de ocupación para los primeros diez meses del año respecto a igual período de 2015, se constata además que el contraste entre la evolución de las Grandes Jurisdicciones y la del Resto del país continúa vigente. Como se ilustra en el Gráfico X **la cantidad de puestos de trabajo registrados en lo que va del 2016 resulta un 11,2% inferior a la verificada entre los meses de Enero y Octubre del año 2015**. Esta merma se encuentra efectivamente impulsada por la **caída en el conjunto de distritos que conforman el Resto del país (-16,4%)** en tanto que para las Grandes Jurisdicciones la comparativa arroja una disminución más moderada, del 7,9%.

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Total, Grandes jurisdicciones y Resto del país. Variación interanual. Enero - Octubre 2016 (en %)



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

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación interanual. Enero - Octubre 2016 (en %)



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

El salario en la Construcción

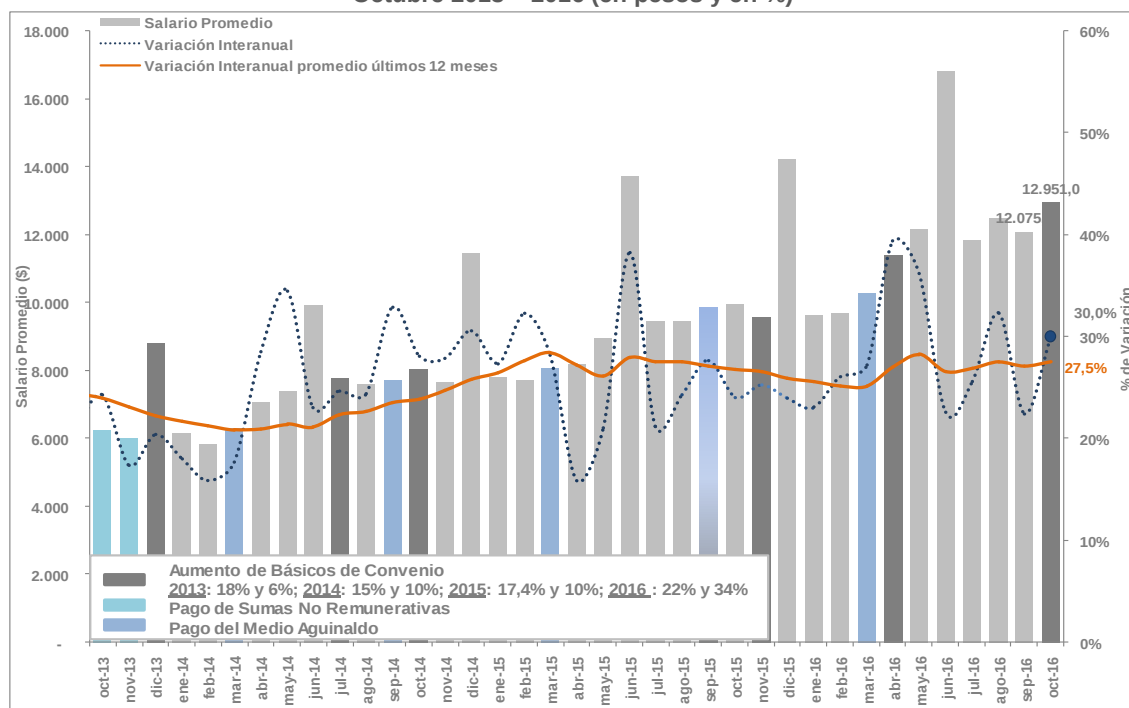
Con el impulso del aumento del Básico de Convenio negociado en el nuevo acuerdo paritario, **el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores de la Industria de la Construcción ascendió a los \$12.951 en Octubre, marcando así una expansión del 30% en relación a lo verificado un año atrás.**

De esta manera, la tasa de crecimiento interanual de las remuneraciones marca una sensible aceleración respecto de los valores en Septiembre último (+22,4%), como era previsible en razón de las particularidades de los acuerdos paritarios negociados en 2015 y 2016⁴.

⁴ El Acuerdo Paritario 2016, homologado por la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo, estableció un incremento salarial del 22% aplicable sobre los salarios básicos de convenio vigentes al 31 de marzo de 2016. Las escalas salariales derivadas del mismo,

La dinámica de los salarios en 2016 se encuentra fuertemente vinculada a las particularidades de las negociaciones paritarias que regularon la evolución de los Básicos de Convenio en 2015 y en lo que va del 2016. Dadas las diferencias existentes entre ambos acuerdos, como se destacó en ediciones anteriores de este Informe, el ritmo de expansión interanual verificado en los meses de Abril y Mayo sobredimensionó la pauta prevista en la negociación. Esto es así porque si bien en el acuerdo paritario de 2015 el primer tramo de incrementos también correspondió al mes de Abril, este se hizo pagadero de forma retroactiva en Junio. Por esta razón, es precisamente en este mes de 2016 cuando dicho aumento influyó en la comparativa interanual y produjo la mencionada desaceleración del ritmo de incremento salarial (ver Gráfico XII). En el nuevo acuerdo (cuya apertura ya estaba prevista en aquel firmado en Marzo), homologado por el Ministerio de Trabajo, fueron acordados dos tramos de aumento. El primero que entró en vigencia con las remuneraciones de Octubre de 2016 supone un incremento del 34% sobre los Básicos vigentes al 31 de Marzo de 2016. El segundo será aplicable con los salarios de Enero de 2017 y, manteniendo idéntica base de aplicación, lo que determina una suba acumulada del 39%.

Gráfico XII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual.
Octubre 2013 – 2016 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo

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

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

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

válidas para las distintas categorías previstas en el Convenio 76/75, tuvieron vigencia hasta el 30 de Septiembre de 2016. El acuerdo firmado preveía la realización de una nueva reunión de carácter paritario orientada a determinar los básicos aplicables entre el 1 de Octubre de 2016 y el 31 de Marzo de 2017, lo que ya aconteció como se indica en el texto.

que suele verificarse una marcada disparidad en las remuneraciones de los trabajadores que se desempeñan en obras de infraestructura y en edificaciones residenciales.

Como es habitual en estos casos, la elevación de las remuneraciones producto del ya mencionado aumento de los Básicos de Convenio tuvo su reflejo en términos de la estructura del empleo por nivel salarial. **Se observó en Octubre un marcado desplazamiento de trabajadores desde las escalas de menor hacia las de mayor remuneración**, invirtiendo la dinámica de Septiembre último (ver Cuadro IV).

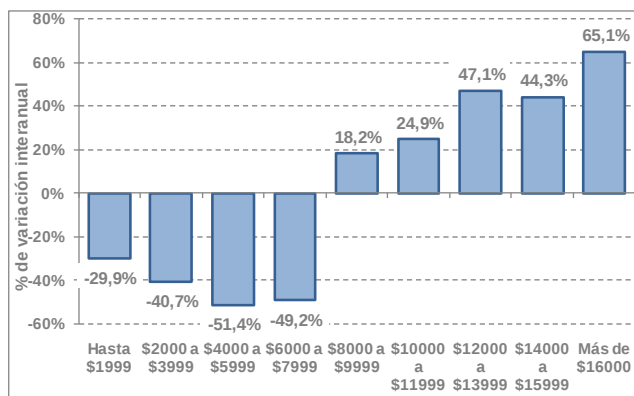
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Mayo – Octubre 2016 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Mayo 2016	Junio 2016	Julio 2016	Agosto 2016	Septiembre 2016	Octubre 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	23.332	19.764	23.804	24.431	23.039	20.309	-11,9%	-35,9%
\$2000 a \$3999	22.957	16.530	21.871	21.383	23.013	20.679	-10,1%	-44,9%
\$4000 a \$5999	31.441	19.580	31.640	30.023	31.954	27.966	-12,5%	-38,4%
\$6000 a \$7999	33.936	23.841	33.759	31.282	32.313	30.788	-4,7%	-69,1%
\$8000 a \$9999	78.800	47.942	82.697	77.307	84.320	70.779	-16,1%	-3,9%
\$10000 a \$11999	48.357	32.705	51.836	48.918	53.079	60.255	13,5%	24,2%
\$12000 a \$13999	40.513	35.591	38.127	42.790	38.502	45.407	17,9%	56,2%
\$14000 a \$15999	25.912	31.163	22.932	26.971	25.477	27.125	6,5%	57,8%
Más de \$16000	62.522	138.854	58.410	68.142	62.656	73.690	17,6%	68,2%
Total	367.770	365.970	365.076	371.247	374.353	376.997	0,7%	-11,6%

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

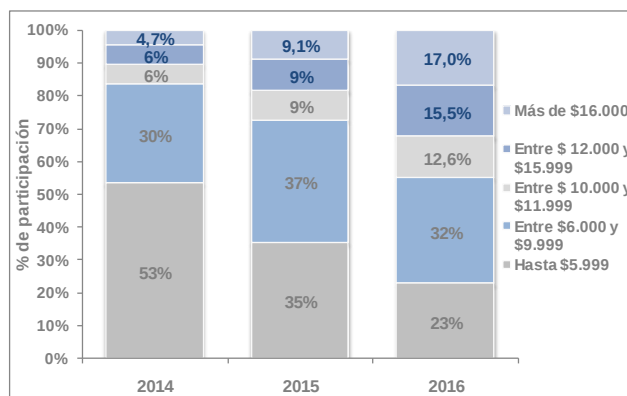
Lógicamente, idéntica dinámica se registra en el acumulado de los primeros diez meses del año. Como se ilustra en el Gráfico XIII, **la cantidad de trabajadores registrados en la Industria de la Construcción que entre los meses de Enero y Octubre de 2016 percibieron remuneraciones promedio por sobre los \$16.000 fue un 65,1% superior a la verificada en igual período de 2015.** En ese mismo lapso se observa que **casi la mitad de los trabajadores (un 45,1%) percibió un salario superior a los \$10.000 mensuales**, esto es, un monto que se ubica un 45% por encima del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) correspondiente a igual período⁵ (ver Gráfico XIV).

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



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

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



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

El impacto del aumento salarial registrado en Octubre se manifestó también en la dinámica por tamaño de firma. Como puede observarse en el Cuadro V, **en la totalidad de los segmentos de empresa se verificó un incremento del promedio de las remuneraciones en relación con el mes precedente, así como una aceleración del ritmo de crecimiento interanual.** Este último presentó una mayor intensidad en las firmas de mayor tamaño (ver Gráfico XV).

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

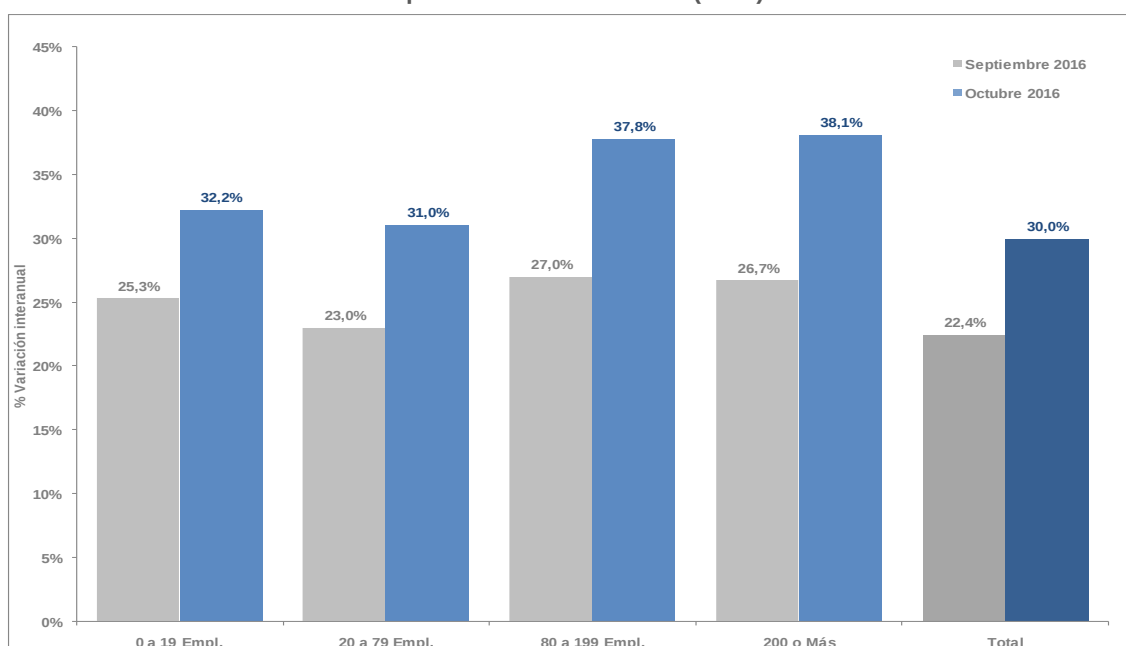
**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Mayo – Octubre 2016 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Mayo 2015	Junio 2015	Julio 2015	Agosto 2015	Septiembre 2015	Octubre 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	9.704,6	13.472,7	9.649,1	9.927,1	9.776,1	10.390,5	6,3%	31,7%
10 a 19 Empl.	9.725,2	13.281,6	9.598,6	10.055,0	9.754,7	10.455,3	7,2%	33,0%
20 a 49 Empl.	10.819,1	14.752,5	10.363,5	10.856,5	10.542,0	11.423,6	8,4%	31,7%
50 a 79 Empl.	11.822,3	16.540,0	11.863,9	12.267,8	11.814,2	12.689,2	7,4%	29,8%
80 a 99 Empl.	11.802,3	15.544,7	11.439,5	12.695,2	12.139,8	13.044,6	7,5%	37,5%
100 a 199 Empl.	12.942,8	18.055,2	12.798,3	13.453,1	12.760,8	14.379,1	12,7%	38,2%
200 a 299 Empl.	13.615,5	19.221,3	13.398,0	14.405,7	14.451,4	15.647,4	8,3%	50,1%
300 a 499 Empl.	16.336,3	21.775,2	15.502,4	15.805,1	16.141,4	17.449,6	8,1%	41,0%
500 o Más Empl.	17.722,4	25.373,6	17.911,8	19.067,6	17.594,4	19.330,5	9,9%	32,8%
Total	12.181,0	16.830,6	11.860,2	12.485,9	12.075,2	12.951,0	7,3%	30,0%

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

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

**Gráfico XV – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual.
Septiembre – Octubre 2016 (en %)**



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

A nivel provincial, hay tres jurisdicciones que registraron variaciones por encima del 40% interanual: Chaco (55,4%), La Rioja (44,6%) y Catamarca (42,9%), excediendo con creces el incremento promedio nacional del 30%.

Se observa en todas las regiones del país, aumentos significativos en la comparativa interanual. Como se ilustra en el Gráfico XVI la aceleración de la dinámica salarial en Octubre resultó un fenómeno difundido a nivel nacional. Dentro de ese panorama se destaca principalmente el NEA y el NOA.

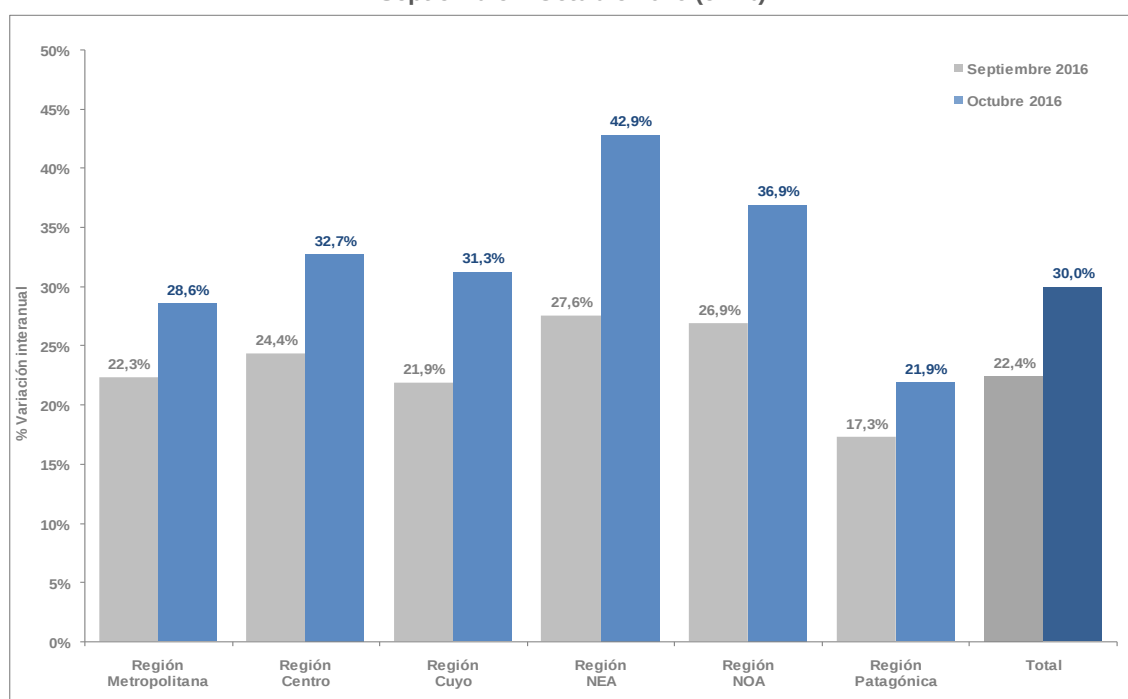
En lo que se refiere al promedio acumulado **para los primeros diez meses del año, por otra parte, las Provincias de Chaco y Formosa continúan liderando la expansión de la media salarial. Estas presentan un nivel de expansión del promedio de las remuneraciones del orden del 46,3% y del 42,6%, respectivamente.** Le siguen los casos de La Rioja (41,3%) y San Luis (37,1%). Así, los distritos que verifican mayor intensidad en la expansión de los salarios en el acumulado anual se ubican también entre los que registran niveles más pronunciados de merma de la cantidad de puestos de trabajo registrados.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Octubre 2016 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.171	12.878,8	18,9%	1,8%	-1,5%	7,5%	32,1%	30,2%
Buenos Aires	105.533	12.784,2	28,0%	-0,6%	-13,2%	7,2%	26,5%	26,9%
GBA	71.066	11.956,2	18,9%	-0,6%	-14,5%	6,4%	24,9%	27,2%
Resto Bs. As.	34.467	14.491,4	9,1%	-0,7%	-10,3%	8,6%	28,8%	26,4%
Catamarca	2.190	12.216,0	0,6%	-1,6%	-20,4%	9,6%	42,9%	33,7%
Chaco	7.709	14.174,7	2,0%	-0,2%	-22,9%	7,7%	55,4%	46,3%
Chubut	9.432	18.884,4	2,5%	2,3%	-10,4%	7,0%	38,1%	32,3%
Córdoba	27.356	12.102,2	7,3%	1,0%	-5,2%	6,5%	39,4%	34,6%
Corrientes	6.265	10.807,4	1,7%	-0,5%	-14,3%	6,0%	39,6%	26,1%
Entre Ríos	9.395	12.424,9	2,5%	0,3%	-15,9%	7,4%	32,6%	27,8%
Formosa	5.528	13.531,0	1,5%	-6,1%	-30,0%	9,8%	39,9%	42,6%
Jujuy	3.196	12.237,4	0,8%	-3,4%	-15,5%	8,5%	38,0%	32,1%
La Pampa	3.676	12.795,0	1,0%	-2,6%	11,1%	6,5%	31,1%	31,9%
La Rioja	1.443	12.901,1	0,4%	-2,2%	-40,5%	9,5%	44,6%	41,3%
Mendoza	12.658	11.206,3	3,4%	2,0%	-5,9%	8,2%	27,7%	26,3%
Misiones	9.705	11.404,1	2,6%	6,1%	-31,2%	6,3%	37,1%	30,5%
Neuquén	10.177	14.729,6	2,7%	-1,0%	-15,2%	0,9%	31,0%	29,7%
Río Negro	7.460	14.546,0	2,0%	1,4%	-11,1%	6,3%	33,8%	27,7%
Salta	8.289	11.449,9	2,2%	2,5%	-6,9%	10,5%	39,3%	32,4%
San Juan	9.100	12.441,1	2,4%	-0,6%	-4,2%	8,2%	29,9%	19,0%
San Luis	5.007	12.479,8	1,3%	6,7%	-40,0%	2,9%	38,0%	37,1%
Santa Cruz	4.226	25.617,2	1,1%	-2,1%	-48,6%	12,5%	9,9%	10,5%
Santa Fe	34.540	12.625,7	9,2%	2,8%	-1,1%	7,9%	33,7%	32,7%
Sgo. del Estero	6.399	12.777,6	1,7%	-2,4%	-13,5%	5,8%	32,3%	25,2%
Tie. del Fuego	1.942	22.661,4	0,5%	7,2%	-14,6%	9,3%	36,4%	27,9%
Tucumán	9.415	8.831,3	2,5%	-0,5%	-13,3%	8,3%	36,8%	30,8%
Sin Asignar	5.185	12.788,8	1,4%	3,2%	-19,6%	9,7%	24,6%	28,0%
Total	376.997	12.951,0	100,0%	0,7%	-11,6%	7,3%	30,0%	28,2%

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

Gráfico XVI – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual.
Septiembre – Octubre 2016 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁶

En Octubre la superficie relevada por el INDEC en su muestra permisos de edificación de los 41 municipios con cobertura nacional se redujo en términos interanuales, manteniéndose también en terreno negativo la comparación del acumulado en los primeros diez meses del año, siempre respecto al año pasado. A diferencia de lo que ocurría en los meses previos, en Octubre el comportamiento de la serie de 40 municipios, es decir aquella que no incluye a la Ciudad de Buenos Aires, evidenció una caída sustancialmente mayor que la del indicador agregado.

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

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2015			
Octubre	691.207	0,8%	-9,7%
Noviembre	656.371	-1,3%	-8,9%
Diciembre	537.079	-14,0%	-9,3%
2016			
Enero	523.028	-6,2%	-9,1%
Febrero	505.458	18,9%	-7,8%
Marzo	562.223	-11,5%	-8,0%
Abril	593.770	3,5%	-0,3%
Mayo	626.842	10,1%	1,8%
Junio	604.387	5,9%	2,5%
Julio	520.073	-27,0%	-2,7%
Agosto	617.452	1,8%	-2,1%
Septiembre	546.611	-23,6%	-5,0%
Octubre	652.349	-5,6%	-5,0%
Promedio Ene-Oct '14	669.105	-	-
Promedio Ene-Oct '15	596.213	-10,9%	-
Promedio Ene-Oct '16	566.649	-5,0%	-

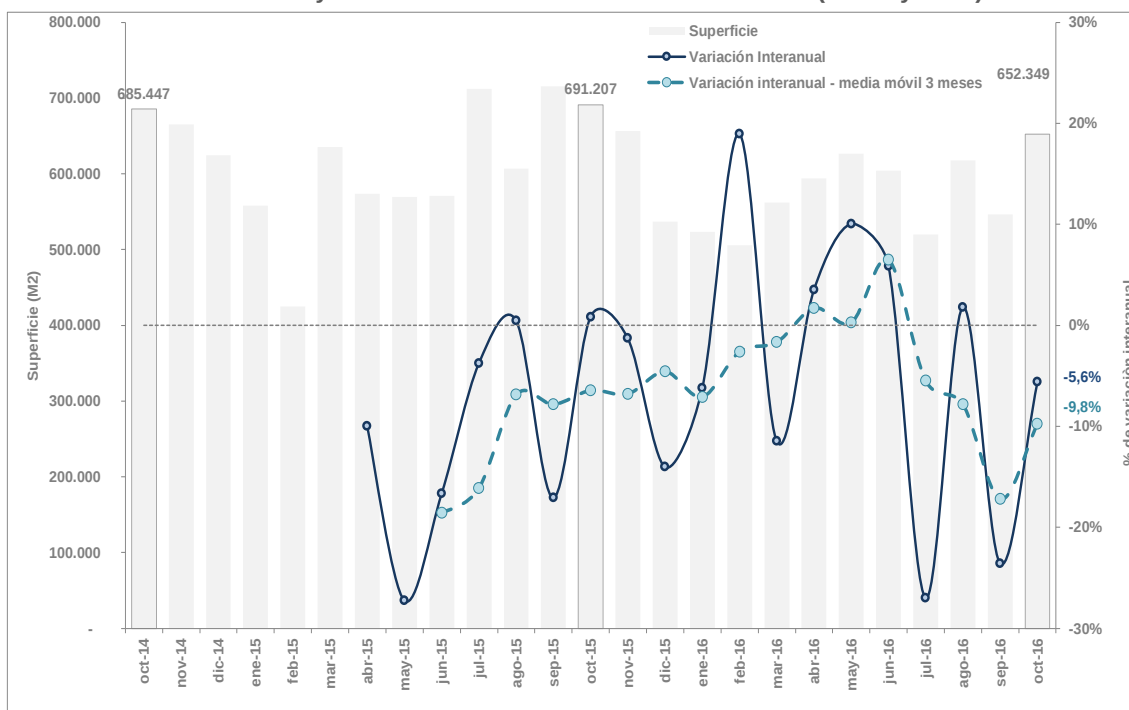
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El total de metros correspondientes a la superficie proyectada en el relevamiento de 41 municipios llevado adelante por el INDEC mostró en Octubre una **caída interanual de 5,6%** (Cuadro I). Con este resultado, **el total acumulado en el año se mantiene un 5% por debajo del metraje correspondiente a los primeros 10 meses de 2015.**

El promedio móvil trimestral del total de permisos, que permite observar el comportamiento de la serie suavizando sus fuertes oscilaciones, se encuentra desde el mes de Julio en terreno negativo aunque en Octubre ha recortado su caída hasta el 9,8% (Gráfico I)

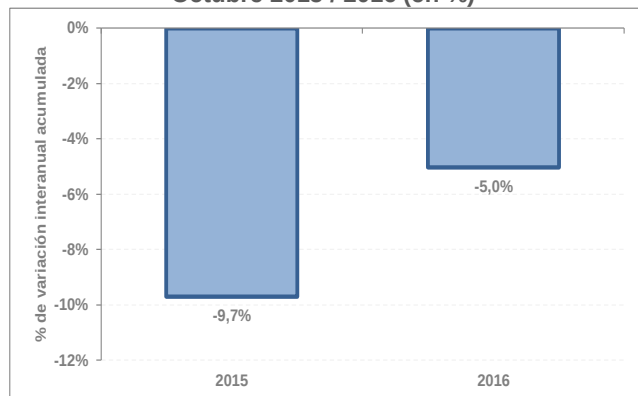
⁶ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad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

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



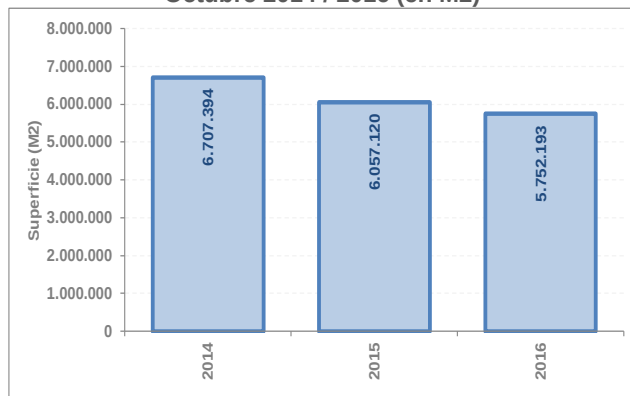
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



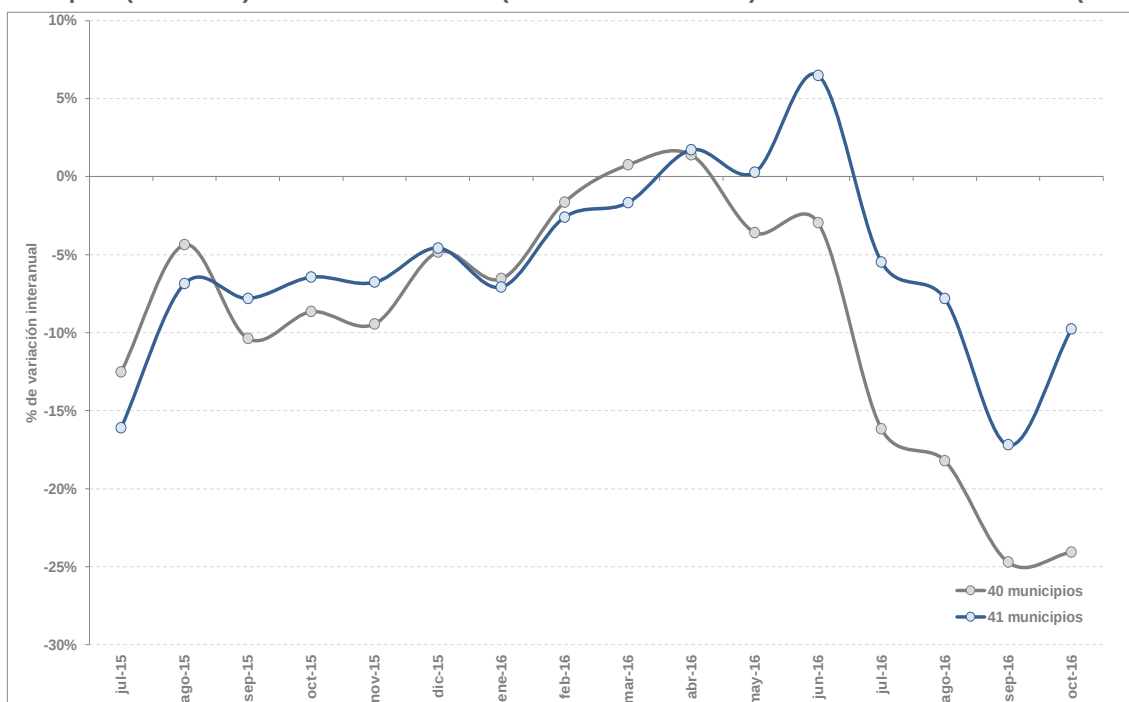
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La comparación de los comportamientos de la serie de 41 municipios y la de 40 –que incluye a todos los distritos relevados con excepción de la Ciudad de Buenos Aires- mostró en el mes de Octubre una importante divergencia entre ambas. Si bien es cierto que desde Mayo la superficie proyectada en la Ciudad Autónoma ejerce una influencia positiva en la muestra de 41 municipios, en el mes bajo análisis esta influencia se ha visto magnificada, al punto que **si se analizara la serie de 40 municipios, la caída interanual de la media móvil trimestral alcanzaría el 24,1%, versus un 9,6% que muestra la serie completa** (Gráfico IV). Como se verá en la sección siguiente, esto encuentra su explicación en **la magnitud de los permisos solicitados en el distrito capitalino, que contribuyó con un 23,9% del total de los metros proyectados a nivel nacional**, la mayor participación de este distrito en la serie de permisos⁸.

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

⁸ La serie de 41 municipios se inicia en Enero 2014.

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



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

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁹

En el mes bajo análisis la Ciudad de Buenos Aires presentó un fuerte incremento de la superficie involucrada en las solicitudes de permisos de edificación, cuadruplicándose con respecto a Octubre 2015. Tanto las construcciones de tipo *Residencial* como *No Residencial* mostraron incrementos en el mes, aunque fueron aquellas las principales responsables del fuerte aumento evidenciado en Octubre.

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

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

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

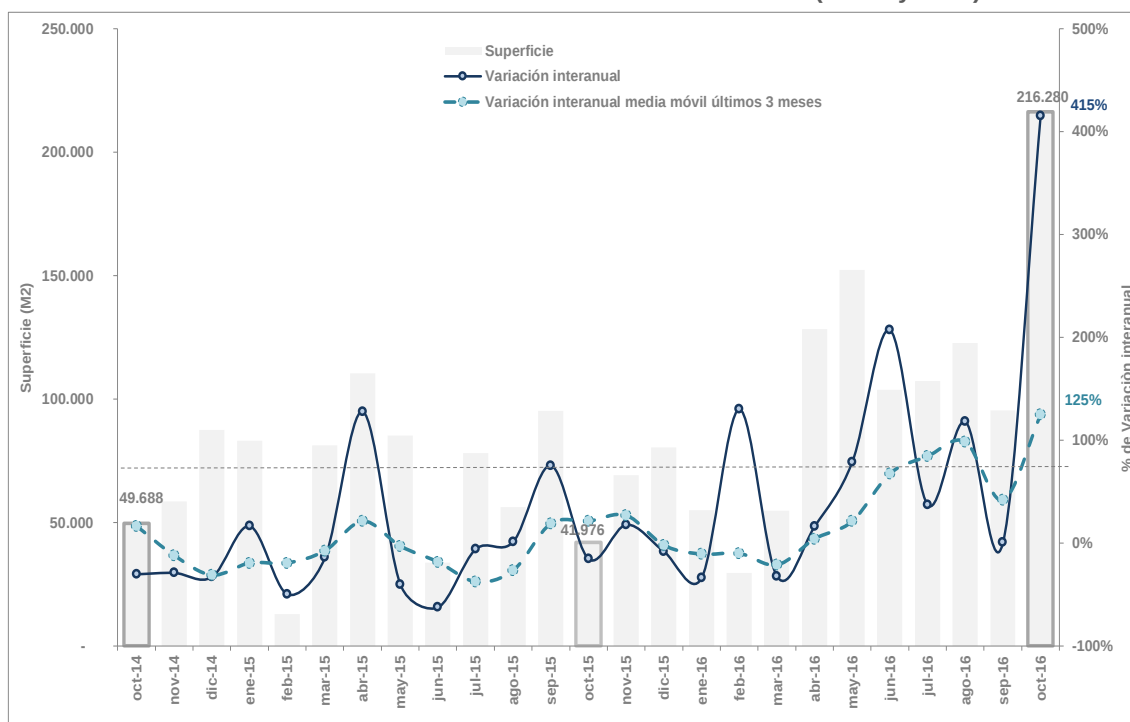
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2015					
Octubre	48	41.976	-15,5%	29.011	-32,7%
Noviembre	71	69.059	17,8%	53.001	13,6%
Diciembre	71	80.302	-8,2%	49.036	10,7%
2016					
Enero	34	54.950	-33,8%	43.054	-40,3%
Febrero	29	29.626	130,1%	21.438	957,1%
Marzo	34	54.829	-32,5%	42.087	403,9%
Abril	86	128.228	16,2%	102.633	703,4%
Mayo	47	152.376	78,9%	137.615	503,7%
Junio	89	103.819	207,1%	89.778	283,6%
Julio	76	107.208	37,2%	72.318	74,7%
Agosto	95	122.663	118,0%	67.756	52,9%
Septiembre	70	95.504	0,4%	46.929	-4,4%
Octubre	148	216.280	415,2%	122.319	321,6%
Ene - Oct '06	2004	2.193.671	30,0%	1.739.842	36,1%
Ene - Oct '07	1913	2.233.138	1,8%	1.699.410	-2,3%
Ene - Oct '08	1662	2.144.695	-4,0%	1.418.759	-16,5%
Ene - Oct '09	1340	1.287.181	-40,0%	837.657	-41,0%
Ene - Oct '10	909	953.638	-25,9%	711.560	-15,1%
Ene - Oct '11	1630	2.091.047	119,3%	1.484.871	108,7%
Ene - Oct '12	1034	1.301.727	-37,7%	1.008.986	-32,0%
Ene - Oct '13	462	486.499	-62,6%	315.005	-68,8%
Ene - Oct '14	672	665.391	36,8%	407.113	29,2%
Ene - Oct '15	443	635.989	-4,4%	276.295	-32,1%
Ene - Oct '16	560	849.203	33,5%	623.608	125,7%

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

En Octubre se solicitaron un total de 148 permisos de edificación, lo que constituye la mayor cantidad desde Agosto de 2012. La superficie involucrada alcanzó los 216.280 m² (Cuadro II), registro que más que cuadruplica al de igual periodo del año pasado y resulta ser el más alto en cuatro años. Este fuerte crecimiento fue impulsado principalmente por las construcciones de tipo *Residencial*, que con un incremento del 503% explicaron un 87,2% de la variación total de metros solicitados¹⁰. Las de tipo *No Residencial* por su parte, mostraron un aumento del 189% con respecto a Octubre de 2015, contribuyendo con el restante 12,8% del crecimiento interanual del total de superficie.

¹⁰ Dentro de este segmento, a su vez, el crecimiento se debió en un 61% a construcciones nuevas y un 39% a la solicitud de ampliaciones.

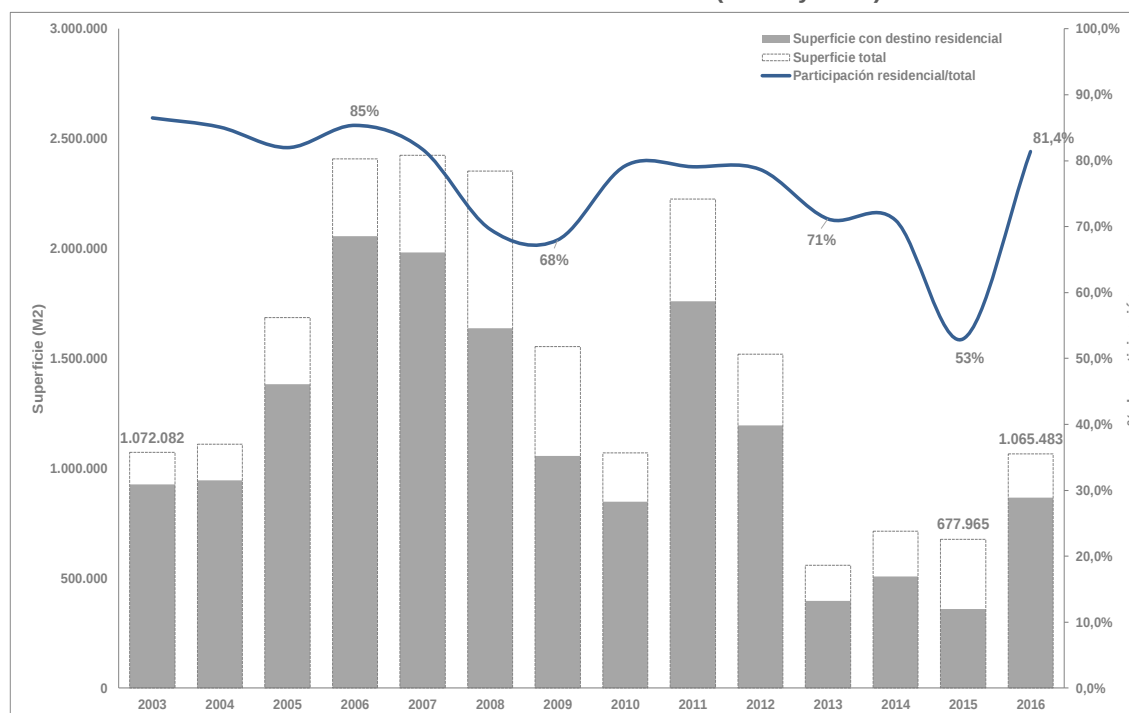
Gráfico V – Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2014 – 2016 (en M2 y en %)



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

Continuando con la tendencia que vienen evidenciando los permisos solicitados en la Ciudad, **la participación de la superficie Residencial acumulada en el periodo Enero-October se encuentra entre las más altas de los últimos años (81,4%)**, sólo superado por la del año 2012 (Gráfico VI).

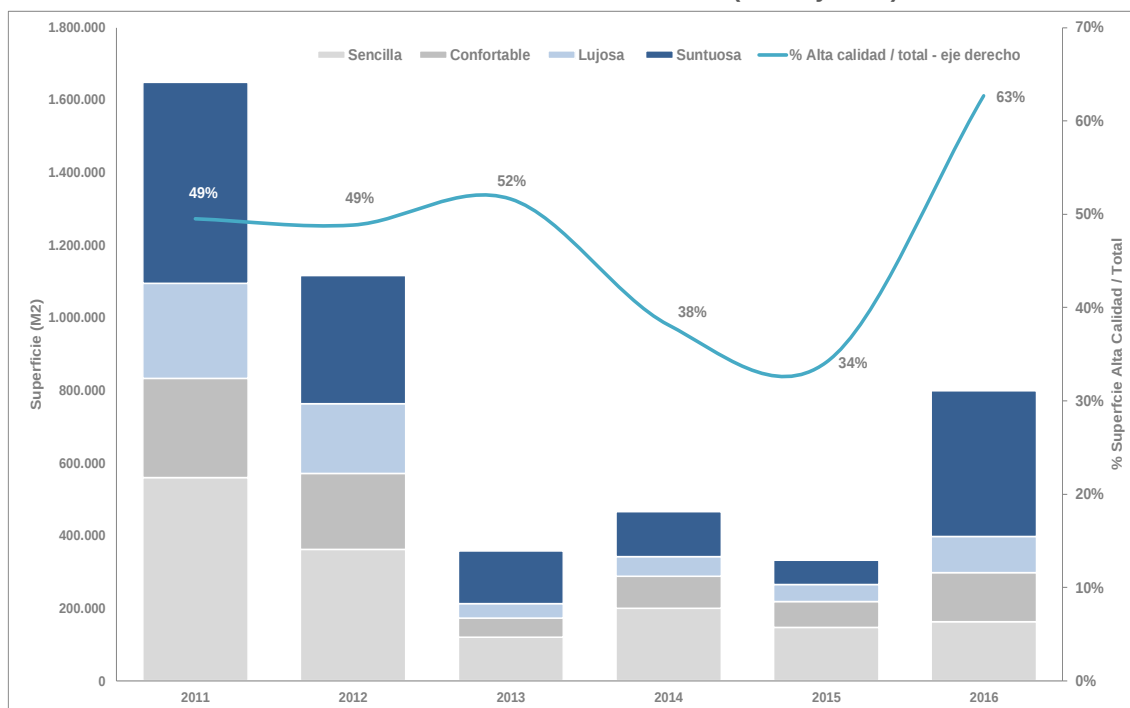
Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Octubre 2003 / 2016 (en M2 y en %)



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

Asimismo, en la composición por categoría de superficie solicitada para nuevas viviendas, **sigue siendo preponderante la participación de aquellas de Alta Calidad, correspondiente a las categorías Lujosa y Suntuosa**, tanto en metros cuadrados, con un 63% del total en lo que va del año, como en la incidencia que posee en el crecimiento interanual del acumulado de diez meses, toda vez que estas explican un 83% de dicho aumento (Gráfico VII). En lo relativo a la caracterización de las viviendas nuevas involucradas en las solicitudes según la cantidad de ambientes, el peso del aquellas de tres o más ambientes continúa siendo relativamente elevado en comparación con lo ocurrido en los años previos, alcanzando un 28% del total para el periodo Enero – Octubre del año en curso (Gráfico VIII).

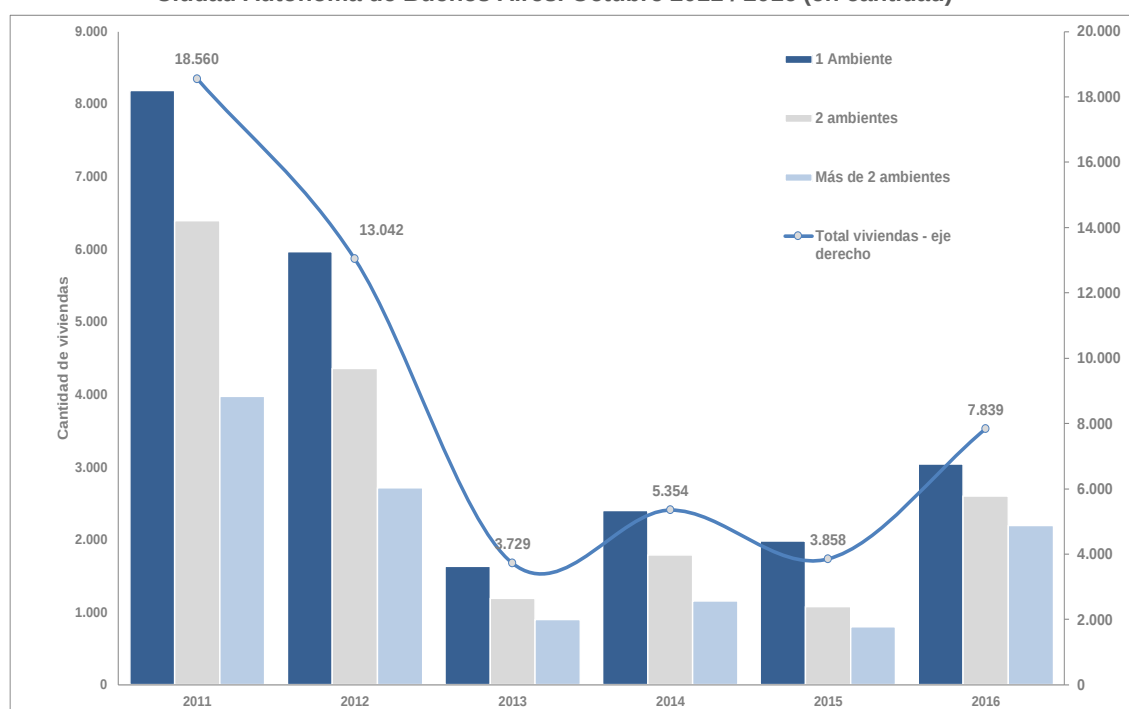
Gráfico VII - Superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Octubre 2011 / 2016 (en M2 y en %)



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

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

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



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

La compraventa de inmuebles

En Octubre se replicó el comportamiento que se había registrado en el mes pasado para la Actividad de Compraventa en los principales distritos del país: **mientras que la Ciudad de Buenos Aires mantuvo su sendero de crecimiento, la Provincia registró nuevamente un retroceso**, en concordancia con el sendero de relativo estancamiento que se verifica en el último tiempo. De esta manera, mientras el acumulado del 2016 presenta una variación positiva en el caso del distrito capitalino, el total de Actos Escriturales firmados en la Provincia de Buenos Aires entre Enero y Octubre del presente año se encuentra por debajo de la cantidad verificada en igual periodo de 2015.

El otorgamiento de créditos hipotecarios bancarios mostró en Octubre su mayor variación en seis años, con un crecimiento interanual del 148,1%, llevando al promedio mensual de 2016 a 468 millones de pesos, el mayor registro en los últimos 10 años en moneda local.

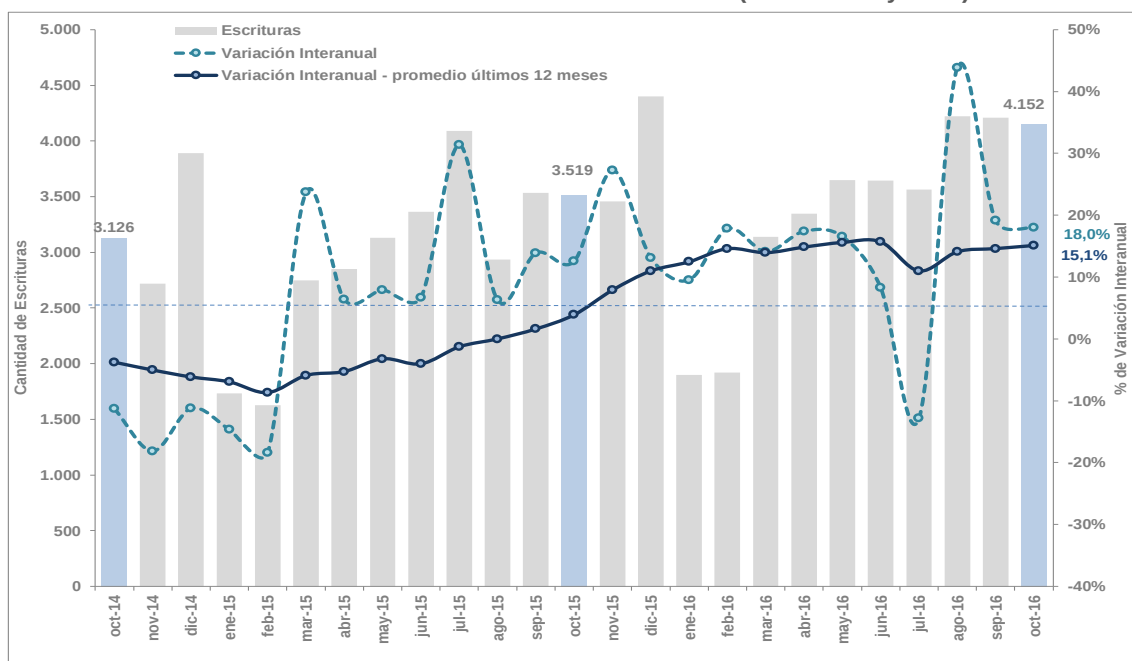
Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2015 - 2016 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2015						
Octubre	9.735	7,8%	-1,1%	3.519	-0,4%	12,6%
Noviembre	9.803	0,7%	6,8%	3.457	-1,8%	27,2%
Diciembre	16.054	63,8%	3,1%	4.399	27,2%	13,1%
2016						
Enero	3.109	-80,6%	-3,3%	1.898	-56,9%	9,5%
Febrero	4.709	51,5%	5,9%	1.919	1,1%	17,8%
Marzo	7.727	64,1%	13,1%	3.138	63,5%	14,1%
Abril	8.420	9,0%	9,2%	3.347	6,7%	17,4%
Mayo	8.905	5,8%	2,7%	3.649	9,0%	16,5%
Junio	8.543	-4,1%	-7,7%	3.643	-0,2%	8,3%
Julio	8.093	-5,3%	-29,8%	3.565	-2,1%	-12,8%
Agosto	8.884	9,8%	19,3%	4.222	18,4%	43,9%
Septiembre	9.017	1,5%	-0,2%	4.208	-0,3%	19,1%
Octubre	8.921	-1,1%	-8,4%	4.152	-1,3%	18,0%
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%	33.741	-	14,2%

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

La cantidad total de Actos Escriturales en la Ciudad de Buenos Aires fue de 4.152 en Octubre, lo que representa un incremento del 18% con respecto a igual mes de 2015, en línea con la dinámica observada el mes pasado. La cantidad acumulada en lo que va del año registra de esta manera una variación positiva de 14,2% interanual, constituyendo así el mayor aumento desde 2010 (Cuadro III). La variación promedio de doce meses de la cantidad de Escrituras celebradas en la capital del país se mantiene relativamente estable desde Enero de este año en torno al 15%, alcanzando un 15,1% en el mes bajo análisis (Gráfico IX).

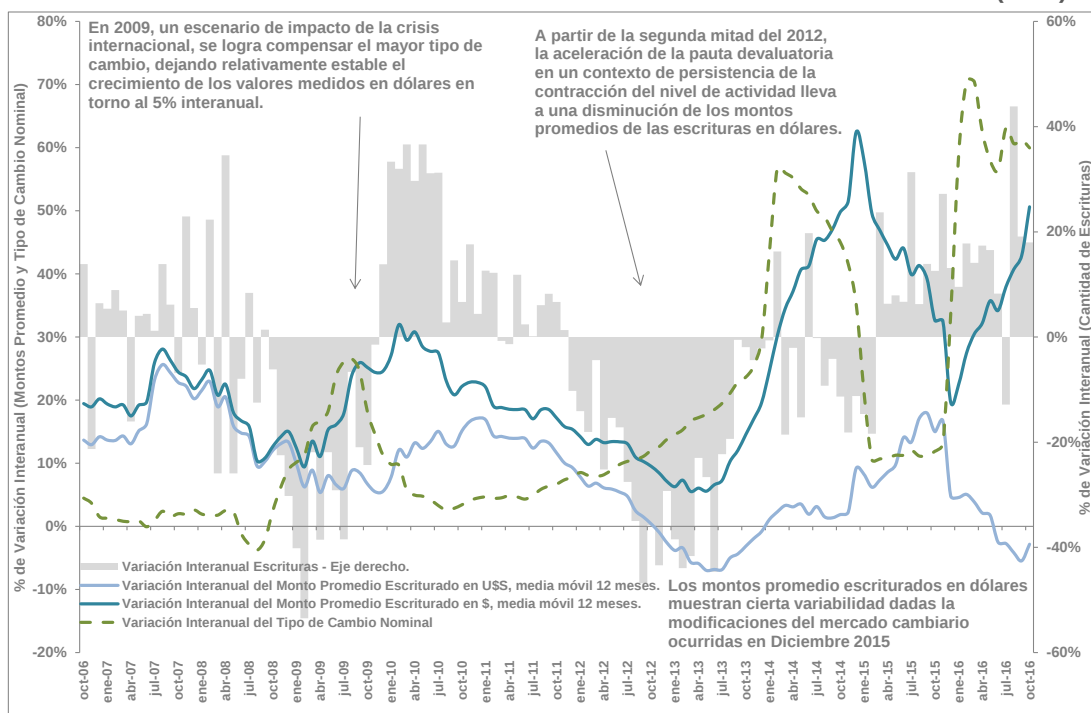
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2014 – 2016 (en cantidad y en %)



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

El valor medio por operación de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$1.888.150, que al tipo de cambio promedio del mes otorga un monto de USD 124.376. Esto implica un incremento interanual de 18,9% y un crecimiento de 13,2% con respecto al mes pasado. Estos valores promedio continúan mostrando fuertes oscilaciones, en parte debido a características intrínsecas del indicador y por otro lado a causa de las modificaciones introducidas a partir de Diciembre del año pasado en términos del acceso al mercado cambiario y a la cotización de divisas, toda vez que en la Ciudad de Buenos Aires las operaciones de compraventa se pactan generalmente en moneda extranjera. Las tendencias de mediano plazo del monto medio escriturado en moneda local y extranjera evidencia las trayectorias divergentes que estos han registrado a partir de Diciembre de 2015 (Gráfico X).

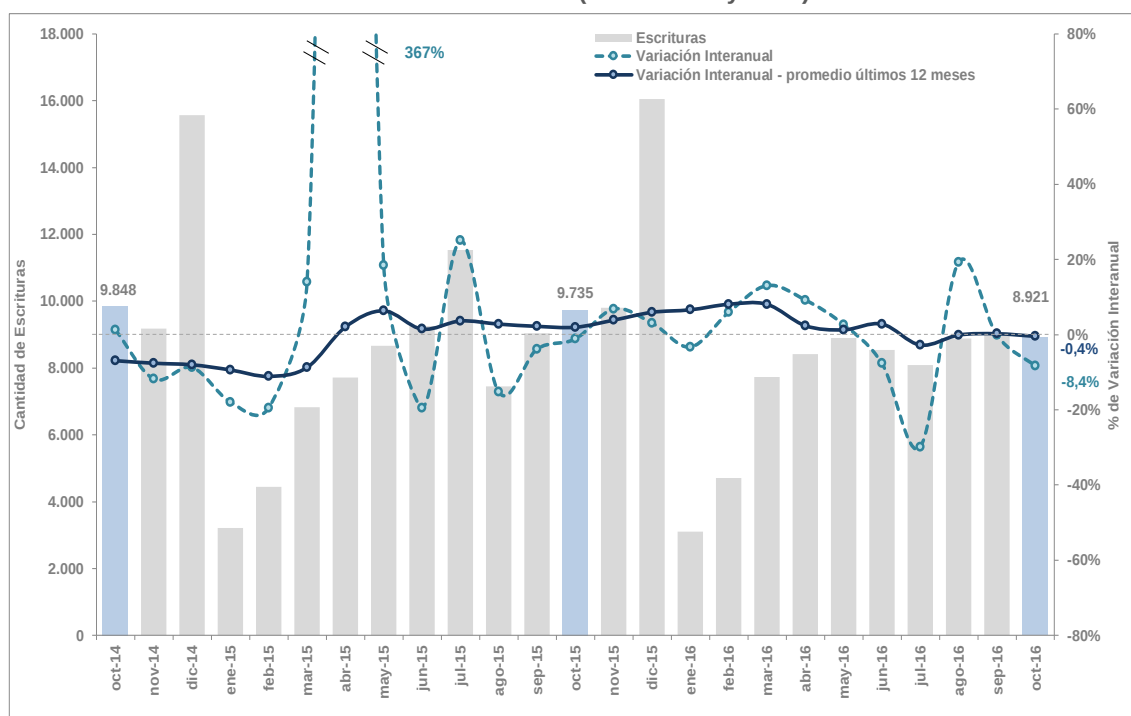
Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Octubre 2006 – 2016 (en %)



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

Por su parte en la **Provincia de Buenos Aires** la cantidad de Escrituras celebradas ha mostrado un desempeño errático en cuanto a sus variaciones interanuales, que ha dado como resultado un marco de relativo estancamiento para la Actividad de Compraventa. En Octubre la **cantidad total de Actos Escriturales fue de 8.921**, un **8,9% por debajo de igual mes del año pasado**, mientras que el **acumulado en el año muestra una merma de 2% con respecto a igual periodo de 2015**. Como resultado de la mencionada trayectoria errática de la Actividad en la Provincia, la tendencia de mediano plazo se encuentra desde Abril de este año en un entorno de variación nula (-0,4% en Octubre), como puede verse en el Gráfico XI.

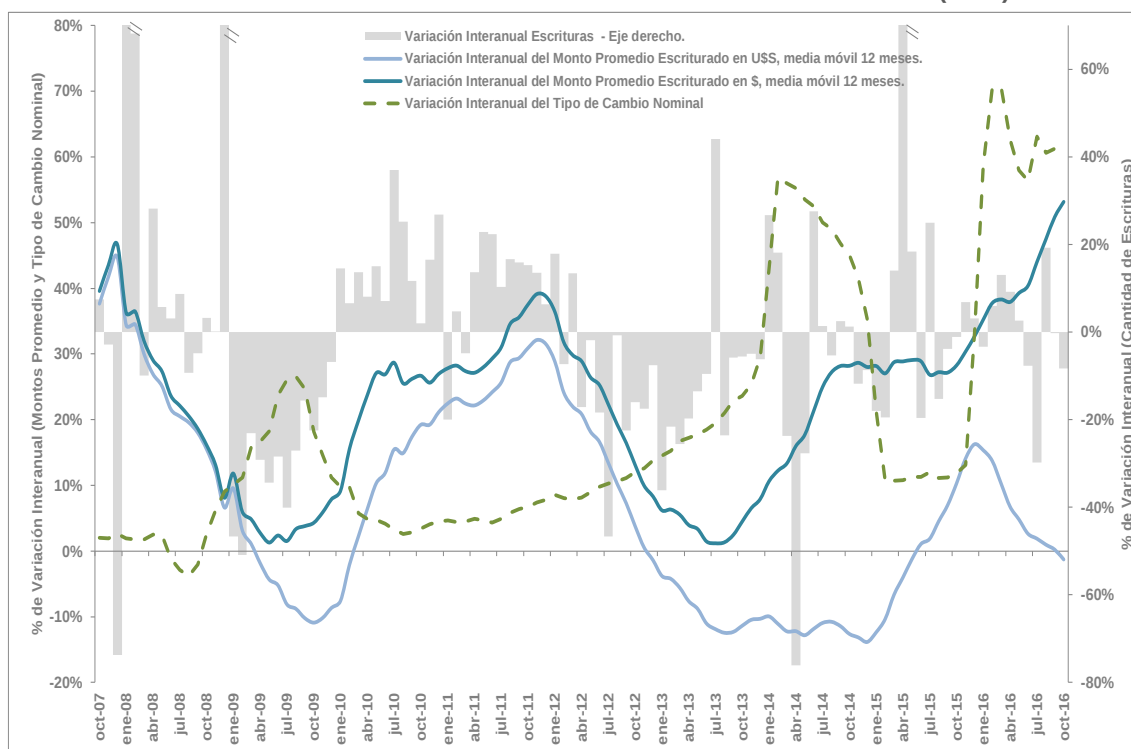
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2014 – 2016 (en cantidad y en %)



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

El monto total involucrado en las Escrituras de Octubre en la Provincia de Buenos Aires fue de \$7.225,8 Millones, es decir un valor promedio de \$809.974 por operación (+64,6% interanual en moneda local). Traducido a dólares estadounidenses brinda un **monto de USD 53.354, un 2,9% por encima de igual mes de 2015**. En el Gráfico XII se ilustran las tendencias de mediano plazo de los valores en moneda local y extranjera en el distrito bonaerense.

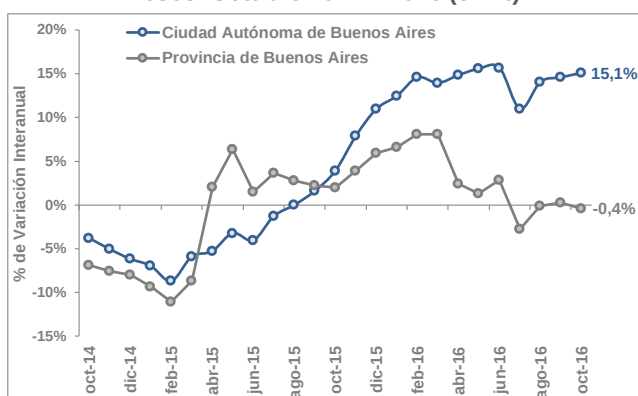
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Octubre 2007 – 2016 (en %)



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

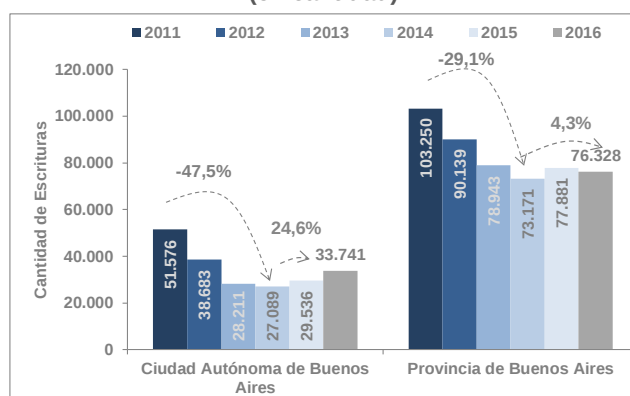
El mes de Octubre continuó en el sendero marcado en los meses anteriores para la Actividad de Compraventa en los dos principales distritos del país. **La Ciudad de Buenos Aires se mantiene con una tendencia de crecimiento de largo plazo de alrededor del 15%, mientras que en el caso de la provincia homónima se mantiene el estancamiento iniciado en Abril de este año** (Gráfico XIII). Por otra parte, la recuperación de la actividad en la Ciudad, iniciada en el tercer trimestre del año pasado, ha llevado a que **en el acumulado anual la cantidad de Escrituras se encuentre en 2016 un 24,6% por encima del registro de 2014**, mientras que en igual comparación en la Provincia, que había visto mermar menos su actividad en el periodo 2011-2014, **el incremento acumulado en dos años alcanza el 4,3%, presentando una reducción en el año en curso**. (Gráfico XIV).

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



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

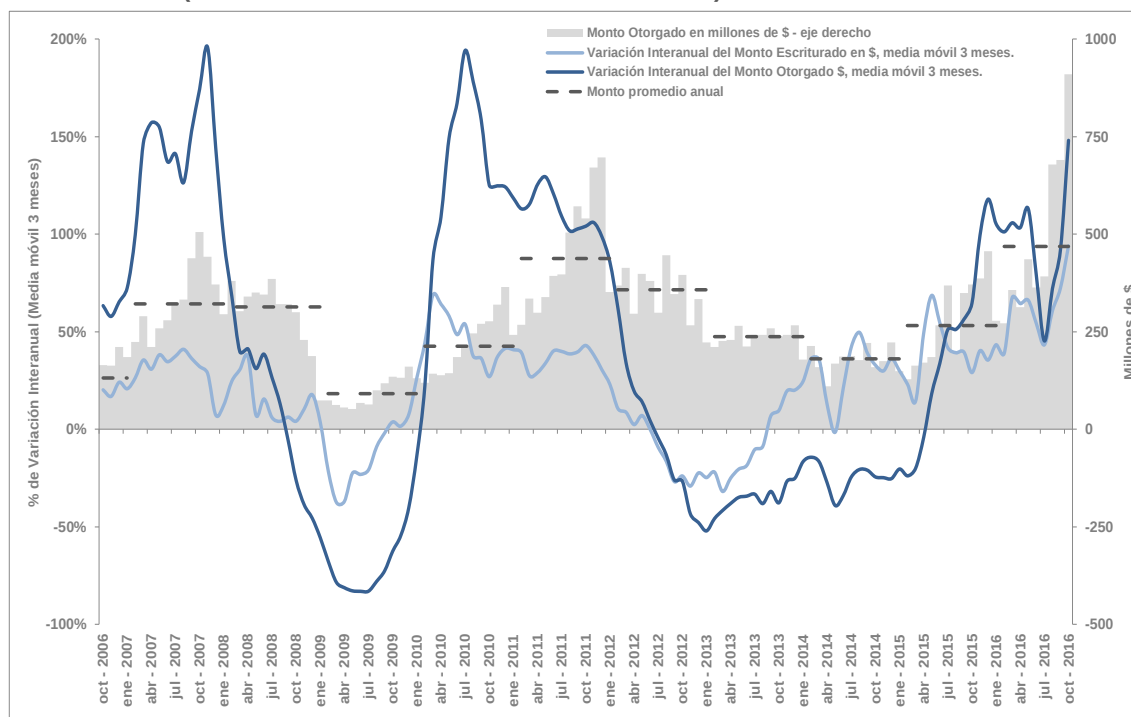
Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Octubre 2011 / 2016 (en cantidad)



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

En el mes de Octubre el monto total de créditos hipotecarios otorgados para vivienda¹¹ registró un aumento interanual del 148%, muy por encima del incremento del volumen monetario total involucrado en las operaciones de compraventa de los dos principales distritos (82%). Tomando el promedio mensual en lo que va de 2016, el monto total otorgado ha alcanzado los \$468 millones de pesos, lo que implica un 76% de incremento con respecto a 2015 (Gráfico XV).

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



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

No obstante este importante repunte del Crédito Hipotecario, se calcula que a nivel país representa apenas el 1,2% del PBI (0,8% si sólo se considera Vivienda), lejos aún del 5% que alcanzó en los 90 y más lejos todavía del 17% que representa en Chile.

¹¹ Se toma aquí el promedio móvil de tres meses del 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 y tasa variable.

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

DGEyC Dirección General de Estadísticas y Censos

CEDUC Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

CABA Ciudad Autónoma de Buenos Aires

M2 Metros Cuadrados

ICC Índice de Costo de la Construcción (INDEC)

EMAE Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)

EMI Estimador Mensual Industrial (INDEC)

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino