

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 149

Correspondiente al período Enero – Febrero 2018

Buenos Aires | Marzo 2018

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	11
Costos	16
La construcción en el empleo	19
▶ Situación Laboral en la Construcción a Enero 2018	22
El empleo agregado en la Construcción	22
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia	26
El salario en la Construcción.....	29
La evolución del salario real.....	32
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	35
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	35
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37
La compraventa de inmuebles	41
▶ Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 149

Marzo 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En Febrero de 2018 el consumo de cemento registró un alza del 15,6% interanual, cerrando el primer bimestre año con un incremento del 17,6%, la mayor marca para ese período desde el año 2006.
- El consumo durante Febrero (como ocurrió también en Enero) fue el más alto de la historia para dicho mes, mientras que el primer bimestre concluyó con un nivel 8,5% más alto que el del anterior máximo correspondiente a igual período de 2015.
- El análisis del consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) arrojó una novedad en Enero, ya que el realizado *en bolsa* volvió a acelerar significativamente su tasa de crecimiento, retornando a cifras de dos dígitos.
- Mientras que el consumo *en bolsa* fue un 5,8% más alto que su máximo registro histórico para un mes de Enero, correspondiente al 2015, el consumo *a granel* se ubicó un 25,7% por encima de aquel entonces.
- Las *grandes jurisdicciones* continúan liderando el proceso de expansión a lo largo del país, con una tasa de variación interanual que resultó ser prácticamente un 70% más alta que la registrada en las *restantes jurisdicciones*.
- Mientras que el nivel de consumo de las *restantes jurisdicciones* fue un 0,5% más bajo que en Enero de 2015, el de las *grandes jurisdicciones* fue un 22,2% mayor.
- El relevamiento que realiza el INDEC sobre una serie de insumos representativos del sector, refleja el carácter extendido que asumió el actual proceso de crecimiento de la actividad de la Construcción, abarcando tanto aquellos más vinculados a la obra pública como los más asociadas a la obra privada.
- Destacan los despachos de *Asfalto*, que en Enero mostraron una suba interanual de más del 40%, teniendo en cuenta que en igual mes de 2017 ya se había experimentado un alza cercana al 120%.
- El Índice Construya alcanzó en Febrero su décima variación interanual de dos dígitos en forma consecutiva. De esta manera, el alza que acumuló en el primer bimestre de 2018 fue la más pronunciada desde el año 2011.
- También el nivel del Índice Construya supera al del año 2015, culminando el primer bimestre del 2018 un 5,3% por encima de aquel entonces.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió a 24.043 en el mes de Febrero, un 1,1% más que en igual período de 2017. En términos absolutos, ello representa un total de 270 empleadores más que un año atrás.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores es inferior a la de Febrero del año anterior descendió a 8. Las bajas más significativas le siguen correspondiendo a las provincias de Santa Cruz y Tierra del Fuego.
- Las tres jurisdicciones más grandes, a saber: Ciudad de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, representan el 51,4% del incremento registrado en los últimos doce meses. En el extremo opuesto, por el contrario, existe una gran concentración, destacándose la Provincia de Buenos Aires que explica el 67,7% de la variación neta negativa.
- *Sociedades de Responsabilidad Limitada* fue la tipología empresarial que más creció, elevándose un 2,2% interanual (2,4% en Enero), seguida por *Unipersonales*, que se incrementó un 1,3% (1,1% en Enero).

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Febrero un alza del 1,3% mensual. El incremento estuvo impulsado en su totalidad por el rubro *Materiales* (+ 2,2%).
- Mientras que entre Marzo de 2016 y Noviembre de 2017 los Materiales habían aumentado apenas 3 meses con tasas superiores al 2% mensual, esta misma cantidad de meses se acumulan actualmente por encima de ese umbral desde Diciembre de 2017.
- Los costos de construcción medidos en dólares experimentaron en el primer bimestre de 2018 una baja del 6,4%. Como consecuencia, el indicador se retrotrajo prácticamente a los mismos niveles de Enero del año pasado, lo que equivale a un descenso del 12,7% respecto a Noviembre de 2015.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles, de carácter provisorio, el nivel de ocupación en la Industria de la Construcción promedió los 418.385 puestos de trabajo registrados en el mes de Enero de 2018, nivel muy similar al verificado durante Diciembre de 2017.
- El empleo registrado durante el mes de Enero de 2018 resultó inferior únicamente al de igual mes del año 2008, superando en un 6,7% a la media correspondiente a los meses de Enero de cada año.
- La tasa de variación interanual fue del 11,8%, apenas por debajo de la registrada en Diciembre de 2017, marcando un contraste con los dos últimos meses del pasado año en los que se verificó una desaceleración de manera consecutiva.
- El indicador de empleo promedio evidenció una nueva expansión, que lo llevó a alcanzar el nivel de 14,5 puestos de trabajo registrados por firma constructora, el más elevado de la serie histórica para un mes de Enero.
- El volumen de empleo registrado en las firmas con más de 500 trabajadores supera en un 43,5% al observado en Enero de 2017, logrando una participación del 11% en la estructura total del empleo sectorial, una de las más altas de la serie.
- A nivel territorial, la evolución en Enero resultó marcadamente heterogénea. En menos de la mitad del país (11 de las 25 jurisdicciones) se registró una expansión en la cantidad de puestos de trabajo formales, al tiempo que en las restantes se mantuvo la tendencia contractiva verificada en Diciembre pasado.
- Algo más de 4 de cada 10 nuevos puestos de trabajo creados en Enero se originaron en la Ciudad de Buenos Aires, aporte que alcanza al 76% cuando se suma lo acontecido en Santa Fe y Córdoba.
- El proceso de recuperación de la actividad sectorial es significativamente más intenso en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones, lo que resulta más expresivo al considerar que este grupo de distritos no fue el principal afectado por la baja del empleo sectorial ocurrida durante 2016.
- En el interior de la Provincia de Buenos Aires el nivel alcanzado durante el primer mes del 2018 configura un nuevo máximo en lo que a los datos correspondiente a los meses de Enero de cada año se refiere, superando en algo más del 6% al pico anterior.
- La media de las remuneraciones registradas en la Industria de la Construcción durante el primer mes del año fue de \$17.489,1 exhibiendo, de esta manera, un incremento del 24,5% interanual.
- La dinámica de las remuneraciones sectoriales mantiene una tendencia de desaceleración. En efecto, la de Enero resulta la cuarta reducción del ritmo de incremento salarial que se observa de manera consecutiva.
- Un 16,3% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron un salario igual o superior a los \$24.000 en Enero de 2018, participación que casi duplicó a la correspondiente a igual mes de 2017.

- A lo largo de todas las escalas de tamaño empresario, la comparativa interanual arroja un incremento de los salarios de entre el 21,9% y el 28,1%. El ritmo de expansión salarial más elevado corresponde a las empresas constructoras con plantel igual o superior a los 300 trabajadores registrados.
- A nivel territorial, el aumento de las remuneraciones nominales se encuentra liderado por la Provincia de Entre Ríos, distrito donde los salarios promedio de los trabajadores registrados se elevó un 32,6% interanual en Enero de 2018. Esta es seguida por las provincias de Santa Cruz y Córdoba, en donde los ritmos de crecimiento fueron del orden del 31,2% y 29,6%, respectivamente.
- La comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general del Índice de Precios Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el INDEC da cuenta de una leve baja del 0,4% en Enero. Igual comparativa pero en el mes de Diciembre de 2017 arrojaba un crecimiento del 3,3% interanual del salario real percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción.
- A nivel provincial, el mayor aumento interanual durante Enero de los salarios reales se verificó en la Provincia de Santa Cruz (6,2% superior al de igual mes del año precedente). Le siguieron en importancia las provincias de Entre Ríos y Corrientes, con tasas de incremento del 6% y del 5,5%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En el primer mes de 2018 la superficie permisada para construir incluida en el relevamiento de la muestra a nivel nacional publicada por el INDEC fue 539.561 metros cuadrados, un 8,3% menos que en el inicio de 2017. Esta caída resulta la primera interanual desde Marzo del año pasado.
- En todo el año 2017 el crecimiento de los permisos en la muestra de 41 municipios estuvo liderado por el AMBA, con un 29,6% interanual acumulado. Seguidamente se ubicaron las Regiones del Noreste y Noroeste Argentino, con aumentos de 10,4% la primera y 6,2%, la segunda.
- La Patagonia fue la única región que evidenció un metraje inferior en 2017 con respecto al 2016, principalmente por lo sucedido en la provincia de Neuquén.
- Los municipios de mejor desempeño interanual durante el 2017 han sido: Río Cuarto (88,8%), Ciudad de La Rioja (51,9%), Corrientes (47,8%), Villa Constitución (47,4%) y la Ciudad de Buenos Aires (42,8%).
- En 2017 la superficie total solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires fue de 1.253.845 metros cuadrados. Esto implicó un incremento del 42,8% interanual, dando como resultado una cantidad de metros solicitados que resulta ser el mayor desde el año 2011.
- Los primeros tres trimestres del año pasado en ese distrito mostraron una variación positiva pero con un ritmo cada vez menor, mientras que en el último del 2017 se registró una leve caída del 6%.
- La superficie solicitada para construcciones residenciales nuevas en la Ciudad tuvo un incremento del 47,9% interanual, apenas por encima del agregado (42,8%), producto de lo cual la participación de los permisos de tipo Residencial se mantuvo prácticamente en línea con lo acontecido en 2016.
- Durante Enero de 2018, por su parte, se solicitaron 87 permisos por un total de 90.806 m², lo que implicó una caída del 39% respecto a un año atrás, constituyéndose así en la cuarta variación interanual negativa de manera consecutiva. Este resultado fue producto de disminuciones tanto en el destino Residencial (-43,2% contemplando construcciones nuevas y ampliaciones) como No Residencial (-9,5%).
- El análisis de los permisos solicitados en términos de su categoría muestra que, si bien las de Alta Calidad (aquellas *Lujosas* y *Suntuosas*) representan apenas más que la mitad del total (51%), esta participación implica una fuerte reducción con respecto a lo que había ocurrido a inicios de 2017.
- En términos de la cantidad de ambientes, el inicio de 2018 muestra una reducción de la participación de los *monoambientes* (40,1%) y un incremento de la proporción de viviendas de dos o más ambientes (31,3%), logrando la menor diferencia en puntos porcentuales (8,9 p.p.) para un primer mes del año desde 2011.
- En Enero de 2018 se firmaron 4.484 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires. Esto representa un incremento del 30,9% en relación con 2017. El nivel alcanzado resulta ser el mejor para un mes de Enero desde el año 2007.

- En el mes bajo análisis se registró la mayor participación de hipotecas en las Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires desde que se publica este dato, con un 41,4%, lo que implica un crecimiento del 145% en el total de actos realizados mediante créditos de este tipo.
- El valor promedio por Acto en el distrito capitalino fue de 2.877.481 pesos, lo que traducido al tipo de cambio promedio del mes significa un total de 151.215 dólares estadounidenses.
- La Provincia de Buenos Aires exhibió un crecimiento interanual de los Actos Escriturales del 58,4%, la mayor tasa desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos de dicho distrito, alcanzando 6.973 Actos.
- Las Escrituras realizadas mediante hipotecas alcanzaron un 71,6% del total, lo que también resulta un récord para las estadísticas publicadas de la provincia bonaerense.
- En este distrito, durante Enero los valores promedio por Acto Escritural fueron de 1.783.371 en pesos y de 93.718 en dólares.
- En el primer mes de 2018 el Nivel General del Índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró un crecimiento del 9,1% interanual, donde todos los segmentos del mercado mostraron incrementos en Enero.
- Tanto en el segmento de *Departamentos y Casas* como en el de *Lotes*, el desempeño del Índice para las operaciones *Financiadas* presentó una mejor performance que el referido a las *No Financiadas*.
- En Enero, el total de crédito otorgado a individuos en todo el país bajo la línea hipotecaria alcanzó los \$10.165 millones de pesos, mostrando una reducción mensual con respecto al valor de Diciembre. De ese total, se estima que 9.794 millones fueron otorgados con destino Vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años. Esto implica un crecimiento en términos interanuales del 656%.
- Casi la totalidad de los préstamos otorgados en el mes (96,7%) fueron denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).

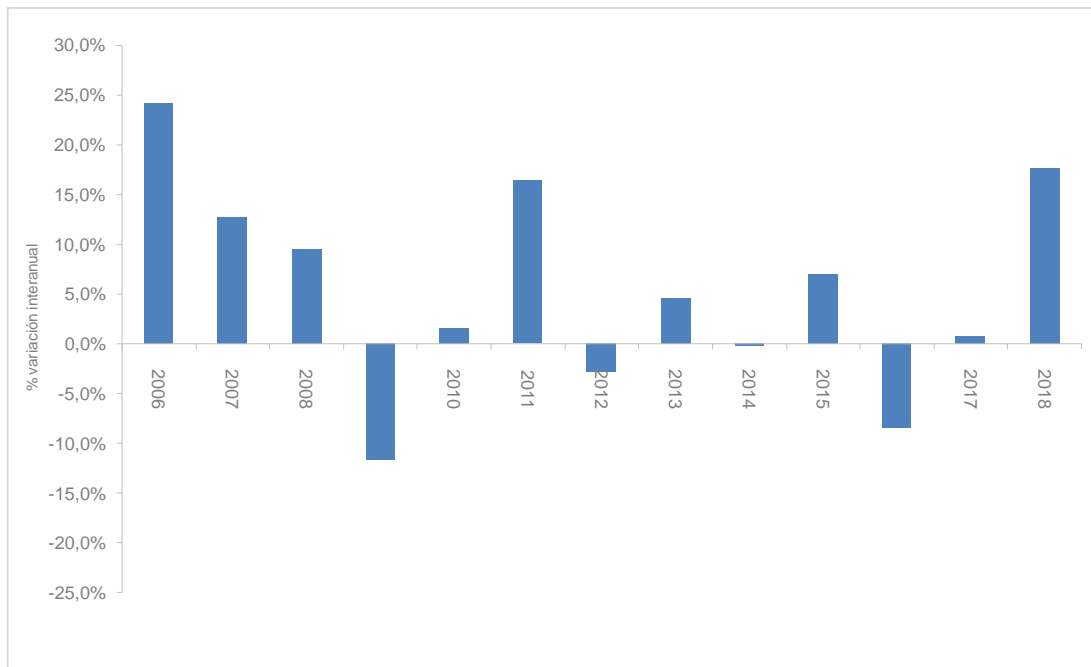
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de 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 indica variaciones, por lo que se 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

El nivel de consumo de cemento extiende su camino de marcada expansión. En Febrero de 2018 registró un **alza del 15,6% interanual, cerrando el primer bimestre con un incremento del 17,6%, la mayor marca para ese período desde el año 2006.**

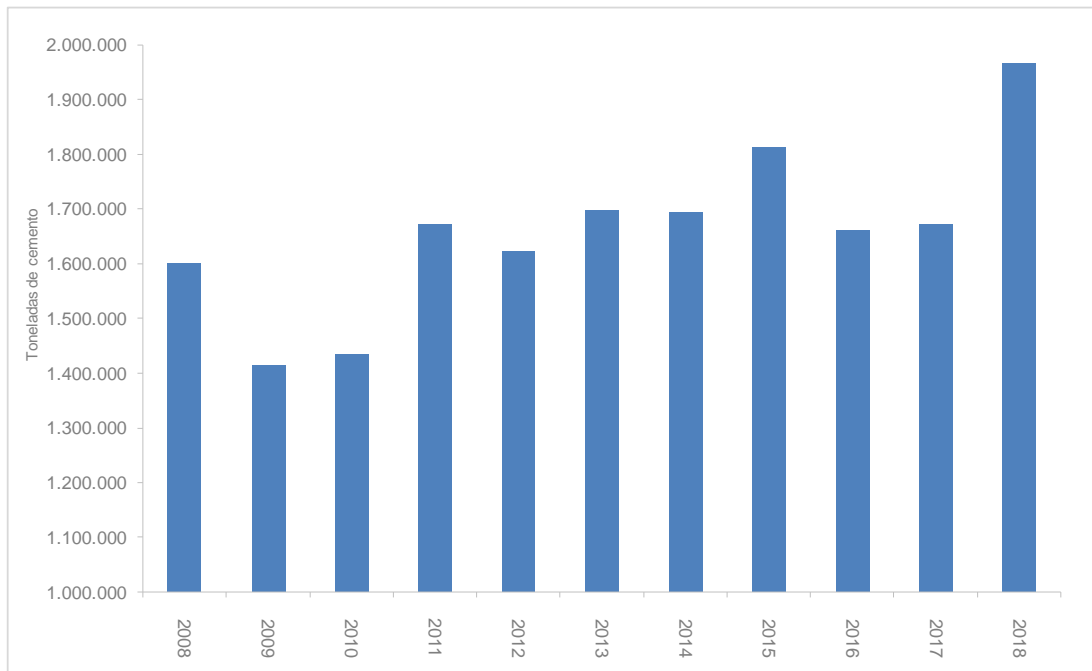
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Primer bimestre 2006 / 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Aunque debe tenerse presente que la pauta de comparación remite a un período de 2017 en el que aún no se había comenzado a advertir el vertiginoso ritmo de crecimiento evidenciando luego (lo que, por lo tanto, permite prever una baja de las tasas de variación interanual para los próximos meses), el análisis del consumo en términos absolutos pone en perspectiva el actual momento sectorial. Así, **el consumo en toneladas de Febrero (al igual que había ocurrido con el de Enero) fue el más alto de la historia para dicho mes, y el primer bimestre del año concluyó con un nivel 8,5% más alto que el de igual período de 2015.**

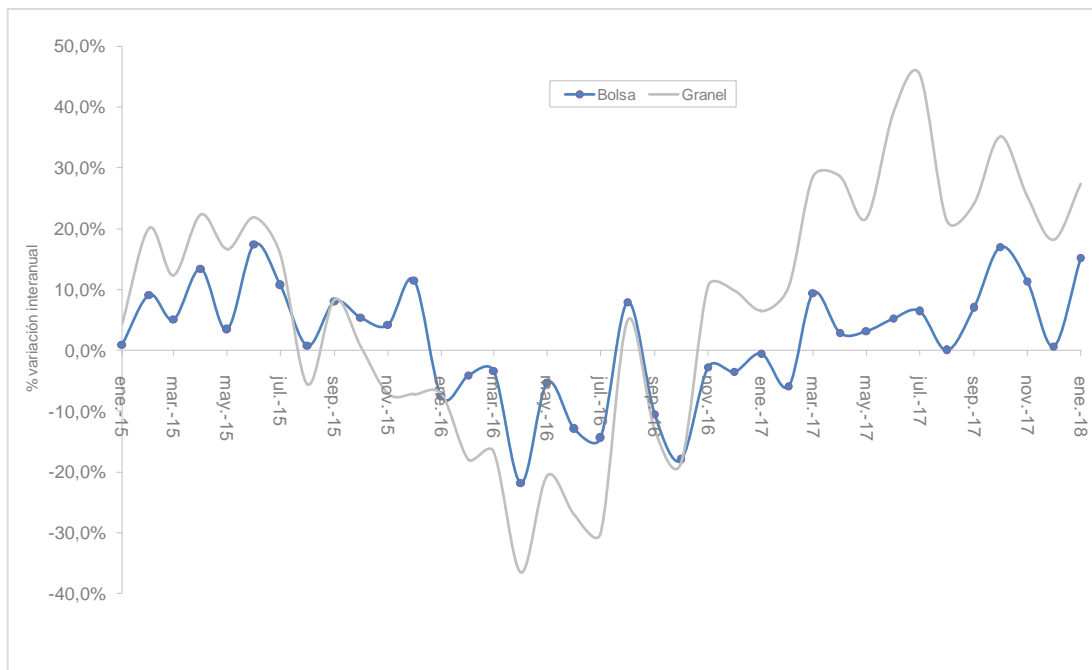
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel acumulado.
Primer bimestre 2008 / 2018 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, la consideración del consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) arrojó **como novedad en Enero que el realizado en bolsa volvió a acelerar significativamente su tasa de crecimiento, retornando a variaciones de dos dígitos**, como en Octubre y Noviembre. No obstante, cabe apuntar que en Enero de 2017 el consumo *en bolsa* no había aún reaccionado, y mostraba todavía caídas interanuales. Por el contrario, **el consumo a granel -que sigue siendo el más dinámico, poco menos que duplicando la tasa de expansión del consumo en bolsa-** ya se elevaba por aquel entonces un 6,4% interanual.

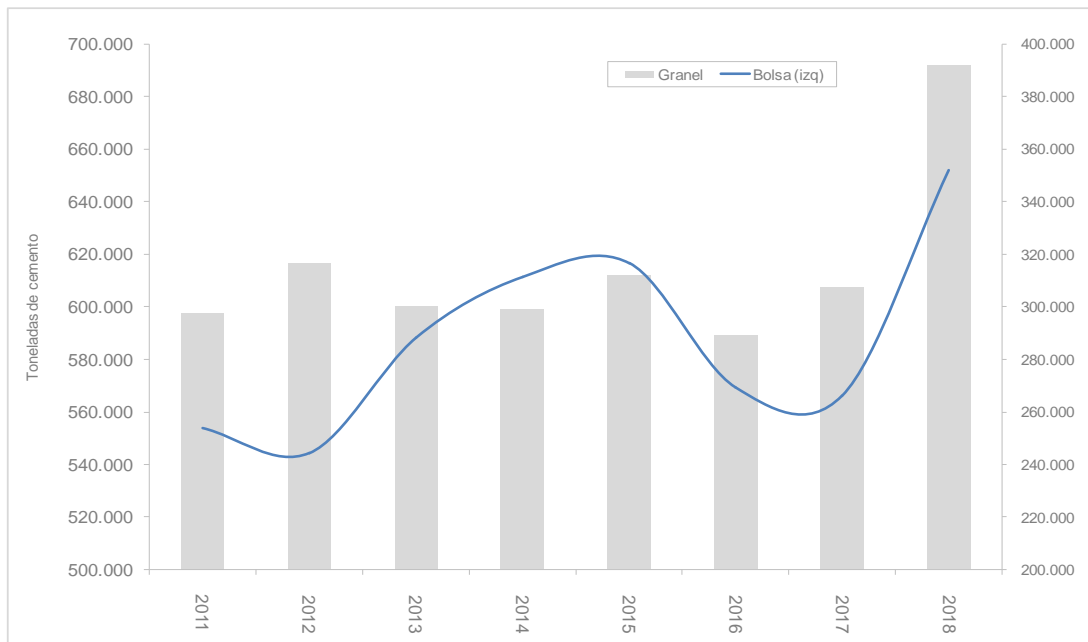
**Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Enero 2015 - Enero 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ambas tipologías alcanzaron en Enero máximos históricos para ese mes. Pero poniéndolo en perspectiva, **mientras que el consumo en bolsa fue un 5,8% más alto que su máximo registro histórico, correspondiente a igual mes de 2015, el consumo a granel se ubicó un 25,7% por encima de aquel entonces.**

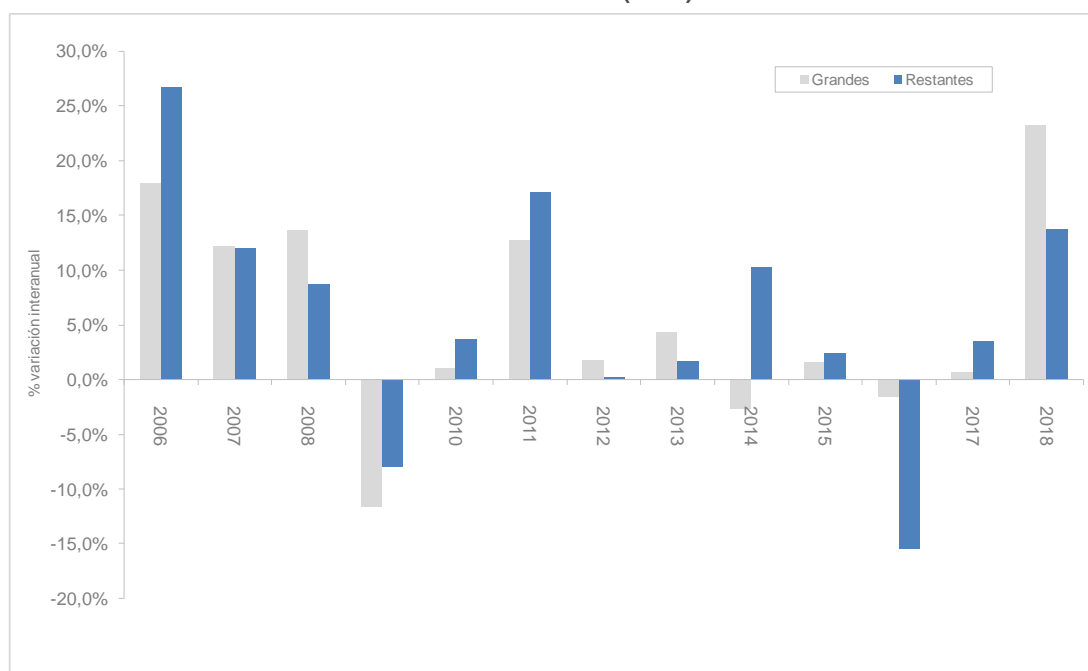
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel.
Enero 2011 / 2018 (en toneladas de cemento)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

Por el contrario, Enero no mostró diferencias significativas en cuanto al patrón territorial de crecimiento. En efecto, **las grandes jurisdicciones continúan liderando el proceso de expansión, con una tasa de variación interanual que resultó ser prácticamente un 70% más alta que la correspondiente a las restantes jurisdicciones.** De hecho, la tasa de incremento interanual de las Grandes jurisdicciones fue, para un mes de Enero, la más alta desde que se tenga registro (2006).

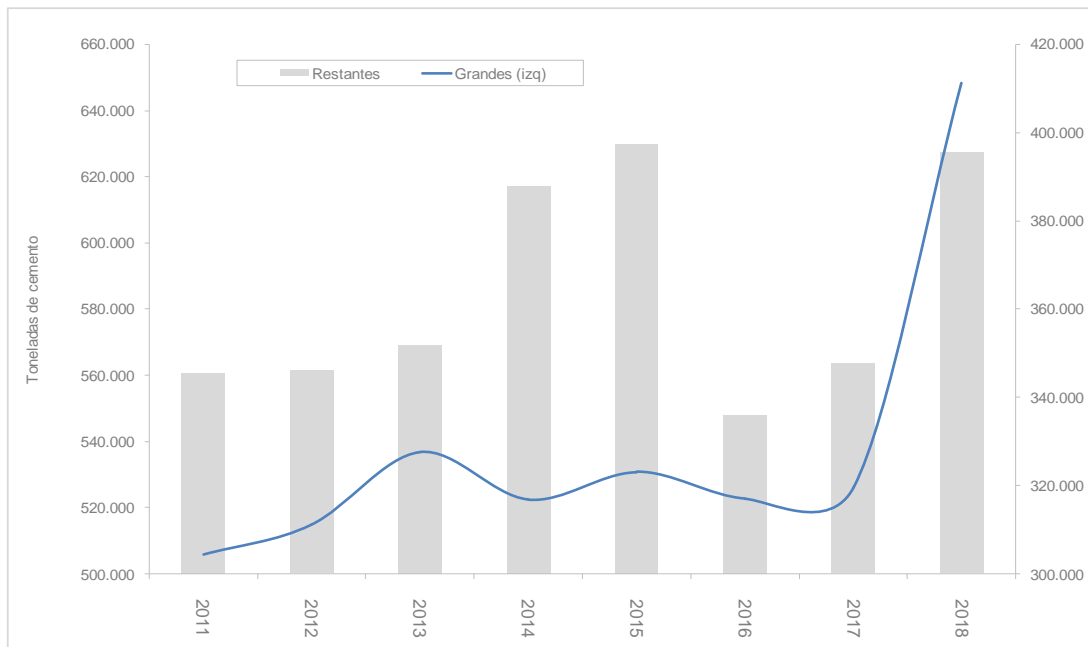
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual.
Enero 2006 / 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

Como fuera mencionado en Informes anteriores, al igual que con el tipo de envase, aquí también los niveles absolutos reflejan un nuevo escenario. Así, **mientras que el nivel de consumo de las restantes jurisdicciones fue un 0,5% más bajo que en Enero de 2015, en las grandes jurisdicciones fue un 22,2% mayor.**

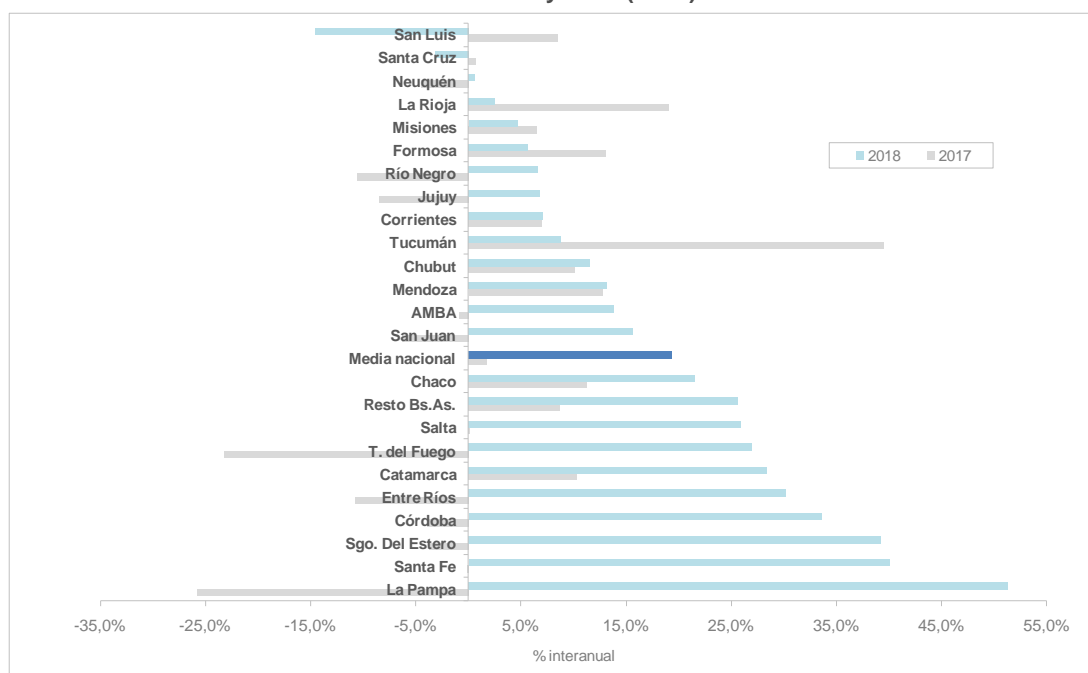
Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel mensual.
Enero 2011 / 2018 (en toneladas de cemento)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En esta misma dimensión de análisis, la circunstancia de que durante 2017 la recuperación se haya comenzado a plasmar en distintos momentos del año, dio lugar a que en Enero de 2018 se reflejase en muchas jurisdicciones elevadas tasas de expansión que hasta entonces no se visualizaban nítidamente. Así, **el número de jurisdicciones donde aún decrece el consumo de cemento se redujo sólo a una: San Luis.**

Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual.
Enero 2017 y 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Del otro lado, **10 jurisdicciones (incluyendo allí al Resto de la provincia de Buenos Aires) evidenciaron saltos de más del 20% interanual, con provincias como La Pampa y Santa Fe con guarismos superiores al 40%.**

Asimismo, el relevamiento que realiza el INDEC sobre una serie de insumos representativos de la actividad sectorial, refleja el carácter extendido que asumió el actual proceso de crecimiento, abarcando tanto aquellos más vinculados a la obra pública como los más asociados a la obra privada. No obstante, siguen sobresaliendo los primeros; en particular, **los despachos de Asfalto, que en Enero mostraron una suba interanual de más del 40%, teniendo en cuenta que en igual mes de 2017 ya se había experimentado un alza cercana al 120%.**

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual y acumulada interanual. Enero 2017 y 2018 (en %)

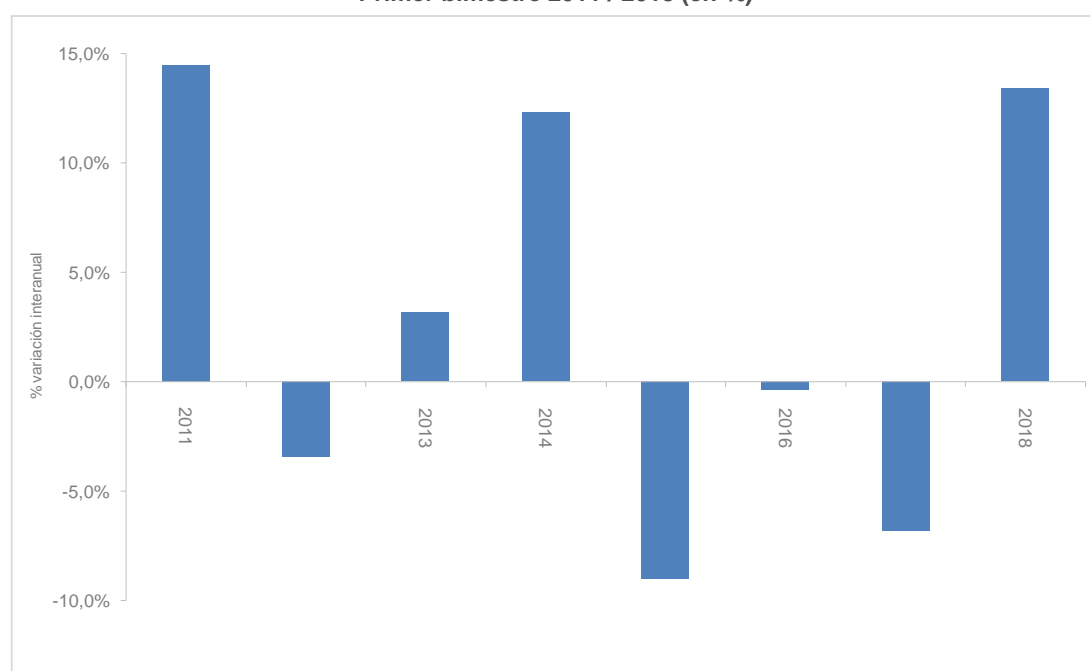
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	
	ene-17	ene-18
Artículos sanitarios de cerámica	-2,8%	8,8%
Asfalto	118,2%	40,7%
Cemento Portland	1,8%	19,4%
Hierro redondo para hormigón	-6,8%	35,5%
Ladrillos huecos	-13,4%	21,8%
Pinturas para Construcción	13,9%	-0,5%
Pisos y revest.cerámicos	7,9%	11,1%
Placas de yeso	-3,2%	16,4%
Resto*	-15,2%	27,2%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esto se ve refrendado por el comportamiento del **Índice Construya, que en Febrero alcanzó su décima variación interanual de dos dígitos en forma consecutiva.** De esta manera, **el alza que acumuló en el primer bimestre del año fue la más pronunciada desde el año 2011.**

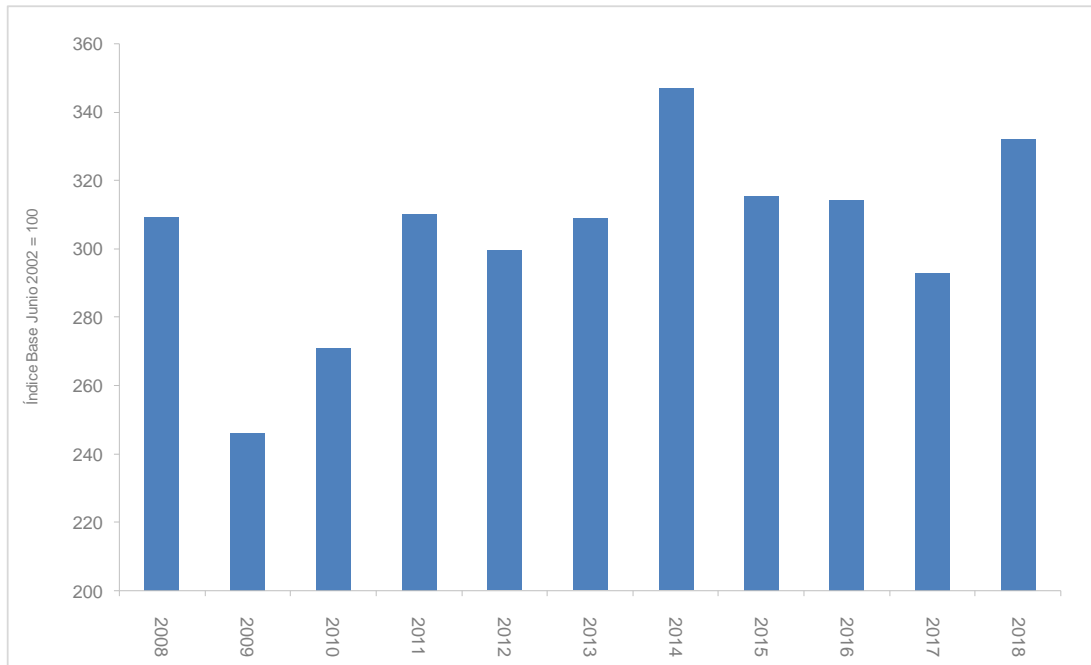
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Primer bimestre 2011 / 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Fruto de ello, también el nivel general del Índice Construya se encuentra por encima del año 2015, culminando el primer bimestre de 2018 un nivel 5,3% más elevado que el que mostraba en aquel entonces. Pero aún no llega a superar el registro de 2014, que hasta aquí se mantiene como el máximo histórico.

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual. Primer bimestre 2008 / 2018 (índice Base Junio 2002 = 100)

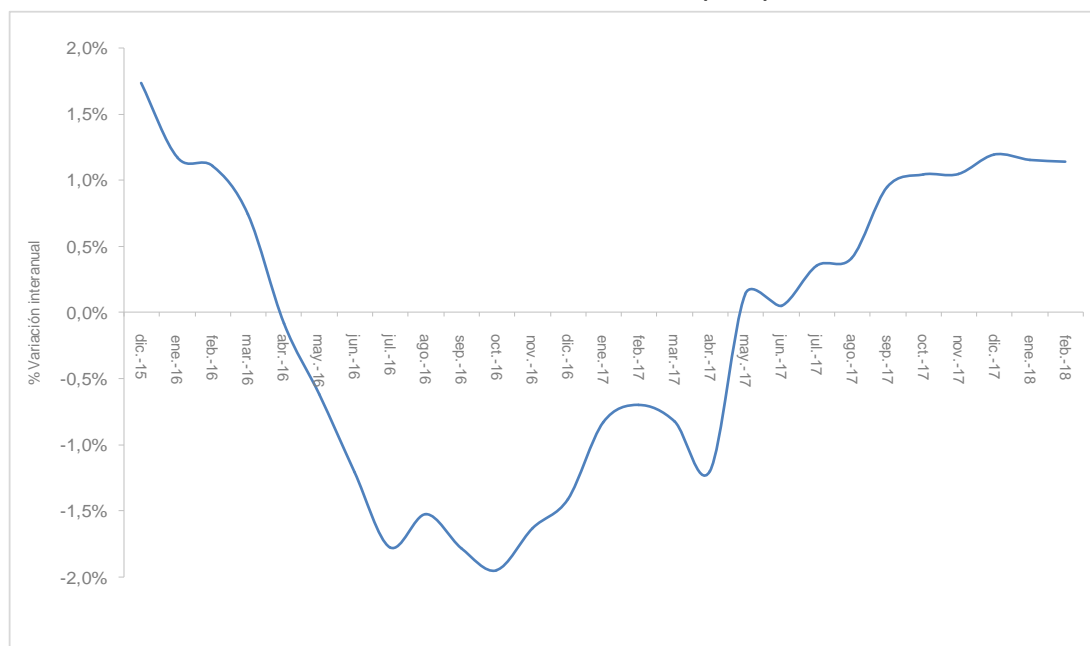


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

La tasa de crecimiento del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción continuó estable en el mes de Febrero, manteniéndose un peldaño por debajo del pico (desde Enero de 2016) alcanzado en Diciembre de 2017.

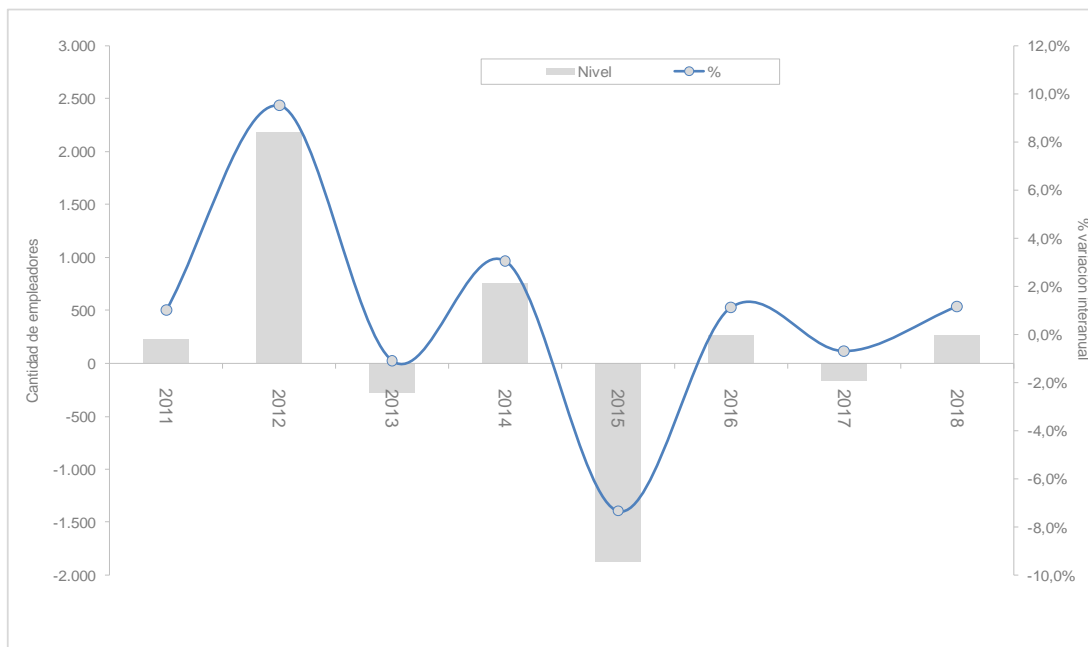
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Diciembre 2015 – Febrero 2018 (en %)



Fuente: IERIC

Así, la cantidad de firmas ascendió a 24.043, un 1,1% más que en igual período del año pasado, guarismo que contrasta con la caída del 0,7% que mostraba en Febrero de 2017. En términos absolutos, ello representa **270 empleadores más que un año atrás.**

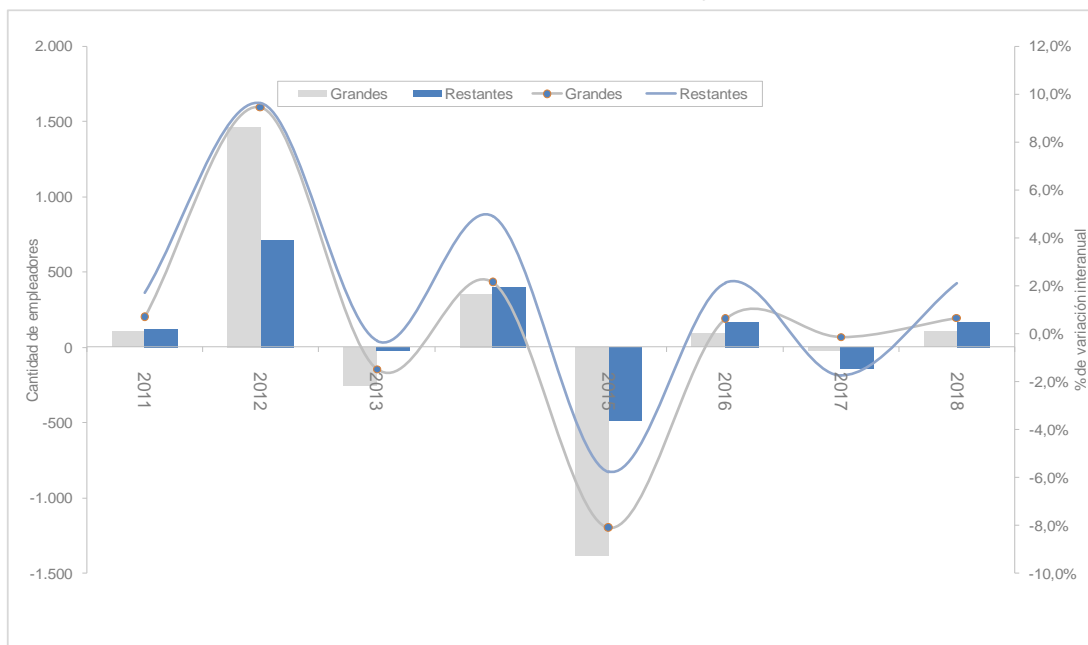
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Febrero 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Uno de los principales aspectos a destacar sobre el comportamiento del número de empleadores en Febrero fue que, detrás de la estabilidad observada en la tasa de variación general, **las grandes jurisdicciones mejoraron su performance, mientras que las restantes disminuyeron (siempre marginalmente) su ritmo de expansión**, aunque sigue siendo donde más crecen. En efecto, la tasa de variación interanual de las *grandes jurisdicciones* se elevó hasta el 0,65%, equivalente a 103 nuevos empleadores en el último año (hasta Enero); mientras que la de las *restantes jurisdicciones* se redujo al 2,1% interanual, es decir, 167 empleadores más (185 en Enero).

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Febrero 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

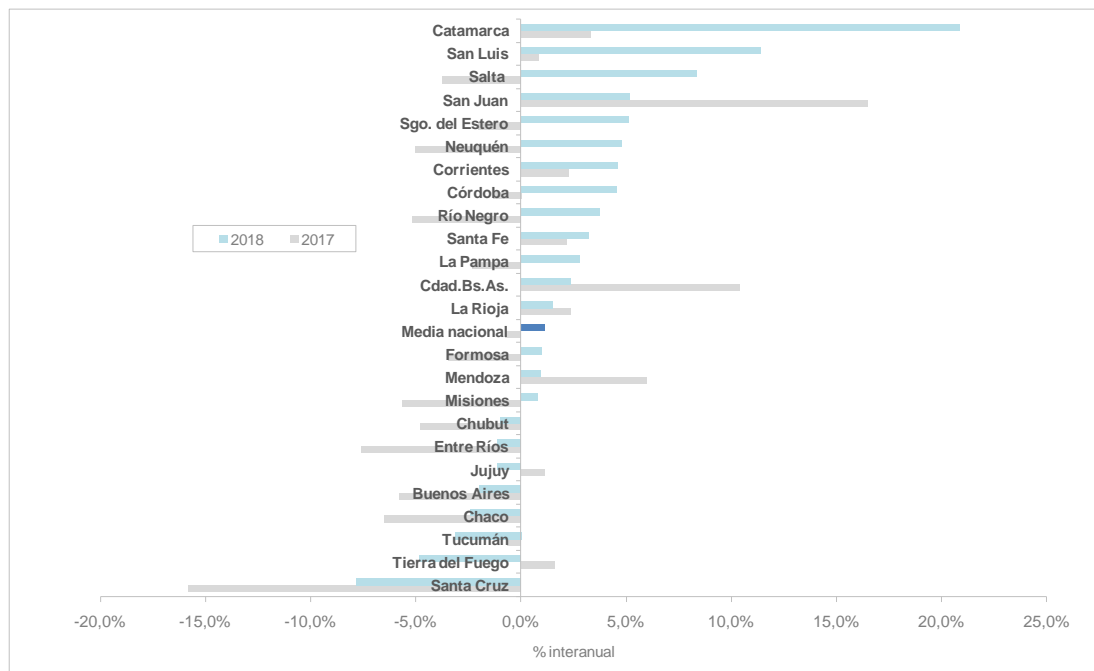
Asimismo, dentro de la característica general del actual proceso de expansión, signado por la heterogeneidad territorial, **el número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores es inferior a la de un año atrás descendió en Febrero a 8**. Ello fue así gracias a que la provincia de Mendoza pasó a terreno positivo. Por lo demás, **las bajas más significativas le siguen correspondiendo a las provincias de Santa Cruz y Tierra del Fuego**, mientras que San Luis y, sobre todo Catamarca continúan siendo las dos jurisdicciones que logran expandirse a tasas de dos dígitos, bien por encima del resto.

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	feb-18	feb-17	feb-18	feb-17	feb-18	feb-17		feb-18	feb-17
Grandes Jurisd.	14.051	13.989	1.799	1.758	15.850	15.747	0,7%	65,9%	66,2%
Buenos Aires	6.417	6.583	963	946	7.380	7.529	-2,0%	30,7%	31,7%
Cdad. de Bs.As.	4.097	4.001	422	412	4.519	4.413	2,4%	18,8%	18,6%
Córdoba	1.549	1.470	226	227	1.775	1.697	4,6%	7,4%	7,1%
Santa Fe	1.988	1.935	188	173	2.176	2.108	3,2%	9,1%	8,9%
Resto del país	7.546	7.382	647	644	8.193	8.026	2,1%	34,1%	33,8%
Catamarca	225	186	1	1	226	187	20,9%	0,9%	0,8%
Chaco	428	439	21	21	449	460	-2,4%	1,9%	1,9%
Chubut	476	484	38	35	514	519	-1,0%	2,1%	2,2%
Corrientes	458	436	16	17	474	453	4,6%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	588	591	28	32	616	623	-1,1%	2,6%	2,6%
Formosa	196	196	4	2	200	198	1,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	163	167	13	11	176	178	-1,1%	0,7%	0,7%
La Pampa	209	199	10	14	219	213	2,8%	0,9%	0,9%
La Rioja	123	121	9	9	132	130	1,5%	0,5%	0,5%
Mendoza	770	749	176	188	946	937	1,0%	3,9%	3,9%
Misiones	475	476	32	27	507	503	0,8%	2,1%	2,1%
Neuquén	550	525	82	78	632	603	4,8%	2,6%	2,5%
Río Negro	451	429	47	51	498	480	3,8%	2,1%	2,0%
Salta	508	472	23	18	531	490	8,4%	2,2%	2,1%
San Juan	353	342	33	25	386	367	5,2%	1,6%	1,5%
San Luis	249	225	24	20	273	245	11,4%	1,1%	1,0%
Santa Cruz	150	159	27	33	177	192	-7,8%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	385	372	24	17	409	389	5,1%	1,7%	1,6%
Tierra del Fuego	225	236	13	14	238	250	-4,8%	1,0%	1,1%
Tucumán	564	578	26	31	590	609	-3,1%	2,5%	2,6%
Total País	21.597	21.371	2.446	2.402	24.043	23.773	1,1%	100,0%	100,0%

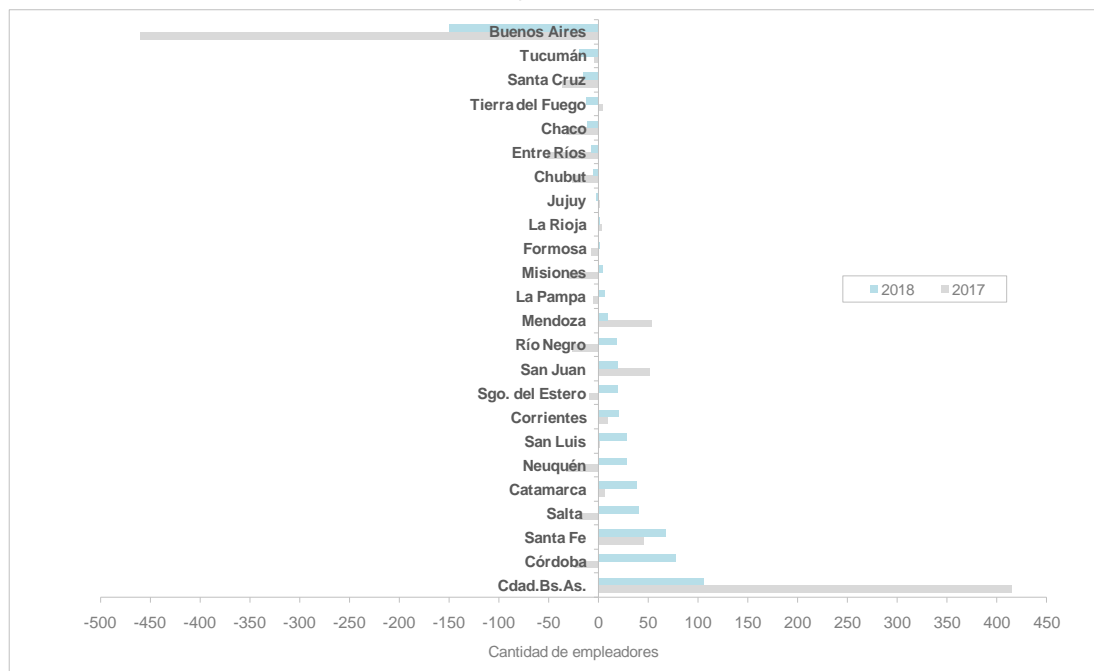
Fuente: IERIC

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Febrero 2017 y 2018 (en %)



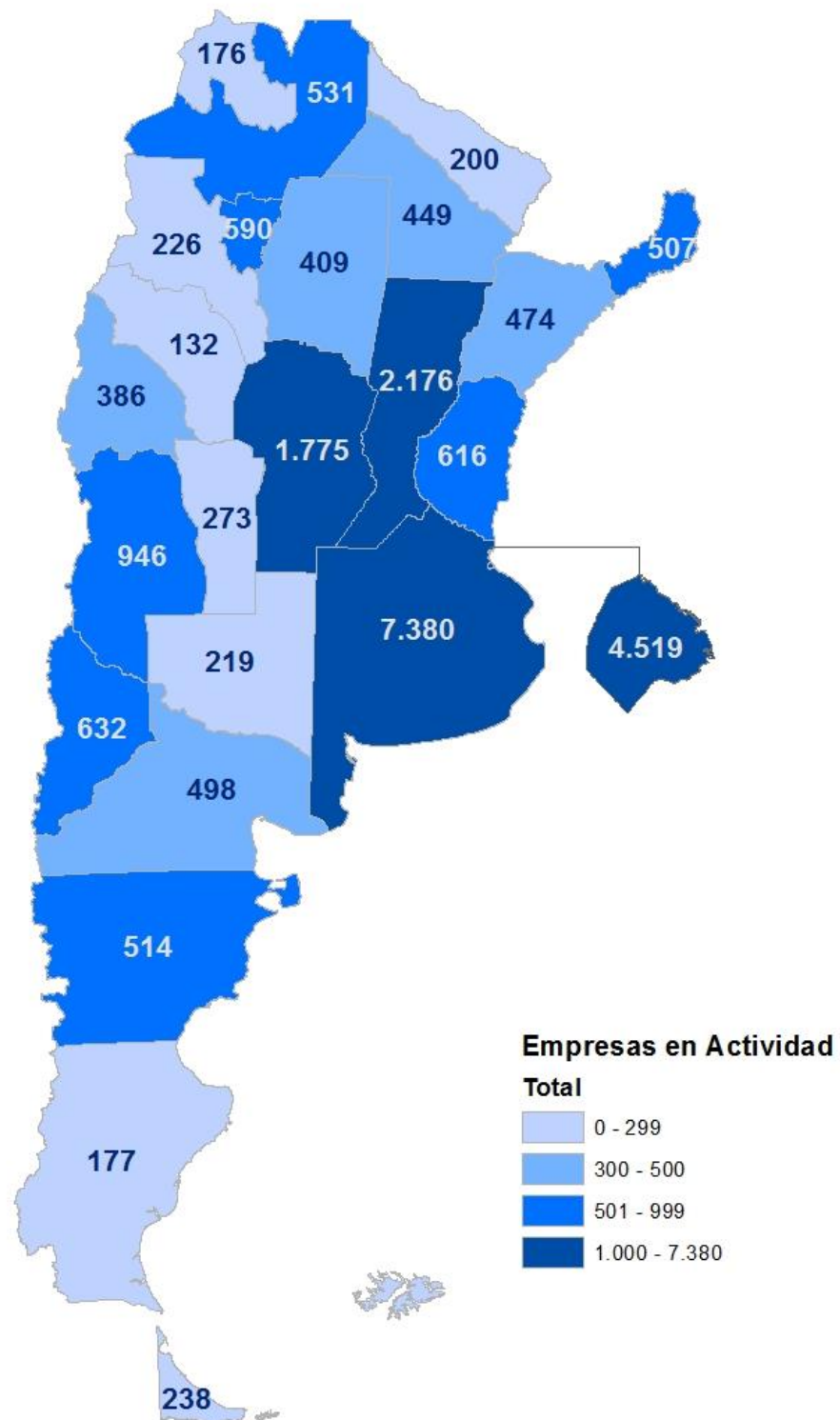
Fuente: IERIC

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Febrero 2017 y 2018 (en cantidad)



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

Como se apuntara en el Informe anterior, la distribución del aporte de las distintas jurisdicciones resulta mucho más “equitativo” cuando se consideran aquellas donde crece el número de empleadores que entre aquellas donde desciende. Entre las primeras, **las tres jurisdicciones más grandes, a saber: Ciudad de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, representan el 51,4% del incremento registrado.** En el extremo opuesto, por el contrario, existe una gran concentración: **la Provincia de Buenos Aires explica el 67,7% de la variación neta negativa.**

En lo que concierne al análisis según Forma Jurídica, Febrero replicó el comportamiento de Enero: **Sociedades de Responsabilidad Limitada fue la tipología que más creció, elevándose un 2,2% (2,4% en Enero) por sobre sus niveles de 2017,** seguida por *Unipersonales*, que se incrementó un 1,3% (1,1% en Enero). Del otro lado, *Sociedades Anónimas* siguió en terreno negativo con una baja del 0,2% (-0,1% en Enero), al igual que *Sociedad de personas*, que retrocedió un 16,5% (16,4% en Enero).

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

	feb-18	feb-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2018	Febrero 2017
Unipersonales	10.346	10.217	1,3%	43,0%	43,0%
Sociedades Personas (2)	541	648	-16,5%	2,3%	2,7%
S.A.	5.068	5.080	-0,2%	21,1%	21,4%
S.R.L	7.345	7.190	2,2%	30,5%	30,2%
Otras (3)	743	638	16,5%	3,1%	2,7%
Total	24.043	23.773	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

Finalmente, el análisis del comportamiento según la forma de inserción predominante en obra volvió a mostrar una aceleración del ritmo de crecimiento de la tipología **Subcontratistas, que pasó de expandirse al 0,3% interanual en Diciembre de 2017, a un 1,2% en Enero y a un 1,8% en Febrero.**

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

	feb-18	feb-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2018	Febrero 2017
Constructoras/Contratistas	21.597	21.371	1,1%	89,8%	89,9%
Subcontratistas	2.446	2.402	1,8%	10,2%	10,1%
Total	24.043	23.773	1,1%	100,0%	100,0%

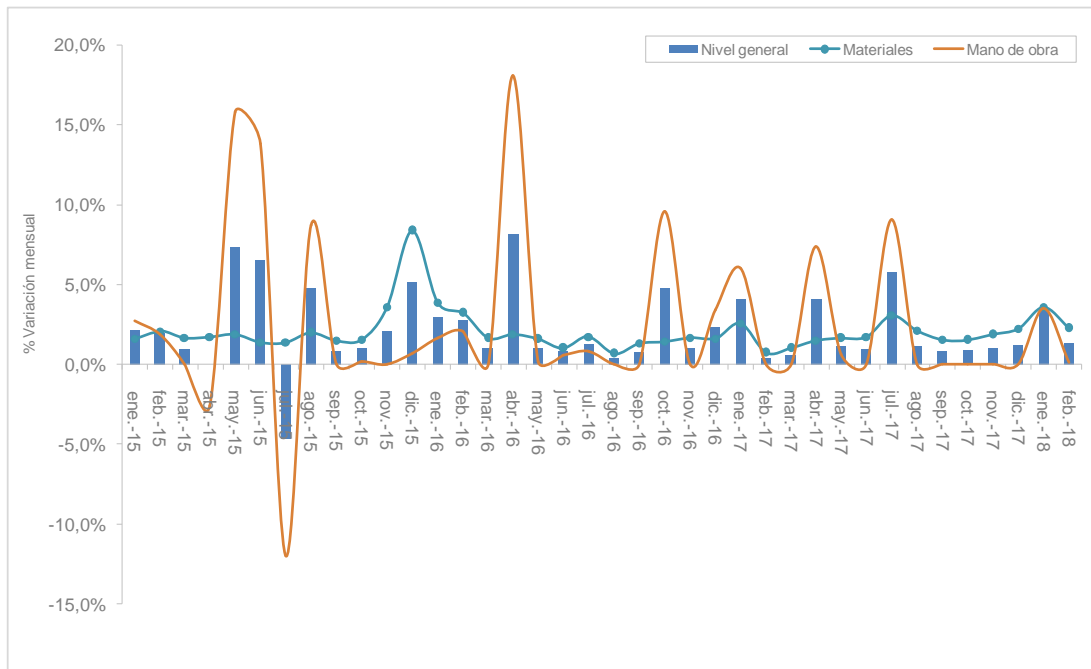
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Febrero un alza del 1,3% mensual, denotando así una marcada desaceleración respecto a la suba de Enero. A diferencia de lo ocurrido el mes pasado, el incremento estuvo impulsado en su totalidad por el rubro *Materiales*. Este último se elevó un 2,2%, que si bien representó una merma respecto al 3,6% de Enero, no deja de reflejar una tasa de variación más pronunciada que la que se venía observando hasta Noviembre pasado. En efecto, **entre Marzo de 2016 y Noviembre de 2017 fueron apenas 3 los meses con alzas superiores al 2% mensual; la misma cantidad de meses que se acumulan por encima de ese umbral desde Diciembre de 2017 a hoy.**

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.

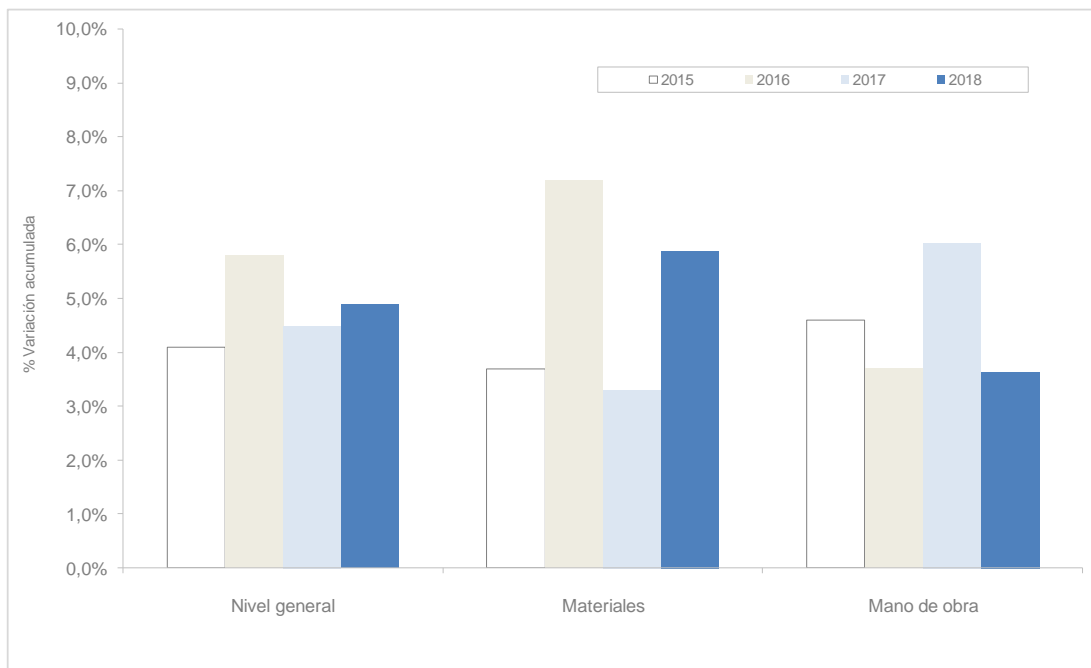
Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Febrero 2018 (en %)



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

Fruto de este incremento del capítulo *Materiales*, tanto este como el Nivel general experimentaron en el primer bimestre un aumento mayor que el correspondiente a igual período del año pasado. En efecto, mientras que **el alza acumulada para el Nivel general en 2017 había sido del 4,5%, en 2018 fue del 4,9%**, brecha que resulta aún más significativa para **el rubro Materiales, que pasó de 3,3% a 5,9% en igual comparación.**

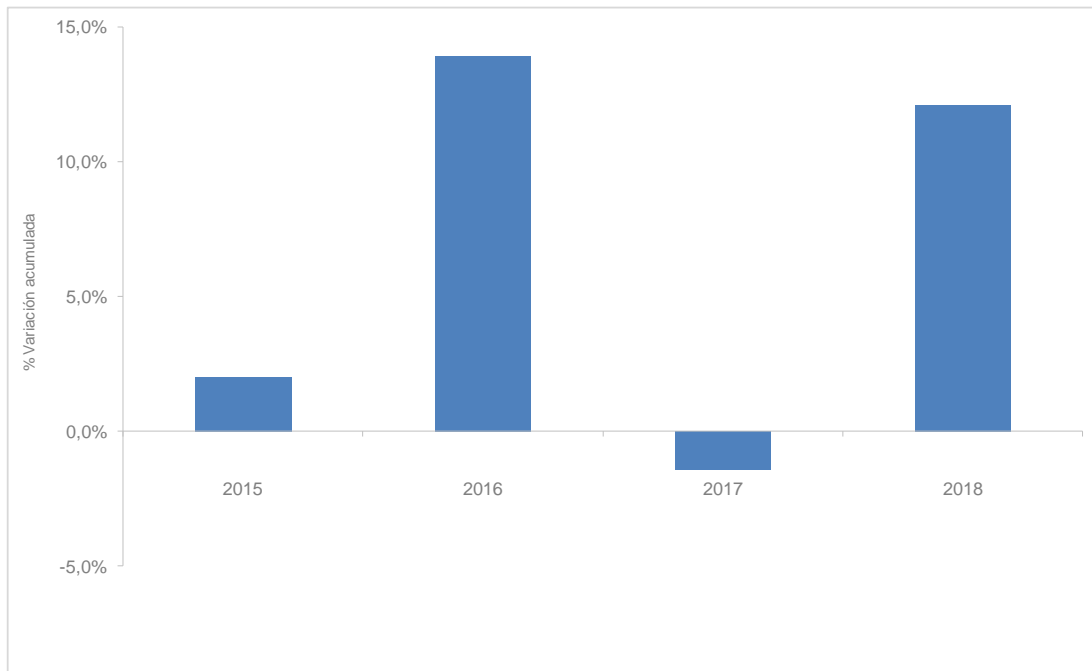
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación acumulada anual. Febrero 2015 / 2018 (en %)



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

Como ya se advirtiera en el Informe anterior, la nueva aceleración en la velocidad de suba del rubro *Materiales* pareciera estar al menos en parte vinculada al comportamiento que el tipo de cambio experimentó en la última parte del año pasado y lo que va del presente. En efecto, el nivel promedio de la cotización del dólar estadounidense fue en Febrero un 4,3% más alto que en Enero, llevando el acumulado en el primer bimestre del año al 12,1%.

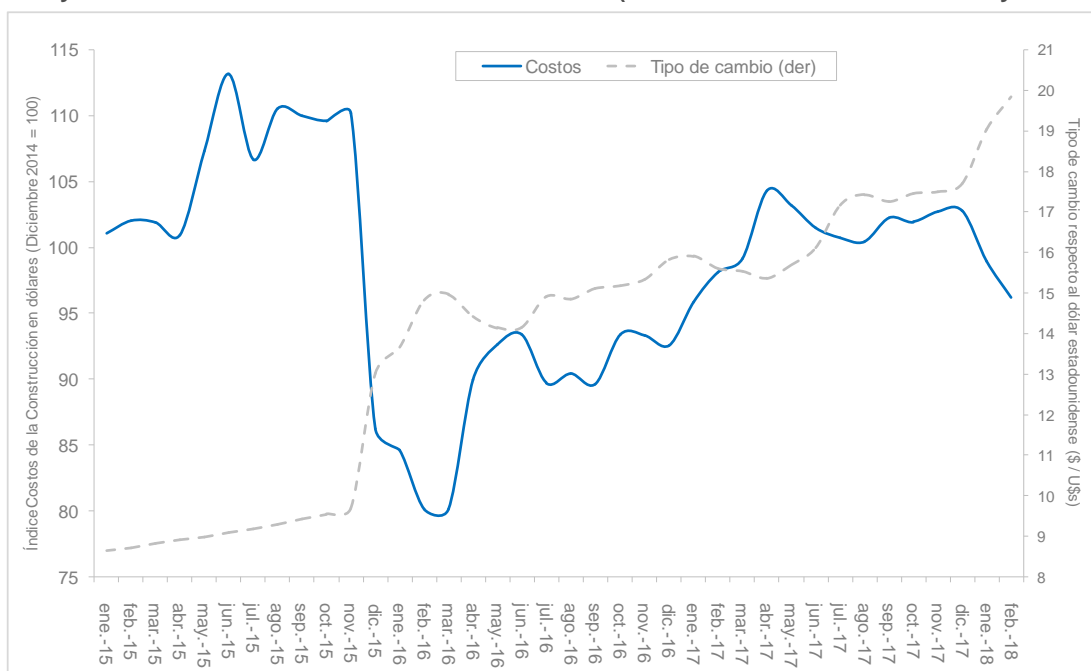
Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses. Nivel General. Variación acumulada anual. Febrero 2015 / 2018 (en %)



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

Este salto en la cotización de la moneda estadounidense durante el primer bimestre de 2018, que fue mayor a toda la variación registrada durante 2017 (11,8%), generó **que los costos de construcción medidos en dicha moneda experimentarían en ese lapso una baja del 6,4%**, cuando en igual período de 2017 había ascendido un 6%. Como consecuencia, el indicador se retrotrajo prácticamente a los mismos niveles de Enero del año pasado, lo que equivale a un **descenso del 12,7% respecto a Noviembre de 2015**.

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

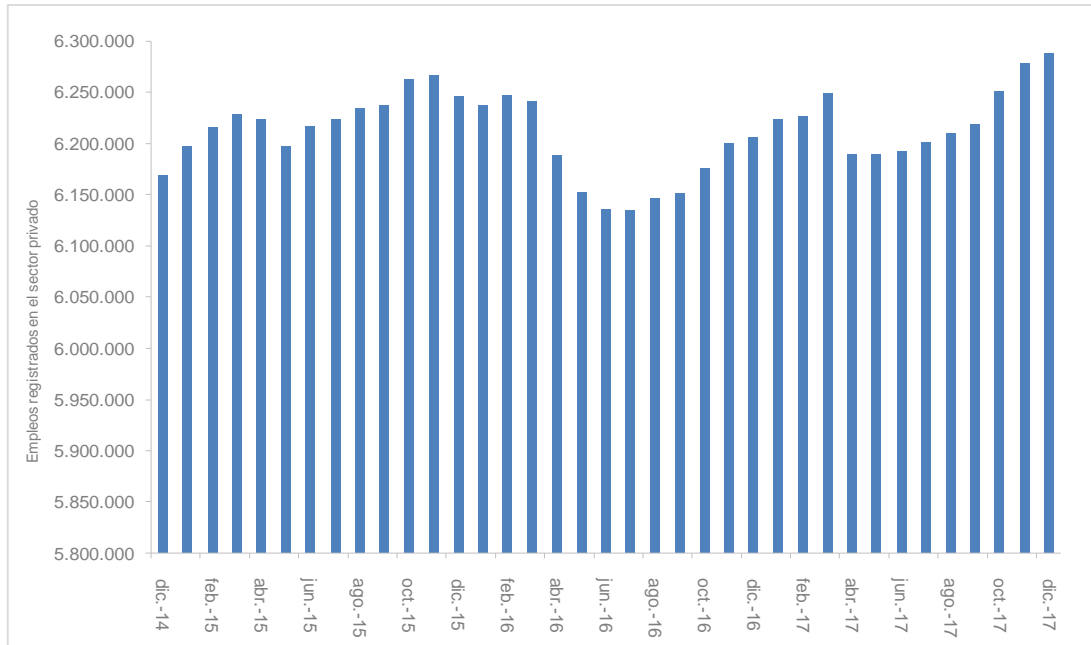


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

El nivel de empleo formal en el Sector Privado culminó 2017 extendiendo la tendencia alcista que se iniciara en el segundo trimestre del año. **En Diciembre superó los 6,288 millones de puestos de trabajo**, significando un incremento de más de 10 mil empleos respecto a los registros de Noviembre pasado, que hasta entonces se habían convertido en el máximo valor histórico.

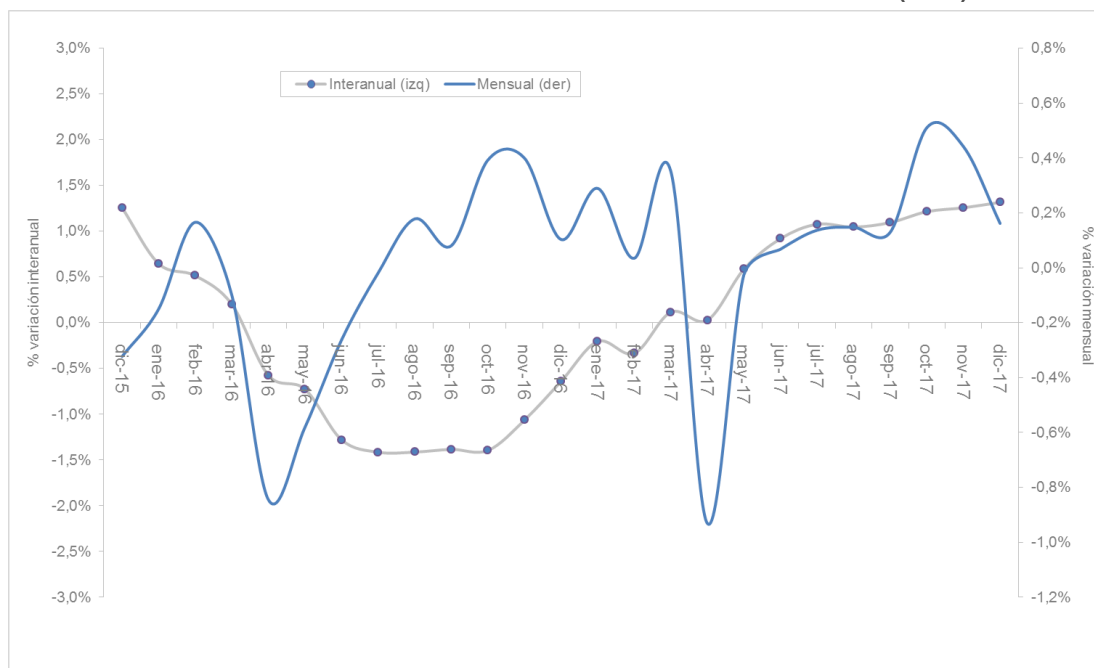
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2014 – Diciembre 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Dicha suba mensual -la séptima consecutiva- se tradujo en un **aumento de más de 81 mil puestos registrados durante los últimos doce meses**, equivalente a una **variación interanual del 1,3%**. Esta fue la novena alza interanual consecutiva, y la más pronunciada de esa serie.

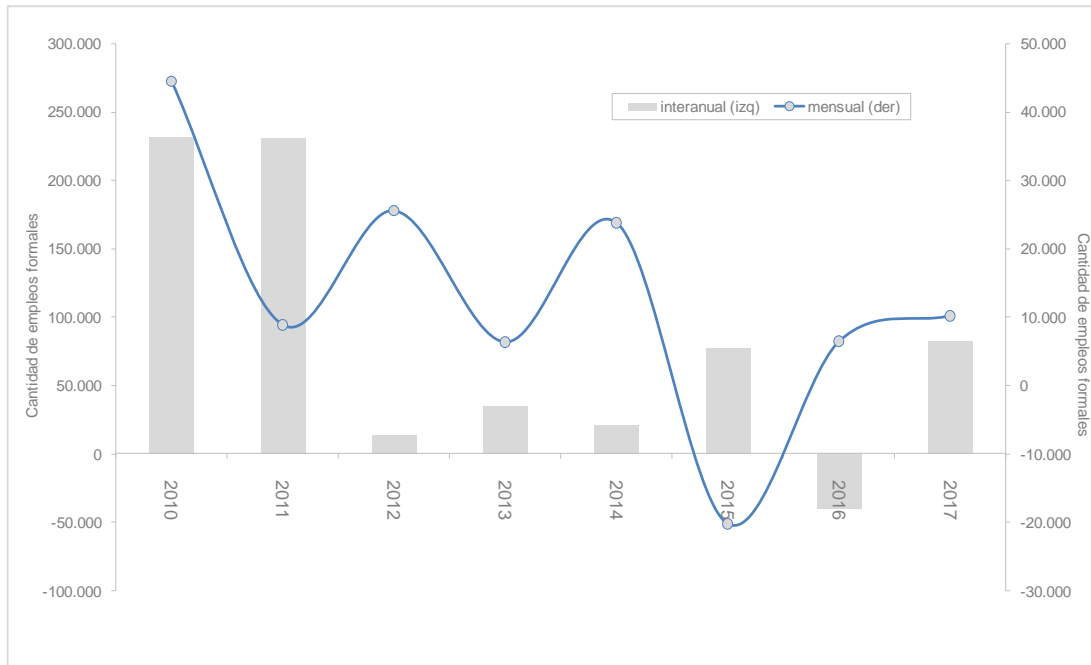
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Diciembre 2015 – Diciembre 2017 (en %)



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

Más significativo aún, **este crecimiento interanual resultó, en términos absolutos, mayor que el observado en igual período de 2015** (luego de que en Diciembre de aquel año tuviese lugar una baja de 20 mil empleos respecto al mes de Noviembre), **siendo necesario remontarse a Diciembre de 2011 para hallar una suba interanual más elevada.**

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Diciembre 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)

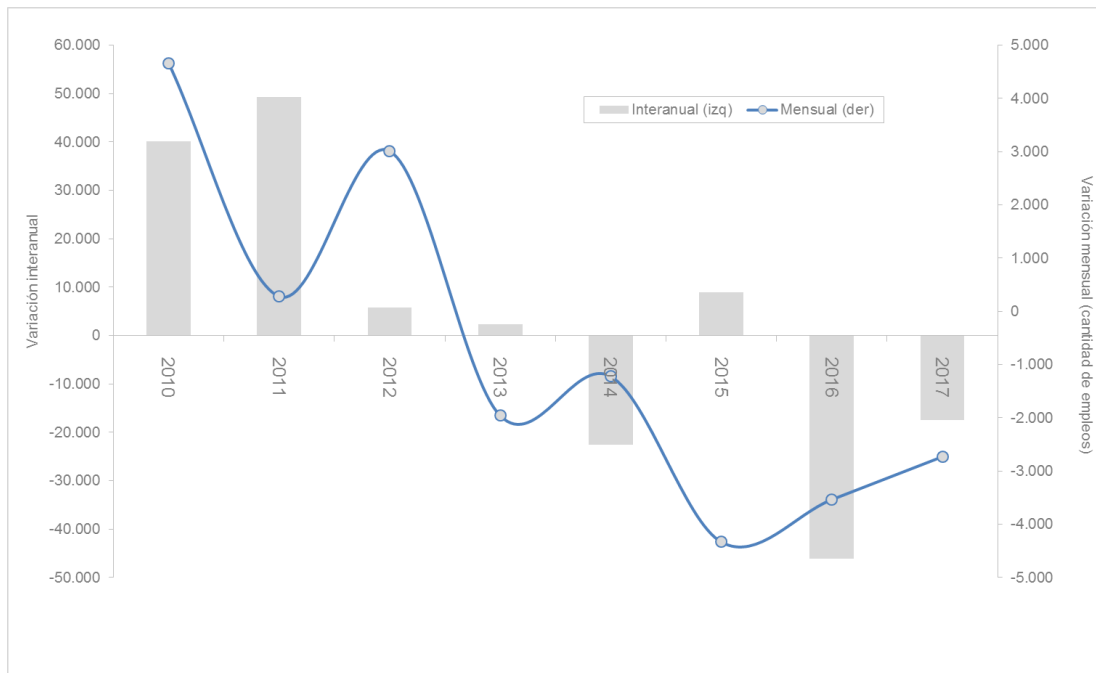


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La dinámica ascendente del empleo estuvo liderada, en términos absolutos, por el Comercio y las Actividades Inmobiliarias, empresariales y de alquiler, que sumaron entre ambos más de 21 mil nuevos empleos formales netos entre Noviembre y Diciembre de 2017. Lo sucedido en el sector de *Actividades Inmobiliarias* es para destacar, por cuanto registró la mayor variación mensual (en términos absolutos) para un mes de Diciembre desde el año 2012.

Del otro lado, factores estacionales incidieron en la caída de varios sectores, entre los que se encuentra el de la *Construcción*. Sin embargo, como se viene señalando en estos Informes, **la incidencia del sector en el crecimiento interanual del total de empleo registrado es muy notoria, dando cuenta del 52,2% de los 81.639 nuevos puestos netos creados en los últimos doce meses.** Dicho de otra manera, la cantidad de empleos netos que se sumaron en el sector *Construcción* fue apenas un 8% inferior a la que agregaron en conjunto el *Comercio*, las *Actividades Inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, los *Servicios Sociales* y los *Servicios Comunitarios*.

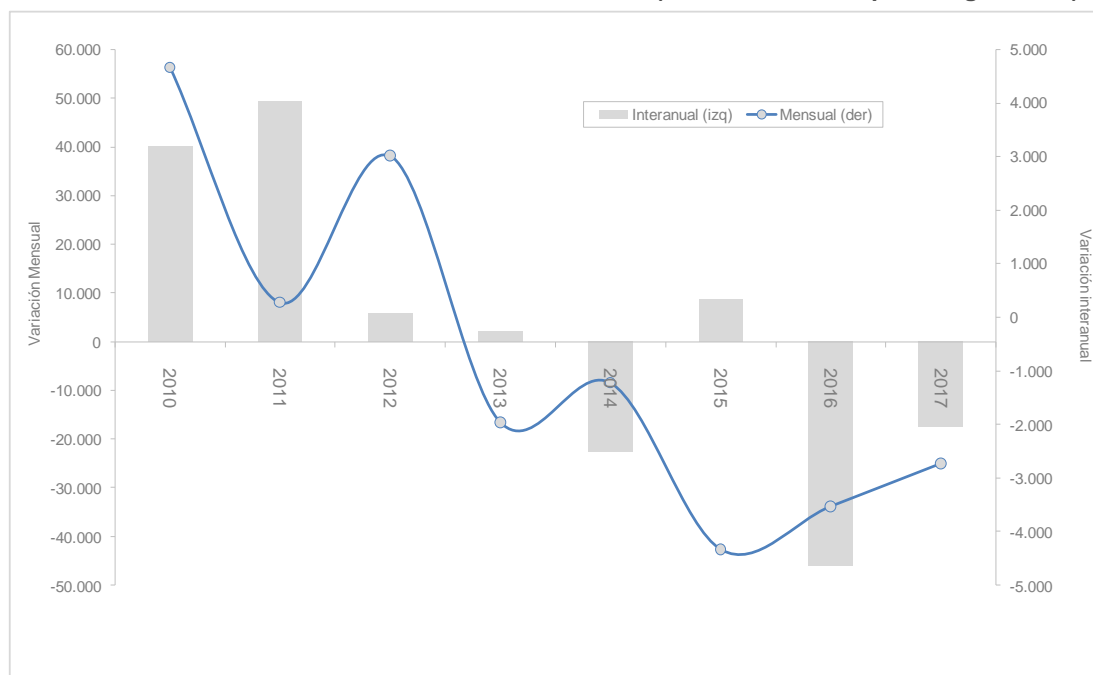
Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Diciembre 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Finalmente, en los últimos doce meses hubo cuatro sectores que redujeron sus plantales laborales: *Pesca* (quinta caída en los últimos ocho años), *Explotación de minas y canteras* (tercera caída en forma consecutiva), *Transporte y Almacenamiento* (segundo retroceso sucesivo) e **Industria manufacturera**. **Este último fue, por mucho, el sector que más contrajo su nivel de empleo formal, perdiendo más de 17.500 puestos de trabajo en un año.** Merma que, no obstante, fue más moderada, no sólo que la del año pasado, sino también que la de 2014. De todos modos, vale apuntar que estas tres bajas en los últimos cuatro años significan que **a Diciembre de 2017 se registraron en la Industria manufacturera 77.386 empleos menos que en Diciembre de 2013**, una caída acumulada del 6,1%. Como consecuencia, **el nivel actual es similar al de Julio de 2010.**

Gráfico XXIV – Trabajadores asalariados registrados en la Industria manufacturera. Variación mensual e interanual. Diciembre 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Enero 2018²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo formal en la Industria de la Construcción se mantuvo estable durante el primer mes del año 2018. Según los datos disponibles que son de carácter provisorio, **el nivel de ocupación promedió los 418.385 puestos de trabajo registrados**, muy similar al verificado durante Diciembre de 2017.

Esta dinámica resulta demostrativa de la buena coyuntura que atraviesa el sector en la actualidad, especialmente si se tiene en consideración que durante los meses de Diciembre a Febrero de cada año suele registrarse una merma estacional en el volumen de actividad de la Construcción, asociada a la disminución de la ejecución de obras durante el período estival, lo que se traduce en una reducción de la ocupación sectorial. Como se ilustra en el Gráfico I, el contraste entre la cantidad de puestos de trabajo en Enero de 2018 y Noviembre de 2017 muestra que la magnitud de la disminución (-3,3%) en el empleo registrado entre esos meses se encuentra sensiblemente por debajo de la media histórica.

Más aún, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Enero se mantuvo como la segunda más elevada de la serie histórica. Como puede observarse en el Gráfico II **el volumen de empleo registrado durante el primer mes del 2018 resultó inferior únicamente al verificado en igual mes del 2008 y superó en un 6,7% a la media correspondiente a los meses de Enero de cada año.**

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

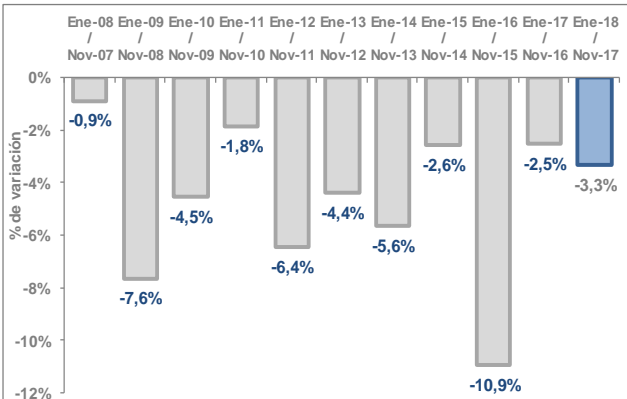
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
Enero	374.115	14.048,2	5.988	0,9%	45,7%
Febrero	380.908	13.430,1	5.488	3,0%	38,2%
Marzo	395.268	14.638,3	6.128	7,1%	42,4%
Abril	393.777	13.984,6	5.860	7,4%	22,6%
Mayo	403.015	16.721,2	7.016	9,6%	37,3%
Junio	408.945	22.305,4	9.878	11,7%	32,5%
Julio	410.316	16.886,6	6.940	12,4%	42,4%
Agosto	417.586	17.291,5	6.982	12,5%	38,5%
Septiembre	422.929	16.734,5	6.737	13,0%	38,6%
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	418.385	17.489,1	7.538	11,8%	24,5%
% Var. Ene '09 / '08	-11,2%	22,3%	16,0%	-	-
% Var. Ene '10 / '09	-4,1%	13,0%	24,0%	-	-
% Var. Ene '11 / '10	7,9%	39,9%	56,0%	-	-
% Var. Ene '12 / '11	3,1%	34,3%	45,8%	-	-
% Var. Ene '13 / '12	-6,5%	25,4%	56,8%	-	-
% Var. Ene '14 / '13	-0,5%	18,0%	-2,8%	-	-
% Var. Ene '15 / '14	2,4%	27,4%	27,2%	-	-
% Var. Ene '16 / '15	-5,0%	23,0%	21,8%	-	-
% Var. Ene '17 / '16	0,9%	45,7%	42,4%	-	-
% Var. Ene '18 / '17	11,8%	24,5%	25,9%	-	-

* 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.

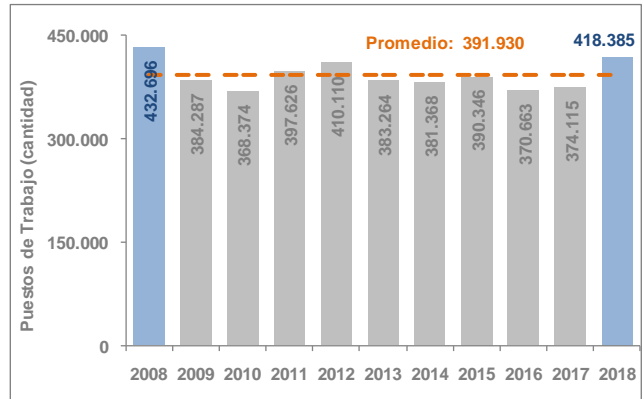
² La información correspondiente al mes de Enero es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Enero 2008 / 2018 (en %)



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

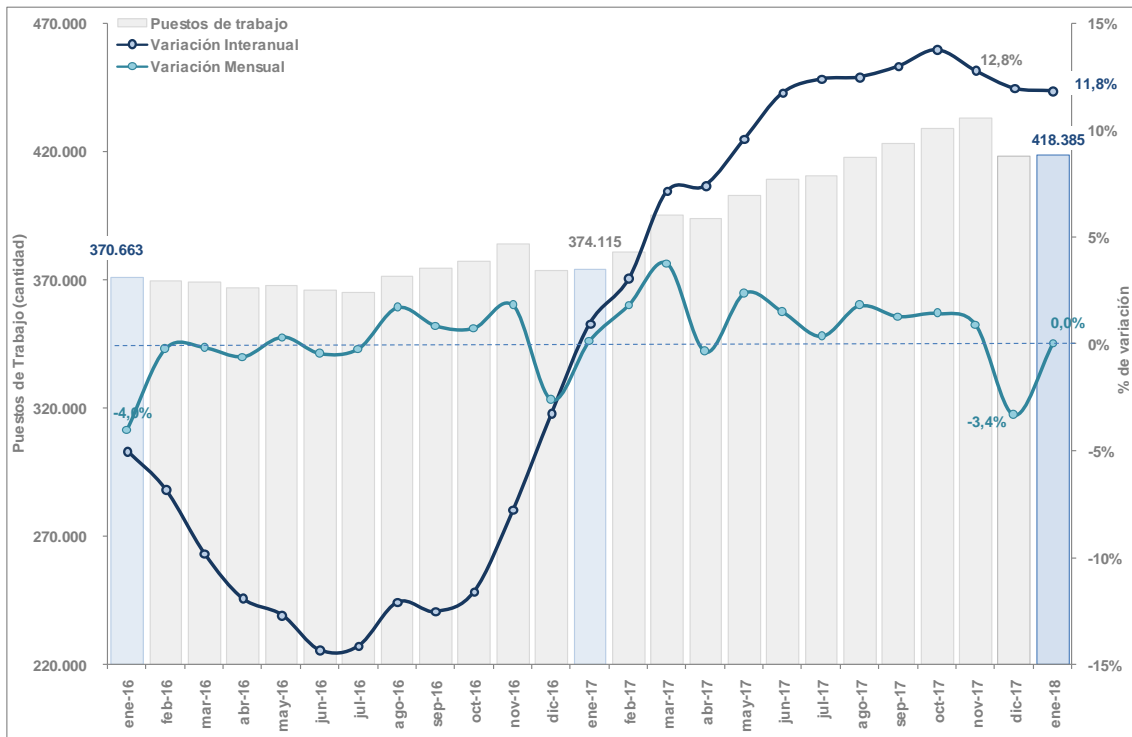
Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Enero 2008 / 2018 (en cantidad)



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

Esta performance bastante favorable de la ocupación sectorial en Enero tuvo su impacto también sobre la dinámica interanual, lo que se expresó en el hecho de que el ritmo de expansión se mantuvo en niveles similares a los observados durante el mes precedente. Así, como se ilustra en el Gráfico III, **la tasa de variación interanual sostuvo el registro observado en Diciembre de 2017**, marcando un contraste con los dos meses previos en los que se verificó una desaceleración de manera consecutiva, explicada por el hecho de que paulatinamente ingresan en la base de comparación los meses de la recuperación del nivel de actividad acontecida entre fines del 2016 y el año 2017.

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

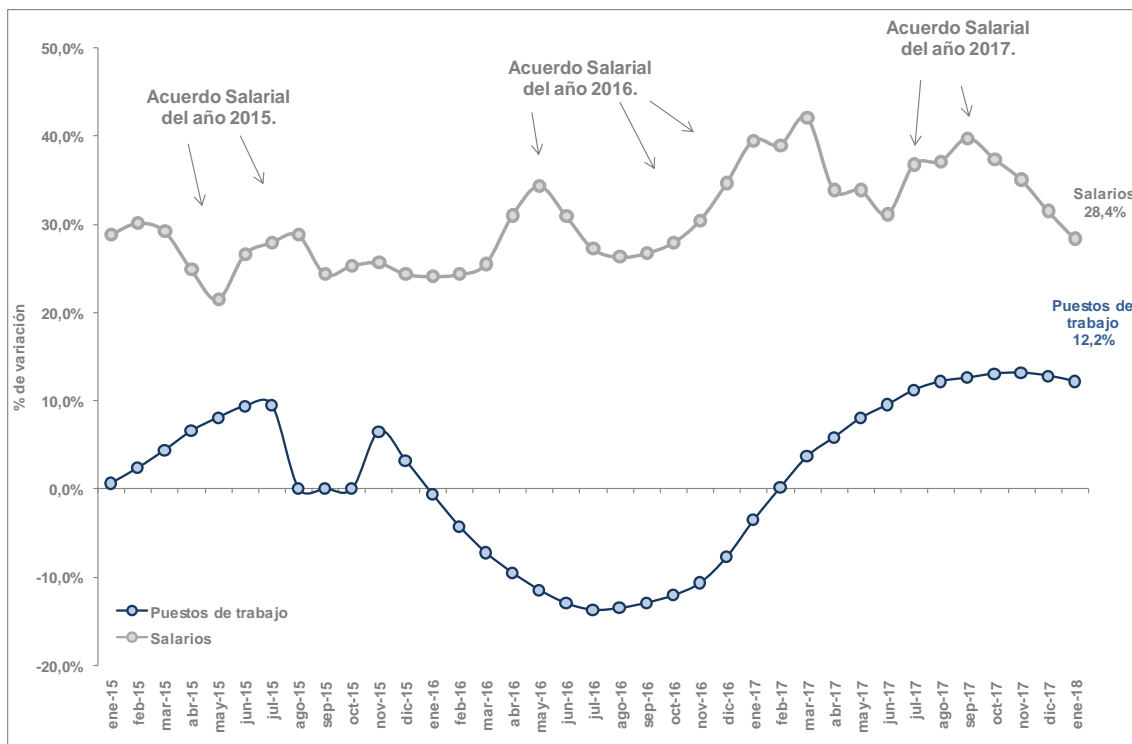


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, las remuneraciones de los trabajadores registrados durante Enero promediaron los \$17.489,1, marcando una expansión del 24,5% interanual.

De esta manera, la dinámica salarial continuó desacelerándose y exhibió de la tasa de crecimiento más baja desde el mes de Abril de 2017 (esto es, antes de la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario correspondiente al año pasado). Esta tendencia ilustra la relevancia que tienen las especificidades de los acuerdos salariales a la hora de explicar la evolución de las remuneraciones, tal como se detalla en la sección *El salario en la construcción* del presente informe, sobre todo considerando que la desaceleración del ritmo de incremento salarial se da en un escenario de crecimiento del nivel de actividad y, por tanto, de la demanda de trabajadores.

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



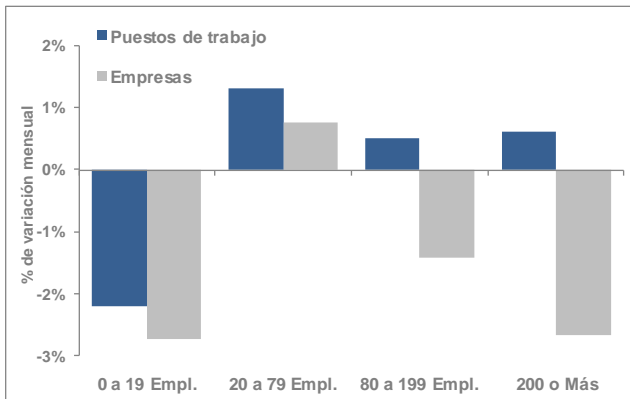
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

El análisis de la evolución del empleo por tamaño de empresa muestra que **las grandes firmas constructoras continúan motorizando el proceso de crecimiento sectorial**. Como se ilustra en el Gráfico V, la cantidad de puestos de trabajo registrados en las empresas de mayor tamaño relativo se expandió en Enero, incluso en un contexto en el cual el número de firmas incluidas en dichos segmentos se retrajo.

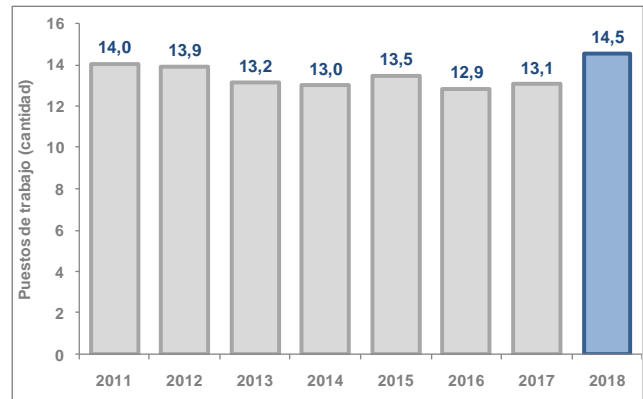
El indicador de empleo promedio evidenció así una nueva expansión que lo llevó a alcanzar **los 14,5 puestos de trabajo registrados por firma constructora**, lo que supuso no sólo recuperar el nivel observado en Noviembre último, sino también marcar el mayor registro de la serie histórica para un mes de Enero (ver Gráfico VI).

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Enero 2018 (en %)



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

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por empresa. Promedio mensual. Enero 2011 / 2018 (en cantidad)



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

Una de las características del actual proceso tiene que ver, precisamente, con el **fortalecimiento de aquellas firmas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores**. La performance observada durante el primer mes del año se mantuvo en ese sendero, arrojando un **incremento del 0,8% mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados**, aún en un contexto en que el número de empleadores clasificados en este segmento se redujo. La dinámica es más expresiva cuando es analizada en términos interanuales: **el volumen de empleo formal en esta franja supera en un 43,5% al de Enero de 2017, con una participación del 11% en la estructura total del empleo sectorial**, nivel que se ubica entre los más elevados de la serie histórica (ver Gráfico VII).

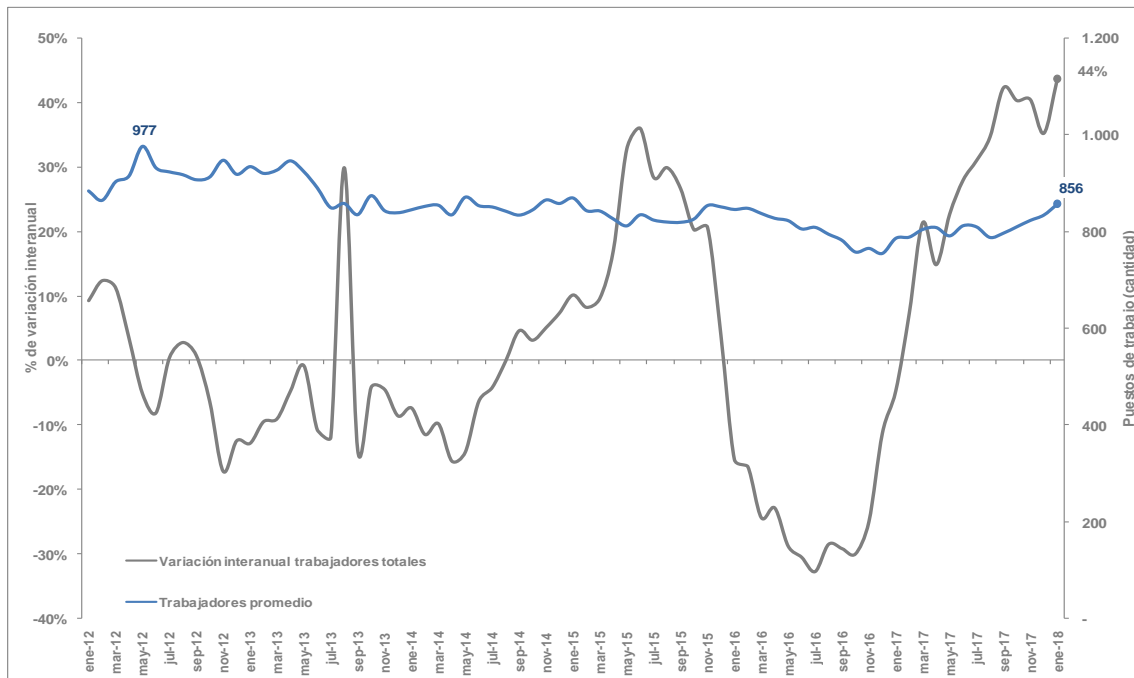
Al interior de este segmento, resulta especialmente destacable la evolución de las firmas con plantel igual o superior a los 1.000 trabajadores, **las que alcanzaron en el primer mes del 2018 su mayor volumen desde fines del año 2015** siendo, de hecho, el tercer mayor registro histórico para un mes de Enero, solamente superado por lo acontecido en iguales meses del 2012 y 2013.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero 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.	63.155	13.771,4	72,7%	3,0	15,1%	-2,8%	-0,3%
10 a 19 Empl.	49.505	13.634,5	12,6%	13,7	11,8%	-1,4%	2,2%
20 a 49 Empl.	81.994	15.238,7	9,3%	30,5	19,6%	1,0%	10,8%
50 a 79 Empl.	42.543	16.648,1	2,3%	62,9	10,2%	2,0%	8,2%
80 a 99 Empl.	20.816	17.052,7	0,8%	89,3	5,0%	-5,4%	15,7%
100 a 199 Empl.	58.179	18.149,6	1,4%	140,0	13,9%	2,8%	12,7%
200 a 299 Empl.	28.136	22.063,7	0,4%	244,5	6,7%	-8,9%	15,2%
300 a 499 Empl.	27.845	23.249,9	0,3%	374,6	6,7%	12,1%	22,5%
500 o Más Empl.	46.212	25.842,9	0,2%	856,3	11,0%	0,8%	43,5%
Total	418.385	17.489,1	100,0%	14,5	100,0%	0,0%	11,8%

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

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo en firmas de 500 o más empleados. Promedio por empresa y total. Nivel mensual y variación interanual. Enero 2012 - 2018 (en cantidad y en %)



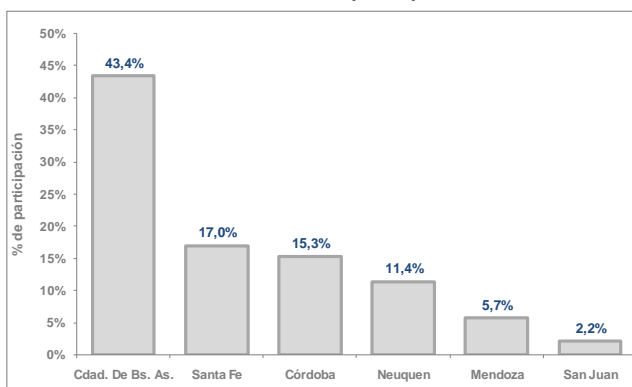
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial, **la evolución en Enero resultó marcadamente heterogénea, ya que en menos de la mitad del país (11 de las 25 jurisdicciones) se registró una expansión en la cantidad de puestos de trabajo registrados**, al tiempo que en las restantes se mantuvo la tendencia contractiva verificada en Diciembre pasado, siendo consistente con la estacionalidad de la actividad sectorial.

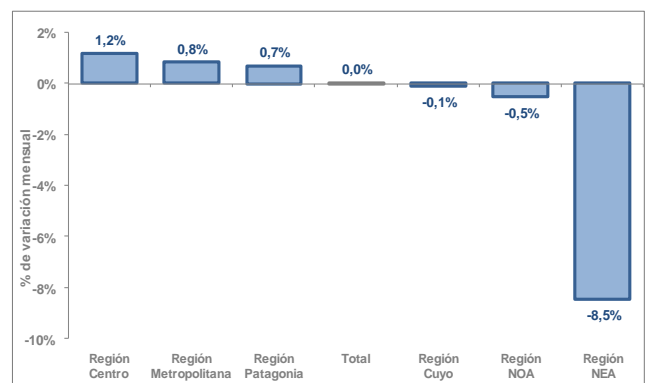
Entre los distritos en los que se observó crecimiento, **resulta destacable la evolución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la de las provincias de Santa Fe y de Córdoba. Algo más de 4 de cada 10 nuevos puestos de trabajo creados en Enero se originaron en la ciudad capital, participación que alcanza el 76% cuando se suma lo acontecido en Santa Fe y Córdoba.**

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación mensual. Enero 2018 (en %)



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

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



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

Así, aun cuando la Provincia de Buenos Aires presentó una dinámica contractiva, el volumen de ocupación en la Grandes Jurisdicciones (nucleadas en las regiones Centro y Metropolitana) no sólo resultó la más destacada, sino que su incremento constituye el factor explicativo de la estabilidad del empleo sectorial en relación al mes precedente.

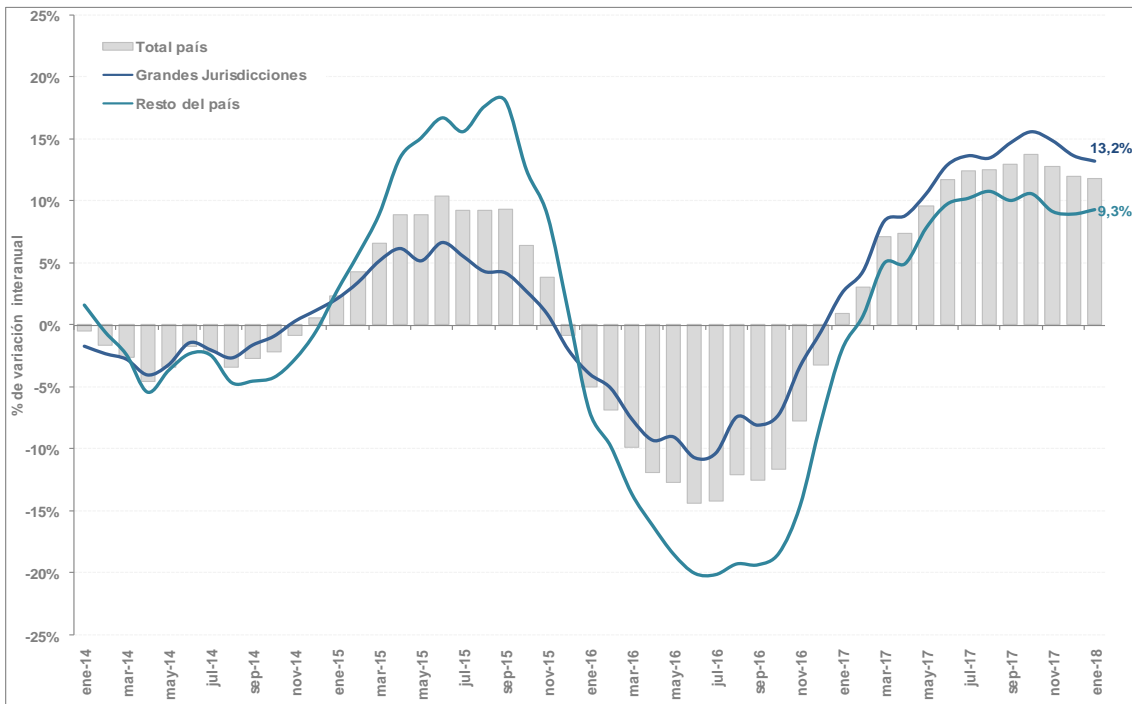
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Agosto 2017 - Enero 2018 (en cantidad y en %)

Provincia	Agosto 2017	Septiembre 2017	Octubre 2017	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	77.745	78.652	79.124	81.110	79.384	81.634	2,8%	13,2%	13,2%
Buenos Aires	120.938	122.320	124.471	124.266	119.459	118.413	-0,9%	11,0%	11,0%
GBA	81.189	81.897	82.551	82.455	79.262	78.338	-1,2%	8,7%	8,7%
Resto Bs. As.	39.749	40.423	41.920	41.811	40.197	40.075	-0,3%	15,7%	15,7%
Catamarca	3.033	2.997	3.020	3.040	2.777	2.688	-3,2%	9,4%	9,4%
Chaco	9.236	9.021	8.806	8.424	7.900	7.074	-10,5%	-1,2%	-1,2%
Chubut	9.748	10.032	10.265	10.316	9.961	9.579	-3,8%	4,5%	4,5%
Córdoba	31.363	32.306	33.705	34.434	33.819	34.612	2,3%	24,9%	24,9%
Corrientes	6.622	6.694	6.779	6.909	6.846	6.582	-3,9%	14,5%	14,5%
Entre Ríos	9.492	9.352	9.474	9.481	9.212	9.092	-1,3%	3,0%	3,0%
Formosa	5.896	5.683	5.488	5.420	4.860	4.272	-12,1%	-4,5%	-4,5%
Jujuy	3.845	4.072	4.092	4.139	4.050	4.160	2,7%	45,6%	45,6%
La Pampa	3.315	3.189	3.155	3.055	3.001	3.043	1,4%	-7,8%	-7,8%
La Rioja	2.534	2.524	2.361	2.292	2.073	1.665	-19,7%	5,1%	5,1%
Mendoza	13.544	13.627	13.264	13.441	13.001	13.297	2,3%	8,9%	8,9%
Misiones	9.964	9.954	9.985	10.007	8.853	8.125	-8,2%	-0,2%	-0,2%
Neuquén	10.340	10.654	11.279	11.742	11.551	12.143	5,1%	21,1%	21,1%
Río Negro	7.394	7.656	7.985	8.027	7.821	7.847	0,3%	5,3%	5,3%
Salta	8.658	8.672	8.764	8.817	8.369	8.187	-2,2%	4,2%	4,2%
San Juan	10.410	10.558	10.763	10.420	10.349	10.463	1,1%	26,0%	26,0%
San Luis	4.794	4.618	4.513	4.496	4.314	4.283	-0,7%	-14,1%	-14,1%
Santa Cruz	4.574	4.676	4.661	4.678	4.389	4.363	-0,6%	-2,6%	-2,6%
Santa Fe	37.496	38.242	39.082	40.187	38.679	39.559	2,3%	10,8%	10,8%
Sgo. del Estero	7.885	8.464	8.295	8.319	8.247	8.308	0,7%	30,8%	30,8%
Tierra del Fuego	1.626	1.811	2.106	2.257	2.241	2.266	1,1%	15,2%	15,2%
Tucumán	11.214	11.246	11.468	11.541	11.367	11.281	-0,8%	20,3%	20,3%
Sin Asignar	5.920	5.909	6.035	5.996	5.719	5.448	-4,7%	5,8%	5,8%
Total	417.586	422.929	428.940	432.814	418.242	418.385	0,0%	11,8%	11,8%

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

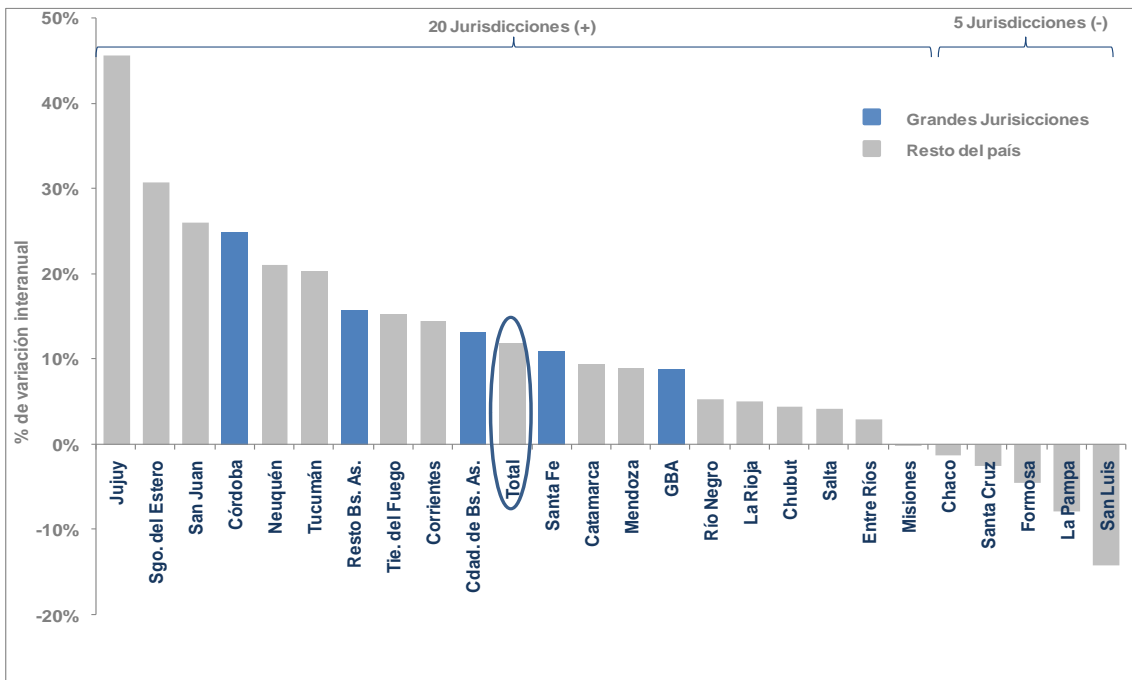
Como se ha venido analizando en las ediciones pasadas del presente informe, **el proceso de recuperación de la actividad sectorial resulta significativamente más intenso en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones**, lo que resulta más expresivo al considerar que no fue este grupo de distritos el principal afectado por la baja del empleo sectorial durante el 2016 (ver Gráfico X).

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



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

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



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

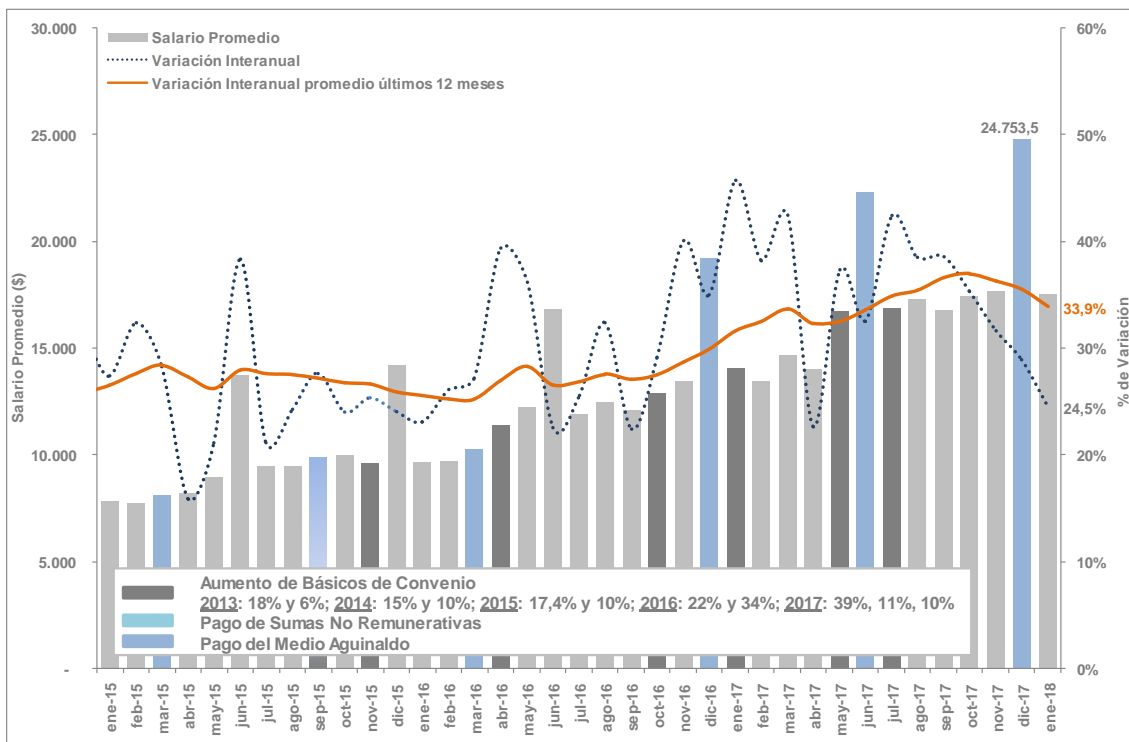
De hecho, **la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ubica en la actualidad en niveles históricamente elevados.** El registro de Enero constituyó el segundo más alto de la serie, ubicándose apenas un 1,3% por debajo del volumen de ocupación verificado en igual mes del año 2008. **En el interior de la Provincia de Buenos Aires, en tanto, el nivel alcanzado durante el primer mes del 2018 configura un nuevo máximo en lo que a los datos correspondientes a los meses de Enero de cada año se refiere, superando en algo más del 6% al pico anterior.** Cabe recordar que el empleo sectorial en este distrito alcanzó un nuevo máximo absoluto de la serie en el mes de Octubre de 2017, con un total de 41.920 puestos de trabajo registrados.

El salario en la Construcción

Como fuera adelantado en la primera sección del presente Informe, **la media de las remuneraciones registradas alcanzó, durante el primer mes del 2018, un nivel de \$17.489,1 exhibiendo, de esta manera, un incremento del 24,5% interanual.** Más allá de la disminución en relación al registro correspondiente a Diciembre pasado, hecho explicado porque en ese mes correspondió el pago del Medio Aguinaldo, lo cierto es que la dinámica de las remuneraciones sectoriales mantiene una tendencia de desaceleración. Como se ilustra en el Gráfico XII, **la de Enero resulta la cuarta reducción sobre el ritmo de incremento salarial que se observa de manera consecutiva.**

Esta tendencia a la reducción del ritmo de expansión de las remuneraciones se vincula directamente a las particularidades de los acuerdos paritarios, los que en los últimos años se transformaron en un elemento fundamental para comprender la evolución de las remuneraciones del sector.³ Siendo que la actual dinámica de la actividad sectorial configura un escenario favorable para la expansión de los salarios, puesto que en los momentos de mayor volumen de ejecución de obras tiende a realizarse pagos en concepto de horas extras, así como de premios y gratificaciones vinculadas a la producción, las características de la pauta salarial negociada en el ámbito paritario resultan de especial relevancia a la hora de comprender la dinámica actual. Así, por un lado los meses transcurridos desde la negociación paritaria de 2017 fueron progresivamente reduciendo el impulso del Acuerdo sobre la pauta salarial; por el otro cabe recordar que **en el mes de Enero de 2017 resultó aplicable un nuevo incremento de los Básicos de Convenio lo cual, lógicamente, impacta sobre la comparativa interanual del mes bajo análisis.**

Gráfico XII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 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.

³ El Acuerdo, Homologado por Resolución 2017-122-APN-SSRL#MT del 8 de Mayo de 2017 regula la evolución de los Básicos de Convenio entre el 1 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2018, y estableció un incremento de las remuneraciones en dicho período se efectúe en dos tramos. El primero de ellos del 11% resultó aplicable el pasado mes de Abril de forma retroactiva, el segundo del 10% con las remuneraciones del mes de Julio.

La dinámica de incremento de las remuneraciones nominales registrada durante los últimos años dio lugar a una fuerte transformación de la estructura del empleo por franja salarial. A fin de captar con una mejor precisión esta situación, se decidió modificar la estructura de escalas salariales de manera tal de posibilitar una mayor desagregación de la cantidad de trabajadores que perciben salarios superiores a los \$ 16.000 mensuales (valor límite de la escala en la estructura que veníamos analizando hasta el momento).

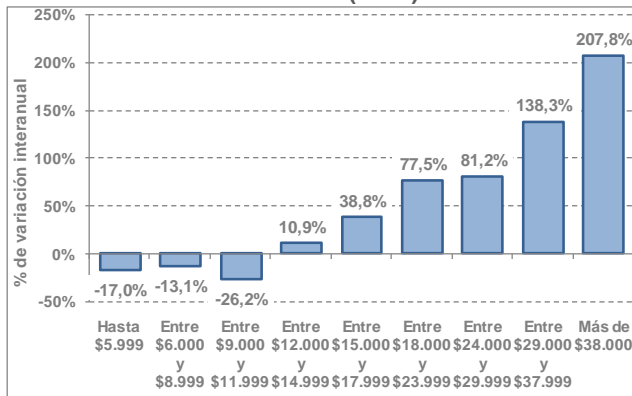
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Agosto 2017 - Enero 2018 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Agosto 2017	Septiembre 2017	Octubre 2017	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	36.332	36.139	34.806	33.896	40.212	40.764	1,4%	-14,0%
Entre \$4.000 y \$5.999	18.949	20.529	20.234	19.351	24.421	21.839	-10,6%	-22,0%
Entre \$6.000 y \$9.999	47.738	50.150	48.713	48.233	43.806	48.217	10,1%	-44,2%
Entre \$10.000 y \$13.999	103.836	113.205	110.168	109.016	42.784	101.150	136,4%	13,7%
Entre \$14.000 y \$15.999	42.484	46.265	44.027	44.177	44.386	39.258	-11,6%	22,5%
Entre \$16.000 y \$23.999	106.215	98.228	105.054	106.837	74.927	99.147	32,3%	64,8%
Entre \$24.000 y \$29.999	29.458	27.536	30.167	31.855	55.175	31.281	-43,3%	81,2%
Entre \$29.000 y \$37.999	19.094	18.406	20.403	22.330	39.969	20.752	-48,1%	138,3%
Más de \$38.000	13.480	12.471	15.368	17.119	52.562	15.976	-69,6%	207,8%
Total	417.586	422.929	428.940	432.814	418.242	418.385	0,0%	11,8%

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

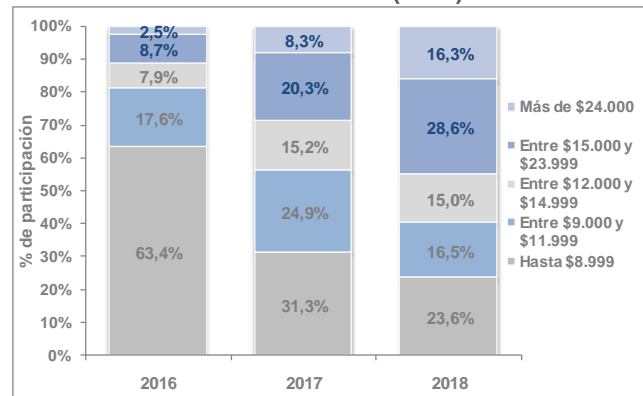
El análisis de la evolución de la estructura en relación a esta nueva escala posibilita identificar que la cantidad de trabajadores ubicados en el tope de la pirámide salarial en Enero de 2018, es decir los que perciben una remuneración media igual o superior a los \$38.000, algo más que se duplicó en relación a igual mes del año precedente. En términos de la composición, como se ilustra en el Gráfico XIV, **un 16,3% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron un salario igual o superior a los \$24.000 en Enero, participación que casi duplicó a la de igual mes del 2017.**

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Enero 2018 (en %)



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Enero 2016 / 2018 (en %)



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

Considerada según tamaño del establecimiento, la dinámica mensual de las remuneraciones se vio afectada por el pago del medio Aguinaldo aplicable en Diciembre último. Así, como se desprende del Cuadro V, en relación a Diciembre se verificó una reducción de las medias salariales a lo largo de todos los segmentos de firmas, al tiempo que **la comparativa interanual arroja un incremento de entre el 21,9% y el 28,1%. El ritmo de expansión de la media salarial más elevado corresponde a las firmas constructoras cuyo plantel resulta igual o superior a los 300 trabajadores formales**, segmento que, como se destacara en la sección precedente, resulta también el más dinámico en lo que a la evolución del empleo sectorial se refiere.

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Agosto 2017 – Enero 2018 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Agosto 2017	Septiembre 2017	Octubre 2017	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	13.425,1	13.157,2	13.465,3	13.601,8	19.027,0	13.771,4	-27,6%	21,9%
10 a 19 Empl.	13.559,3	13.086,6	13.394,4	13.597,2	18.622,6	13.634,5	-26,8%	21,6%
20 a 49 Empl.	15.116,9	14.500,1	14.990,5	15.116,0	20.796,3	15.238,7	-26,7%	23,6%
50 a 79 Empl.	16.278,5	15.790,6	16.329,0	16.635,3	23.226,6	16.648,1	-28,3%	22,3%
80 a 99 Empl.	17.481,6	16.266,3	16.378,8	15.855,5	22.430,6	17.052,7	-24,0%	24,6%
100 a 199 Empl.	18.376,2	17.801,7	18.501,1	18.961,8	25.764,8	18.149,6	-29,6%	20,5%
200 a 299 Empl.	20.184,9	19.735,3	20.845,7	20.740,1	30.082,7	22.063,7	-26,7%	27,9%
300 a 499 Empl.	20.953,7	20.375,8	21.064,5	22.003,9	33.694,6	23.249,9	-31,0%	28,1%
500 o Más Empl.	24.639,8	23.834,4	25.787,6	25.686,0	36.933,2	25.842,9	-30,0%	28,0%
Total	17.291,5	16.734,5	17.409,2	17.682,6	24.753,5	17.489,1	-29,3%	24,5%

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.

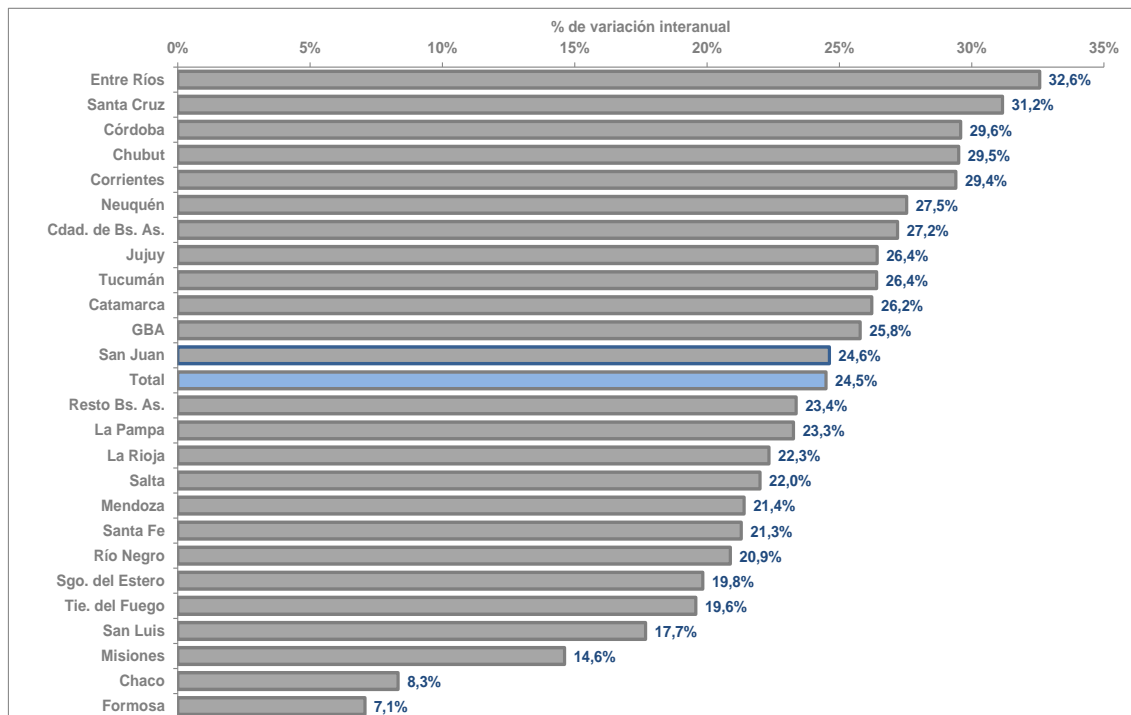
A nivel territorial, **el aumento de las remuneraciones nominales se encuentra liderado por la Provincia de Entre Ríos**, distrito donde el nivel de los salarios promedio de los trabajadores registrados se elevó un 32,6% interanual en Enero de 2018. **Esta es seguida por las provincias de Santa Cruz y Córdoba**, en donde los ritmos de crecimiento fueron del 31,2% y 29,6%, respectivamente (ver Gráfico XV).

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Enero 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.	81.634	18.192,5	19,5%	2,8%	13,2%	-29,1%	27,2%	27,2%
Buenos Aires	118.413	17.359,1	28,3%	-0,9%	11,0%	-29,6%	25,1%	25,1%
GBA	78.338	16.659,3	18,7%	-1,2%	8,7%	-29,2%	25,8%	25,8%
Resto Bs. As.	40.075	18.727,0	9,6%	-0,3%	15,7%	-30,5%	23,4%	23,4%
Catamarca	2.688	15.588,2	0,6%	-3,2%	9,4%	-29,9%	26,2%	26,2%
Chaco	7.074	15.547,2	1,7%	-10,5%	-1,2%	-36,9%	8,3%	8,3%
Chubut	9.579	26.204,6	2,3%	-3,8%	4,5%	-30,9%	29,5%	29,5%
Córdoba	34.612	17.428,0	8,3%	2,3%	24,9%	-31,2%	29,6%	29,6%
Corrientes	6.582	14.213,2	1,6%	-3,9%	14,5%	-32,6%	29,4%	29,4%
Entre Ríos	9.092	17.844,0	2,2%	-1,3%	3,0%	-26,9%	32,6%	32,6%
Formosa	4.272	15.057,6	1,0%	-12,1%	-4,5%	-36,2%	7,1%	7,1%
Jujuy	4.160	15.204,3	1,0%	2,7%	45,6%	-26,2%	26,4%	26,4%
La Pampa	3.043	18.187,0	0,7%	1,4%	-7,8%	-26,6%	23,3%	23,3%
La Rioja	1.665	13.973,2	0,4%	-19,7%	5,1%	-40,7%	22,3%	22,3%
Mendoza	13.297	14.813,6	3,2%	2,3%	8,9%	-25,4%	21,4%	21,4%
Misiones	8.125	13.436,9	1,9%	-8,2%	-0,2%	-35,0%	14,6%	14,6%
Neuquén	12.143	20.893,9	2,9%	5,1%	21,1%	-25,9%	27,5%	27,5%
Río Negro	7.847	19.200,9	1,9%	0,3%	5,3%	-30,0%	20,9%	20,9%
Salta	8.187	14.410,4	2,0%	-2,2%	4,2%	-24,4%	22,0%	22,0%
San Juan	10.463	17.459,2	2,5%	1,1%	26,0%	-28,0%	24,6%	24,6%
San Luis	4.283	15.843,8	1,0%	-0,7%	-14,1%	-32,9%	17,7%	17,7%
Santa Cruz	4.363	37.225,3	1,0%	-0,6%	-2,6%	-28,0%	31,2%	31,2%
Santa Fe	39.559	16.154,4	9,5%	2,3%	10,8%	-28,0%	21,3%	21,3%
Sgo. del Estero	8.308	16.660,0	2,0%	0,7%	30,8%	-27,8%	19,8%	19,8%
Tie. del Fuego	2.266	27.397,8	0,5%	1,1%	15,2%	-23,4%	19,6%	19,6%
Tucumán	11.281	12.071,7	2,7%	-0,8%	20,3%	-26,0%	26,4%	26,4%
Sin Asignar	5.448	15.636,3	1,3%	-4,7%	5,8%	-29,3%	17,2%	17,2%
Total	418.385	17.489,1	100,0%	0,0%	11,8%	-29,3%	24,5%	24,5%

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

Gráfico XV – Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual. Enero 2018 (en %)



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

La evolución del salario real

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

Este índice se considera representativo del total de hogares del país y cuenta con información de la evolución de los precios desagregada para las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie se inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Enero un total de 13 meses de publicación por parte del INDEC. Por lo tanto, al disponer de las primeras variaciones interanuales se reincorpora a la presente sección el análisis de la dinámica del salario real de los trabajadores registrados del sector.

El promedio nacional correspondiente al IPCNU en Enero de 2018 alcanzó los 127 puntos para el índice iniciado en Diciembre de 2016 cuya Base es igual a 100 en dicho mes. Esto significó un incremento del 1,8% mensual y una expansión del 25% cuando es contrastado con Enero de 2017. Analizada en este contexto, la media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se ubicó levemente por debajo del nivel correspondiente a igual mes del año precedente. Como se desprende del Cuadro VII, **la comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general del IPCNU da cuenta de una leve baja del 0,4% entre los meses de Enero de 2017 y 2018.**

Cabe destacar que este resultado se explica fundamentalmente por la desaceleración que, como se refirió en la sección precedente, exhibió la pauta de crecimiento salarial durante el primer mes de 2018. De hecho, **la comparativa interanual correspondiente al mes de Diciembre de 2017 arrojaba un crecimiento del 3,3% del salario real percibido en el sector (Gráfico XVII).**

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

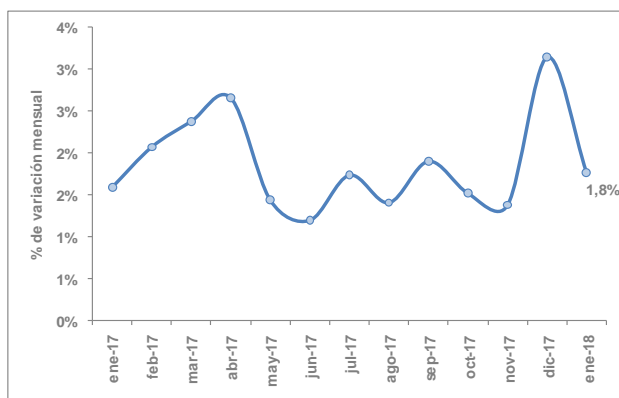
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de	
			IPCNu	Salario Real
2016				
Diciembre	8.739,8	100,0	-	-
2017				
Enero	14.048,2	101,6	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	-	-
Abril	13.984,6	109,0	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	-	-
Junio	22.305,4	111,8	-	-
Julio	16.886,6	113,8	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	24,8%	3,3%
2018				
Enero	17.489,1	127,0	25,0%	-0,4%
% Var. Ene '18 / '17	24,5%	25,0%	25,0%	-0,4%

Nota: La información correspondiente a Enero 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.

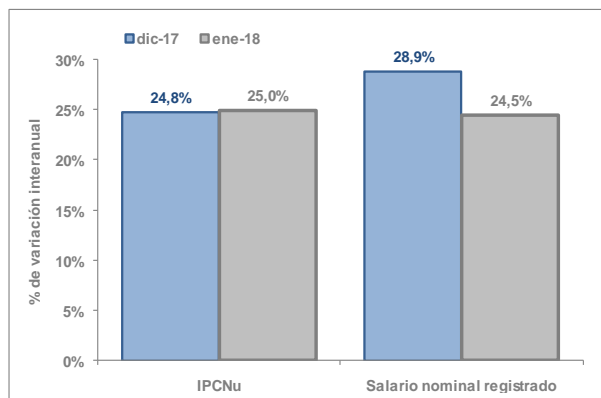
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVI - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Diciembre 2016 - Enero 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XVII - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario promedio. Variación mensual. Diciembre 2017 - Enero 2018 (en %)



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

A nivel provincial, el mayor incremento interanual de los salarios reales se verificó en la Provincia de Santa Cruz. La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados del sector en dicha provincia resultó, durante el primer mes del 2018, un 6,2% superior a la verificada durante igual mes del año precedente. **Le siguieron en importancia las provincias de Entre Ríos y Corrientes,** con tasas de incremento del orden del 6% y del 5,5%, respectivamente.

En este punto es menester considerar que la evolución de los salarios nominales, tal como aquí son considerados, se encuentra afectada por una multiplicidad de factores tales como las variaciones del nivel de actividad que repercuten sobre el pago de horas extra y de otro tipo de gratificaciones, así como también por las modificaciones en el patrón de obras desarrollado en cada jurisdicción. Esto último porque, en líneas generales, las obras de infraestructura se caracterizan por la demanda de trabajadores relativamente más especializados y, en consecuencia, con el pago de remuneraciones en general más elevadas.

**Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Enero 2018 (en pesos y en % de variación)**

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
			Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	18.192,5	25,4%	1,5%	1,5%
Buenos Aires	17.359,1	-	-	-
GBA	16.659,3	25,4%	0,3%	0,3%
Resto Bs. As.	18.727,0	25,1%	-1,4%	-1,4%
Catamarca	15.588,2	24,7%	1,3%	1,3%
Chaco	15.547,2	22,7%	-11,7%	-11,7%
Chubut	26.204,6	23,5%	4,9%	4,9%
Córdoba	17.428,0	25,1%	3,6%	3,6%
Corrientes	14.213,2	22,7%	5,5%	5,5%
Entre Ríos	17.844,0	25,1%	6,0%	6,0%
Formosa	15.057,6	22,7%	-12,7%	-12,7%
Jujuy	15.204,3	24,7%	1,4%	1,4%
La Pampa	18.187,0	23,5%	-0,2%	-0,2%
La Rioja	13.973,2	25,3%	-2,3%	-2,3%
Mendoza	14.813,6	25,3%	-3,1%	-3,1%
Misiones	13.436,9	22,7%	-6,6%	-6,6%
Neuquen	20.893,9	23,5%	3,3%	3,3%
Río Negro	19.200,9	23,5%	-2,1%	-2,1%
Salta	14.410,4	24,7%	-2,1%	-2,1%
San Juan	17.459,2	25,3%	-0,5%	-0,5%
San Luis	15.843,8	25,3%	-6,1%	-6,1%
Santa Cruz	37.225,3	23,5%	6,2%	6,2%
Santa Fe	16.154,4	25,1%	-3,0%	-3,0%
Sgo. del Estero	16.660,0	24,7%	-3,9%	-3,9%
Tierra del Fuego	27.397,8	23,5%	-3,2%	-3,2%
Tucumán	12.071,7	24,7%	1,4%	1,4%
Sin Asignar	15.636,3	-	-	-
Total	17.489,1	25,0%	-0,4%	-0,4%

Nota: La información correspondiente a Enero 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 País⁴

La serie de superficie permitada de 41 Municipios mostró una caída interanual en el inicio del año, interrumpiendo diez meses seguidos de crecimiento. El análisis regional para el agregado de 2017 indicó que la Patagonia fue la única zona del país que registró una merma en el año 2017, mientras que el resto, particularmente el AMBA, contribuyó al cierre en terreno positivo del total de metraje solicitado.

Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Diciembre 2016 – Enero 2018 (en M2 y en %)

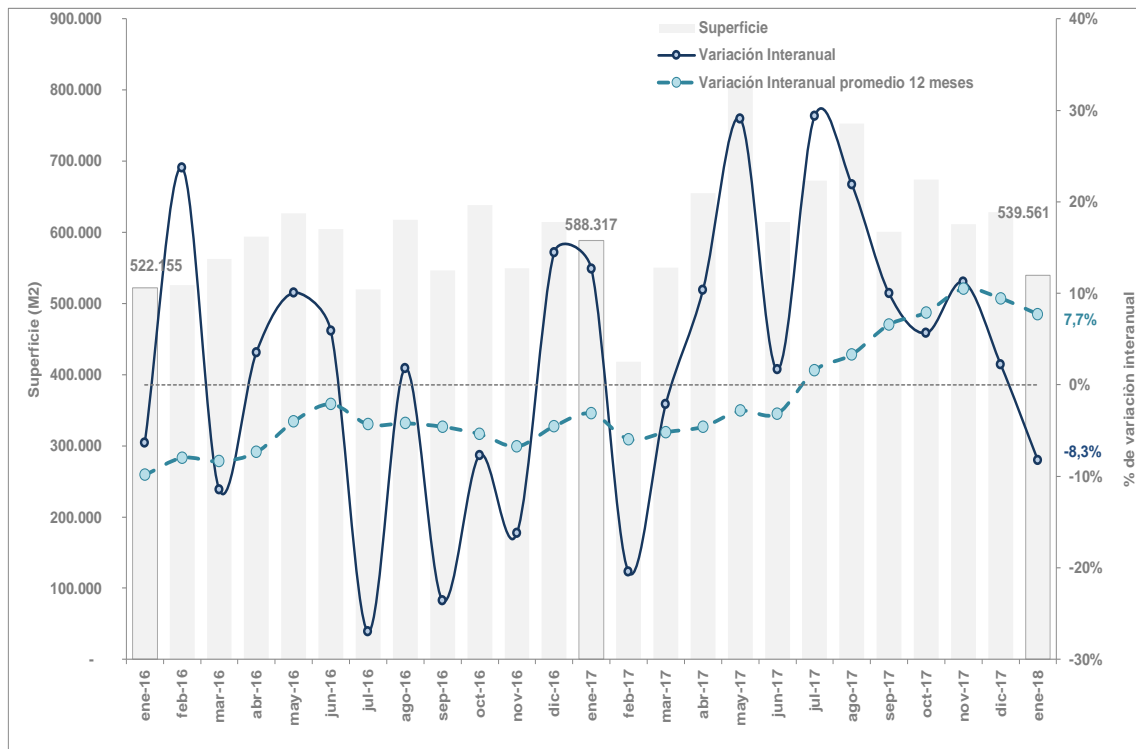
Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2016			
Diciembre	614.505	14,4%	-4,5%
2017			
Enero	588.317	12,7%	12,7%
Febrero	418.152	-20,5%	-4,0%
Marzo	550.187	-2,1%	-3,3%
Abril	655.180	10,3%	0,4%
Mayo	809.104	29,1%	6,7%
Junio	614.234	1,6%	5,8%
Julio	672.648	29,3%	8,9%
Agosto	752.429	21,9%	10,7%
Septiembre	601.104	10,0%	10,6%
Octubre	673.808	5,6%	10,0%
Noviembre	611.303	11,2%	10,1%
Diciembre	628.013	2,2%	9,4%
2018			
Enero	539.561	-8,3%	-8,3%
Acumulado Ene '14	549.612	-	-
Acumulado Ene '15	557.686	1,5%	-
Acumulado Ene '16	522.155	-6,4%	-
Acumulado Ene '17	588.317	12,7%	-
Acumulado Ene '18	539.561	-8,3%	

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En el primer mes de 2018 la cantidad total de metros cuadrados incluidos en el relevamiento de la muestra a nivel nacional publicada por el INDEC fue 539.561 (Cuadro I), un 8,3% menos que en el inicio de 2017. Se alcanza así el segundo nivel más bajo para un mes de Enero para la nueva serie de Permisos, luego del registro de 2016. Esta caída resulta la primera interanual desde Marzo del año pasado y ha retraído la tendencia de mediano plazo de este indicador hasta un 7,7% de variación promedio de doce meses (Gráfico II).

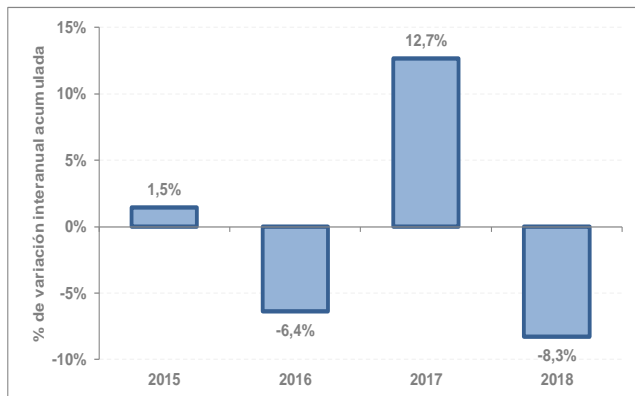
⁴ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. 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 utilizarán como base los 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 (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. Enero 2016 – 2018 (en M2 y en %)



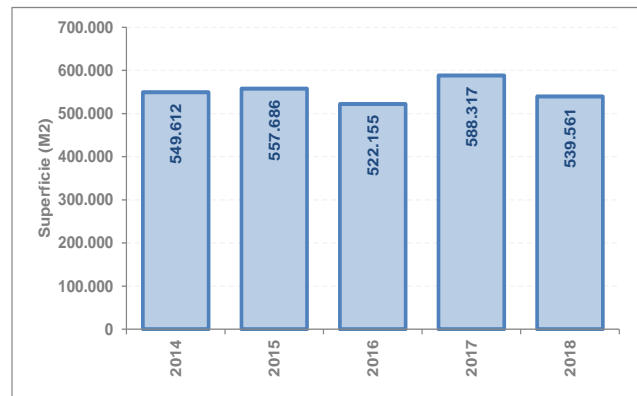
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Enero 2015 / 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual. Enero 2014 – 2018 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En 2017⁵ el crecimiento de los permisos en la muestra de 41 municipios estuvo liderado por el AMBA⁶, con un 29,6% de incremento interanual acumulado. Dentro de esta región, el comportamiento entre lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires (ver “Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires” más adelante) y los Partidos del Gran Buenos Aires fue sustantiva. Seguidamente se ubicaron las Regiones del Noreste y Noroeste Argentino, con aumentos de 10,4% la primera y 6,2%, la segunda. Al igual que

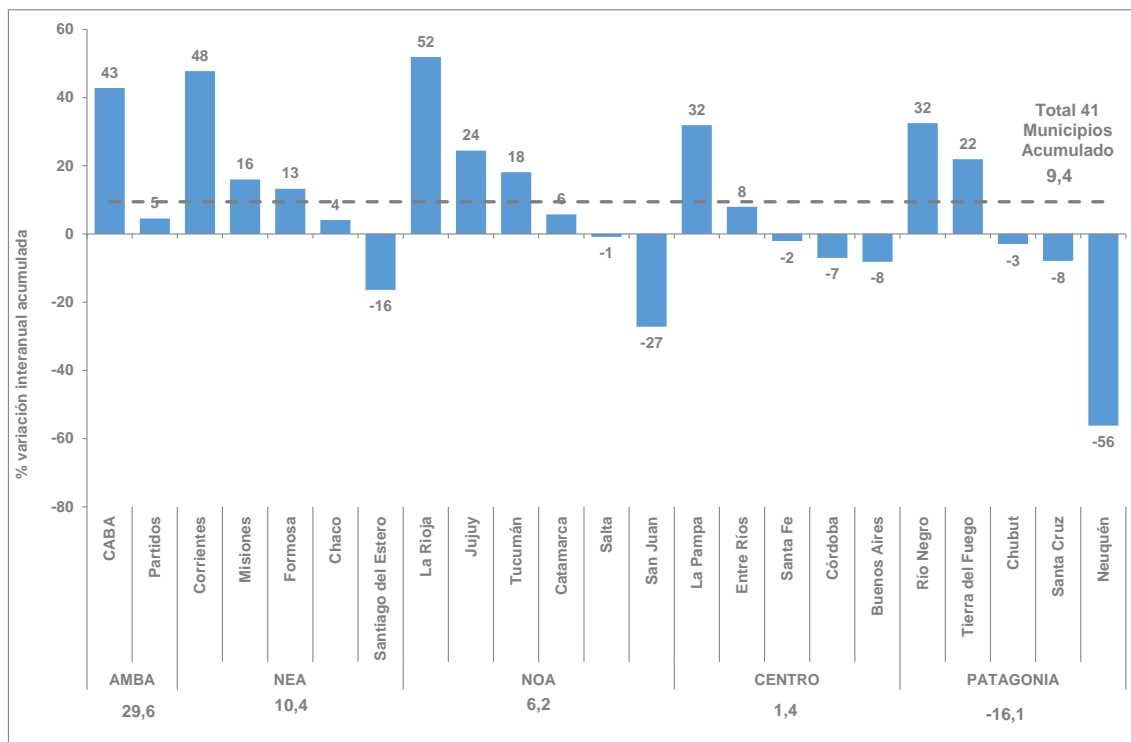
⁵ Último dato disponible con desagregación distrital: Diciembre 2017.

⁶ La clasificación de los 41 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: Berazategui, CABA, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Bahía Blanca, Casilda, Córdoba, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, Santa Rosa, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa María. NEA: Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de Santiago del Estero, Posadas, Resistencia. NOA: Ciudad de La Rioja, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos, Trelew, Ushuaia, Viedma

en análisis realizados en meses previos, todas las provincias del Norte, excepto San Juan y Santiago del Estero, mostraron un desempeño positivo en 2017 en lo referido al metraje involucrado en sus permisos. Por su parte, en el Centro del país los permisos de edificación se mantuvieron casi en línea con la superficie registrada el año anterior (+1,4%). **La Patagonia fue la única región que evidenció un metraje inferior en 2017 con respecto al 2016**, principalmente por lo sucedido en la provincia de Neuquén (ver Gráfico IV).

Un análisis de los municipios individuales indica que 22 de ellos han registrado en 2017 un crecimiento interanual en términos de la superficie permitida, mientras que los restantes sufrieron mermas. **Los de mejor desempeño han sido: Río Cuarto (88,8%), Ciudad de La Rioja (51,9%), Corrientes (47,8%), Villa Constitución (47,4%) y la Ciudad de Buenos Aires (42,8%)**. En sentido inverso, Rawson en San Juan (-63,3%), Ciudad de Neuquén (-56,2%), Esperanza (-37,5%), Trelew (-34,9%) y Sunchales (-34,6%) presentaron las peores performances durante el año pasado.

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Diciembre 2017 (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 de la muestra de 41 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden diferir.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

Al igual que en 2016, **la solicitud de permisos continuó creciendo de manera importante durante los primeros nueve meses de 2017**, aunque durante el último trimestre las variaciones interanuales pasaron a terreno negativo; resultado que se mantuvo durante el primer mes de 2018, cuando se evidenció una caída aún mayor con respecto a Enero de 2017. De todas formas, estas variaciones se

⁷ 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

producen teniendo como base de comparación periodos que ya habían experimentado un fuerte incremento.

En cuanto a la categoría de las viviendas, **en el inicio de 2018 se redujo la participación de aquellas de Alta Calidad en detrimento de las Confortables**, pero por otra parte **la relación entre las viviendas nuevas de dos o más ambientes versus los monoambientes continuó achicándose**, en línea con los recientes desarrollos del mercado de crédito hipotecario para vivienda.

Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Diciembre 2016 – Enero 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
2016					
Diciembre	103	162.348	102,2%	42.133	-14,1%
2017					
Enero	80	148.818	170,8%	122.654	184,9%
Febrero	19	38.235	29,1%	32.773	52,9%
Marzo	48	136.494	148,9%	30.454	-27,6%
Abril	90	189.253	47,6%	125.479	22,3%
Mayo	140	286.374	87,9%	151.913	10,4%
Junio	79	112.894	8,7%	78.046	-13,1%
Julio	117	195.056	81,9%	153.553	112,3%
Agosto	135	209.220	70,6%	135.748	100,3%
Septiembre	87	125.007	30,9%	96.145	104,9%
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%
Acumulado - Ene - Dic '06	2.779	3.103.450	43,6%	2.468.867	48,0%
Acumulado - Ene - Dic '07	2.589	3.088.901	-0,5%	2.325.637	-5,8%
Acumulado - Ene - Dic '08	2.172	2.713.597	-12,2%	1.837.273	-21,0%
Acumulado - Ene - Dic '09	1.768	1.771.652	-34,7%	1.113.580	-39,4%
Acumulado - Ene - Dic '10	1.219	1.296.353	-26,8%	961.800	-13,6%
Acumulado - Ene - Dic '11	2.057	2.562.811	97,7%	1.834.084	90,7%
Acumulado - Ene - Dic '12	1.442	1.829.294	-28,6%	1.341.635	-26,8%
Acumulado - Ene - Dic '13	685	770.844	-57,9%	546.596	-59,3%
Acumulado - Ene - Dic '14	856	861.134	11,7%	541.181	-1,0%
Acumulado - Ene - Dic '15	633	827.326	-3,9%	407.343	-24,7%
Acumulado - Ene - Dic '16	867	1.319.246	59,5%	847.669	108,1%
Acumulado - Ene - Dic '17	1.073	1.884.151	42,8%	1.253.845	47,9%

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

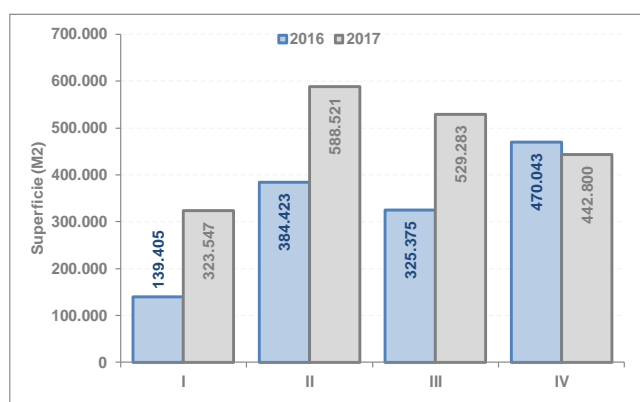
En 2017 la superficie total solicitada en la Ciudad de Buenos Aires⁸ fue de 1.253.845 metros cuadrados. Esto implicó un **incremento del 42,8% interanual**, el que se acumula sobre el fuerte crecimiento que este indicador había experimentado en 2016 (59,5%), dando como resultado un nivel de metraje solicitado que **resulta ser el mayor desde 2011** (ver Cuadro II).

⁸ Recientemente la Dirección de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires publicó los datos referidos a las Solicitudes de Permisos de Edificación durante los doce meses del año 2017 y Enero 2018, luego de un periodo de discontinuidad en la publicación periódica de los mismos (ver Informes 138 y sucesivos). Por esta razón en el presente Informe se realiza un breve análisis de lo ocurrido durante el año pasado.

El mencionado comportamiento en 2017 no fue homogéneo durante el transcurso del año. Como puede verse en el Gráfico V, **los primeros tres trimestres del año mostraron una variación positiva pero con un ritmo cada vez menor, mientras que el último periodo del año pasado se registró una leve caída interanual (6%)**. Debe resaltarse que la base de comparación para el último cuarto del año corresponde a un trimestre de desempeño muy bueno, constituyéndose en el mejor último trimestre desde 2012.

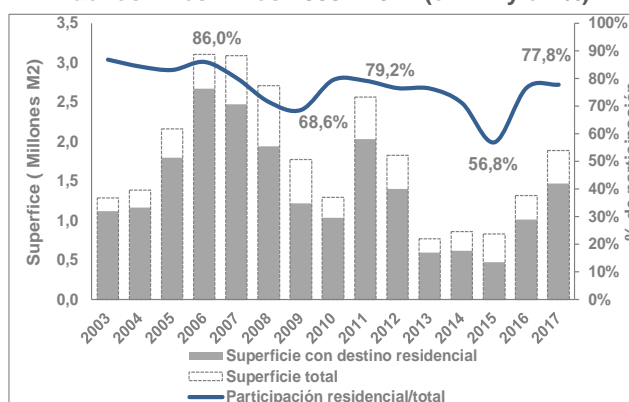
Respecto al destino de las obras, **la superficie solicitada para construcciones residenciales nuevas tuvo un incremento del 47,9%** (Cuadro II), apenas por encima del agregado (42,8%), producto de lo cual **la participación del tipo Residencial se mantuvo prácticamente en línea con lo acontecido durante 2016**, dando cuenta de más de las tres cuartas partes del total solicitado (77,8% - Gráfico VI). Esta participación resulta similar a la que este tipo de solicitudes tuvo durante el periodo 2010 – 2013; por encima de los registrados durante 2014 – 2015; y unos puntos por debajo de lo evidenciado durante 2003 – 2006.

Gráfico V – Superficie solicitada por Trimestre. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2016 - 2017 (en M2)



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

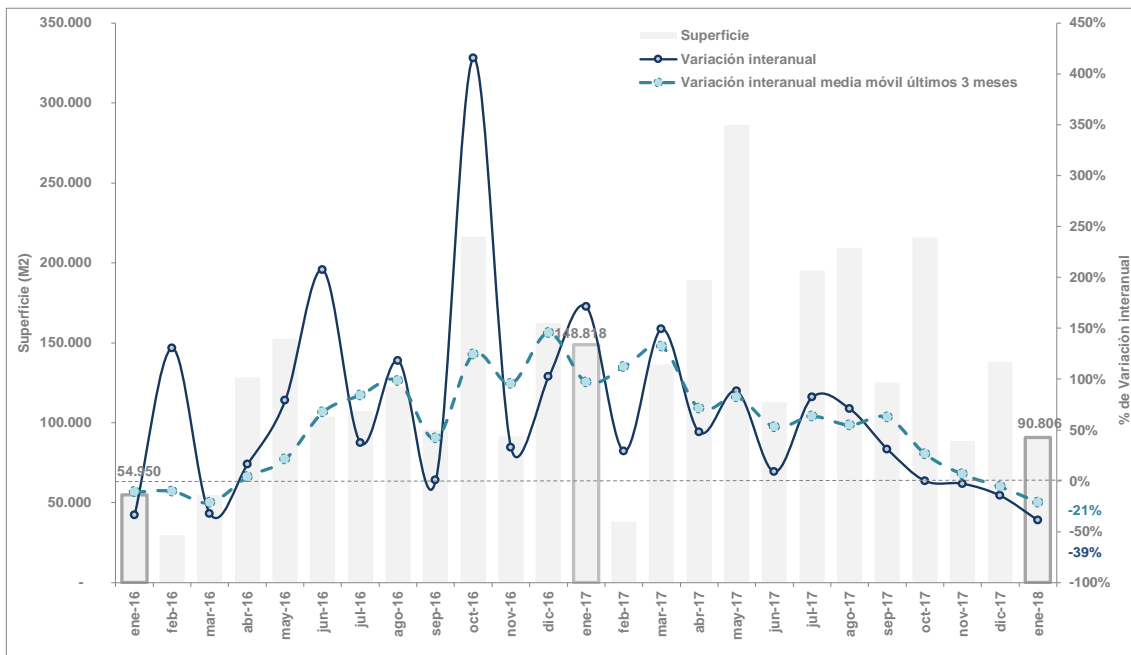
Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 - 2017 (en M2 y en %)



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

Durante el mes de Enero de 2018, por su parte, se solicitaron 87 permisos por un total de 90.806 m², lo que implicó una caída del 39%, constituyéndose así en la cuarta variación interanual negativa de forma consecutiva, coincidente con el mencionado desempeño del último trimestre de 2017 (-6%) y llevando la reducción interanual promedio de tres meses a un 21% (Gráfico VII). **Este resultado fue producto de mermas interanuales tanto en el destino Residencial (-43,2% contemplando construcciones nuevas y ampliaciones) como No Residencial (-9,5%)**.

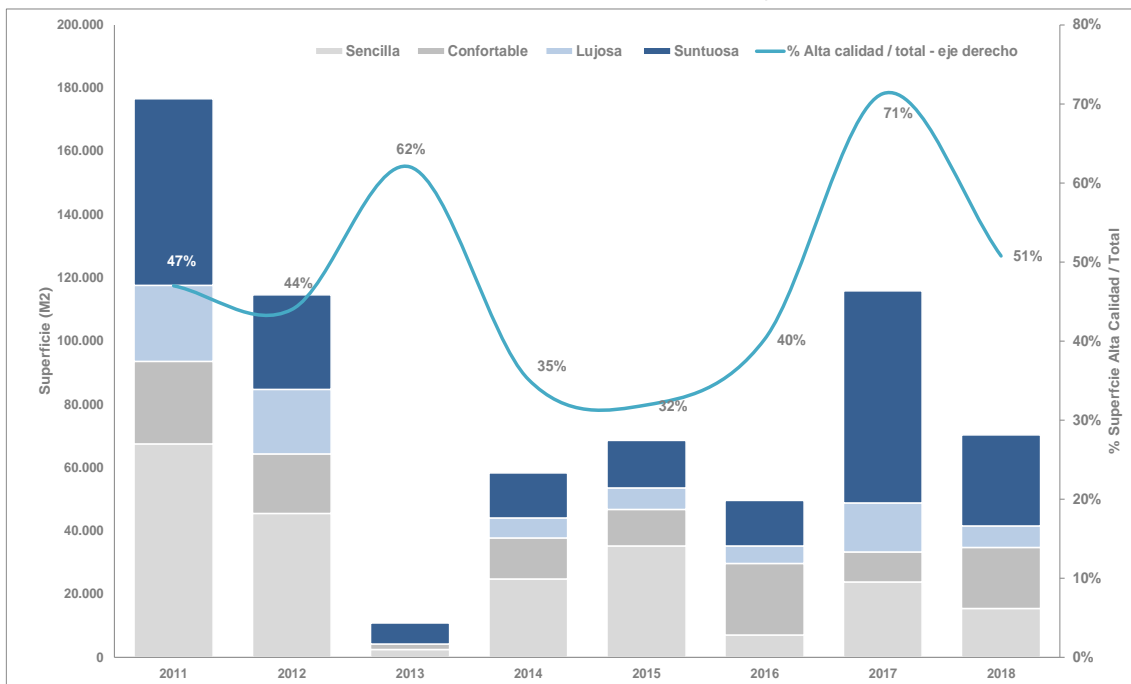
Gráfico VII - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2016 – 2018 (en M2 y en %)



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

El análisis de los permisos solicitados para nuevas viviendas durante el primer mes de 2018 en términos de su categoría muestra que, si bien **las de Alta Calidad (aquellas Lujosas y Suntuosas) representan apenas más que la mitad del total (51%)**, esta participación implica una fuerte reducción con respecto a lo que había ocurrido a inicios de 2017, cuando estas llegaron a representar un 71%. A su vez, **se destaca el crecimiento del metraje solicitado para viviendas de tipo Confortable, que más que duplicaron su superficie (+106% interanual)**.

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. Enero 2011 / 2018 (en M2 y en %)

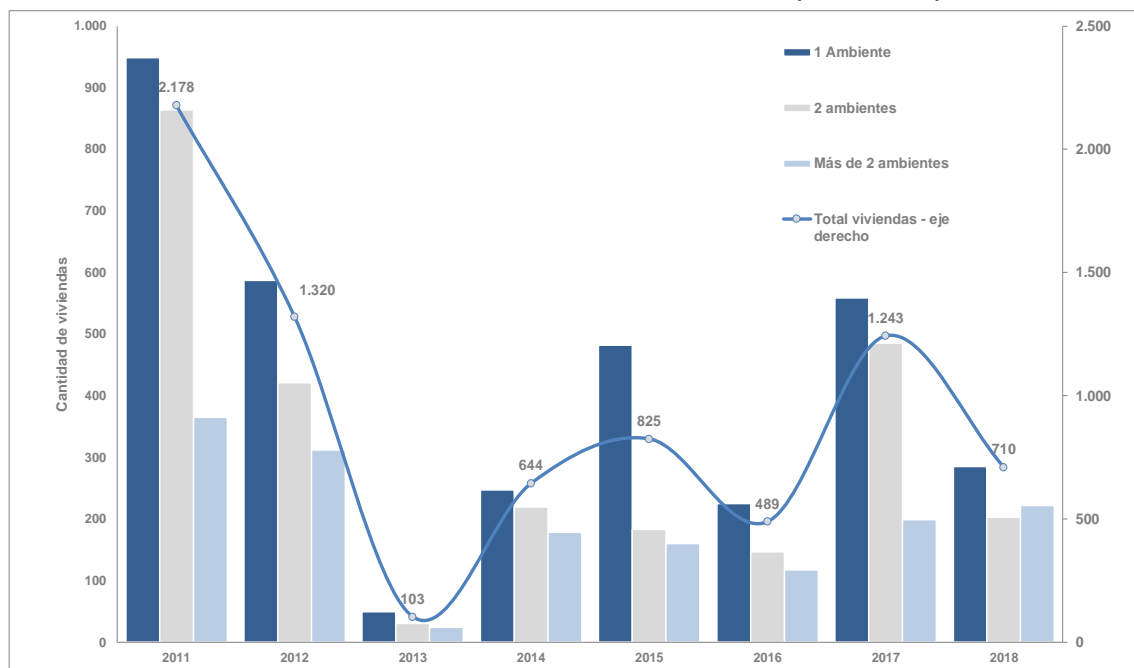


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

Si bien la cantidad de viviendas nuevas solicitadas para construir se redujo sustancialmente con respecto a Enero de 2017 (-42,9%), dato coincidente con la reducción de permisos y metraje involucrado ya analizado; **el análisis respecto a la cantidad de ambientes en el inicio de 2018 muestra una continuidad en cuanto a la reducción de la participación de los *monoambientes* (40,1% del total) y un incremento de la proporción de viviendas de dos o más ambientes (31,3%),** registrando la menor diferencia en puntos porcentuales (8,9 p.p.) para un primer mes del año desde 2011. Este dato refleja el cambio en las perspectivas para el destino de la construcción residencial en la Ciudad de Buenos Aires, desde un esquema anterior de valorización de la renta para el pequeño ahorrista volcado al mercado de unidades pequeñas para alquiler, a un usuario actual de vivienda, con mayor cantidad de habitaciones, en el marco del crecimiento del crédito hipotecario (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante).

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



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

La compraventa de inmuebles

En el inicio del año los tres distritos analizados: Ciudad de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires y Provincia de Córdoba, registraron variaciones positivas en la Actividad de Compraventa. En términos de las tendencias, la Provincia Mediterránea continúa rezagada en su ritmo de mejora versus las dos mayores plazas del país y, dentro de estas, el distrito bonaerense sigue acelerando su ritmo de crecimiento interanual mientras que la Capital Federal, producto de casi tres años de continuo crecimiento, ha morigerado su tendencia de aumento.

El crédito hipotecario otorgado a las personas físicas continúa creciendo fuertemente en términos interanuales pero ha mostrado cierto estancamiento intermensual en Enero de 2018, comportamiento ante el que no pueden dejar de descartarse efectos estacionales y el sensible incremento en el valor de la divisa. A su vez, la participación de las hipotecas en las Escrituras celebradas tanto en la Provincia como en la Ciudad de Buenos Aires, continuó marcando cifras récord en Enero.

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Enero 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						
Enero	4.401	-74,4%	41,6%	3.426	-44,8%	80,5%
Febrero	5.465	24,2%	16,1%	3.015	-12,0%	57,1%
Marzo	9.186	68,1%	18,9%	4.513	49,7%	43,8%
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.040	-10,5%	20,7%
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.103	26,3%	39,8%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.170	1,3%	41,8%
Julio	10.423	-3,1%	28,8%	5.311	2,7%	48,9%
Agosto	12.019	15,3%	35,3%	6.022	13,4%	42,4%
Septiembre	11.849	-1,4%	31,4%	6.011	-0,2%	42,8%
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%	4.484	-43,0%	30,9%
Acumulado Ene'05	4.681	-	-	3.537	-	-
Acumulado Ene'06	5.398	-	15,3%	4.306	-	21,7%
Acumulado Ene'07	3.927	-	-27,3%	4.538	-	5,4%
Acumulado Ene'08	8.400	-	113,9%	4.301	-	-5,2%
Acumulado Ene'09	4.475	-	-46,7%	2.573	-	-40,2%
Acumulado Ene'10	5.127	-	14,6%	3.431	-	33,3%
Acumulado Ene'11	4.103	-	-20,0%	3.864	-	12,6%
Acumulado Ene'12	4.837	-	17,9%	3.320	-	-14,1%
Acumulado Ene'13	3.092	-	-36,1%	2.043	-	-38,5%
Acumulado Ene'14	3.918	-	26,7%	2.030	-	-0,6%
Acumulado Ene'15	3.215	-	-17,9%	1.733	-	-14,6%
Acumulado Ene'16	3.109	-	-3,3%	1.898	-	9,5%
Acumulado Ene'17	4.401	-	41,6%	3.426	-	80,5%
Acumulado Ene'18	6.973	-	58,4%	4.484	-	30,9%

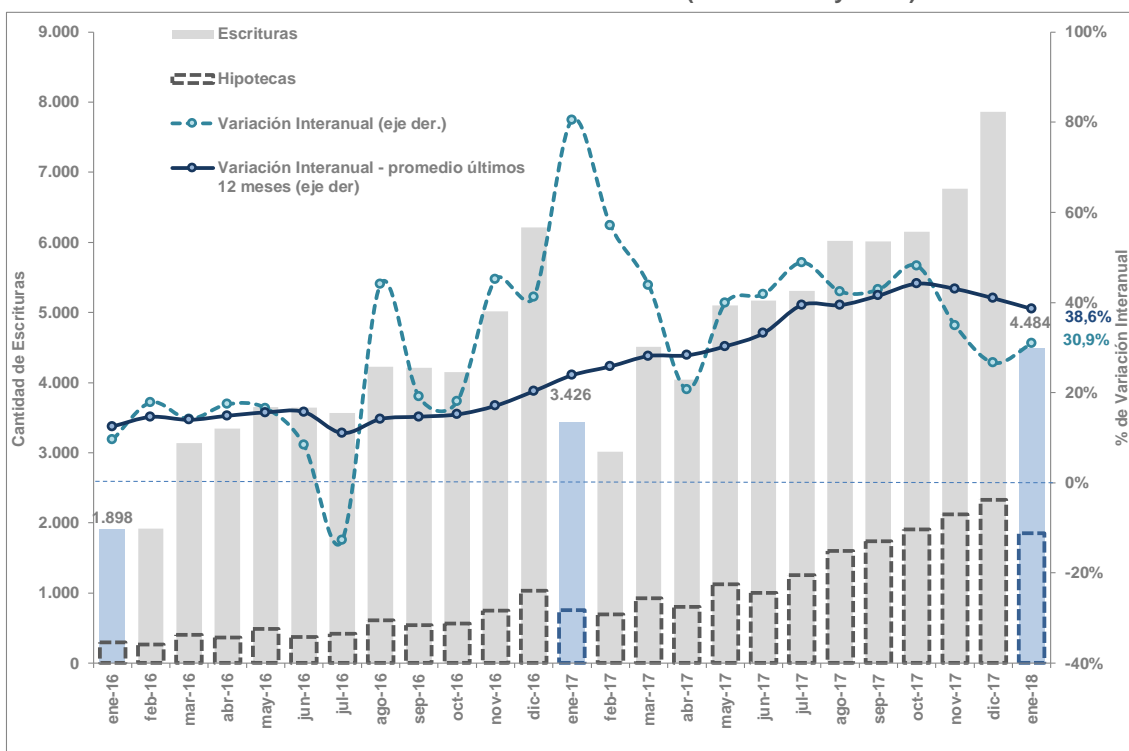
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el primer mes del año se firmaron 4.484 Escrituras en la capital del país. Esto supuso un **incremento del 30,9% en relación a Enero de 2017.** Se trata del tercer inicio de año que muestra signos de variación positiva interanual, y de una magnitud tal que **el nivel alcanzado en Enero resulta ser el mejor desde 2007**, superando el pico anterior de 2011 (ver Cuadro III). Dado el crecimiento particularmente elevado que esta serie había experimentado en Enero de 2017 y como resulta por otra parte esperable debido a los altos índices de variación que ha experimentado la evolución de las Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires en el último periodo, **la tasa de crecimiento de mediano plazo, medida como la variación interanual promedio de los últimos doce meses, continúa con su proceso de desaceleración**, como puede verse en el Gráfico X, aunque persiste en valores elevados, habida cuenta de que el ritmo de crecimiento de las escrituras continúa siendo importante.

El factor de empuje que se encuentra detrás de este importante ciclo de crecimiento de la Actividad de Compraventa es el crédito hipotecario para vivienda (Ver sección crédito hipotecario). **En Enero de 2018 se registró la mayor participación de hipotecas en las Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires, desde que se publica este dato, con un 41,4%**, lo que implica un crecimiento del 145% en el total de actos realizados mediante créditos. Estos resultan responsables por completo del crecimiento interanual de los Actos Escriturales toda vez que, si se consideran solamente las operaciones realizadas sin estos instrumentos, el total de Escrituras disminuye en relación a Enero 2017⁹.

⁹ Las Escrituras sin hipotecas fueron 2.671 en Enero 2017 y 2.629 en el mes bajo análisis.

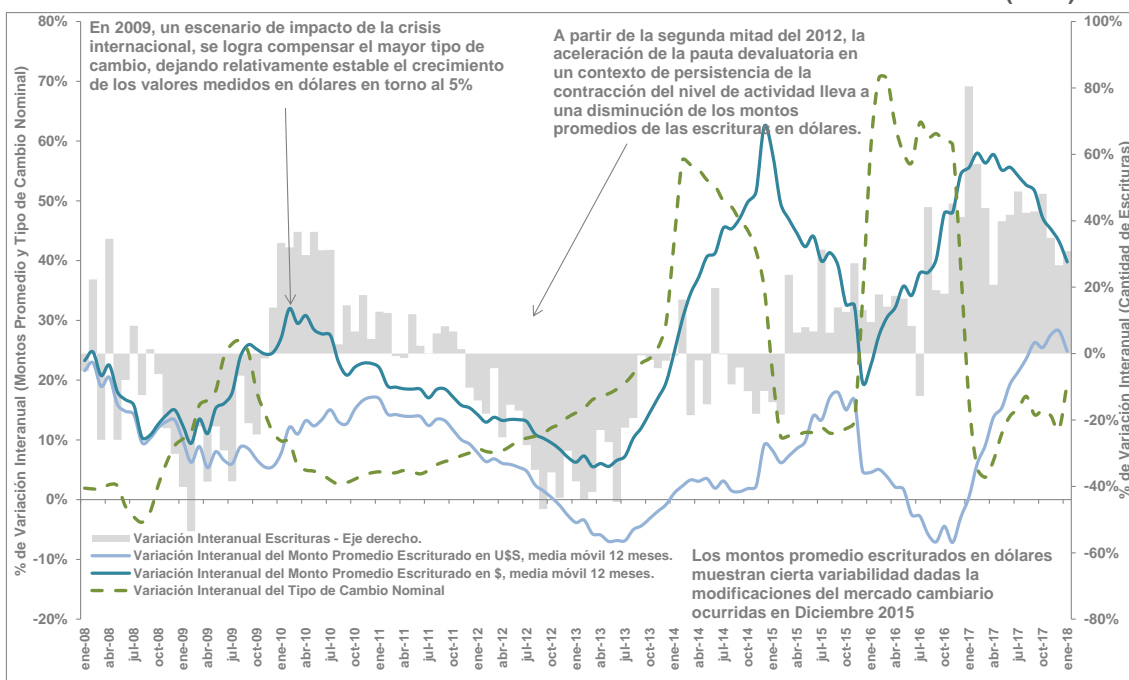
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El valor promedio por Acto en el distrito capitalino fue 2.877.481 pesos, lo que traducido al tipo de cambio promedio del mes significa un total de 151.215 dólares estadounidenses. La variación interanual en moneda internacional fue de 4,3%, desacelerando el ritmo de aumento una vez más. Como ha ocurrido en los meses previos, esto ha sido fruto del relativo estancamiento de la variación en moneda local, que se encuentra alrededor del 25%, en conjunto con la aceleración en el ritmo de aumento del tipo de cambio. Las tendencias de mediano plazo de los promedios 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. Enero 2008 – 2018 (en %)

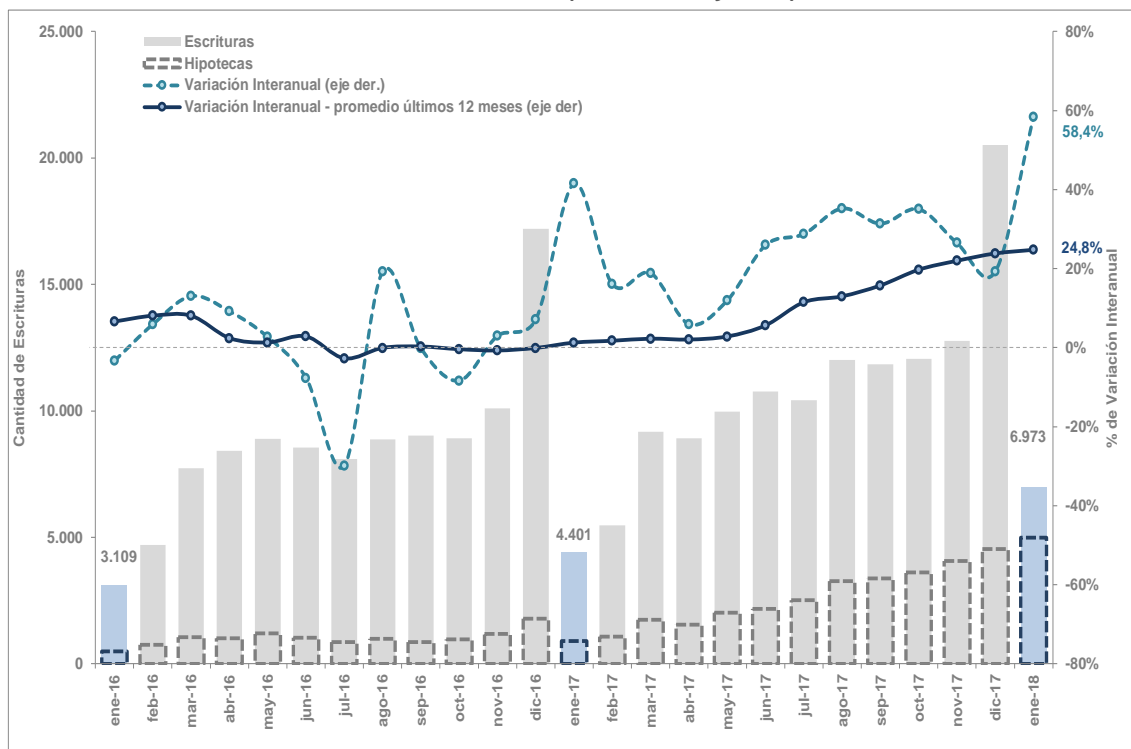


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por su parte la Provincia de Buenos Aires exhibió un crecimiento interanual de los Actos Escriturales del 58,4%, la mayor tasa¹⁰ desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos de dicho distrito, alcanzando 6.973 Actos (ver Cuadro III) y resultando así el mejor mes de Enero (en igual comparación). Las Escrituras realizadas mediante hipotecas alcanzaron un 71,6% del total, lo que también resulta un récord para las estadísticas publicadas de la provincia bonaerense. A diferencia de lo que ocurre en la Ciudad de Buenos Aires, la tendencia de mediano plazo en la Escrituración continúa acelerándose, alcanzando en Enero un 24,8% (Gráfico XII).

El monto promedio por operación en la Provincia de Buenos Aires, medido en dólares estadounidenses, si bien muestra cierta desaceleración, todavía registra un fuerte ritmo de aumento interanual (26,2%) producto de una importante variación en moneda local (51%). En el mes de Enero los valores promedio por Acto Escritural fueron de 1.783.371 pesos y 93.718 dólares. 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.

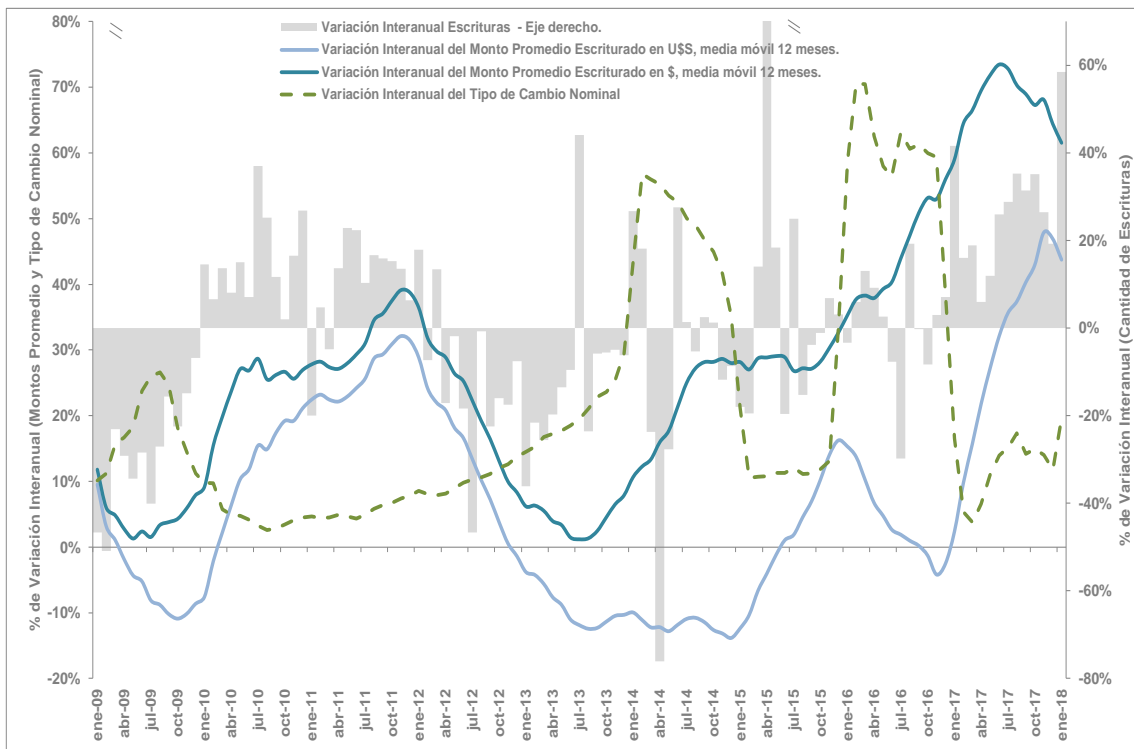
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

¹⁰ Con excepción del mes de Abril de 2015 cuya base de comparación se vio afectada por el cese de actividades del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

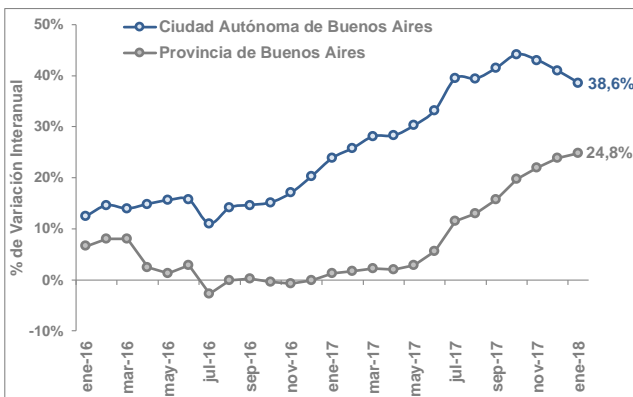
Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2009 – 2018 (en %)



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

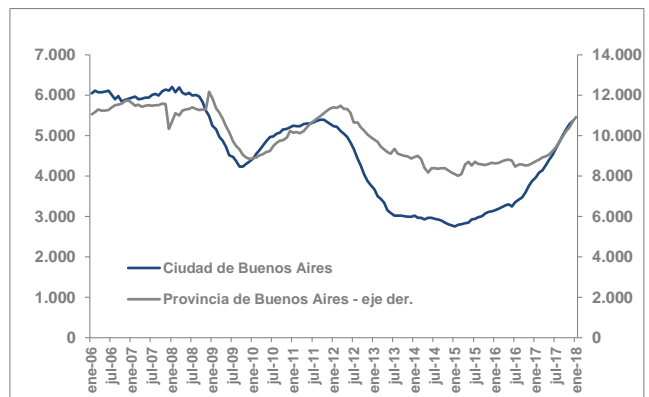
La evolución de la Actividad de Compraventa en el mediano plazo en la Ciudad de Buenos Aires y en la Provincia homónima se observan en el Gráfico XIV. Puede allí verse la desaceleración que ha ocurrido en el ritmo de incremento que venía manteniendo la Capital versus lo que ocurre en el distrito bonaerense, que ha comenzado casi dos años después¹¹ su proceso de despegue desde un nivel de crecimiento nulo. Observando la escrituración en el largo plazo puede verse que para el comienzo de 2018, producto de los mencionados momentos de inicio de la recuperación de la caída que habían experimentado las dos principales plazas durante los años 2012 a 2014, así como el ritmo que cada una de ellas había tenido tanto en ese periodo como en el posterior de reactivación; **tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires se encuentran a inicios de 2018 en un nivel de Actividad de Compraventa similar al del segundo trimestre de 2012** (tomando el promedio doce meses de Actos Escriturales - 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. Enero 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. Media móvil de 12 meses. Enero 2006 – Enero 2018 (en cantidad)



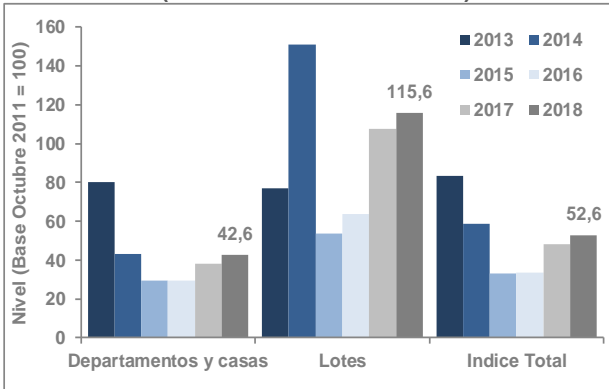
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

¹¹ Mayo 2015 para la Ciudad versus Mayo 2017 para la Provincia.

La Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) releva un Índice de Ventas que permite realizar un seguimiento de la Actividad Inmobiliaria analizada en esta sección. Debe recordarse que este relevamiento no resulta estrictamente comparable al dato de Escrituras analizado precedentemente para los dos principales distritos del país.

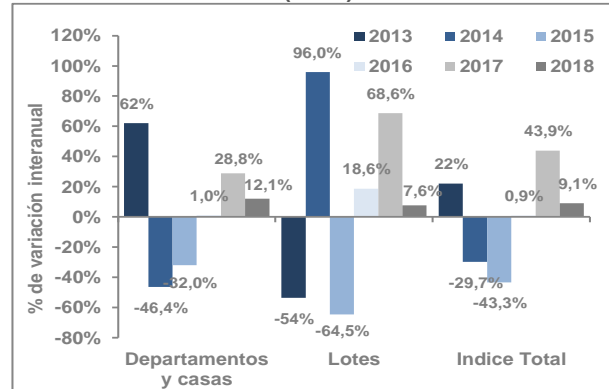
En el primer mes de 2018 el Índice CEDUC registró un crecimiento del 9,1% interanual, evidenciando una leve aceleración con respecto a los meses previos, aunque todavía lejos del ritmo de aumento de las dos principales plazas del país. Todos los segmentos del mercado mostraron incrementos en Enero 2018 (Gráfico XVII).

Gráfico XVI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Enero 2013 / 2018 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

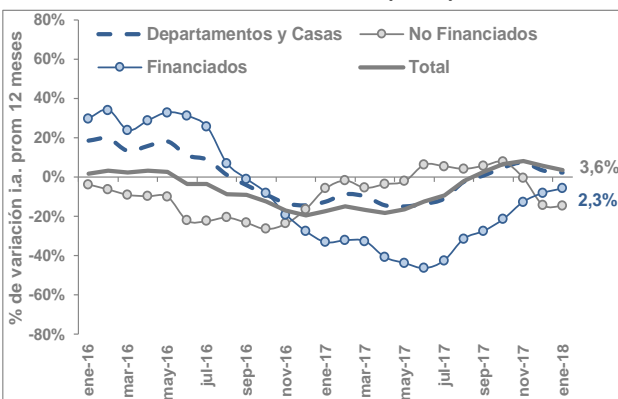
Gráfico XVII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Enero 2013 / 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

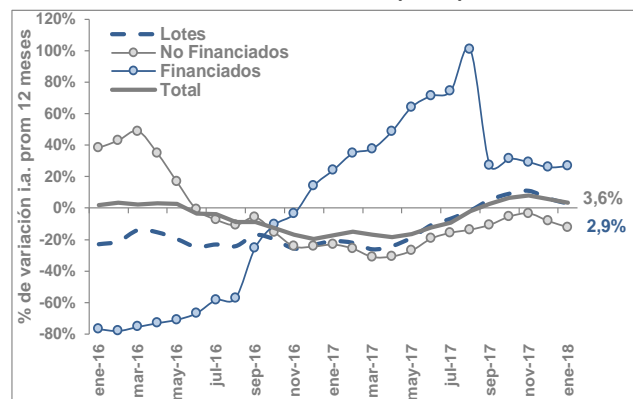
El promedio doce meses del índice CEDUC alcanzó el 3,6%. Tanto en el segmento de **Departamentos y de Casas** como en el de **Lotes**, el desempeño del índice relativo a las operaciones **Financiadas** muestra una mejor performance que el referido a las **No Financiadas**. (Gráfico XVIII y Gráfico XIX).

Gráfico XVIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2016 - 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XIX – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2016 - 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

En Enero el **crédito otorgado a individuos en todo el país bajo la línea hipotecaria alcanzó los \$10.165 millones de pesos**, mostrando una **reducción mensual con respecto a Diciembre**, la primera desde que se inició la recuperación del otorgamiento de este tipo de financiamiento en el segundo semestre de 2016 (Gráfico XX). De ese total, **se estima que 9.794 millones fueron otorgados con destino Vivienda**, por ser operaciones con plazo mayor a diez años¹², (Cuadro IV) lo que implica un **crecimiento en términos interanuales del 656%**. Una vez más, **casi la totalidad de los préstamos otorgados en el mes**

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.

(96,7%¹³) fueron denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo), la herramienta para el otorgamiento de créditos (hipotecarios, prendarios, personales, etc.) y la captación de depósitos lanzada por el Banco Central de la República Argentina en Abril de 2016.

Cuadro IV – Crédito Hipotecario Bancario Otorgado a Personas Físicas.
 Nivel mensual y variación interanual. Diciembre 2016 – Enero 2018 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2016					
Diciembre	2.366	2.020	819	200,1%	342,8%
2017					
Enero	1.599	1.295	590	301,6%	366,5%
Febrero	1.693	1.549	744	296,1%	469,5%
Marzo	2.353	2.191	1.144	340,5%	513,5%
Abril	2.201	2.097	1.250	419,5%	570,9%
Mayo	3.198	2.982	1.646	429,7%	584,8%
Junio	3.669	3.350	2.628	563,6%	820,5%
Julio	5.153	4.765	3.991	808,0%	1117,2%
Agosto	7.131	6.798	6.069	718,0%	900,9%
Septiembre	8.332	7.933	7.326	815,1%	1049,5%
Octubre	9.226	8.869	8.266	717,7%	874,9%
Noviembre	10.058	9.633	9.142	568,0%	678,6%
Diciembre	12.391	11.947	11.531	423,8%	491,4%
2018					
Enero	10.165	9.794	9.469	535,7%	656,2%
Acumulado Ene'05	78	32	-	-	-
Acumulado Ene'06	165	93	-	110,9%	186,7%
Acumulado Ene'07	248	185	-	50,3%	99,1%
Acumulado Ene'08	377	295	-	52,2%	58,8%
Acumulado Ene'09	114	74	-	-69,8%	-74,8%
Acumulado Ene'10	182	131	-	60,1%	76,2%
Acumulado Ene'11	319	242	-	75,3%	85,2%
Acumulado Ene'12	466	352	-	46,1%	45,4%
Acumulado Ene'13	302	223	-	-35,3%	-36,7%
Acumulado Ene'14	269	178	-	-10,6%	-20,0%
Acumulado Ene'15	252	149	-	-6,4%	-16,6%
Acumulado Ene'16	398	278	0	57,8%	86,8%
Acumulado Ene'17	1.599	1.295	590	301,6%	366,5%
Acumulado Ene'18	10.165	9.794	9.469	535,7%	656,2%

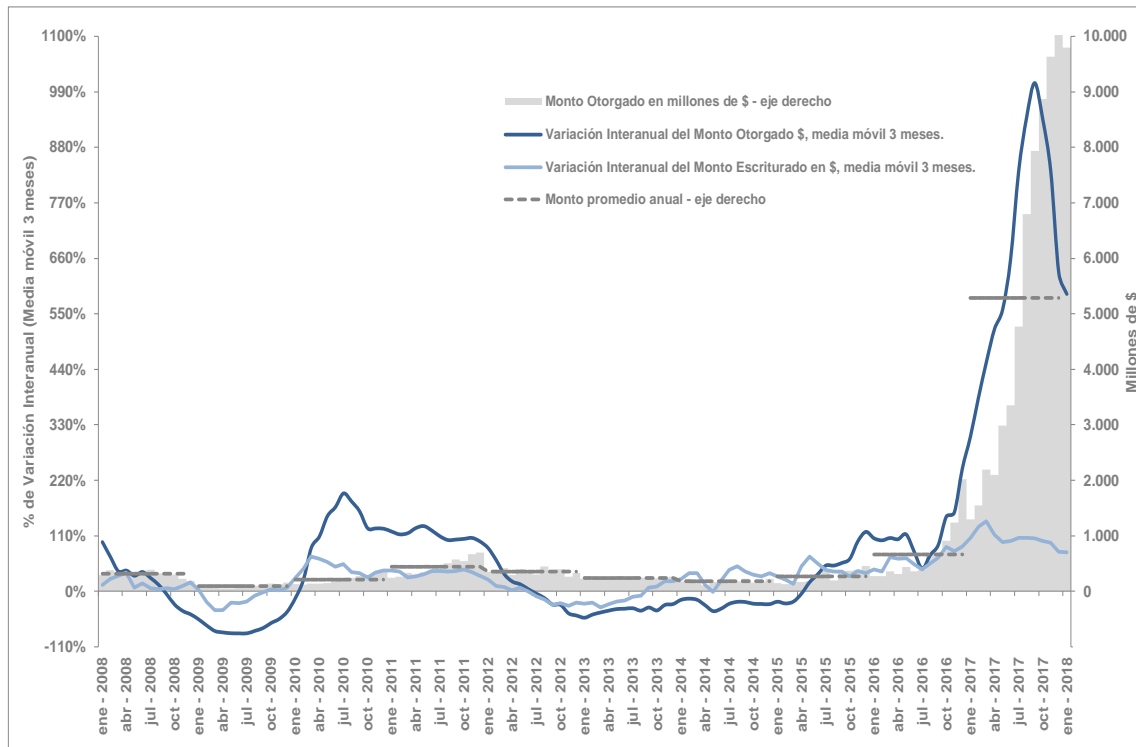
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Si bien el otorgamiento se ha desacelerado, coherentemente con la aparición de mejores meses como base de comparación, su ritmo de crecimiento supera a las variaciones experimentadas tanto por la cotización del dólar estadounidense (19,6%) o el monto total involucrado en las Escrituras de Provincia y la Ciudad de Buenos Aires combinadas (78%¹⁴ - ver Gráfico XX).

¹³Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que los plazos de otorgamiento de los hipotecarios UVA resultan mayores a los 10 años.

¹⁴ Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

Gráfico XX – 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-). Enero 2008 – 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