

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 135

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2016

Buenos Aires | Enero 2017

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	3
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	17
	La construcción en el empleo	20
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2016	24
	El empleo agregado en la Construcción	24
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	31
▶	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.	46

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 135

Enero 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) mostraron que el consumo de cemento cerró el último mes del año con un alza interanual del 0,7%. Este insumo registró así su segunda suba consecutiva, con la particularidad de que en este caso el incremento se produjo en comparación a un mes de 2015 que había mostrado un crecimiento del 4,6%.
- Es importante destacar que el nivel de consumo mensual de Cemento (más de 940 mil toneladas) fue el más alto de la historia para un mes de Diciembre.
- La recuperación que empezó a vislumbrarse en el consumo de cemento en Noviembre de 2016 no fue un fenómeno generalizado en todo el país. Por el contrario, se sigue constatando una gran heterogeneidad territorial.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires, el interior de la Provincia de Buenos Aires y la provincia de Santa Fe experimentaron en Noviembre alzas interanuales superiores al 10%. Mientras que las restantes jurisdicciones mostraron en conjunto una baja del 6,8%.
- La mejora de Noviembre estuvo exclusivamente ligada a lo acontecido con el consumo de cemento a *granel*, que creció un 10,5% interanual. Por el contrario, el consumo *en bolsa* (que había descendido en el acumulado anual) retrocedió un 2,8% interanual.
- La mejora de los dos últimos meses no alcanzó para evitar que el 2016 haya terminado con la mayor caída anual desde el 2002
- En términos absolutos, el nivel de consumo de cemento con que terminó el año fue el más bajo desde 2012.
- Según los datos relevados por el INDEC, los despachos de Asfalto se expandieron más de un 55% interanual en Noviembre. Por el contrario, el resto de los insumos se mantienen en terreno negativo.
- El Índice Construya cerró el 2016 con una nueva baja interanual, culminando así con una merma acumulada del 15,1%; un 50% más pronunciada que la caída de 2009, resultado de la crisis de las sub-prime.
- A pesar de su magnitud (-12,6%), la caída del Índice en Diciembre fue la más leve desde Mayo pasado, al tiempo que el alza mensual de la serie desestacionalizada fue la más pronunciada desde Abril de 2015.
- La cantidad de empleadores en actividad de la Industria de la Construcción culminó el año con una baja interanual del 1,4%. Esta merma resultó sensiblemente inferior a la de años anteriores como 2009 y 2014, tanto en términos porcentuales como en términos absolutos: en 2016 dejaron la actividad 332 empleadores, cuando en igual período de 2014 lo habían hecho 1.957; y en 2009, 3.283.
- Mientras que en el conjunto de las Grandes jurisdicciones se perdieron 116 empresas, en las Restantes jurisdicciones dicho número ascendió a 216.
- A diferencia de las caídas anteriores, la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo al margen de la tendencia general y se ubicó dentro de las 8 jurisdicciones –de las cuales 3 tuvieron un alza marginal- que culminaron el período en terreno positivo.
- Cabe destacar el predominio de las provincias patagónicas entre las jurisdicciones con mayores caídas del número de empleadores del sector: de las 7 provincias con bajas más pronunciadas, 4 pertenecen a esa región del país.

- En el análisis por Forma Jurídica, se advierte que fueron las tipologías menos complejas las que, como suele acontecer, lideraron el ritmo de contracción. Las Unipersonales retrocedieron un 2,8% interanual, mientras que, en conjunto, las diferentes formas societarias cayeron un 0,4%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) culminó el 2016 con una variación promedio anual del 33,7%. El incremento fue levemente superior en el capítulo *Materiales*, con un alza del 34,3% contra un 32,9% del rubro *Mano de obra*.
- En Diciembre el indicador de Costos de Construcción experimentó una suba del 2,3% mensual, la segunda más importante de los últimos 6 meses de 2016, luego de la de Octubre. La misma estuvo principalmente impulsada por el alza del rubro Mano de obra, que se elevó un 3,4%.
- Materiales replicó su tasa de incremento del mes de Noviembre. Ello implica un peldaño por encima de las variaciones observadas entre Agosto y Octubre, y una tasa anualizada del 21%.
- Por la aceleración del ritmo de devaluación de la moneda nacional, se produjo en Diciembre una caída del 0,8% en los costos de construcción medidos en dólares. De esa manera, dicho indicador culminó el año en un nivel 7,3% mayor que en Diciembre de 2015 y un 15,5% por encima del período Febrero-Marzo. Pero a la vez, ello supuso una baja del 18,2% respecto al máximo registrado en Junio de 2015.

Situación Laboral

- La ocupación sectorial mantuvo su tendencia al alza en Noviembre. La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el anteúltimo mes del año fue de 384.369, marcando un alza del 1,9% respecto a octubre y la más importante desde marzo de 2015.
- El empleo registrado completó así su cuarto mes consecutivo de expansión, exhibiendo una marcada aceleración en el ritmo de incremento en relación a la verificada en Septiembre y Octubre. De esta forma, el sector creó 7.288 puestos formales en Noviembre y acumula un total de 19.293 nuevos puestos en los últimos cuatro meses.
- En Noviembre se registró una caída del 7,6% interanual, alcanzando un ritmo de contracción sensiblemente inferior al de los meses precedentes y siendo casi la mitad de la tasa registrada en Junio (-14,3%). En los once primeros meses del año acumula una baja del 10,9% interanual.
- La expansión mensual en el volumen de ocupación sectorial en Noviembre continuó liderada por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras, dando lugar a un nuevo incremento del indicador de empleo promedio, el que se ubicó en el orden de los 13,1 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- La mejora se vincula especialmente con la incipiente recuperación en el segmento que nuclea a las medianas y grandes empresas. En particular, la cantidad de firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados volvió a incrementarse en Noviembre, especialmente por la expansión de los planteles de aquellas empresas que cruzaron dicho umbral.
- Para los primeros 11 meses del año, el indicador de empleo promedio se mantiene en un nivel de 12,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando así un mínimo para la serie histórica que se inicia en Junio 2010.
- Casi la totalidad de las jurisdicciones del país (22 de las 25 consideradas en nuestra estadística de ocupación) dieron cuenta de una expansión mensual del volumen de ocupación sectorial.
- La Provincia de Santa Fe (3,2%) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1,6%) resultaron ser las jurisdicciones más destacadas en materia de creación de empleo registrado durante Noviembre.
- Consideradas en conjunto con el interior de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia de Córdoba, las cuatro jurisdicciones explican algo más de la mitad (54%) del total de nuevos puestos de trabajo generados a nivel nacional.

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.

- En el mes de Noviembre, la cantidad de puestos de trabajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (72.645) superó a la de GBA (72.486), algo que no se verificaba desde Abril de 2009.
- Tan sólo 3 jurisdicciones del país superaron el volumen de ocupación registrado en Noviembre de 2015.
- En el acumulado para los primeros 11 meses del año se observa que las regiones del Noreste Argentino (NEA) y Cuyo son las que concentran los distritos que han visto caer su nivel de ocupación sectorial de forma más intensa respecto al 2015, mientras que en las regiones Metropolitana y Centro es donde se lograron las dinámicas más favorables.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió a \$ 13.481,3 en Noviembre, esto es un 40,6% más elevado que un año atrás.
- La cantidad de trabajadores registrados del sector que entre los meses de Enero y Noviembre de 2016 percibieron remuneraciones promedio por sobre los \$16.000 fue un 69,6% superior a la verificada en igual período de 2015.
- En igual período se observa que casi la mitad de los trabajadores (un 46,2%) percibió un salario superior a los \$10.000 mensuales.
- La aceleración de la dinámica salarial más importante se dio en las regiones del Noreste Argentino y en la Patagonia, las que pasaron de tener durante los meses de Agosto y Septiembre crecimientos interanuales del orden del 29,3% y 19,7% respectivamente, a exhibir un ritmo de aumento del 45,5% y del 27,8% respectivamente entre Octubre y Noviembre.
- Hay ocho jurisdicciones que alcanzaron en Noviembre incrementos interanuales superiores al 45%, y cuatro de ellas superaron incluso el 50% de aumento (Córdoba, Chaco, Misiones y San Luis).

Situación Inmobiliaria

- La superficie total de los permisos relevados por el INDEC en su muestra de 41 municipios alcanzó en Noviembre su tercera caída interanual consecutiva (-20,9%), llevando el acumulado Enero-Noviembre a una merma de 6,7% interanual.
- La Ciudad de Buenos Aires mostró en Noviembre un desempeño mejor que el del resto de los distritos de la muestra, por lo que contribuyó positivamente al comportamiento del indicador, que de otra manera hubiese alcanzado una caída de 30% interanual.
- La cantidad total de permisos solicitados en la Ciudad en el mes de Noviembre fue de 56, lo que implica una caída del 21% con respecto a igual mes del año pasado. Distinto fue el desempeño de la superficie involucrada, que mostró en el mes un crecimiento del 32,4% interanual, alcanzando 91.415 m².
- En los once meses que van del año, la proporción de superficie solicitada en la Ciudad con fines Residenciales representó un 81,2% del total, guarismo que se encuentra entre los máximos de la última década, sólo superado por la del periodo Enero-Noviembre de 2006.
- La tipología de Alta Calidad acumuló en lo que va de 2016 un 62% del total de la superficie solicitada para construir. En particular se destaca el metraje solicitado para viviendas Suntuosas en los once meses del año (422 mil m²), registro sólo superado por el de 2011 (600 mil m²).
- En el acumulado anual la participación de los *monoambientes* se encuentra en su mínimo desde el 2011 (38,5%), mientras que en el otro extremo, las viviendas de tres o más ambientes encuentran su mayor participación de los últimos cinco años con un 28% de total.
- En la Ciudad de Buenos Aires se celebraron 5.016 escrituras en el mes de Noviembre, mostrando un incremento del 45,1% en términos interanuales. Con esta cifra, el acumulado en once meses de 2016 evidencia un crecimiento de 17,5% en relación con igual periodo de 2015.
- En el mes analizado, un 14,9% de las escrituras fueron realizadas mediante hipotecas (745), proporción mayor que la registrada en Noviembre de 2015 (11,7%).
- El monto promedio del valor escriturado se mantuvo en línea con el registro del mes de Octubre, alcanzando \$1.896.574, un 47% por encima del valor medio de Noviembre de 2015. Medido en

divisas, el promedio alcanzó 123.637 USD, un 7,5% por debajo del valor medio evidenciado un año atrás.

- La Provincia de Buenos Aires registró un total de 10.100 Actos Escriturales en Noviembre de 2016, lo que representa un crecimiento interanual del 3%. En el acumulado anual la Actividad de Compraventa del distrito bonaerense registró una merma del 1,4% en relación con igual periodo de 2015.
- Un 11,6% del total de Escrituras realizadas en la Provincia fueron hechas con hipoteca (1.172), proporción que se encuentra en línea con el registro mensual de Noviembre 2015.
- El monto promedio de escrituración en la Provincia de Buenos Aires durante fue de 715.423 pesos (+37,5% interanual), con un volumen involucrado de 7.225,8 millones de pesos para la totalidad de las operaciones realizadas en el mes. Medido en moneda extranjera, el valor medio fue de 46.638 USD, lo que representa una caída de 13,7% con respecto a Noviembre de 2015.
- El monto total de Crédito Hipotecario otorgado para Vivienda en el mes de Noviembre en todo el territorio nacional fue de 1.237 millones de pesos, registrando así un incremento interanual del 156%.
- El promedio mensual del crédito otorgado en el país alcanzó a 538,8 millones de pesos hasta Noviembre de 2016, siendo el valor medio de \$ 336,5 millones en el primer semestre y de \$ 781,5 millones en los siguientes cinco meses del año.

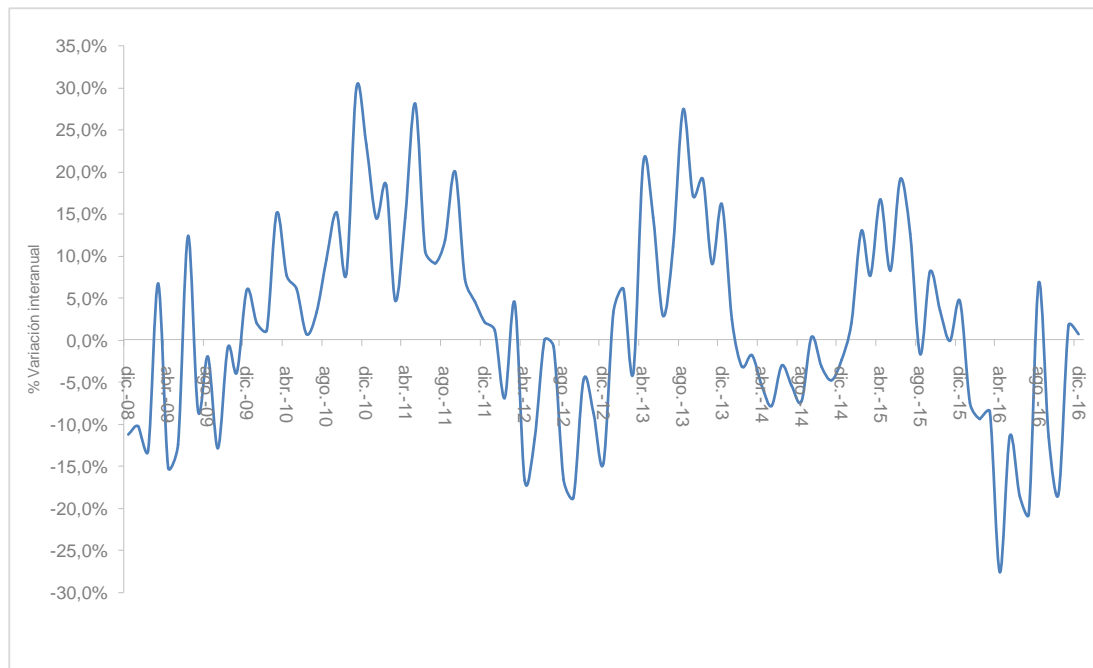
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos de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

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) mostraron que el consumo de cemento cerró el último mes del año con un alza interanual del 0,7%. Este insumo registró así su segunda suba consecutiva, aspecto aún más destacable si se tiene presente que, a diferencia de lo ocurrido en Noviembre, **en este caso el incremento fue en comparación a un mes de 2015 que había presentado un crecimiento del 4,6%.**

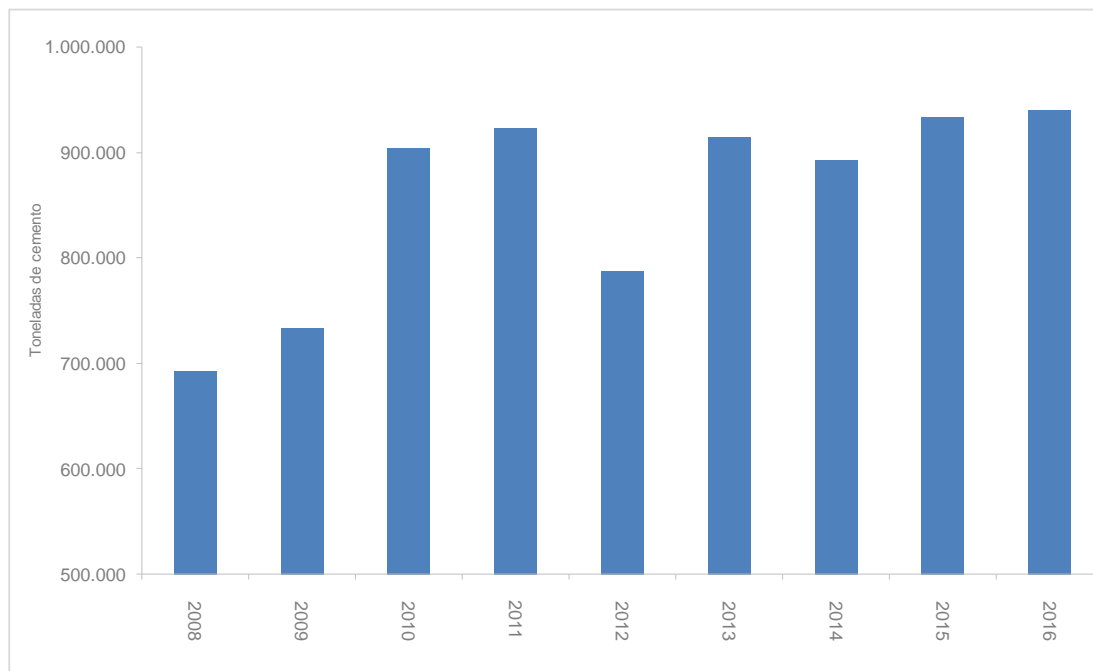
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2008 - Diciembre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, más allá de la variación porcentual y mirado desde una perspectiva de más largo plazo, el dato más relevante es que **el nivel de consumo de Cemento (más de 940 mil toneladas) fue el más alto de la historia para un mes de Diciembre.**

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

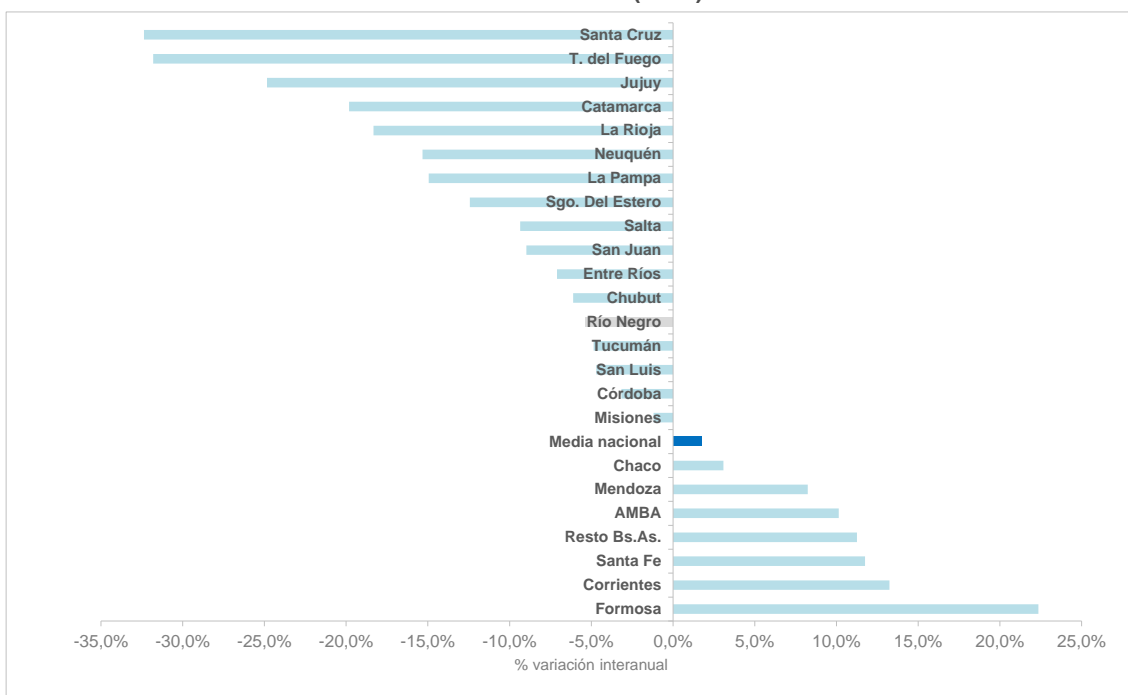


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Los datos disponibles comienzan a reafirmar lo que se venía advirtiendo aquí, en cuanto a que la progresiva reactivación de la obra pública, cierto repunte del crédito hipotecario propiciado por una estabilización de las perspectivas inflacionarias, el cierre de la segunda etapa del blanqueo de capitales, el freno en la caída del salario real y el avance de la nueva etapa del PROCREAR, son todos factores que van confluyendo para revitalizar el nivel de actividad sectorial; que sigue encontrando en el escenario internacional su principal riesgo de mediano plazo.

Los datos desagregados por jurisdicción (disponibles al mes de Noviembre) permiten sin embargo advertir que **la recuperación que empezó a vislumbrarse en el anteúltimo mes del año no fue un fenómeno generalizado en todo el país**. Por el contrario, se sigue constatando una **gran heterogeneidad territorial**. Y en ese marco sobresalió el comportamiento de las jurisdicciones más populosas del país. A excepción de la Provincia de Córdoba, donde se registró una merma del 3,2% interanual, **el Área Metropolitana de Buenos Aires, el interior de la Provincia de Buenos Aires y la provincia de Santa Fe experimentaron alzas interanuales superiores al 10%**. Mientras que **las restantes jurisdicciones mostraron en conjunto una baja del 6,8%**. Chaco, Corrientes, Formosa y Mendoza fueron las únicas de esas jurisdicciones que registraron guarismos positivos.

Gráfico III – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Noviembre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Del mismo modo, el análisis de los despachos por tipo de envase arroja datos concluyentes: **la mejora de Noviembre estuvo exclusivamente ligada a lo acontecido con el consumo a granel, que creció un 10,5% interanual.** Justo es recordar que un año atrás se produjo un importante parate de la obra pública, reflejado entre otros indicadores por la caída del empleo sectorial (-2,47%, poco más de 10.000 puestos de trabajo registrados en Noviembre 2015), situación que se agudizó al mes siguiente. Por el contrario, **el consumo en bolsa (que había descendido en el acumulado anual) retrocedió un 2,8% interanual.**

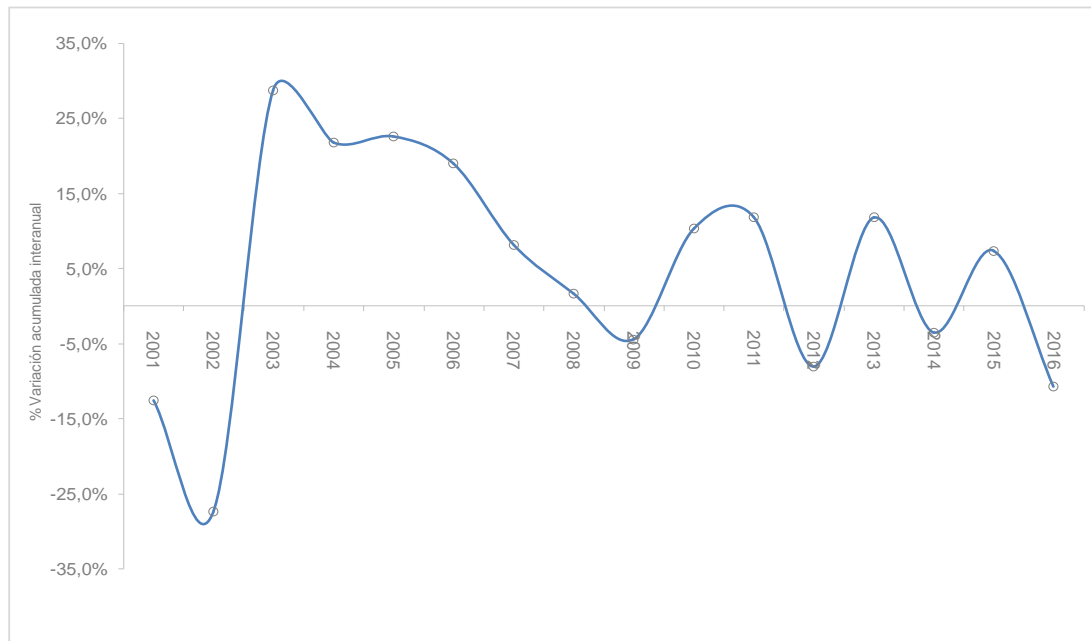
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual y acumulada. Noviembre 2016 (en%)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Lo cierto es que **la mejora de los dos últimos meses no alcanzó para evitar que 2016 haya terminado con la mayor caída anual desde el 2002**, superando así la merma de 2012, que desde entonces había sido la más pronunciada.

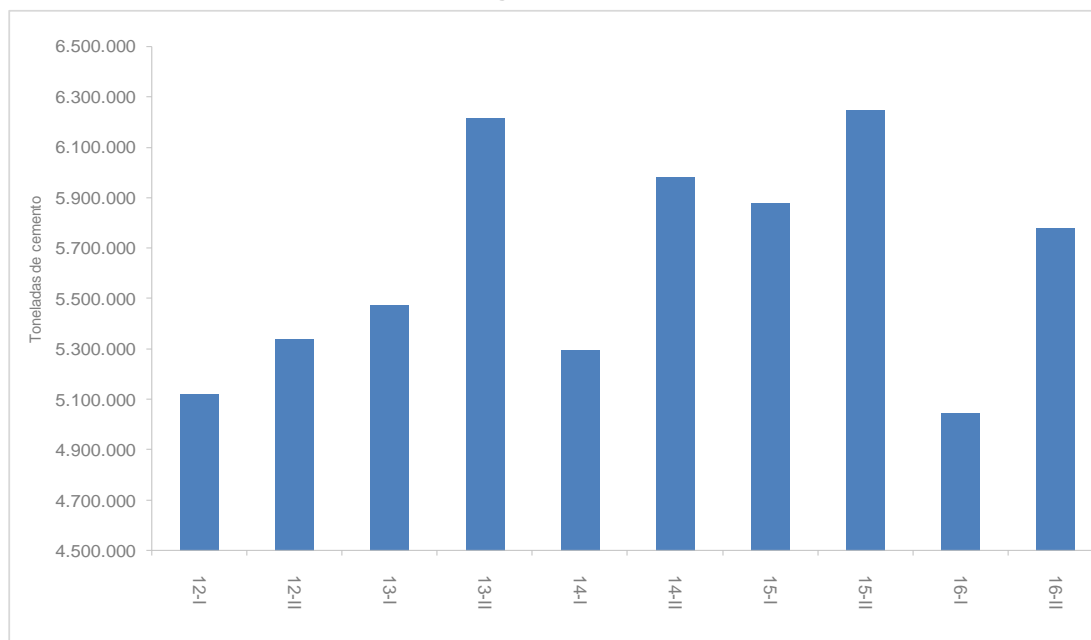
Gráfico V – Despacho de cemento. Variación acumulada interanual.
Enero – Diciembre 2001 / 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En términos absolutos, **el nivel de consumo de cemento con que terminó el año fue el más bajo desde 2012**. Ello supuso igual una mejora respecto al primer semestre del año, periodo en el que el consumo había sido incluso menos que el de 2012.

Gráfico VI – Consumo de cemento. Nivel semestral.
Primer semestre 2012 - segundo semestre 2016 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos relevados por el INDEC convalidan la idea de que, así como en jurisdicciones como la Ciudad de Buenos Aires han incidido obras importantes como el Metrobus y la Ciudad Olímpica para los Juegos de la Juventud, **parte del alza del consumo a granel está motorizada por la parcial revitalización de las obras viales**. Muestra de ello es que **los despachos de Asfalto se**

expandieron más de un 55% interanual en Noviembre. Por el contrario, el resto de los insumos representativos de la construcción se mantienen en terreno negativo.

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

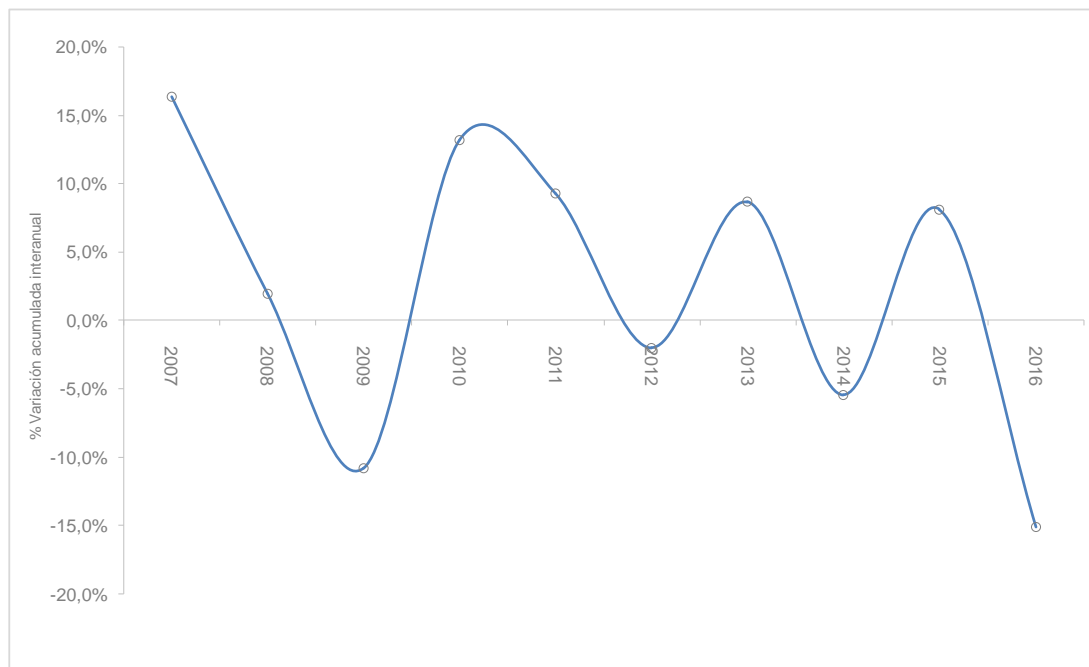
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior	
	Noviembre	Enero - Junio	Enero - Noviembre
Artículos sanitarios de cerámica	-22,4%	7,6%	-3,8%
Asfalto	55,1%	-38,3%	-18,4%
Cemento Portland	1,8%	-14,2%	-11,7%
Hierro redondo para hormigón	-20,8%	-17,4%	-19,7%
Ladrillos huecos	-18,2%	-7,5%	-11,8%
Pinturas para Construcción	-7,8%	-4,1%	-6,4%
Pisos y revest.cerámicos	-20,4%	-6,2%	-9,8%
Placas de yeso	-7,1%	-6,5%	-6,1%
Resto*	-16,5%	-32,1%	-30,9%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Expresión de lo mismo es el **Índice Construya**, el que registró en **Diciembre de 2016 una nueva baja interanual, culminando así con una merma acumulada del 15,1%**; un 50% más pronunciada que la caída de 2009, resultado de la crisis de las sub-prime.

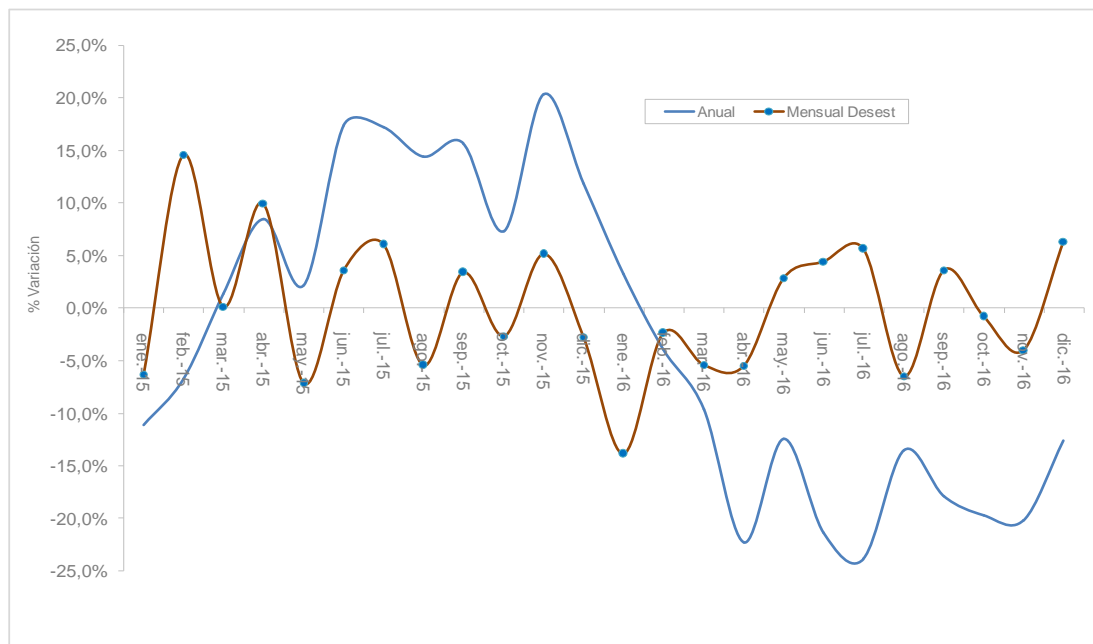
Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación acumulada interanual. Años 2007 / 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

No obstante, **a pesar de su magnitud (-12,6%), la caída de Diciembre fue la más leve desde Mayo pasado**, al tiempo que el alza mensual de la serie desestacionalizada fue la más pronunciada desde Abril de 2015.

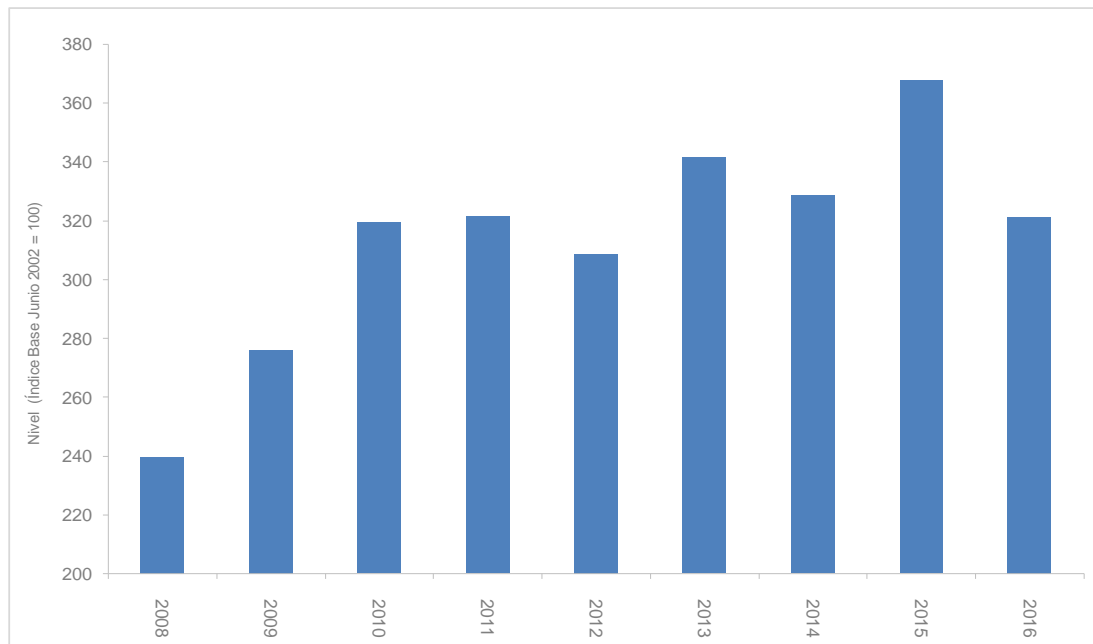
Gráfico VIII – Índice Construya. Variación interanual (serie con estacionalidad) y mensual (serie sin estacionalidad). Enero 2015 – Diciembre 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Y por último, al contrario de lo que venía ocurriendo, su nivel de Diciembre fue más alto que el de igual mes de 2012, ambas muestras de una mejora relativa en la marcha del indicador.

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Diciembre 2008 / 2016 (índice Base Junio 2002 = 100)

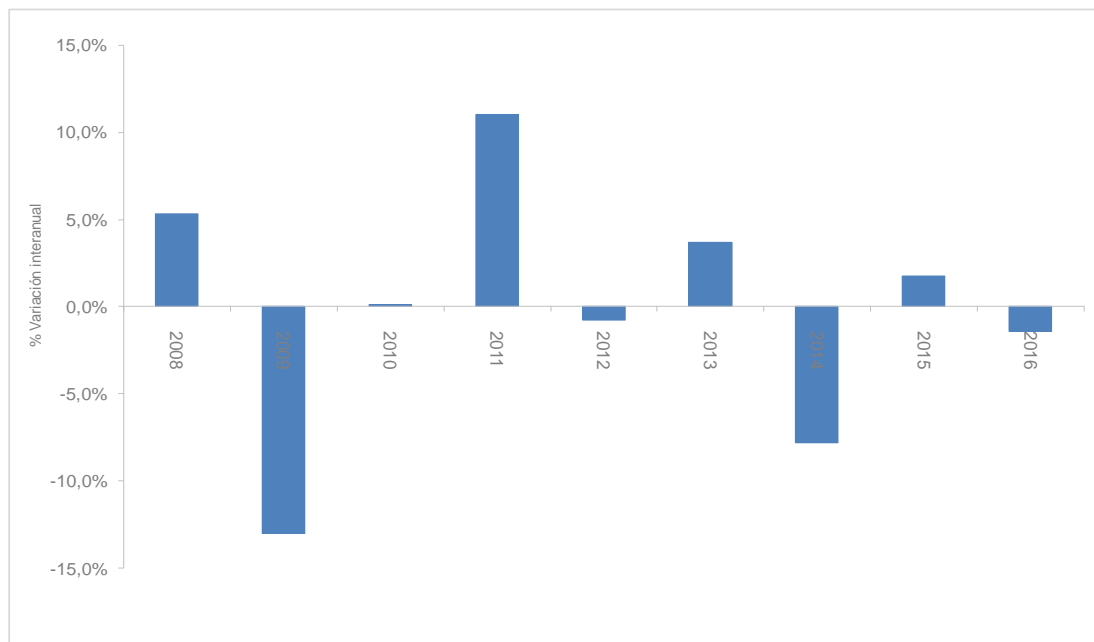


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores en actividad culminó el año con una baja interanual del 1,4%. Esta merma resultó sensiblemente inferior a la de años anteriores como 2009 y 2014, tanto en términos porcentuales como en términos absolutos: **en 2016 dejaron la actividad 332 empleadores, cuando en igual período de 2014 lo habían hecho 1.957; y en 2009, 3.283.**

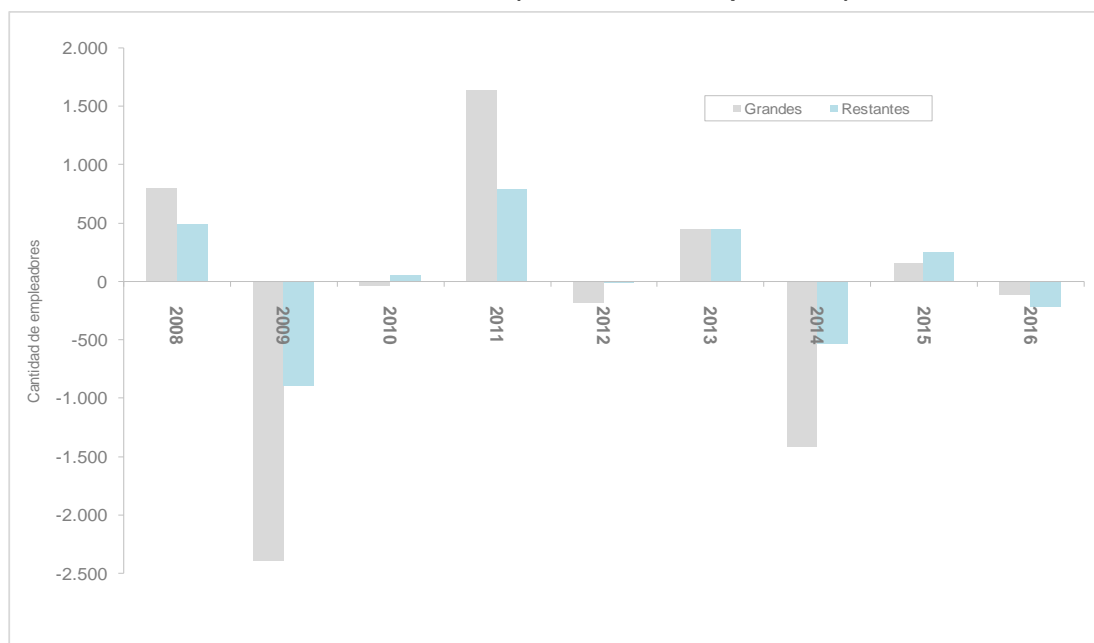
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Diciembre 2008 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Una de las notorias particularidades del proceso de contracción evidenciado en el año 2016 es que la reducción del número de empleadores fue, no sólo porcentual sino incluso en términos absolutos, superior en el universo de aquellas jurisdicciones de menor población. En efecto, **mientras que en el conjunto de las *Grandes jurisdicciones* se perdieron 116 empresas, en las *Restantes jurisdicciones* dicha cantidad ascendió a 216.**

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2008 / 2016 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Esa dinámica de las Grandes jurisdicciones se debió mucho al comportamiento de la Ciudad de Buenos Aires. **A diferencia de las caídas anteriores, la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo al margen de la tendencia general y se ubicó dentro de las 8 jurisdicciones –de las cuales 3 tuvieron un alza marginal- que culminaron el período en positivo.** Más aún, fue la segunda jurisdicción con mayor tasa de expansión y, por lejos, la que mayor cantidad de empleadores sumó a la actividad, **incorporando en el último año 363 nuevos empleadores.** Para dar cuenta de la magnitud, esta cifra superó la pérdida neta de empleadores a nivel nacional y más que duplicó el número de nuevos empleadores aportados por el resto de las jurisdicciones que terminaron en terreno positivo.

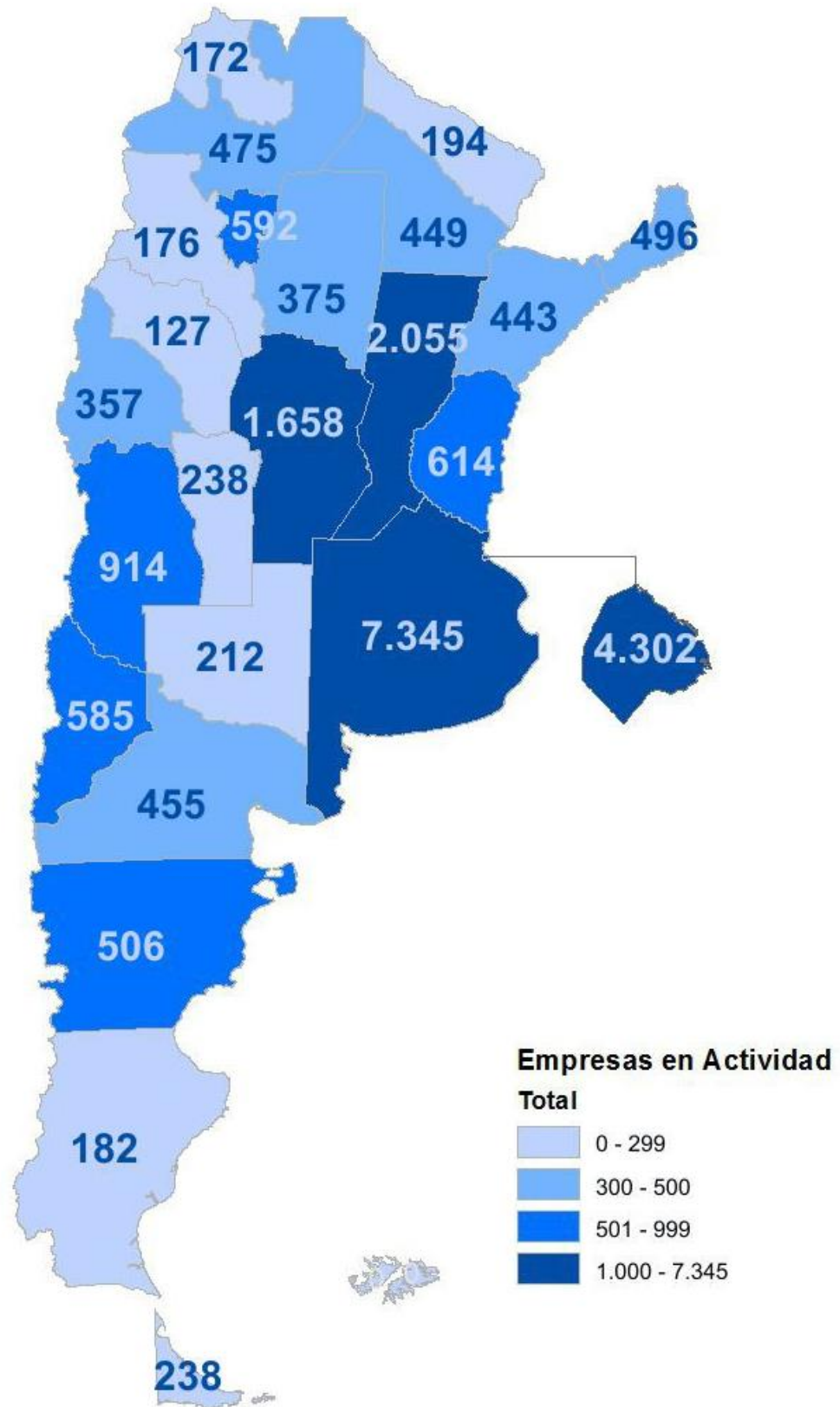
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-16	dic-15	dic-16	dic-15	dic-16	dic-15		dic-16	dic-15
Grandes Jurisd.	13.649	13.789	1.711	1.687	15.360	15.476	-0,7%	66,3%	65,9%
Buenos Aires	6.425	6.884	920	940	7.345	7.824	-6,1%	31,7%	33,3%
Cdad. de Bs.As.	3.905	3.597	397	342	4.302	3.939	9,2%	18,6%	16,8%
Córdoba	1.433	1.444	225	242	1.658	1.686	-1,7%	7,2%	7,2%
Santa Fe	1.886	1.864	169	163	2.055	2.027	1,4%	8,9%	8,6%
Resto del país	7.172	7.408	628	608	7.800	8.016	-2,7%	33,7%	34,1%
Catamarca	175	177	1	2	176	179	-1,7%	0,8%	0,8%
Chaco	428	467	21	16	449	483	-7,0%	1,9%	2,1%
Chubut	472	496	34	42	506	538	-5,9%	2,2%	2,3%
Corrientes	426	418	17	19	443	437	1,4%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	581	630	33	38	614	668	-8,1%	2,7%	2,8%
Formosa	192	197	2	4	194	201	-3,5%	0,8%	0,9%
Jujuy	161	165	11	9	172	174	-1,1%	0,7%	0,7%
La Pampa	198	202	14	13	212	215	-1,4%	0,9%	0,9%
La Rioja	118	116	9	10	127	126	0,8%	0,5%	0,5%
Mendoza	735	713	179	146	914	859	6,4%	3,9%	3,7%
Misiones	469	491	27	34	496	525	-5,5%	2,1%	2,2%
Neuquén	506	552	79	66	585	618	-5,3%	2,5%	2,6%
Río Negro	408	451	47	45	455	496	-8,3%	2,0%	2,1%
Salta	458	481	17	15	475	496	-4,2%	2,1%	2,1%
San Juan	333	289	24	23	357	312	14,4%	1,5%	1,3%
San Luis	217	218	21	19	238	237	0,4%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	151	183	31	42	182	225	-19,1%	0,8%	1,0%
Sgo. del Estero	358	367	17	22	375	389	-3,6%	1,6%	1,7%
Tierra del Fuego	224	223	14	14	238	237	0,4%	1,0%	1,0%
Tucumán	562	572	30	29	592	601	-1,5%	2,6%	2,6%
Total País	20.821	21.197	2.339	2.295	23.160	23.492	-1,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

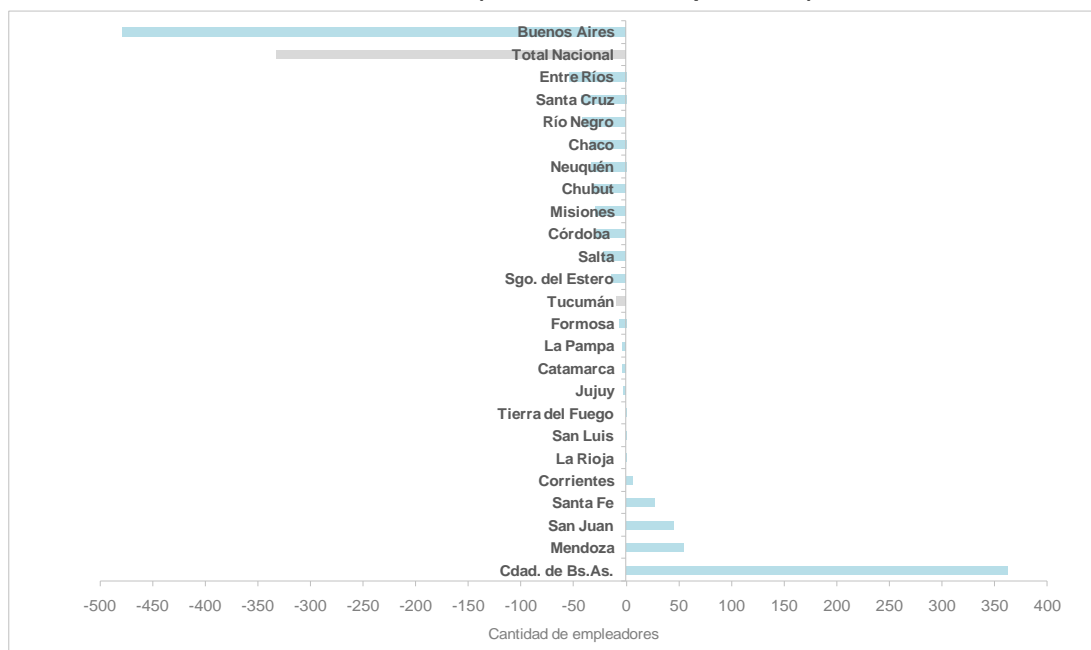
Del otro lado, **cabe destacar el predominio de las provincias patagónicas entre las jurisdicciones con mayores caídas: de las 7 provincias con bajas más pronunciadas, 4 pertenecen a esa región del país.**

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



Fuente: IERIC

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Diciembre 2016 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Asimismo, en el análisis por Forma Jurídica se advierte que fueron las tipologías menos complejas las que, como suele acontecer, lideraron el ritmo de contracción. **Las Unipersonales retrocedieron un 2,8% interanual, mientras que, en conjunto, las diferentes formas societarias cayeron un 0,4%.** No obstante, al interior de estas hubo una gran heterogeneidad, con *Sociedad de Personas* contrayéndose más de un 10%, y *Sociedades de Responsabilidad Limitada* manteniéndose en terreno positivo.

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

	dic-16	dic-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2016	Diciembre 2015
Unipersonales	9.886	10.167	-2,8%	42,7%	43,3%
Sociedades Personas (2)	649	722	-10,1%	2,8%	3,1%
S.A.	4.987	5.009	-0,4%	21,5%	21,3%
S.R.L.	7.016	6.964	0,7%	30,3%	29,6%
Otras (3)	622	630	-1,3%	2,7%	2,7%
Total	23.160	23.492	-1,4%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Similar contraste, pero en sentido inverso, se constató cuando se considera la evolución del número de empleadores según forma de inserción predominante en obra. Más allá de la incidencia significativamente menor que tienen en el universo empleador, lo cierto es que las **Subcontratistas se mantuvieron al margen de la caída**, marcando así un contraste notorio con procesos previos de contracción.

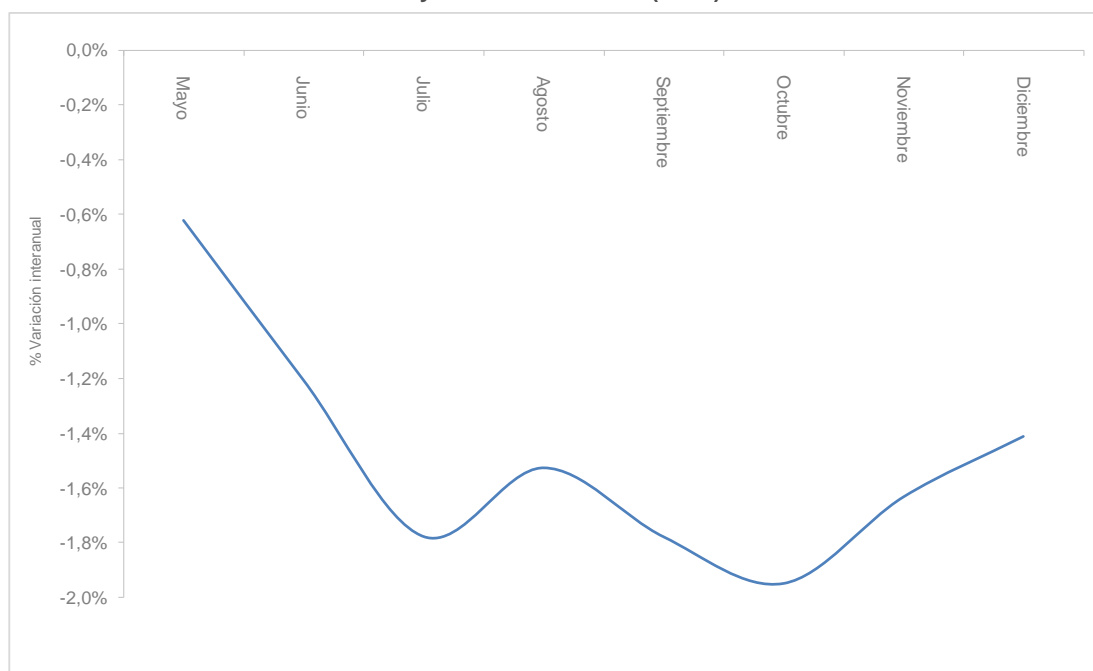
Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

	dic-16	dic-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2016	Diciembre 2015
Constructoras/Contratistas	20.821	21.197	-1,8%	89,9%	90,2%
Subcontratistas	2.339	2.295	1,9%	10,1%	9,8%
Total	23.160	23.492	-1,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Complementando la mirada anual, y en una perspectiva de más corto plazo, la evolución reciente del número de empleadores se alinea con la del resto de los indicadores sectoriales, en cuanto a evidenciar una reversión de la tendencia declinante. Así, **la caída del 1,4% resultó la más baja desde Junio pasado**, denotando una desaceleración del ritmo de contracción.

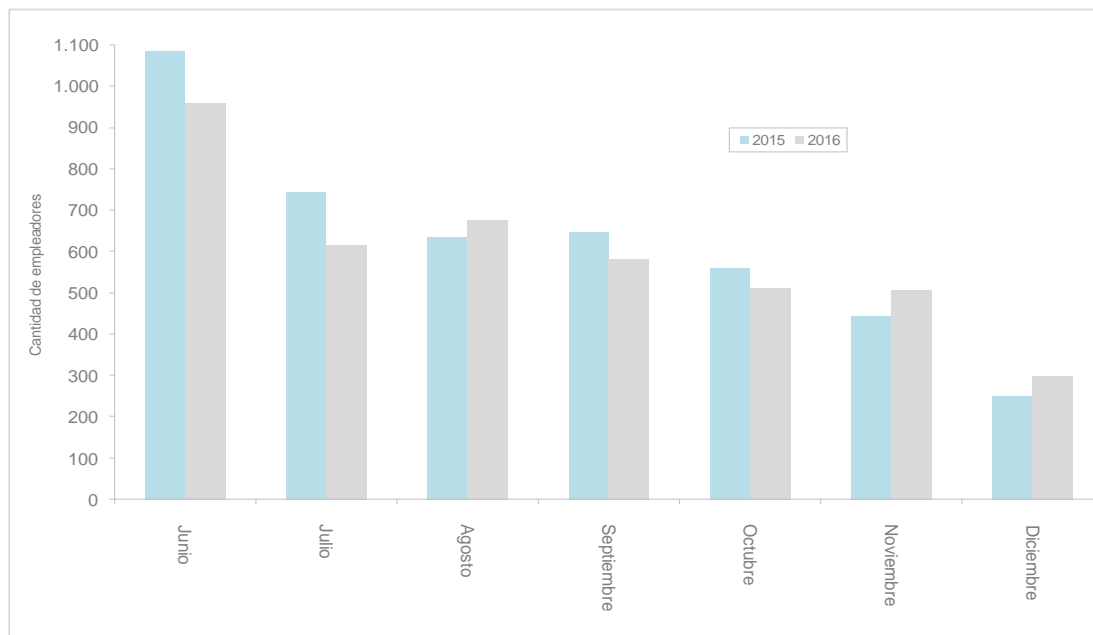
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Mayo / Diciembre 2016 (en %)



Fuente: IERIC

En el mismo sentido, por segundo mes consecutivo **la incorporación de nuevos empleadores a la actividad fue, respecto al mes anterior, mayor que en igual período del año pasado.**

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad. Variación mensual. Junio - Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

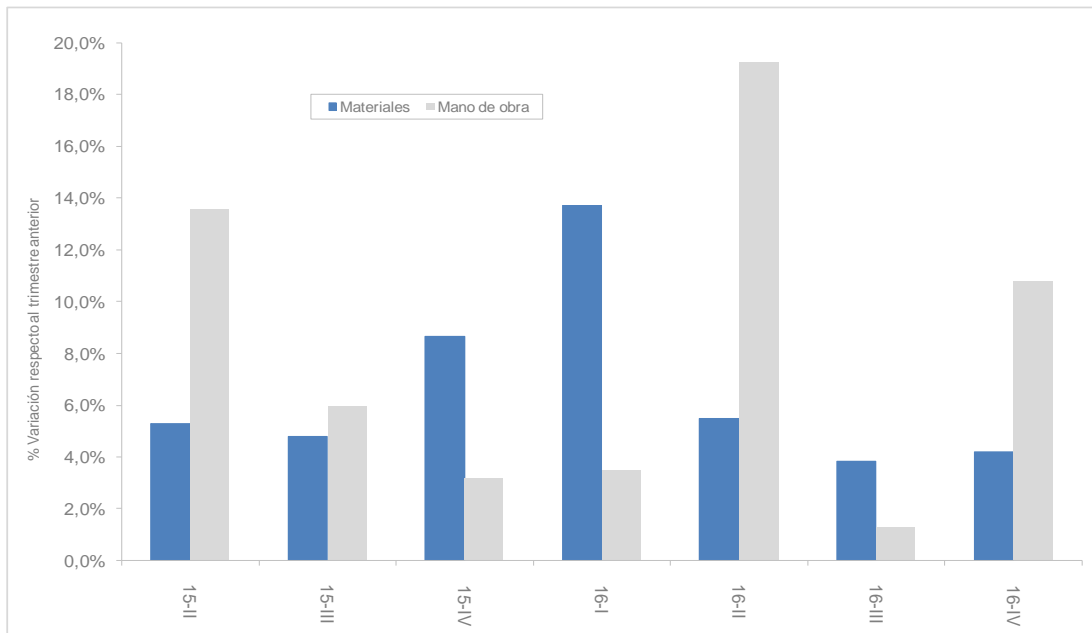
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción² (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) culminó 2016 con una variación promedio anual del 33,7%. El incremento fue levemente superior en el capítulo *Materiales*, correspondiéndole un alza del 34,3% contra un 32,9% del rubro *Mano de obra*.

Sin embargo, el *timing* de la suba sí varió sensiblemente. El rubro *Materiales* inició su salto en el último trimestre de 2015 y lo profundizó en el primer trimestre de 2016, ante la perspectiva de una y luego efectiva devaluación del tipo de cambio oficial. A partir de entonces se desaceleró sensiblemente, y **en el último trimestre de 2016 tuvo un alza equivalente a menos de la mitad de la registrada en igual período de 2015**. Por el contrario, **el rubro *Mano de obra* concentró sus subas en el segundo y cuarto trimestre de este año** (en correspondencia con los ajustes salariales fijados en los acuerdos paritarios). Así, si se compara el nivel de costos promedio en el último trimestre de 2016 con el del tercer trimestre de 2015 (antes del salto del rubro *Materiales*) el aumento asciende al 41,8%.

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

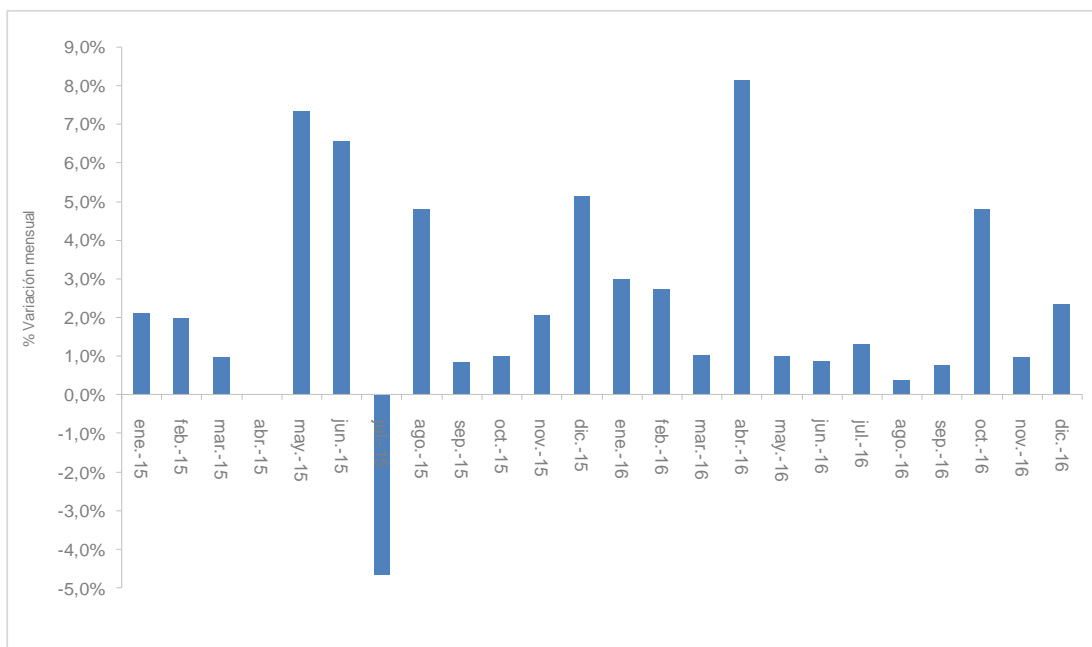
Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción, por capítulo. Variación respecto al trimestre anterior Segundo trimestre 2015 – Cuarto trimestre 2016 (en %)



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

Por su parte, **en Diciembre el indicador experimentó una suba del 2,3% mensual, la segunda más importante de los últimos 6 meses del año**, luego de la de Octubre. **La misma estuvo principalmente impulsada por el alza del rubro *Mano de obra*, que se elevó un 3,4%** como consecuencia del otorgamiento de un bono de fin de año.

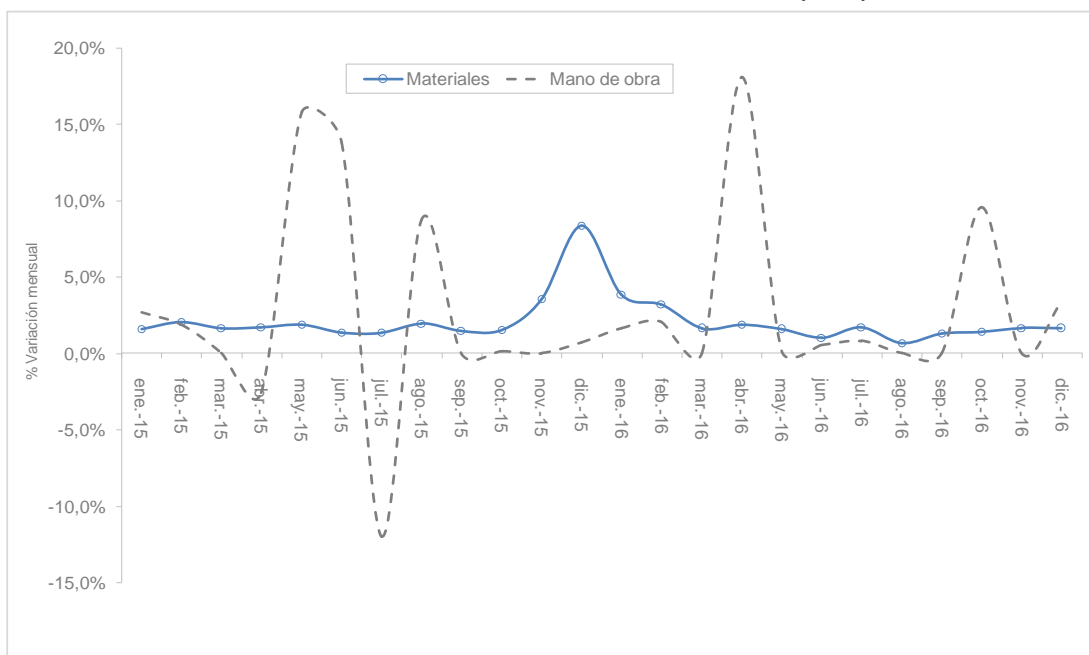
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General. Variación mensual. Enero 2015 – Diciembre 2016 (en %)



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

En lo que respecta al rubro ***Materiales***, **el índice de costos replicó su tasa de incremento del mes de Noviembre**. Ello implica un peldaño por encima de las variaciones observadas entre Agosto y Octubre, y una **tasa anualizada del 21%**.

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

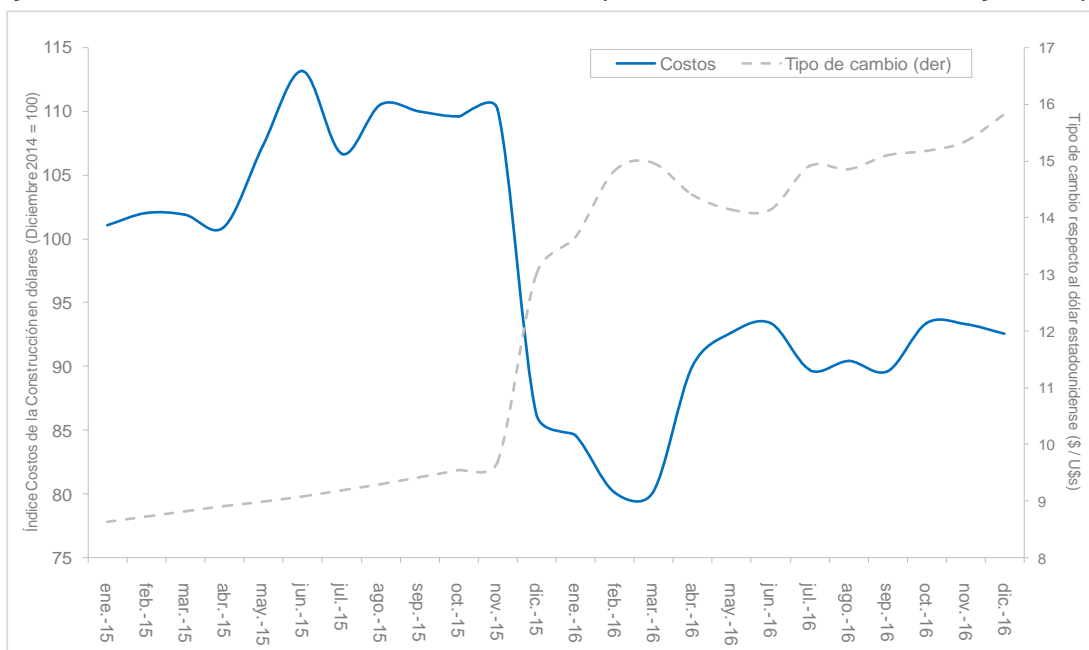


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

No obstante, es de destacar que este leve aumento de los dos últimos meses en la tasa de incremento del costo de los *Materiales* se dio en un contexto de aceleración del ritmo de devaluación de la moneda nacional, que en Diciembre se elevó al 3,2% mensual, acumulando así un alza del 4,3% en los dos últimos meses del año.

El resultado de esa dinámica fue una caída del 0,8% en los costos de construcción medidos en dólares. De esa manera, dicho indicador culminó el año en un nivel 7,3% mayor que en Diciembre de 2015 pasado y un 15,5% por encima del período Febrero-Marzo. Pero a la vez, ello supuso una baja del 18,2% respecto al valor máximo de Junio de 2015.

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



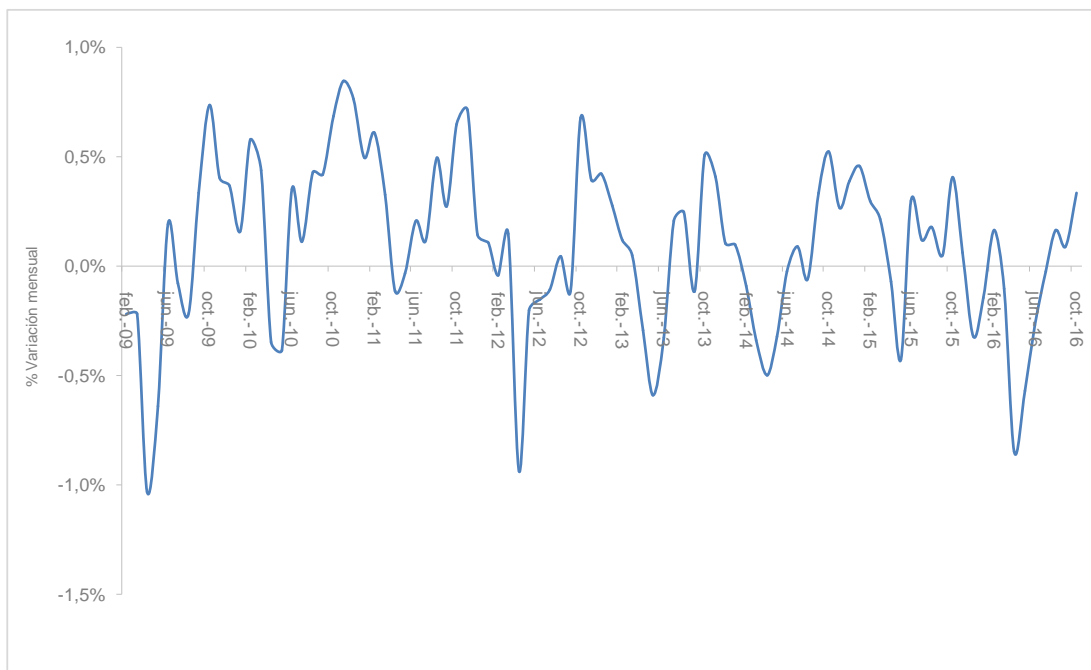
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

Sin embargo, como fuera apuntado en el Informe pasado, en el mediano plazo la tendencia pareciera ir en el sentido de socavar esa mejora de precios: por un lado, Enero anticipa una nueva suba en los salarios de convenio; por el otro, el tipo de cambio enfrenta limitantes a la suba por el ingreso de capitales financieros (por la marcha del Plan de Sinceramiento Fiscal, el endeudamiento externo para financiar el déficit fiscal y la búsqueda por aprovechar rendimientos internacionalmente altos en dólares). Aunque el fortalecimiento del dólar a nivel global pueda inducir una suba en su cotización local, lo antedicho perfilaría para la Argentina un escenario de encarecimiento relativo de los costos de construcción frente a otras plazas regionales.

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del **empleo registrado en el Sector Privado** dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, **evidenciaron en Octubre el tercer incremento mensual consecutivo, y el más pronunciado de esa secuencia. Entre Septiembre y Octubre se sumaron cerca de 20.600 nuevos puestos registrados, equivalente a una suba mensual del 0,3%. De esta manera, en el acumulado de los tres últimos meses se crearon más de 36.000 nuevos empleos formales.**

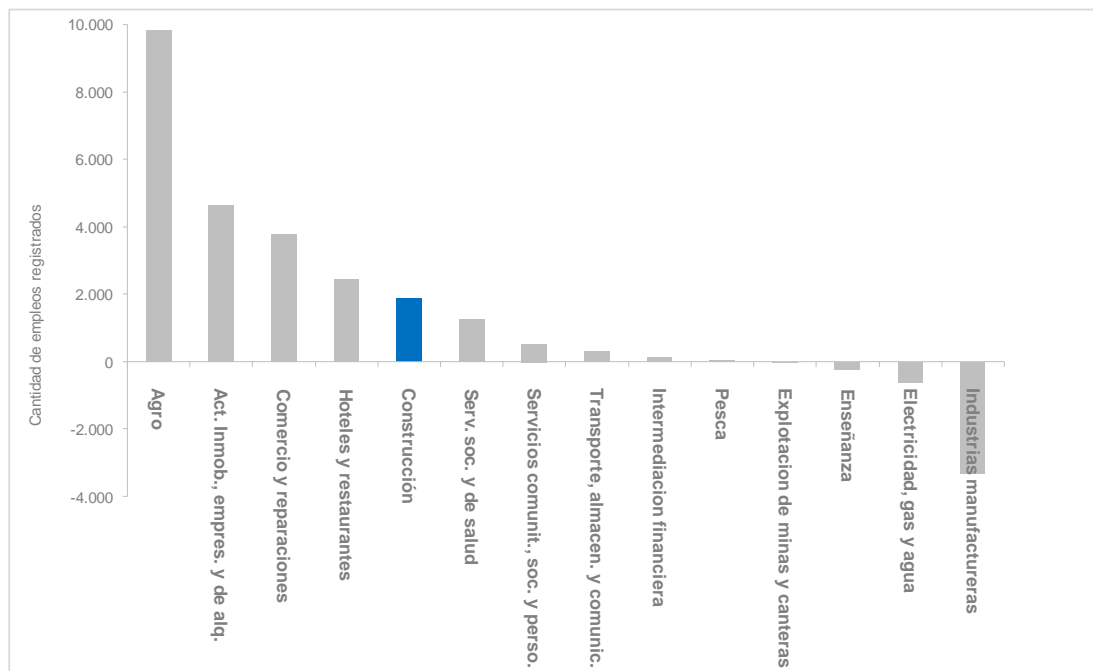
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Febrero 2009 – Octubre 2016 (en %)



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

La Construcción ha sido uno de los sectores que más ha contribuido en ese proceso, aunque su aporte se ha reducido sensiblemente: mientras que en Agosto y Septiembre había representado más del 50% de la variación neta positiva en el empleo registrado, en Octubre aportó menos del 10%. En dicho mes correspondió al *Agro* la mayor responsabilidad por el incremento del empleo: con 9.848 nuevos puestos de trabajo registrados, aportó el 47,8% de la suba mensual (interesante advertir que estos guarismos no difieren sensiblemente de los observados, por caso, en igual período de 2012, cuando el *Agro* había generado 9.394 nuevos empleos).

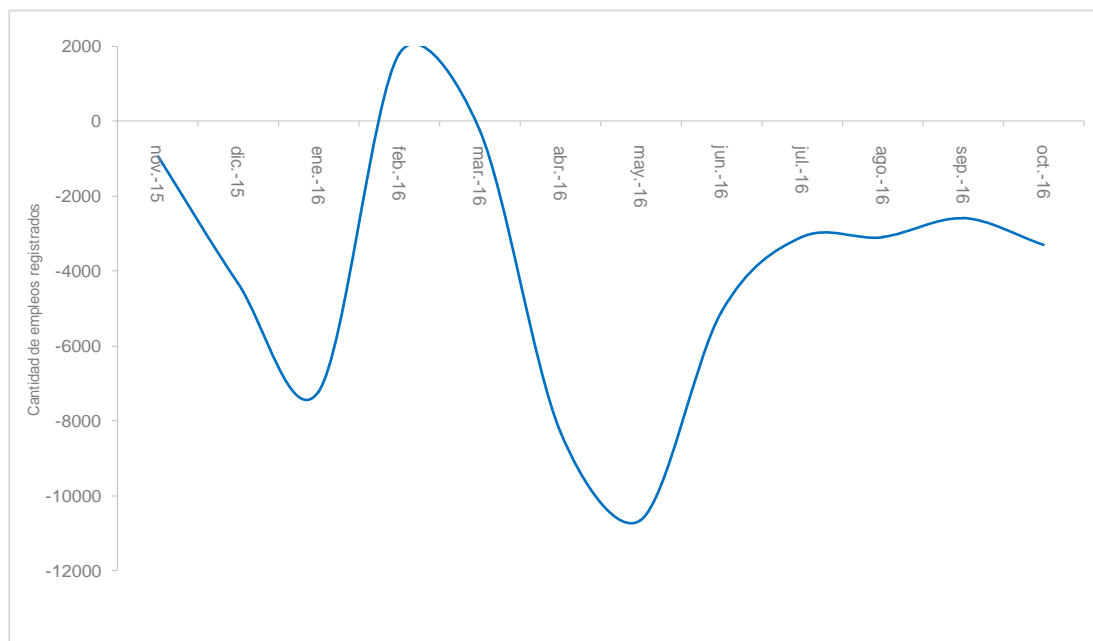
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Octubre 2016 (en cantidad)



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

No obstante, un dato que -además de la magnitud de la caída acumulada en el empleo en el sector *Construcción*- caracteriza a la actual evolución del empleo formal es el **comportamiento de la *Industria manufacturera***. En Octubre no sólo prosiguió su tendencia declinante (con excepción de Febrero, registró caídas mensuales en forma ininterrumpida desde Noviembre de 2015), sino que incluso tuvo la mayor pérdida absoluta de empleos de los últimos 4 meses.

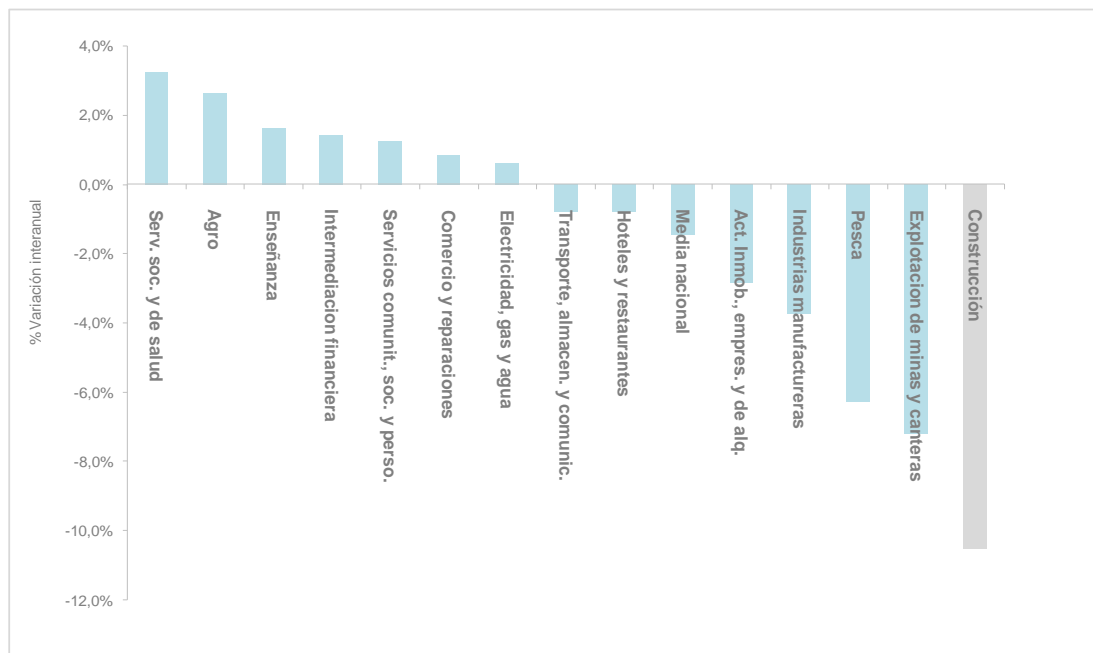
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en la Industria manufacturera. Variación mensual. Noviembre 2015 – Octubre 2016 (en cantidad)



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

De esta manera, el sector acumula desde Noviembre de 2015 una merma de más de 46.000 puestos de trabajo formales, superando así a la *Construcción* y transformándose en consecuencia en el sector con mayor caída absoluta en el periodo. En términos relativos, la *Construcción* continúa siendo el sector que más contrajo sus planteles laborales, seguido por la *Explotación minera* y la *Pesca*.

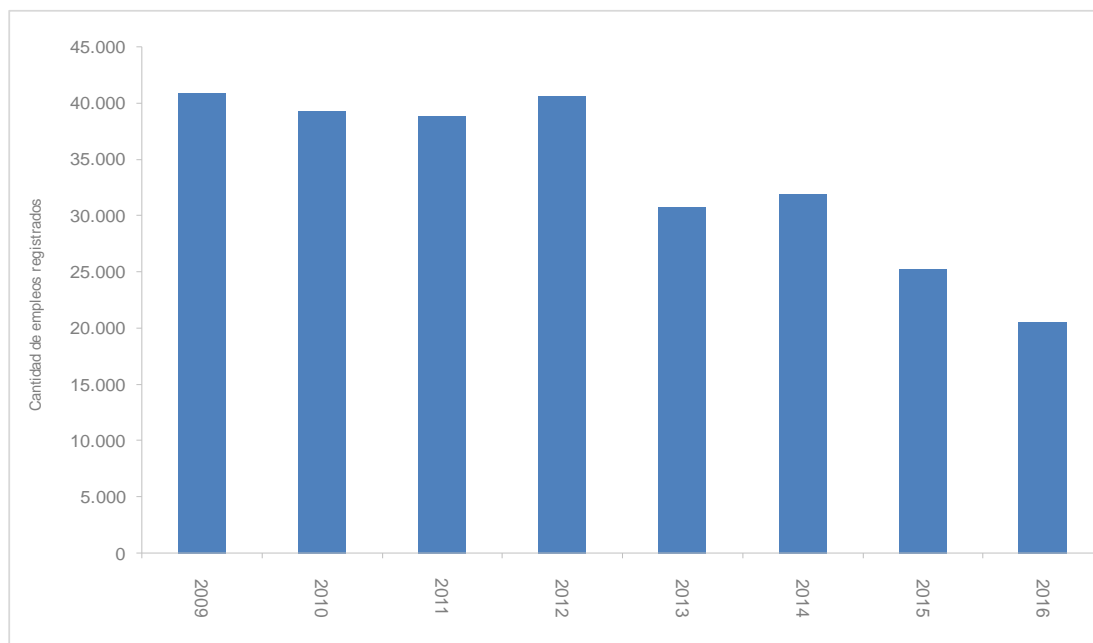
Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Octubre 2016 (en %)



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

El otro dato que matiza los síntomas positivos tiene que ver con el hecho de que **los más de 20 mil empleos formales que se agregaron en Octubre constituyen la marca más baja para igual período desde 2009 a esta parte**. En efecto, mientras que en igual período de 2015 se sumaron más de 25 mil puestos de trabajo, entre 2009 y 2014 la variación en ese mes se ubicó entre 30 mil y 40 mil nuevos empleos. De allí que, como se observara más arriba, la variación mensual de Octubre fue, para ese mes, la más baja desde entonces.

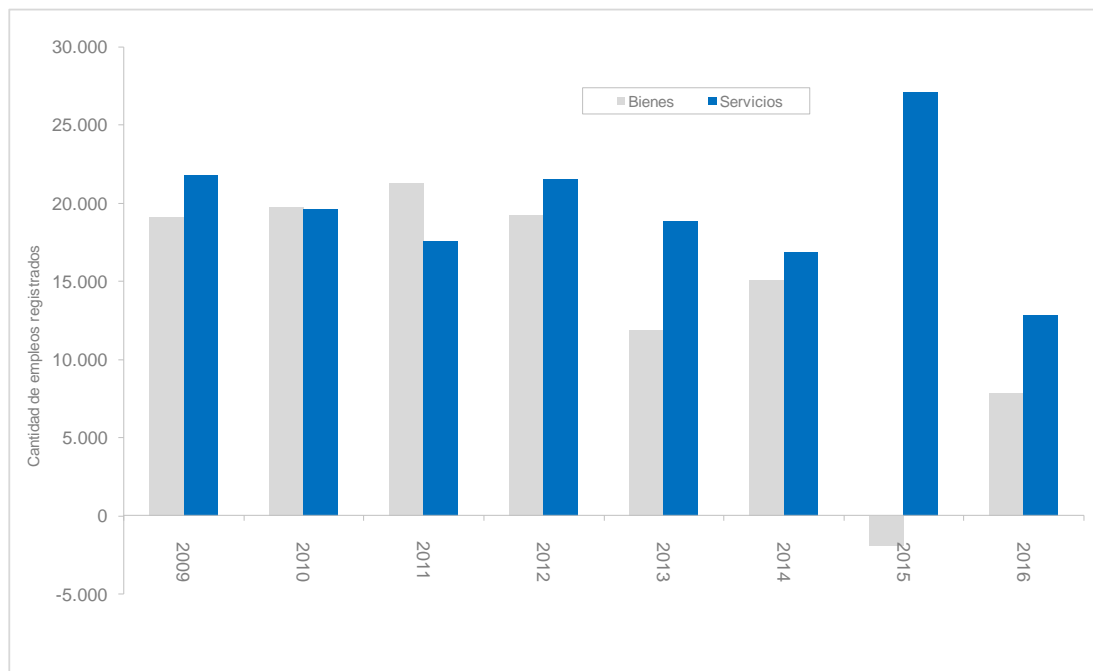
Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual. Octubre 2009 / 2016 (en %)



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

Adicionalmente, **lo mencionado sobre la Industria manufacturera explica que el peso de los Sectores productores de bienes en esa variación sea de los más bajos de ese período**. Sólo en 2015 tuvieron un comportamiento más desfavorable, al punto de que ya entonces mostraron una caída mensual de 1.900 empleos formales.

Gráfico XXIV – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor de Bienes y Servicios. Variación mensual. Octubre 2009 / 2016 (en cantidad)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2016³

El empleo agregado en la Construcción

El volumen de ocupación sectorial mantuvo su tendencia al alza en Noviembre. Según la información disponible de carácter provisorio, **la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el anteúltimo mes del año fue de 384.369**, marcando un alza del 1,9% mensual.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2015					
Noviembre	416.150	9.591,7	4.058	3,9%	25,3%
Diciembre	386.213	14.229,5	6.668	-0,9%	24,0%
2016					
Enero	370.663	9.638,8	4.205	-5,0%	23,0%
Febrero	369.663	9.718,1	4.080	-6,8%	26,1%
Marzo	368.942	10.276,7	4.337	-9,8%	27,2%
Abril	366.650	11.408,8	4.756	-11,9%	39,4%
Mayo	367.770	12.181,0	5.156	-12,7%	36,2%
Junio	365.970	16.830,6	7.568	-14,3%	22,6%
Julio	365.076	11.860,2	4.882	-14,2%	25,6%
Agosto	371.247	12.485,9	5.193	-12,1%	32,3%
Septiembre	374.353	12.075,2	4.926	-12,6%	22,4%
Octubre	377.081	12.863,9	5.220	-11,6%	29,1%
Noviembre	384.369	13.481,3	5.484	-7,6%	40,6%
% Var. Acumulada '09 / '08	-9,4%	15,4%	16,0%	-	-
% Var. Acumulada '10 / '09	-0,5%	23,5%	24,0%	-	-
% Var. Acumulada '11 / '10	9,9%	38,5%	49,0%	-	-
% Var. Acumulada '12 / '11	-3,9%	31,8%	58,7%	-	-
% Var. Acumulada '13 / '12	-1,8%	22,5%	16,5%	-	-
% Var. Acumulada '14 / '13	-2,3%	25,2%	14,4%	-	-
% Var. Acumulada '15 / '14	7,2%	26,2%	26,1%	-	-
% Var. Acumulada '16 / '15	-10,9%	29,2%	25,6%	-	-

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

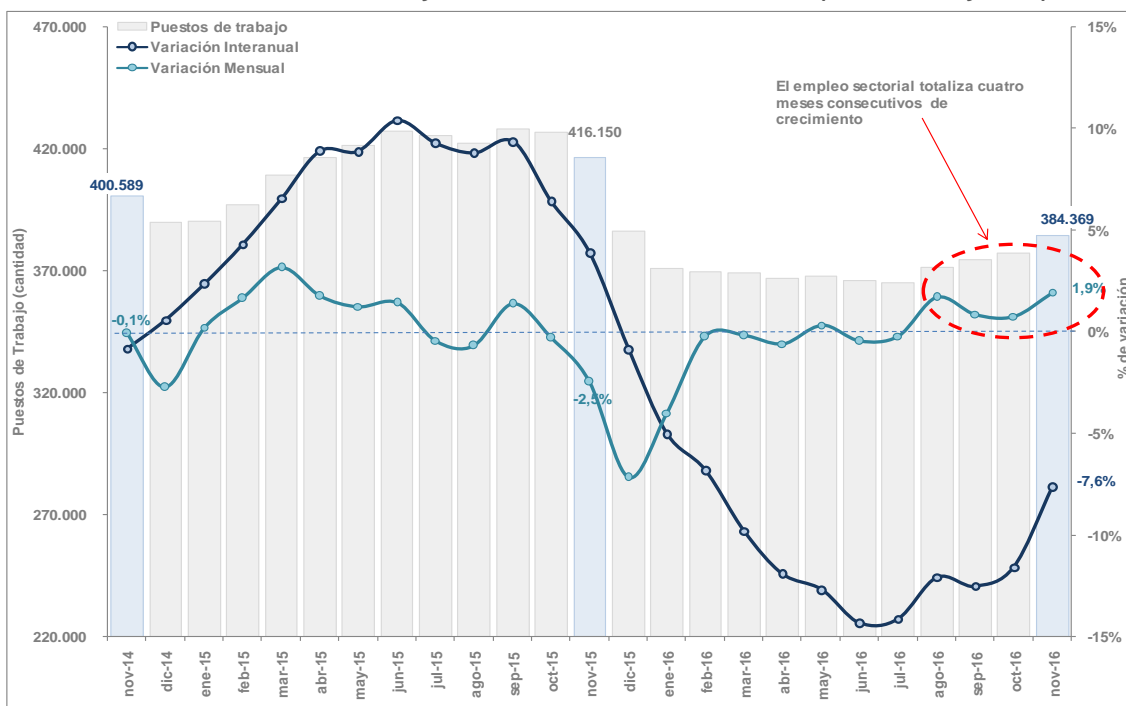
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

De esta manera **el empleo registrado completa su cuarto mes consecutivo de expansión** y, más relevante aún, **exhibe una marcada aceleración en el ritmo de incremento** en relación a la tímida expansión verificada durante Septiembre y Octubre (Gráfico I). De esta forma, el sector creó 7.288 puestos formales en Noviembre y acumula un total de 19.293 nuevos puestos en los últimos cuatro meses. De hecho, de confirmarse con la publicación de los datos definitivos, la de Noviembre se trataría de la **variación mensual más importante desde Marzo de 2015**.

La buena performance del empleo, combinado con el hecho de que Noviembre de 2015 constituyó un mes de caída de la ocupación sectorial, dieron lugar a una sustancial mejora en la comparativa con igual período del año anterior. Así, **la tasa de variación interanual marcó en Noviembre una caída del 7,6%**, esto representa un ritmo de contracción sensiblemente inferior al exhibido durante los meses precedentes, debiendo retrotraernos a Febrero último para encontrar una tasa de caída menor.

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

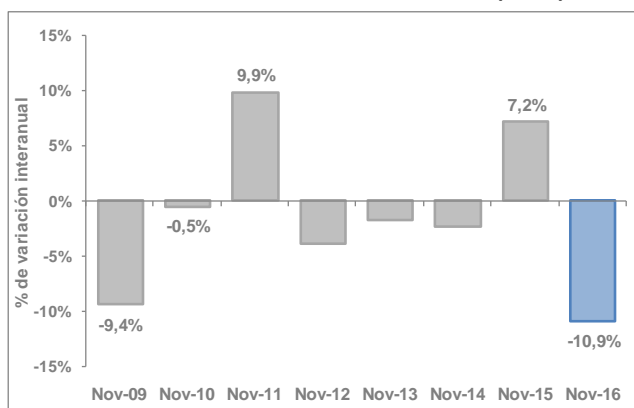
Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual y Variación interanual y mensual. Noviembre 2014 - 2016 (en cantidad y en %)



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

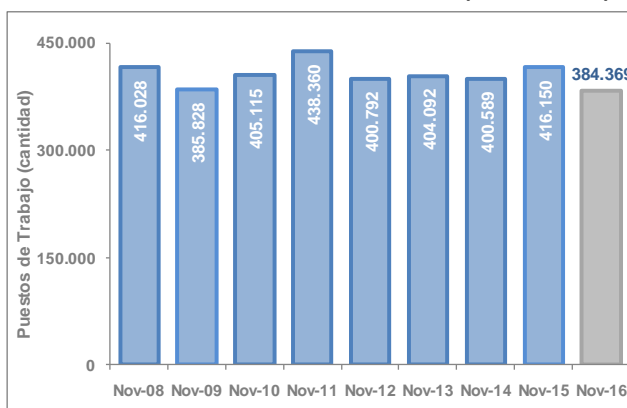
También se observó una ligera mejora en lo que al acumulado anual se refiere. El contraste entre el promedio de ocupación sectorial correspondiente a los primeros 11 meses de 2016 y el registrado durante igual período del año 2015 da cuenta de una **merma del orden del 10,9%**. Así, si bien ésta continúa representando la caída más significativa de la serie histórica que se inicia en el año 2007 (ver Gráfico II), es 0,3 p.p. inferior a la calculada hasta el mes de Octubre.

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



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

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



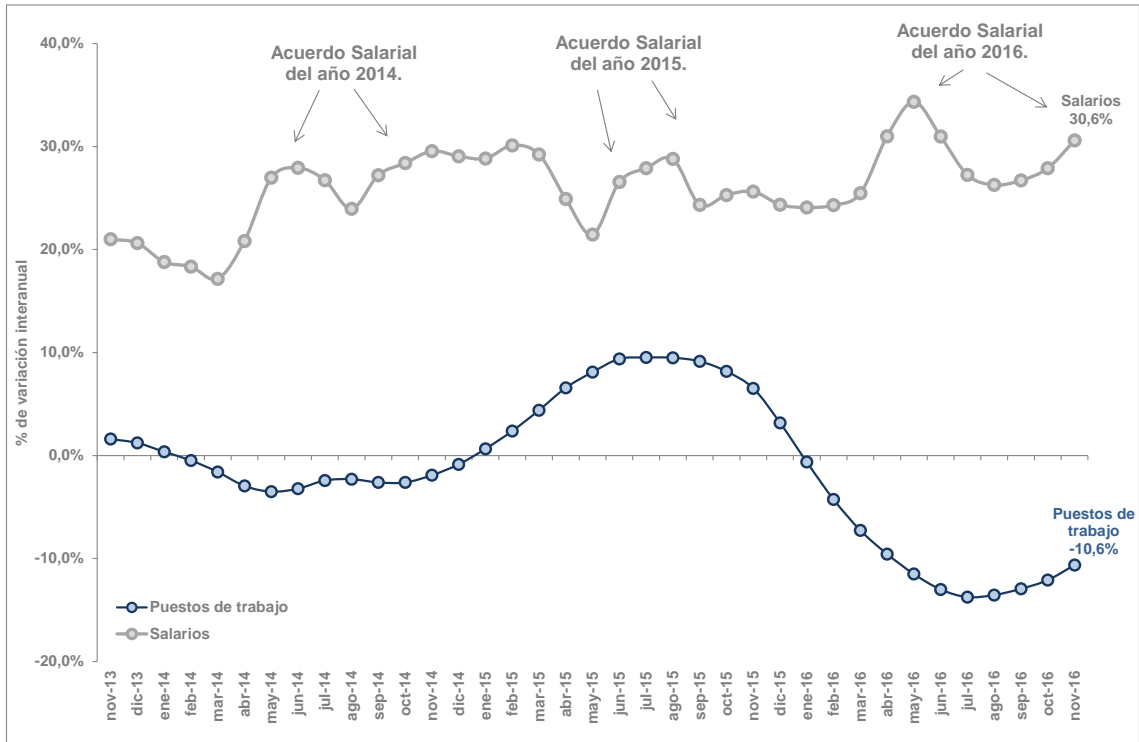
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

En Noviembre también se aceleró la dinámica salarial. **El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados ascendió a \$ 13.481,3, un 40,6% más elevado que un año atrás.** Se trata de un ritmo de crecimiento superior al de los meses inmediatamente precedentes y similar al observado en el mes de Abril, en ocasión de la entrada en vigencia del aumento en los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente al 2016.

El comportamiento seguido por los salarios de la construcción es efecto directo de la reapertura de la negociación salarial de la cual emergieron los nuevos aumentos homologados a través de la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo (ver Gráfico IV).

Esta negociación, que comprende el período Octubre 2016 – Marzo 2017, derivó en el acuerdo sobre dos tramos de aumento de los Básicos de Convenio: el primero del 34% que entró en vigencia con las remuneraciones de Octubre y el segundo del 39% que será aplicable en el mes de Enero de 2017, ambos porcentajes sobre el nivel de los Básicos correspondientes al 31 de Marzo de 2016.

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



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

Empleo por tamaño de empresa

La expansión en el volumen de ocupación en Noviembre continuó liderada por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras, dando lugar a un nuevo incremento del indicador de empleo promedio. Este se ubicó en el orden de los **13,1 puestos de trabajo registrados por empresa constructora**, marcando un crecimiento del 1,2% en relación al mes precedente. Con esto, el indicador acumula cuatro meses consecutivos de expansión y registra su mayor nivel desde Diciembre de 2015.

La mejora se vincula especialmente a la incipiente recuperación en el segmento que nuclea a las medianas y grandes firmas constructoras el cual, como comentamos en ediciones pasadas del presente Informe, resultó especialmente afectado por el proceso de reducción del empleo sectorial iniciado en Octubre de 2015.

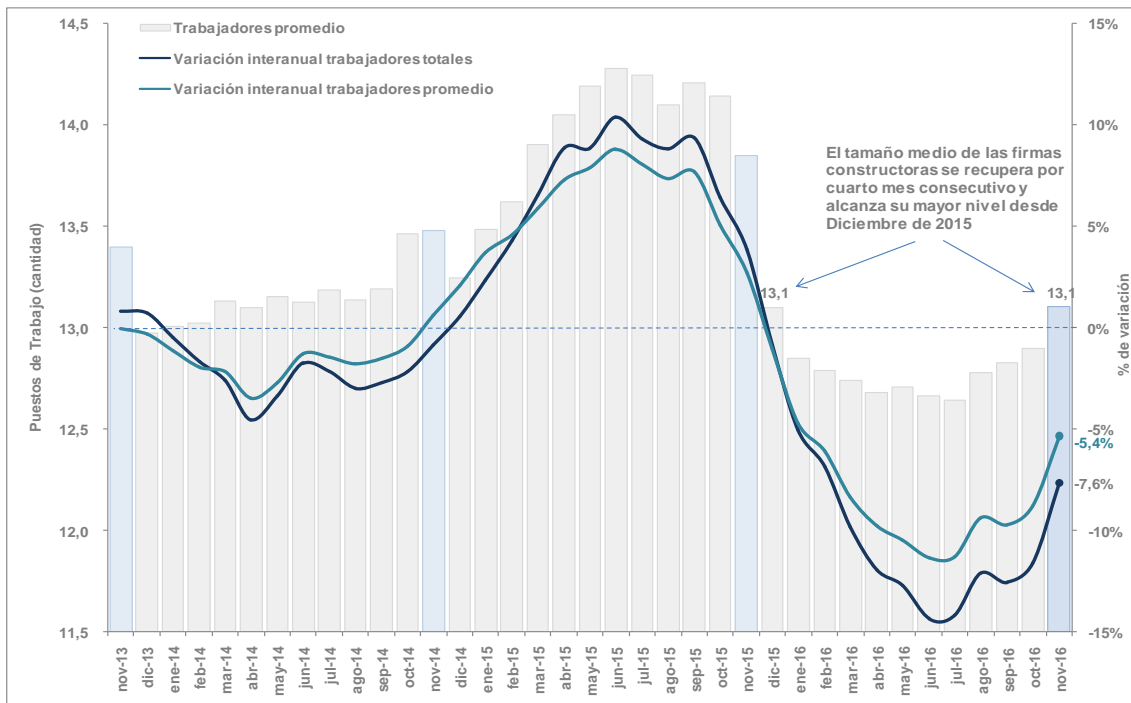
En particular, la cantidad de empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados volvió a incrementarse en Noviembre, alimentada por la expansión de aquellas antes ubicadas en los segmentos inferiores. En tanto, la mejora en la evolución de la actividad sectorial no parece alcanzar con igual intensidad a las empresas de este tramo, cuyo nivel de empleo promedio permanece estancado en un registro que constituye el mínimo de la serie histórica. Así, como se ilustra en el Gráfico VI, si bien durante los últimos meses se produjo una recuperación en la participación de este segmento de empresas en la estructura del empleo sectorial, la misma fue de una intensidad mucho más moderada que la observada en episodios de crecimiento anteriores.

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

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.738	10.674,3	74,0%	3,0	16,8%	-0,6%	-3,2%
10 a 19 Empl.	48.733	10.743,4	12,4%	13,4	12,7%	0,3%	-3,6%
20 a 49 Empl.	76.428	11.846,6	8,7%	30,0	19,9%	1,2%	-6,0%
50 a 79 Empl.	39.703	13.216,0	2,2%	61,5	10,3%	-0,6%	-6,4%
80 a 99 Empl.	21.050	13.498,9	0,8%	88,0	5,5%	12,3%	8,2%
100 a 199 Empl.	50.592	15.001,6	1,2%	138,1	13,2%	2,0%	-9,4%
200 a 299 Empl.	28.336	16.711,9	0,4%	242,1	7,4%	8,4%	-10,5%
300 a 499 Empl.	19.254	17.926,7	0,2%	386,1	5,0%	-0,7%	-8,6%
500 o Más Empl.	35.537	20.221,4	0,2%	759,0	9,2%	4,4%	-24,3%
Total	384.369	13.481,3	100,0%	13,1	100,0%	1,9%	-7,6%

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

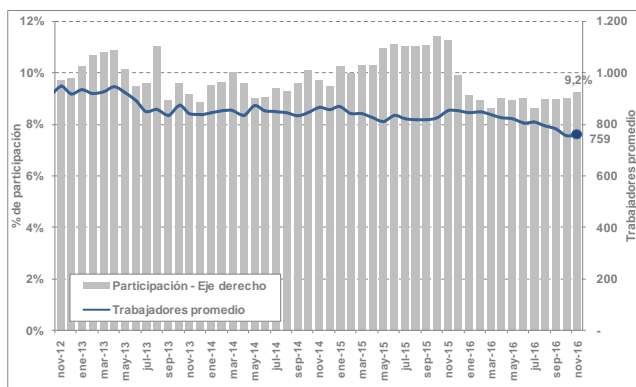
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2013 / 2016 (en cantidad y en %)



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

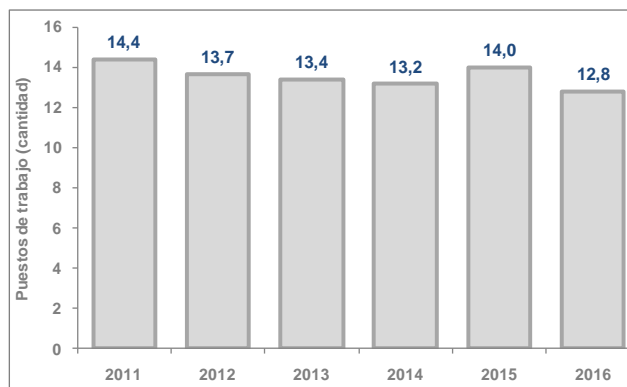
Finalmente, considerado en términos acumulados para los primeros 11 meses del año, el indicador de empleo promedio se mantiene en un nivel de 12,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando así un mínimo para la serie histórica que se inicia en Junio 2010 (ver Gráfico VII).

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Promedio por empresa y participación sobre el total. Noviembre 2011 – 2016 (en %)



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

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



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La buena performance del empleo sectorial en el mes bajo análisis se extendió a lo largo de prácticamente todo el territorio nacional. Así, luego del episodio de Octubre, la dinámica de la ocupación registrada en la Industria de la Construcción retomó la senda del crecimiento generalizado.

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

Provincia	Junio 2016	Julio 2016	Agosto 2016	Septiembre 2016	Octubre 2016	Noviembre 2016	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	67.883	68.665	70.019	69.902	71.533	72.645	1,6%	1,9%	-6,3%
Buenos Aires	104.439	103.550	105.836	106.187	106.034	107.468	1,4%	-8,3%	-11,2%
GBA	71.597	70.511	71.392	71.486	71.648	72.486	1,2%	-9,4%	-11,4%
Resto Bs. As.	32.842	33.039	34.444	34.701	34.386	34.982	1,7%	-6,0%	-10,8%
Catamarca	2.051	2.073	2.148	2.226	2.184	2.397	9,7%	-12,0%	-28,3%
Chaco	7.014	7.069	7.368	7.725	7.666	7.760	1,2%	-17,2%	-25,4%
Chubut	8.917	8.820	8.866	9.222	9.335	9.580	2,6%	-6,4%	-12,8%
Córdoba	26.776	26.401	26.740	27.087	27.274	28.267	3,6%	-2,5%	-0,6%
Corrientes	6.456	6.364	6.329	6.296	6.199	6.220	0,3%	-13,1%	2,2%
Entre Ríos	8.463	8.896	9.187	9.368	9.311	9.453	1,5%	-12,2%	-18,4%
Formosa	5.974	5.875	5.849	5.886	5.742	5.651	-1,6%	-25,2%	-17,9%
Jujuy	2.980	2.980	3.195	3.307	3.207	3.087	-3,7%	-13,5%	-12,3%
La Pampa	3.700	3.788	3.753	3.773	3.677	3.729	1,4%	12,6%	17,1%
La Rioja	1.310	1.414	1.504	1.476	1.427	1.593	11,6%	-27,9%	-37,8%
Mendoza	11.247	11.446	11.917	12.406	12.535	12.527	-0,1%	-3,2%	-12,0%
Misiones	8.933	8.962	9.169	9.151	9.612	10.277	6,9%	-19,8%	-29,1%
Neuquén	10.436	10.224	10.250	10.283	10.178	10.413	2,3%	-15,1%	-6,9%
Río Negro	7.374	7.036	6.966	7.356	7.500	7.527	0,4%	-11,9%	-9,0%
Salta	7.431	7.600	7.945	8.086	8.213	8.316	1,3%	-2,2%	-5,0%
San Juan	9.591	9.462	9.715	9.151	9.025	9.237	2,3%	-1,1%	-4,6%
San Luis	4.966	4.748	4.533	4.693	4.967	5.001	0,7%	-34,1%	-39,0%
Santa Cruz	4.834	4.757	4.520	4.317	4.215	4.379	3,9%	-45,9%	-37,4%
Santa Fe	32.697	32.920	33.227	33.604	34.306	35.420	3,2%	2,0%	-2,4%
Sgo. del Estero	6.605	6.353	6.453	6.553	6.378	6.460	1,3%	-18,6%	-12,2%
Tierra del Fuego	1.876	1.657	1.598	1.811	1.949	2.009	3,1%	-12,4%	-20,2%
Tucumán	9.442	9.475	9.468	9.462	9.382	9.459	0,8%	-7,2%	-11,9%
Sin Asignar	4.575	4.541	4.692	5.025	5.232	5.495	5,0%	-16,3%	-23,0%
Total	365.970	365.076	371.247	374.353	377.081	384.369	1,9%	-7,6%	-10,9%

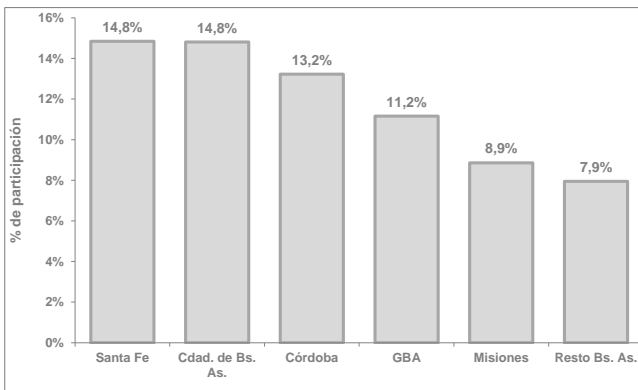
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Casi la totalidad de las jurisdicciones del país (22 de las 25 consideradas en la muestra estadística de ocupación⁴) dieron cuenta de una expansión mensual del volumen de ocupación sectorial.

⁴ Dado que se consideran separadamente las evoluciones de los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de las localidades de

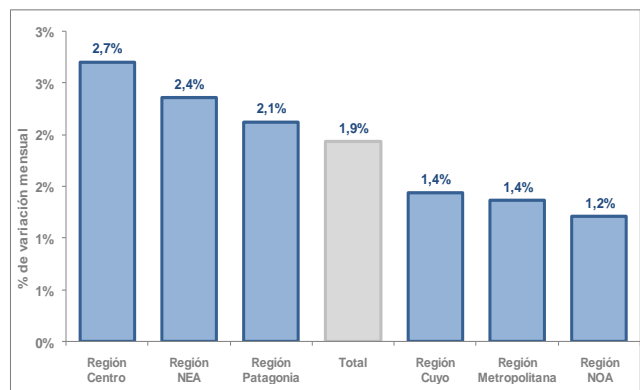
Repitiendo lo ocurrido el mes pasado, la Provincia de Santa Fe (3,2%) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1,6%) resultaron las jurisdicciones más destacadas en materia de creación de empleo registrado. Consideradas en conjunto con el interior de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia de Córdoba, estas cuatro jurisdicciones explican algo más de la mitad (54%) del total de nuevos puestos de trabajo generados a nivel nacional durante el mes bajo análisis (ver Gráfico VIII). La única excepción la constituye la dinámica del empleo en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires, la que se mantiene en un estado de virtual estancamiento. De hecho en el mes de Noviembre la cantidad de puestos de trabajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (72.645) superó a la del GBA (72.486), algo que no se verificaba desde Abril de 2009 (ver Gráfico X).

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



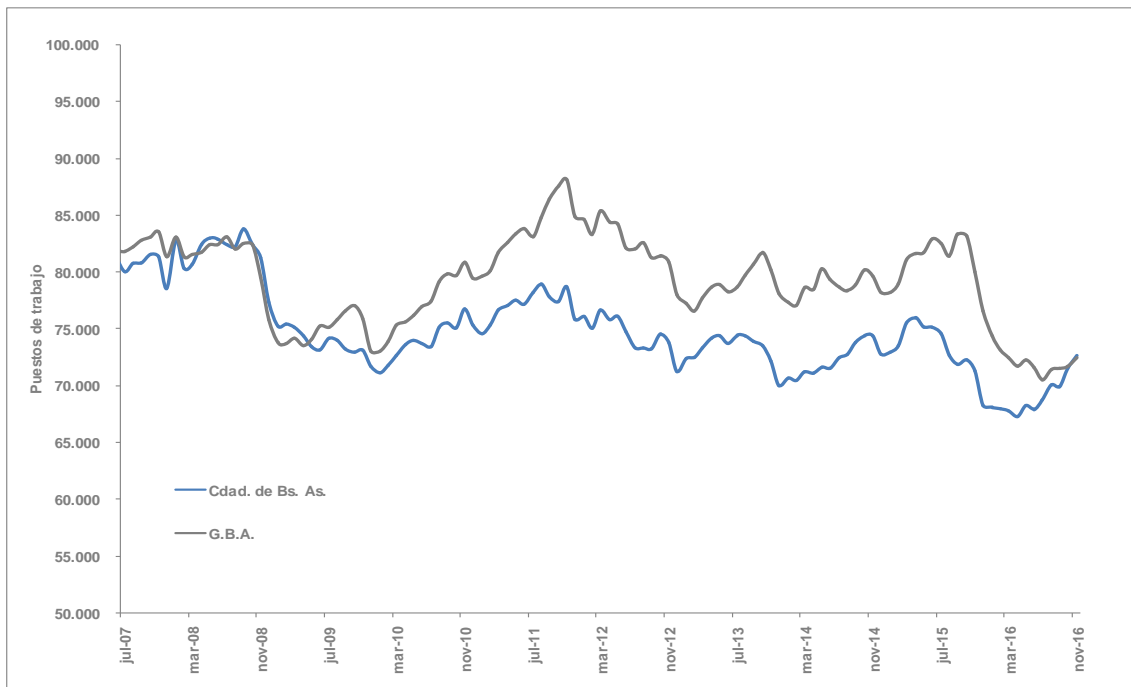
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida obligatorio.

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



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los Municipios del Gran Buenos Aires. Nivel mensual. Julio 2007 – Noviembre 2016 (en cantidad)



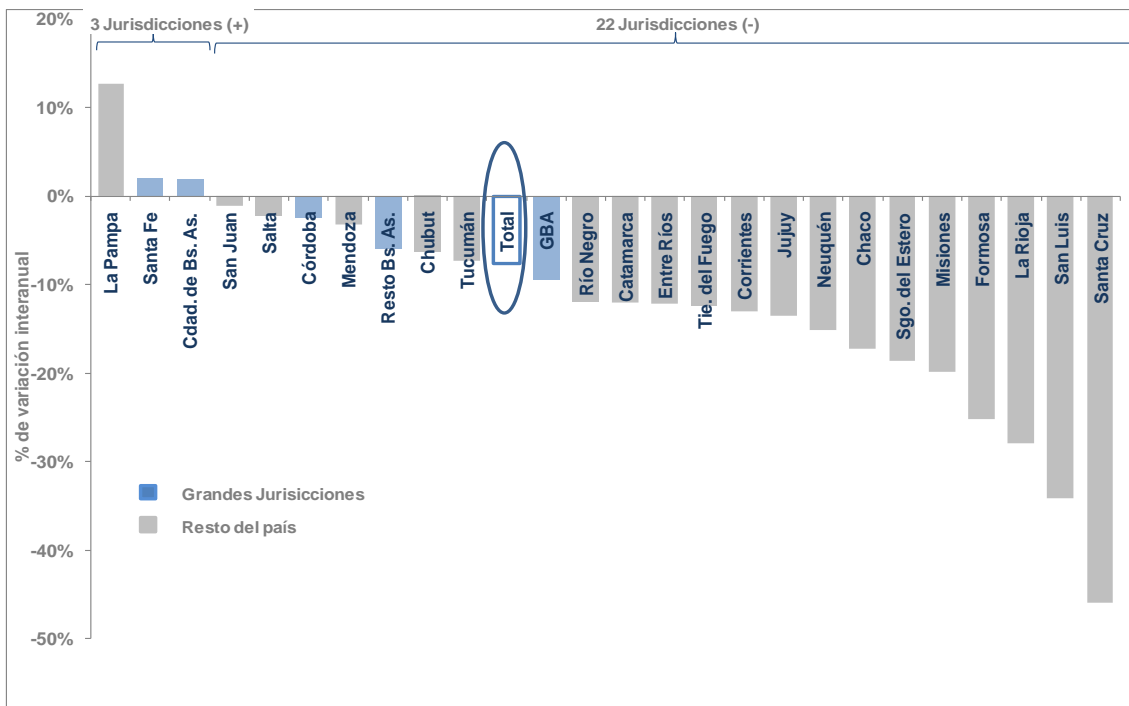
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida obligatorio.

dicha Provincia, a los efectos de este análisis el territorio nacional queda dividido en 25 Jurisdicciones.

En tanto, en la comparativa interanual el escenario continúa siendo de caída generalizada. En Noviembre tan sólo 3 de las 25 jurisdicciones tuvieron un volumen de ocupación superior al verificado en igual mes de 2015. En esto, cabe destacar que con la única excepción del Gran Buenos Aires, las Grandes Jurisdicciones presentan una evolución más favorable que la de la media nacional, resultando así motores de la actual recuperación del empleo registrado. Dos de ellas, Santa Fe y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registran en Noviembre una variación interanual positiva del empleo sectorial (Gráfico XI).

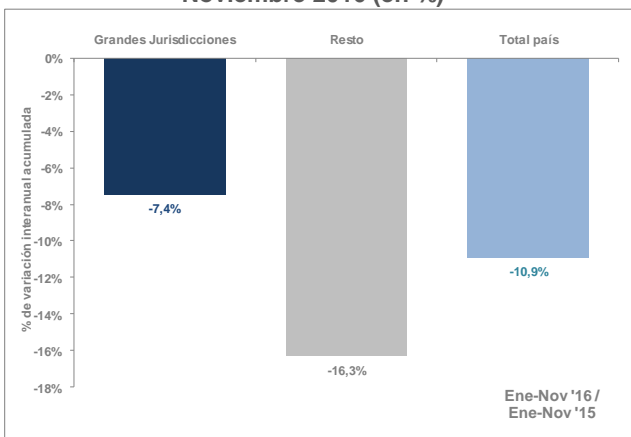
En igual línea, si se analiza lo que ocurre en el acumulado para los primeros 11 meses del año, se verifica que la merma en las Grandes Jurisdicciones es más moderada que el promedio nacional. Esto se explica porque, como se ilustra en el Gráfico XIII, las regiones del Noreste Argentino y de Cuyo son las que concentran los distritos que han visto caer su nivel de ocupación sectorial de forma más intensa, mientras que en las regiones Metropolitana y Centro presentan las dinámicas más favorables.

Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Noviembre 2016 (en %)



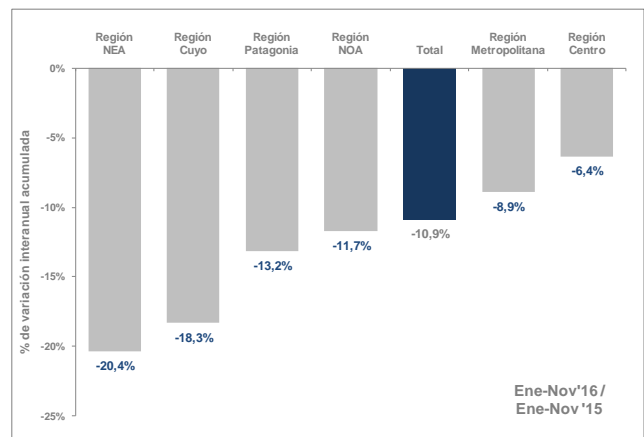
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Total, Grandes jurisdicciones y Resto del país. Variación interanual acumulada. Noviembre 2016 (en %)



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

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación interanual acumulada. Noviembre (en %)



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

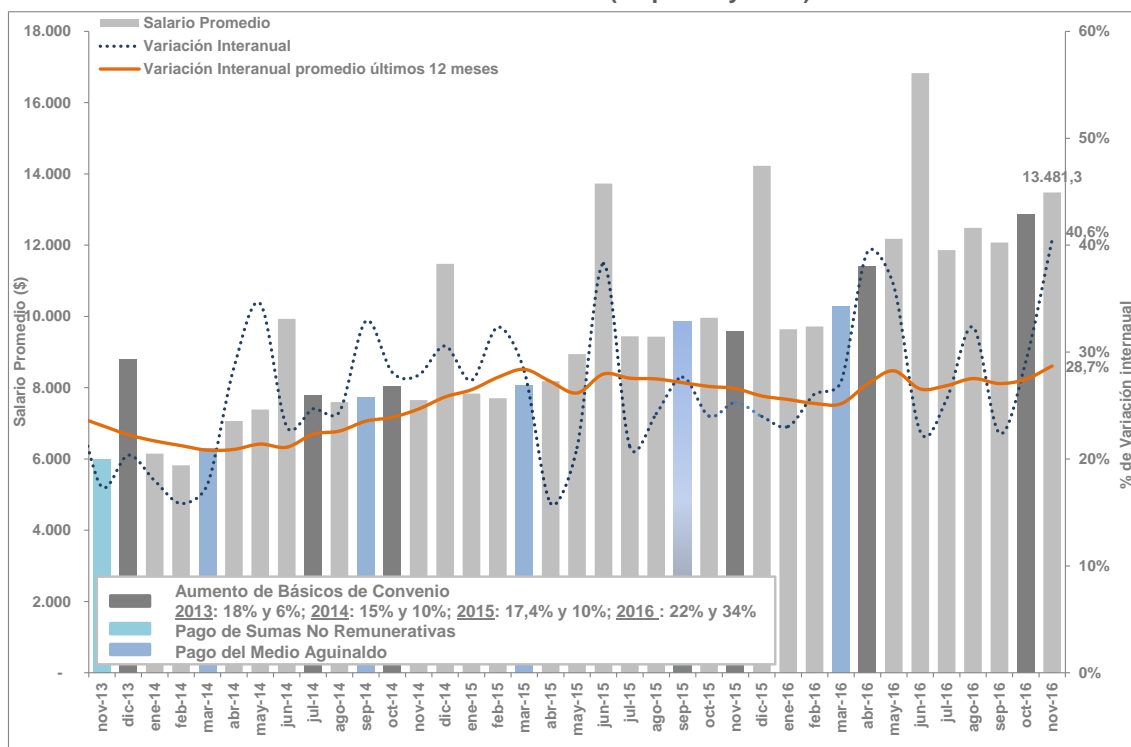
El salario en la Construcción

Tras el impulso dado por el aumento de los Básicos de Convenio negociados en el nuevo acuerdo paritario, las remuneraciones percibidas por los trabajadores de la Industria de la Construcción mantuvieron un crecimiento acelerado en el mes de Noviembre.

La media salarial fue de \$13.481,3 marcando un incremento del 40,6% interanual. Como fuera mencionado, la aceleración de la dinámica salarial verificada durante los meses de Octubre y Noviembre resultó un efecto previsible dadas las particularidades de los Acuerdos Paritarios alcanzados a lo largo de los años 2015 y 2016⁵.

Dado que en la negociación paritaria de 2015 el primer tramo de incrementos también correspondió al mes de Abril, pero se hizo pagadero de forma retroactiva en Junio, el ritmo de expansión interanual verificado en los meses de Abril y Mayo sobredimensionó la pauta prevista en la negociación. Por esta razón, fue precisamente en este mes de 2016 cuando dicho aumento influenció en la comparativa interanual y produjo la mencionada desaceleración del ritmo de incremento salarial (ver Gráfico XIV). En el nuevo acuerdo (cuya apertura ya estaba prevista en aquel firmado en Marzo), homologado por el Ministerio de Trabajo, fueron acordados dos tramos de incremento. El primero que entró en vigencia con las remuneraciones de Octubre de 2016 supuso un incremento del 34% sobre los Básicos al 31 de Marzo de 2016. El segundo estará vigente con los salarios de Enero de 2017 y, manteniendo idéntica base de aplicación, supone un aumento del 39%.

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



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

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

⁵ El Acuerdo Paritario 2016, homologado por la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo, estableció un incremento salarial del 22% aplicable sobre los salarios básicos de convenio vigentes al 31 de marzo de 2016. Las escalas salariales derivadas del mismo, válidas para las distintas categorías previstas en el Convenio 76/75, tuvieron vigencia hasta el 30 de Septiembre de 2016. Así, el acuerdo firmado preveía la realización de una nueva reunión de carácter paritario orientada a determinar los básicos aplicables entre el 1 de Octubre de 2016 y el 31 de Marzo de 2017, como ocurrió.

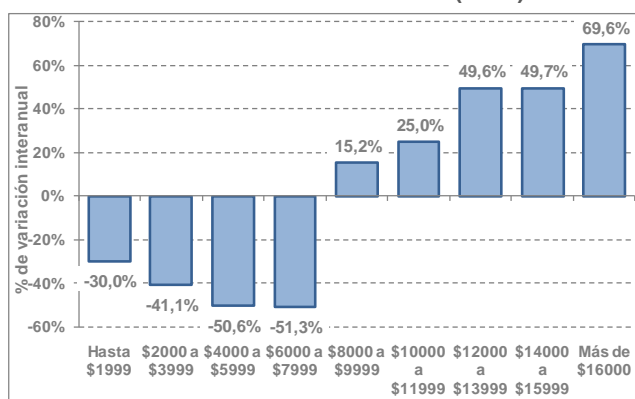
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Junio – Noviembre 2016 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Junio 2016	Julio 2016	Agosto 2016	Septiembre 2016	Octubre 2016	Noviembre 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	19.764	23.804	24.431	23.039	21.235	20.047	-5,6%	-34,2%
\$2000 a \$3999	16.530	21.871	21.383	23.013	21.035	20.158	-4,2%	-46,5%
\$4000 a \$5999	19.580	31.640	30.023	31.954	28.246	27.618	-2,2%	-39,8%
\$6000 a \$7999	23.841	33.759	31.282	32.313	30.835	29.283	-5,0%	-71,2%
\$8000 a \$9999	47.942	82.697	77.307	84.320	70.609	66.527	-5,8%	-8,9%
\$10000 a \$11999	32.705	51.836	48.918	53.079	59.947	58.498	-2,4%	26,5%
\$12000 a \$13999	35.591	38.127	42.790	38.502	45.095	43.924	-2,6%	73,8%
\$14000 a \$15999	31.163	22.932	26.971	25.477	26.893	32.518	20,9%	104,3%
Más de \$16000	138.854	58.410	68.142	62.656	73.186	85.797	17,2%	113,9%
Total	365.970	365.076	371.247	374.353	377.081	384.369	1,9%	-7,6%

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

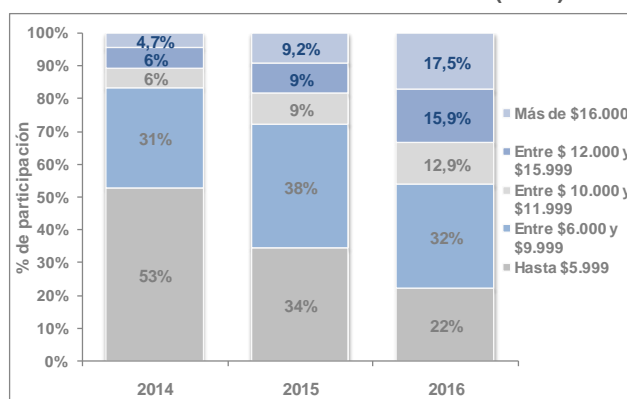
Tales ritmos de incremento en las remuneraciones, lógicamente, modifican sustancialmente la estructura del empleo registrado en función de las escalas salariales. Como se ilustra en el Gráfico XV, la cantidad de trabajadores registrados en la Industria de la Construcción que entre los meses de Enero y Noviembre de 2016 percibieron remuneraciones promedio por sobre los \$16.000 fue un 69,6% superior a la verificada en igual período del 2015. En igual período se observa que casi la mitad de los trabajadores del sector (46,2%) percibió un salario superior a los \$10.000 mensuales, esto es, un 44% por encima del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) correspondiente a igual período⁶ (ver Gráfico XVI).

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



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

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



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

El impacto del aumento salarial registrado a partir de la entrada en vigencia del aumento en el mes de Octubre se manifestó también en la dinámica salarial por tamaño de firma. En la totalidad de los segmentos de empresa se verificó un incremento del promedio de las remuneraciones en relación con el mes precedente, así como una aceleración del ritmo de crecimiento interanual. Este último presentó una mayor intensidad en las firmas de mayor tamaño (ver Gráfico XVII).

⁶ Para mantener la comparabilidad entre ambas series, en el caso del SMVM se estima un proporcional de Medio Aguinaldo.

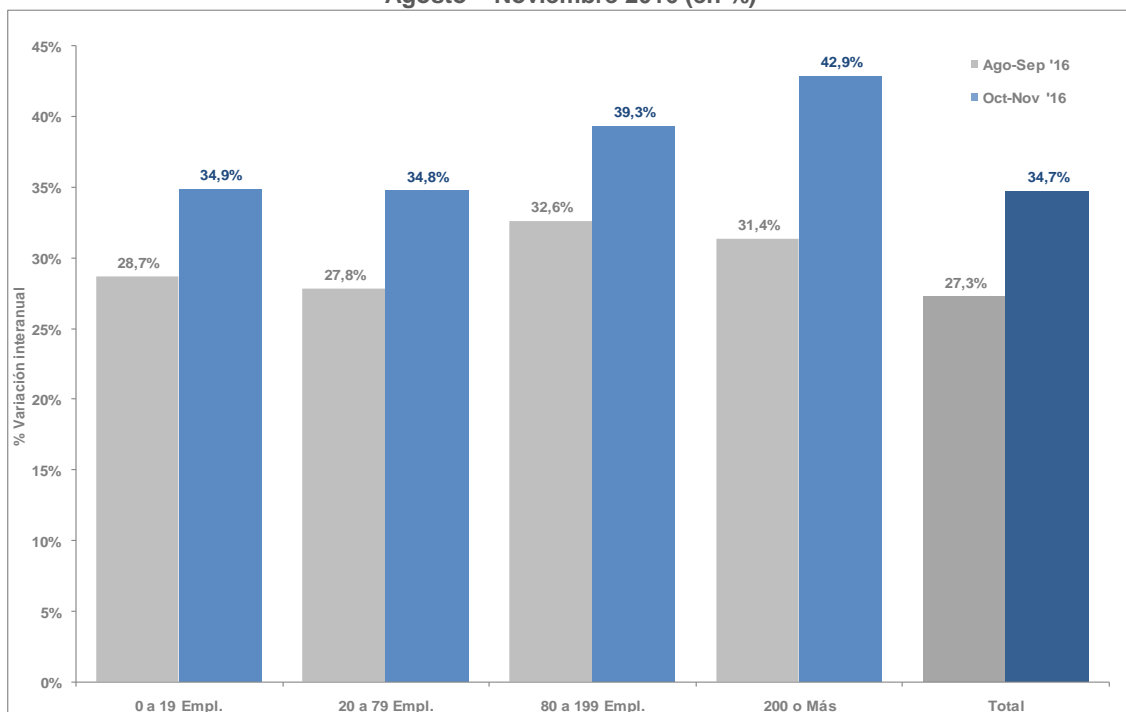
Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio – Noviembre 2016 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Junio 2016	Julio 2016	Agosto 2016	Septiembre 2016	Octubre 2016	Noviembre 2016	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	13.472,7	9.649,1	9.927,1	9.776,1	10.387,9	10.674,3	2,8%	37,0%
10 a 19 Empl.	13.281,6	9.598,6	10.055,0	9.754,7	10.415,7	10.743,4	3,1%	38,9%
20 a 49 Empl.	14.752,5	10.363,5	10.856,5	10.542,0	11.297,5	11.846,6	4,9%	39,2%
50 a 79 Empl.	16.540,0	11.863,9	12.267,8	11.814,2	12.389,6	13.216,0	6,7%	43,7%
80 a 99 Empl.	15.544,7	11.439,5	12.695,2	12.139,8	12.289,0	13.498,9	9,8%	41,7%
100 a 199 Empl.	18.055,2	12.798,3	13.453,1	12.760,8	13.811,7	15.001,6	8,6%	49,7%
200 a 299 Empl.	19.221,3	13.398,0	14.405,7	14.451,4	15.224,6	16.711,9	9,8%	69,0%
300 a 499 Empl.	21.775,2	15.502,4	15.805,1	16.141,4	17.362,6	17.926,7	3,2%	47,1%
500 o Más Empl.	25.373,6	17.911,8	19.067,6	17.594,4	18.657,5	20.221,4	8,4%	47,0%
Total	16.830,6	11.860,2	12.485,9	12.075,2	12.863,9	13.481,3	4,8%	40,6%

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

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

Gráfico XVII – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Agosto – Noviembre 2016 (en %)



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

Igual tendencia se observa a nivel regional. Como se ilustra en el Gráfico XVIII la aceleración de la dinámica salarial durante los últimos dos meses resultó un fenómeno difundido a nivel nacional. En este caso **la aceleración más importante se dio en las regiones del Noreste Argentino y la Patagonia, las que pasaron de tener durante los meses de Agosto y Septiembre crecimientos del orden del 29,3% y 19,7% respectivamente, a exhibir un ritmo de aumento del 45,5% y del 27,8% respectivamente Octubre y Noviembre.**

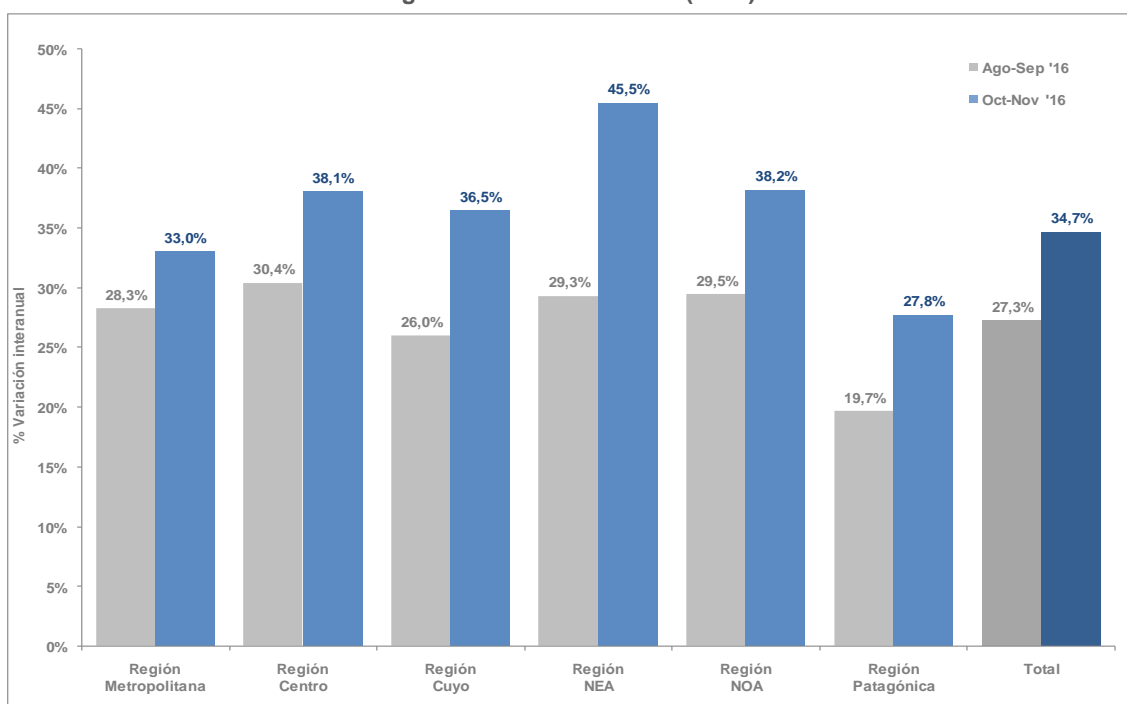
A nivel de Jurisdicciones hay ocho que alcanzaron en Noviembre incrementos interanuales superiores al 45%, de las cuales **cuatro superaron incluso el 50% de aumento** (Córdoba, Chaco, Misiones y San Luis). De estas últimas, salvo el caso de Córdoba se encuentran entre las provincias donde más cayó el número de puestos de trabajo registrados.

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.645	13.239,4	18,9%	1,6%	1,9%	3,2%	40,1%	31,0%
Buenos Aires	107.468	13.287,5	28,0%	1,4%	-8,3%	4,7%	37,1%	27,8%
GBA	72.486	12.569,3	18,9%	1,2%	-9,4%	5,8%	36,3%	27,9%
Resto Bs. As.	34.982	14.775,7	9,1%	1,7%	-6,0%	3,1%	38,1%	27,3%
Catamarca	2.397	12.447,9	0,6%	9,7%	-12,0%	4,1%	48,5%	34,8%
Chaco	7.760	14.639,7	2,0%	1,2%	-17,2%	4,7%	55,5%	47,0%
Chubut	9.580	19.329,0	2,5%	2,6%	-6,4%	5,1%	44,1%	33,1%
Córdoba	28.267	12.748,6	7,4%	3,6%	-2,5%	4,0%	56,1%	36,7%
Corrientes	6.220	11.459,7	1,6%	0,3%	-13,1%	7,4%	48,9%	28,0%
Entre Ríos	9.453	13.231,2	2,5%	1,5%	-12,2%	8,4%	43,8%	29,0%
Formosa	5.651	14.395,5	1,5%	-1,6%	-25,2%	5,8%	41,9%	42,6%
Jujuy	3.087	11.938,7	0,8%	-3,7%	-13,5%	-0,4%	44,7%	32,9%
La Pampa	3.729	13.776,5	1,0%	1,4%	12,6%	8,2%	47,0%	33,3%
La Rioja	1.593	12.763,7	0,4%	11,6%	-27,9%	0,5%	49,9%	41,9%
Mendoza	12.527	11.522,5	3,3%	-0,1%	-3,2%	1,7%	40,2%	27,7%
Misiones	10.277	12.284,4	2,7%	6,9%	-19,8%	9,7%	51,4%	32,2%
Neuquén	10.413	15.988,8	2,7%	2,3%	-15,1%	8,7%	42,8%	30,9%
Río Negro	7.527	15.442,5	2,0%	0,4%	-11,9%	6,7%	43,0%	29,0%
Salta	8.316	11.679,4	2,2%	1,3%	-2,2%	4,7%	41,2%	32,9%
San Juan	9.237	12.841,4	2,4%	2,3%	-1,1%	2,3%	34,5%	20,5%
San Luis	5.001	13.190,9	1,3%	0,7%	-34,1%	6,4%	52,8%	38,5%
Santa Cruz	4.379	27.615,3	1,1%	3,9%	-45,9%	11,0%	34,8%	12,4%
Santa Fe	35.420	13.229,0	9,2%	3,2%	2,0%	6,2%	44,9%	33,7%
Sgo. del Estero	6.460	13.131,3	1,7%	1,3%	-18,6%	5,3%	42,3%	26,4%
Tie. del Fuego	2.009	23.319,9	0,5%	3,1%	-12,4%	3,8%	42,1%	29,2%
Tucumán	9.459	8.928,0	2,5%	0,8%	-7,2%	1,2%	42,0%	31,8%
Sin Asignar	5.495	13.103,2	1,4%	5,0%	-16,3%	4,5%	33,8%	28,3%
Total	384.369	13.481,3	100,0%	1,9%	-7,6%	4,8%	40,6%	29,2%

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

Gráfico XVIII – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Agosto – Noviembre 2016 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁷

La cantidad de permisos de edificación relevados por el INDEC en la muestra de 41 municipios de representatividad a nivel nacional se redujo en términos interanuales en Noviembre. Asimismo, **el total de metraje acumulado en el año evidenció una caída en comparación con los primeros once meses de 2015**. Al igual que en los meses previos, **el comportamiento de la serie sin incluir a la Ciudad de Buenos Aires muestra una caída mayor que la del total de municipios**.

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

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año
2015			
Noviembre	656.371	-1,3%	-8,9%
Diciembre	537.079	-14,0%	-9,3%
2016			
Enero	523.028	-6,2%	-6,2%
Febrero	505.458	18,9%	4,7%
Marzo	562.223	-11,5%	-1,7%
Abril	593.770	3,5%	-0,3%
Mayo	626.842	10,1%	1,8%
Junio	604.387	5,9%	2,5%
Julio	520.073	-27,0%	-2,7%
Agosto	617.452	1,8%	-2,1%
Septiembre	546.611	-23,6%	-5,0%
Octubre	641.813	-7,1%	-5,2%
Noviembre	519.088	-20,9%	-6,7%
Promedio Ene-Nov '14	670.216	-	-
Promedio Ene-Nov '15	610.317	-8,9%	-
Promedio Ene-Nov '16	569.159	-6,7%	-

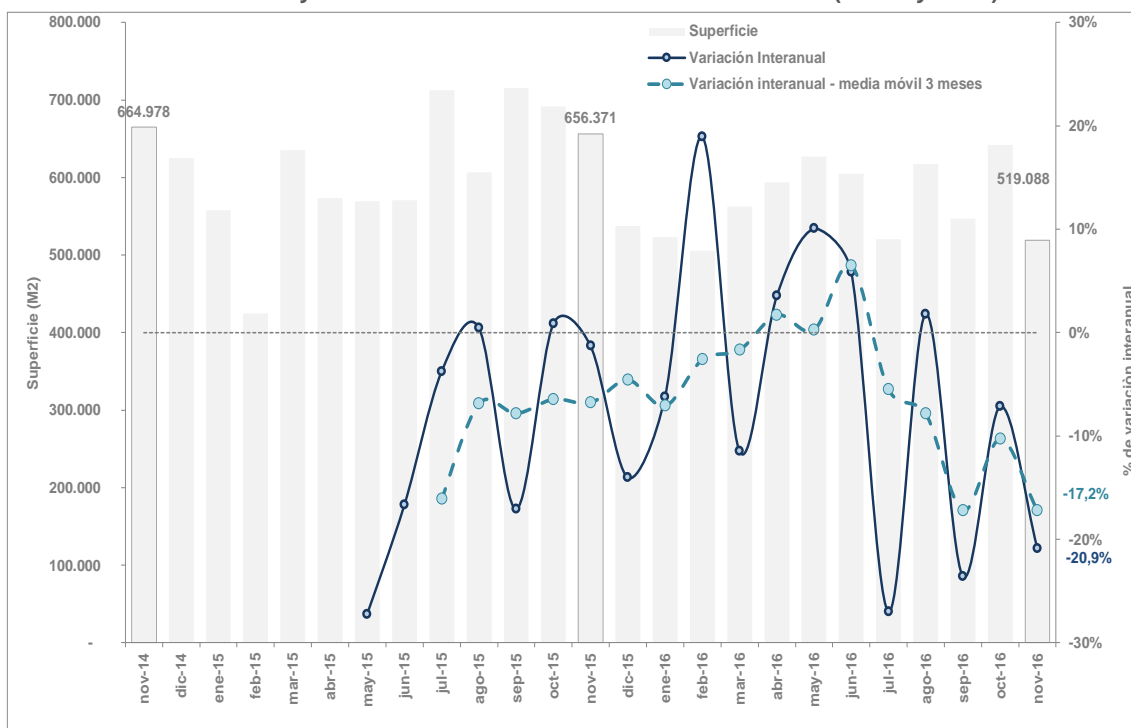
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La superficie total de los permisos relevados por el INDEC en su muestra de 41 municipios registró en Noviembre su tercera caída interanual consecutiva con un **-20,9%** (Cuadro I), llevando el acumulado del periodo **Enero-Noviembre a una baja del 6,7% interanual**. Esto implica de todos modos un recorte con respecto al desempeño negativo que había alcanzado en 2015 respecto al año anterior, como puede verse en el Gráfico II.

De manera consecuente a las cifras presentadas, el **promedio móvil de tres meses**, que permite realizar un seguimiento algo más estable del derrotero de la proyección de superficie incluida en los permisos de los 41 municipios, presentó también una **caída interanual del orden del 17,2%** (Gráfico I), **la quinta consecutiva para esta serie suavizada**.

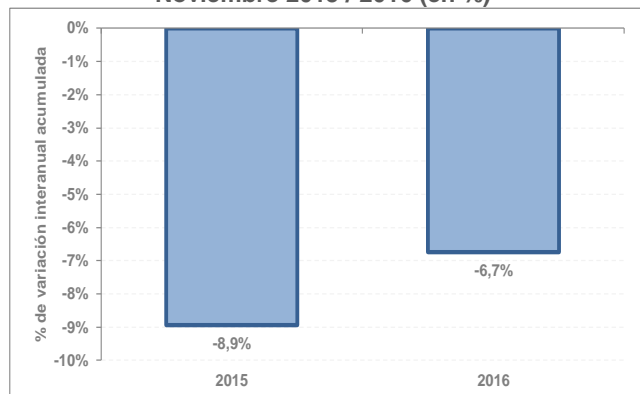
⁷ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizará como base los 28 meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2014 – 2016 (en M2 y en %) ⁸



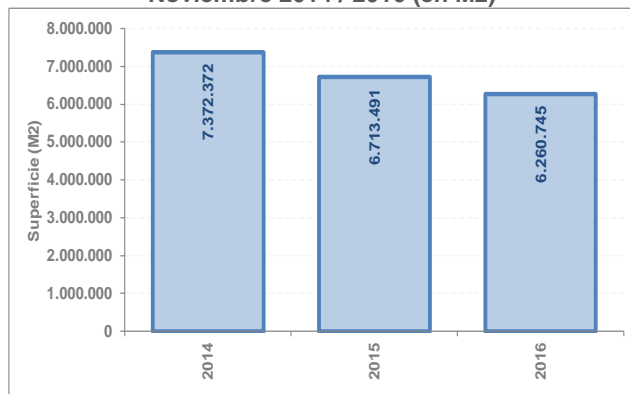
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



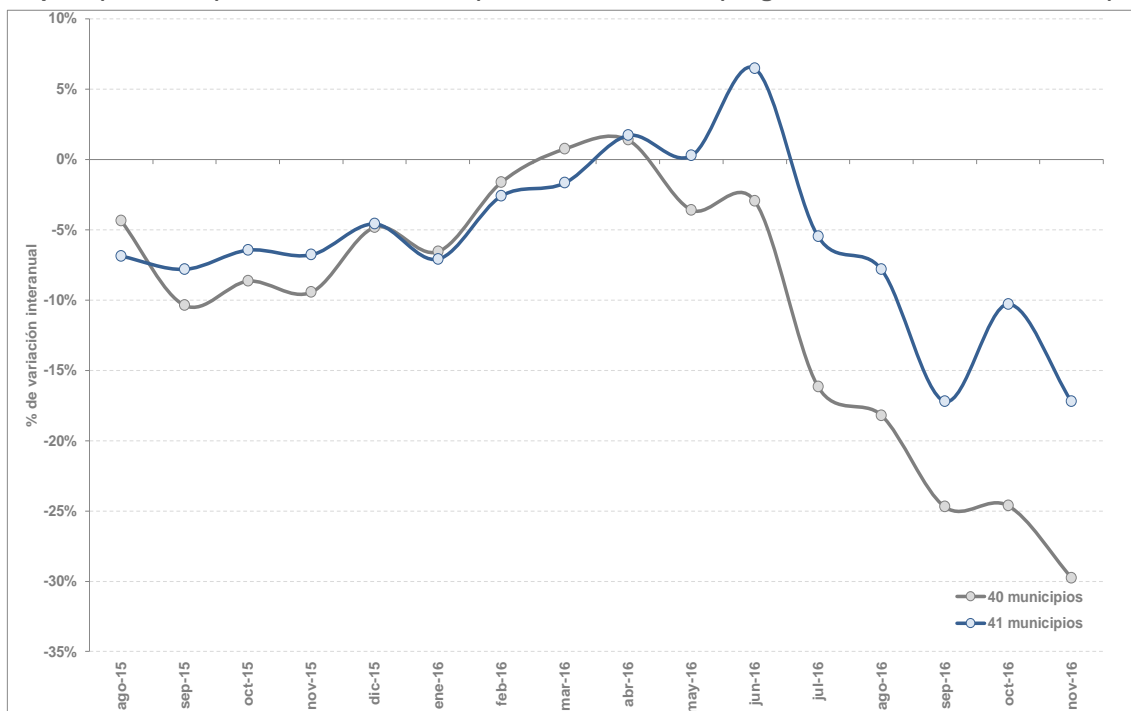
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En el mes bajo análisis tanto la serie completa como aquella que considera 40 municipios (excluyendo lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires) mostraron desmejoras interanuales en el comportamiento del promedio móvil de tres meses. En forma igual a lo ocurrido desde el mes de Mayo de este año, **la Ciudad ha mostrado en Noviembre un desempeño mejor que el del resto de los distritos considerados, por lo que contribuyó positivamente al comportamiento del indicador, que de otra manera habría alcanzado una caída de 30%** (Gráfico IV), el registro más bajo de la serie ⁹.

⁸ Debido a la discontinuidad de la serie, las variaciones interanuales, mes a mes y media móvil tres meses, se toman a partir de Enero y Marzo de 2015 respectivamente.

⁹ La serie de 41 municipios se inicia en Enero 2014.

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



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

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁰

En Noviembre la superficie involucrada en las solicitudes de permisos de edificación de la Ciudad de Buenos Aires fue mayor a la registrada doce meses atrás, tanto para aquellas de destino Residencial como No Residencial. En el mes bajo análisis continuó siendo importante la participación de la superficie incluida en las solicitudes para construcción de viviendas de Alta Calidad.

La cantidad total de permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires en el mes de Noviembre fue de 56, lo que implica una caída del 21% con respecto a igual mes del año 2015. Distinto fue el desempeño de la superficie involucrada en los permisos, que mostró en Noviembre un crecimiento del 32,4% interanual, alcanzando 91.415 m² (Cuadro II). Tanto la superficie con destino Residencial (+22,5% interanual) como la No Residencial (+93,5%) contribuyeron al mencionado incremento del mes bajo análisis.

¹⁰ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

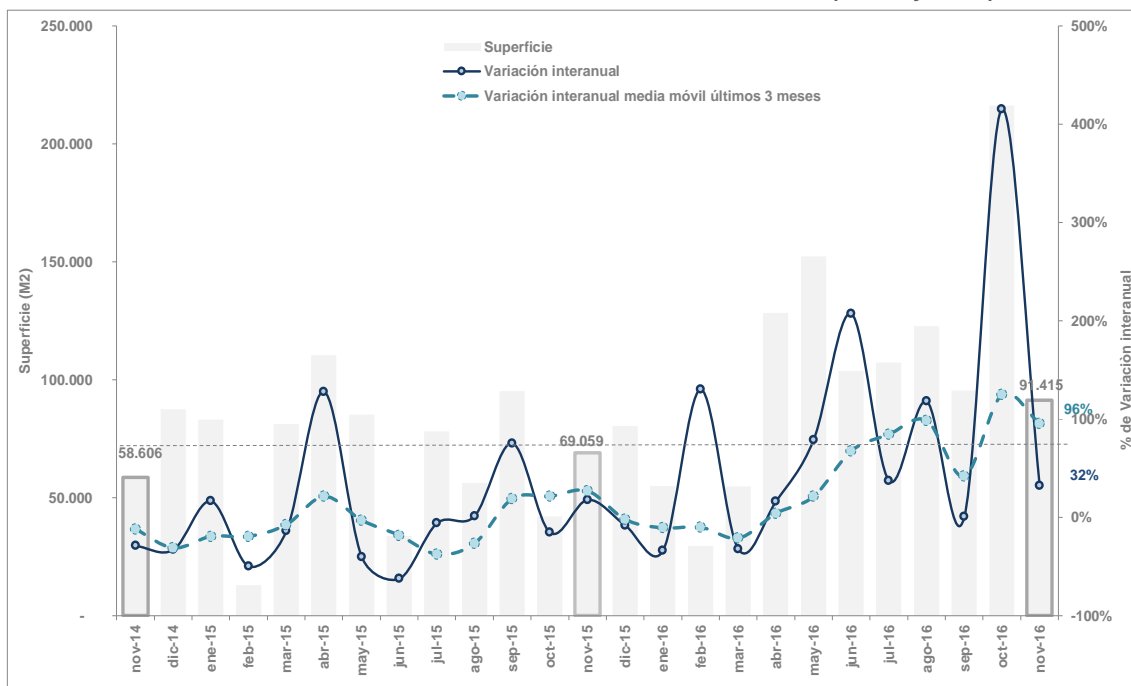
Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y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

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

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2015					
Noviembre	71	69.059	17,8%	53.001	13,6%
Diciembre	71	80.302	-8,2%	49.036	10,7%
2016					
Enero	34	54.950	-33,8%	43.054	-40,3%
Febrero	29	29.626	130,1%	21.438	957,1%
Marzo	34	54.829	-32,5%	42.087	403,9%
Abril	86	128.228	16,2%	102.633	703,4%
Mayo	47	152.376	78,9%	137.615	503,7%
Junio	89	103.819	207,1%	89.778	283,6%
Julio	76	107.208	37,2%	72.318	74,7%
Agosto	95	122.663	118,0%	67.756	52,9%
Septiembre	70	95.504	0,4%	46.929	-4,4%
Octubre	148	216.280	415,2%	122.319	321,6%
Noviembre	56	91.415	32,4%	59.609	12,5%
Ene - Nov '06	2520	2.704.787	38,1%	2.128.057	40,5%
Ene - Nov '07	2284	2.564.791	-5,2%	1.943.038	-8,7%
Ene - Nov '08	2016	2.579.216	0,6%	1.736.172	-10,6%
Ene - Nov '09	1666	1.658.356	-35,7%	1.050.854	-39,5%
Ene - Nov '10	1115	1.162.910	-29,9%	862.322	-17,9%
Ene - Nov '11	1896	2.389.332	105,5%	1.696.953	96,8%
Ene - Nov '12	1300	1.641.524	-31,3%	1.234.800	-27,2%
Ene - Nov '13	587	640.352	-61,0%	437.840	-64,5%
Ene - Nov '14	780	773.685	20,8%	496.897	13,5%
Ene - Nov '15	562	747.024	-3,4%	358.307	-27,9%
Ene - Nov '16	764	1.156.898	54,9%	805.536	124,8%

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

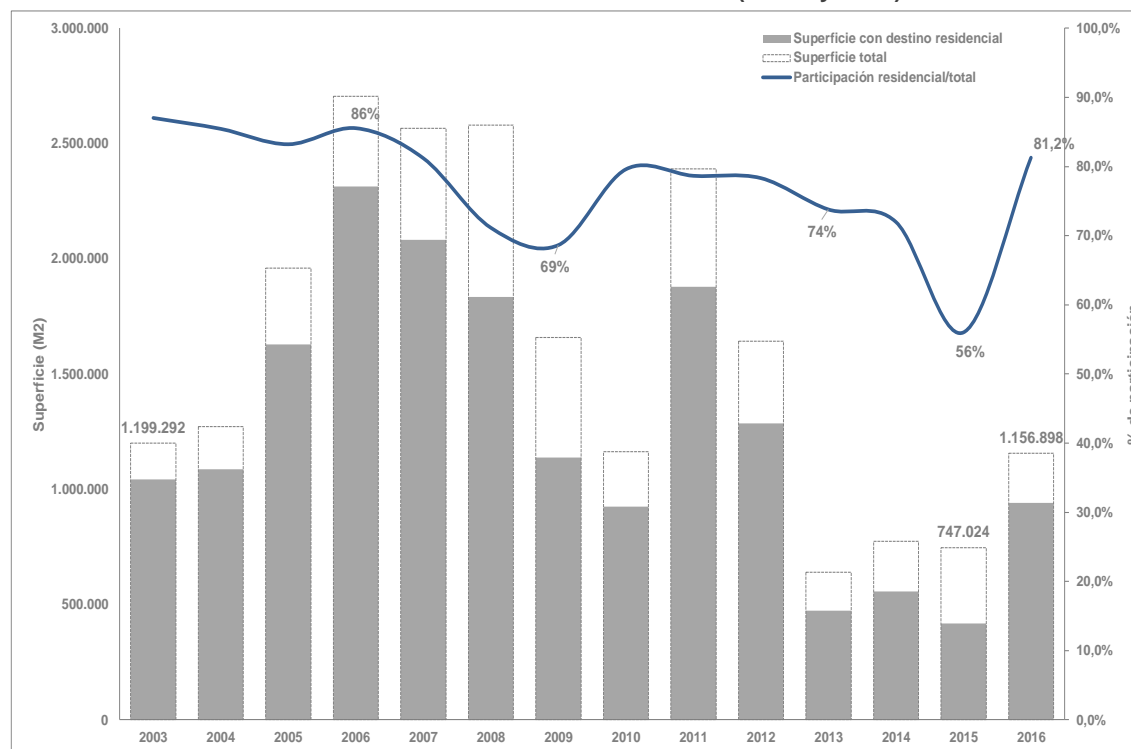
Gráfico V – Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2014 – 2016 (en M2 y en %)



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

En los once meses que van del año, la **proporción de superficie solicitada con destino Residencial representó un 81,2% del total, guarismo que se encuentra entre los máximos de la última década**, sólo superado por el del periodo Enero-Noviembre de 2006 (Gráfico VI).

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

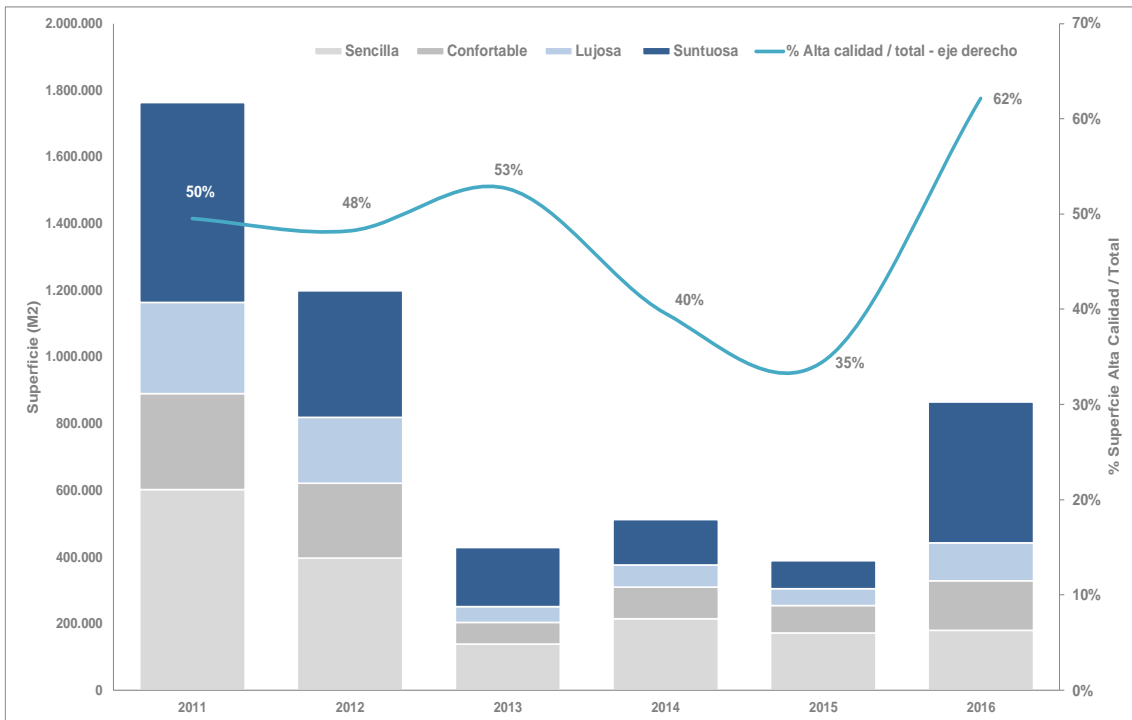


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

En lo relativo a la superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría, **continúa prevaleciendo la tipología de Alta Calidad**, que incluye a aquellas *Lujosas* y *Suntuosas* según la clasificación que se realiza en la Ciudad de Buenos Aires, que **acumuló en lo que va del año un 62% del total de la superficie solicitada**. En particular **se destaca el metraje solicitado para construir viviendas Suntuosas en los once meses del año (422 mil m²), registro sólo superado por el de 2011 (600 mil m²)** año en el que la superficie total solicitada para nuevas viviendas había sido el doble que en 2016 (Gráfico VII).

Por su parte, analizando la cantidad de ambientes de las viviendas nuevas incluidas en las solicitudes, puede notarse que **en el acumulado anual la participación de los monoambientes se encuentra en su mínimo desde 2011 (38,5%)**, mientras que en el otro extremo aquellas **viviendas de tres o más ambientes, si bien representan una menor proporción, encuentran su mayor participación de los últimos cinco años con un 28% de total** (Gráfico VIII).

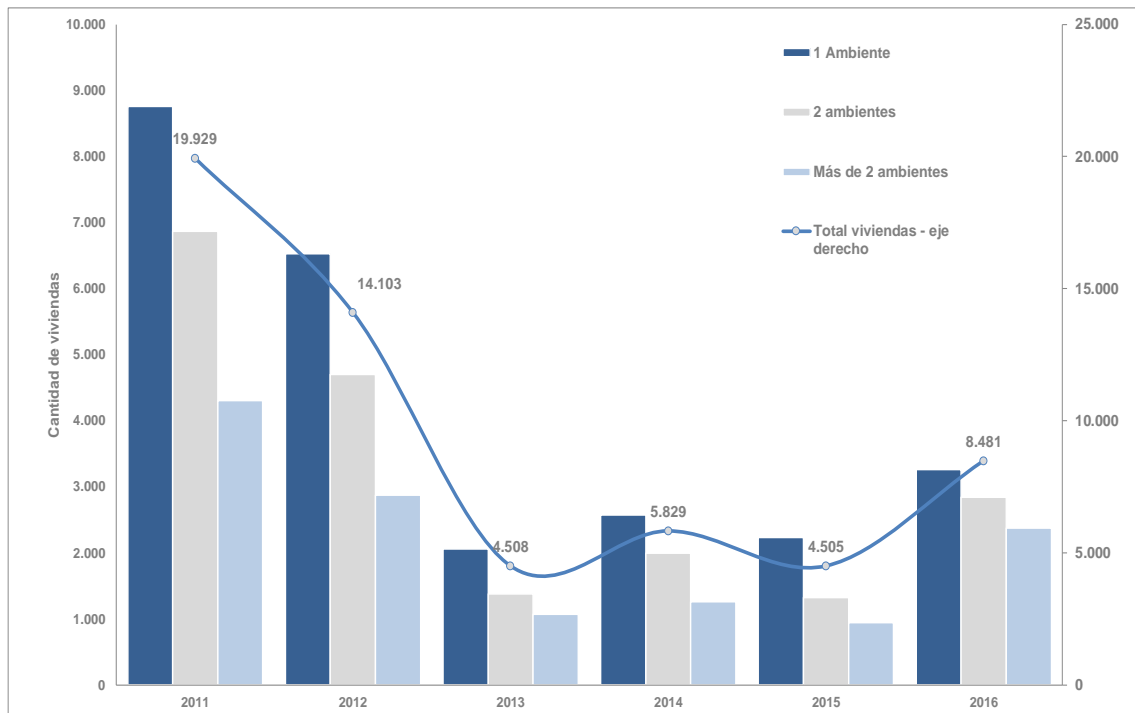
Gráfico VII - Superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Noviembre 2011 / 2016 (en M2 y en %)



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

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

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



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

La compraventa de inmuebles

El comportamiento de la Actividad de Compraventa en los principales distritos del país continuó con la tendencia evidenciada en los últimos meses. Por un lado, la Ciudad de Buenos Aires consolida su tendencia de crecimiento de mediano plazo, desde mínimos históricos, mientras que la Provincia se mantiene en un relativo estancamiento.

El otorgamiento de créditos hipotecarios bancarios continuó creciendo en Noviembre, con una tasa de variación que más que duplicó a la del volumen monetario total involucrado en las escrituras de los dos principales distritos. **El promedio mensual de créditos hipotecarios otorgados en los once meses de 2016 alcanzó así 538,8 millones de pesos.**

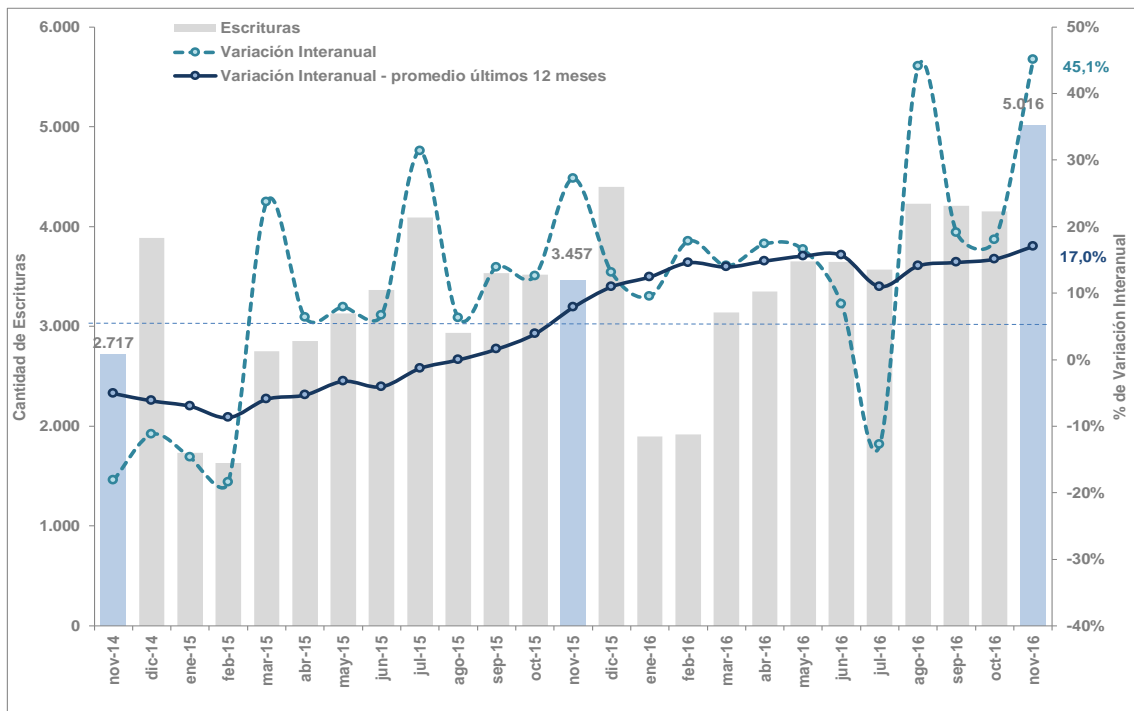
Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2015 - 2016 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2015						
Noviembre	9.803	0,7%	6,8%	3.457	-1,8%	27,2%
Diciembre	16.054	63,8%	3,1%	4.399	27,2%	13,1%
2016						
Enero	3.109	-80,6%	-3,3%	1.898	-56,9%	9,5%
Febrero	4.709	51,5%	5,9%	1.919	1,1%	17,8%
Marzo	7.727	64,1%	13,1%	3.138	63,5%	14,1%
Abril	8.420	9,0%	9,2%	3.347	6,7%	17,4%
Mayo	8.905	5,8%	2,7%	3.649	9,0%	16,5%
Junio	8.543	-4,1%	-7,7%	3.646	-0,1%	8,4%
Julio	8.093	-5,3%	-29,8%	3.568	-2,1%	-12,8%
Agosto	8.884	9,8%	19,3%	4.229	18,5%	44,1%
Septiembre	9.017	1,5%	-0,2%	4.208	-0,5%	19,1%
Octubre	8.921	-1,1%	-8,4%	4.153	-1,3%	18,0%
Noviembre	10.100	13,2%	3,0%	5.016	20,8%	45,1%
Acumulado Ene-Nov '05	112.575	-	-	63.879	-	-
Acumulado Ene-Nov '06	121.213	-	7,7%	62.651	-	-1,9%
Acumulado Ene-Nov '07	118.985	-	-1,8%	65.178	-	4,0%
Acumulado Ene-Nov '08	130.388	-	9,6%	61.587	-	-5,5%
Acumulado Ene-Nov '09	91.387	-	-29,9%	44.858	-	-27,2%
Acumulado Ene-Nov '10	104.229	-	14,1%	55.022	-	22,7%
Acumulado Ene-Nov '11	116.533	-	11,8%	57.713	-	4,9%
Acumulado Ene-Nov '12	101.090	-	-13,3%	42.155	-	-27,0%
Acumulado Ene-Nov '13	89.350	-	-11,6%	31.530	-	-25,2%
Acumulado Ene-Nov '14	82.348	-	-7,8%	29.806	-	-5,5%
Acumulado Ene-Nov '15	87.684	-	6,5%	32.993	-	10,7%
Acumulado Ene-Nov '16	86.428	-	-1,4%	38.771	-	17,5%

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

En la Ciudad de Buenos Aires se celebraron 5.016 escrituras en el mes de Noviembre (Cuadro III), mostrando un incremento del 45,1% en términos interanuales. Con esta cifra, **el acumulado de los once primeros meses de 2016 evidencia un crecimiento de 17,5% en relación con igual periodo de 2015.** La variación del promedio móvil de doce meses para la Actividad de Compraventa fue de 17% interanual en el mes bajo análisis, la tasa más elevada desde Febrero de 2011, consolidando así la tendencia que lleva ya un año en terreno positivo (Gráfico IX). En el mes de Noviembre, **un 14,9% de las escrituras de la Ciudad fueron realizadas mediante hipotecas (745)**, proporción mayor que la registrada en Noviembre de 2015 (11,7%).

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



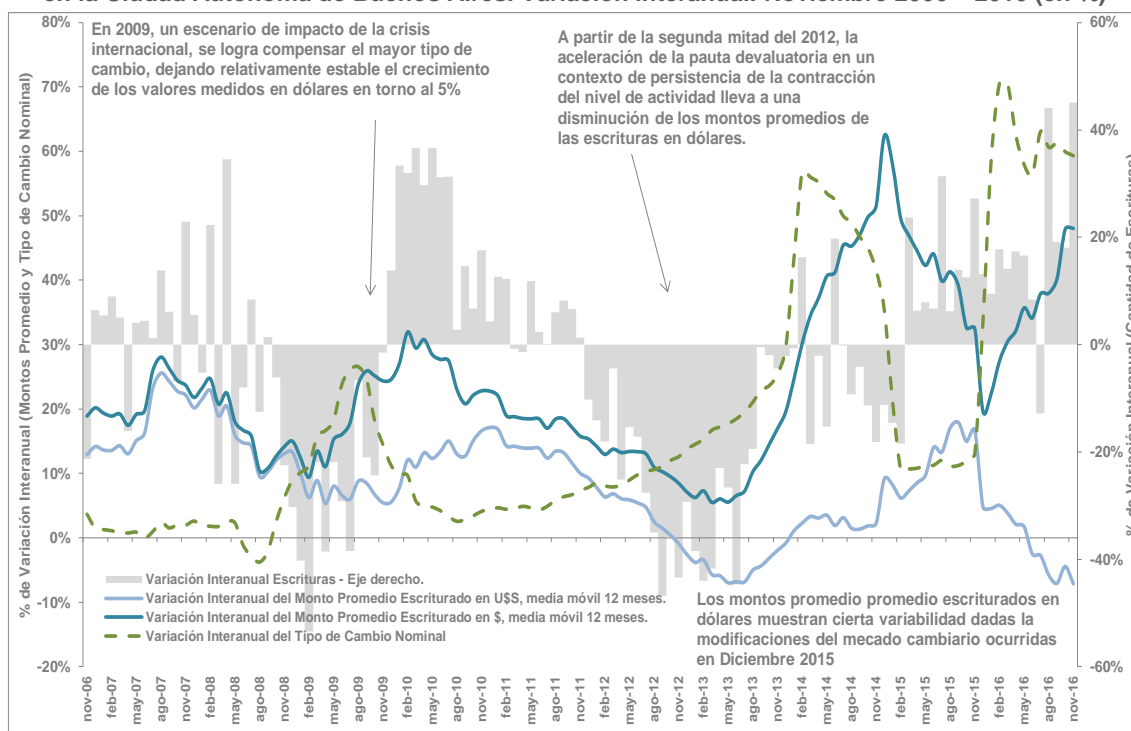
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto promedio del valor escriturado se mantuvo en línea con el registro del mes pasado alcanzando \$1.896.574, un 47% por encima del valor medio de Noviembre de 2015. Medido en divisas, habitual moneda en la que se realizan las operaciones de compraventa de inmuebles en el distrito capitalino, el promedio alcanzó 123.637 USD, un 7,5% por debajo del valor medio evidenciado un año atrás¹¹. Como fue indicado en informes anteriores, este indicador está sujeto a importantes oscilaciones, en particular en el marco de las modificaciones introducidas a partir de Diciembre de 2015 en términos de acceso al mercado cambiario y cotización de las divisas. Las variaciones de doce meses acumulados de estas operaciones, que en parte suavizan las mencionadas oscilaciones, muestran las trayectorias divergentes que estos han registrado a partir del último mes de 2015 (Gráfico X).

Por su parte la Provincia de Buenos Aires registró un total de 10.100 Actos Escriturales en Noviembre de 2016, lo que representa un crecimiento interanual del 3%. En el acumulado anual la Actividad de Compraventa del distrito bonaerense registra una merma del 1,4% en relación con igual periodo de 2015. Al igual que en los periodos previos la tendencia de largo plazo, medida como la variación promedio de doce meses, continúa siendo casi nula con una variación de -0,7% en Noviembre (Gráfico XI). Un 11,6% del total de Escrituras del mes fue realizado con hipoteca (1.172), proporción que se encuentra en línea con el registro mensual de Noviembre 2015. Tomando en consideración los once meses del año, dicha proporción asciende al 12% para 2016, mientras que en el acumulado para igual periodo del año pasado el porcentaje de operaciones realizadas mediante hipotecas había sido de 14,9%.

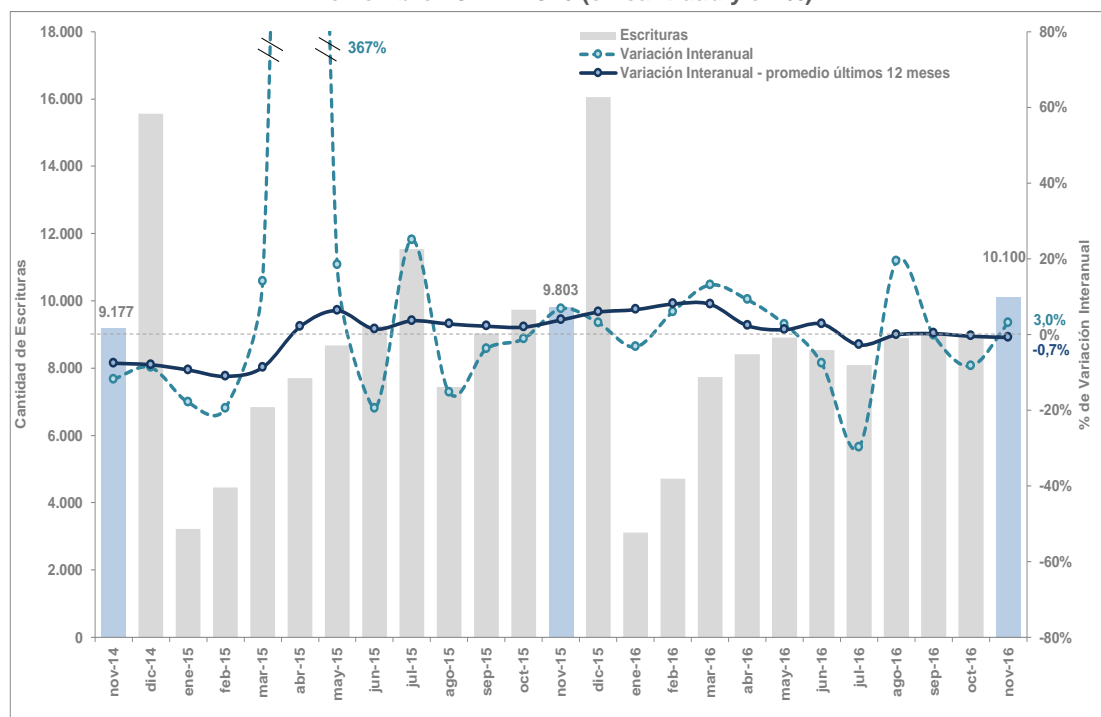
¹¹ El dato se relativiza considerando que la conversión se hace al valor del dólar oficial y las operaciones en aquel momento ya tenían incorporado en buena medida el valor de la divisa en el circuito informal.

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



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

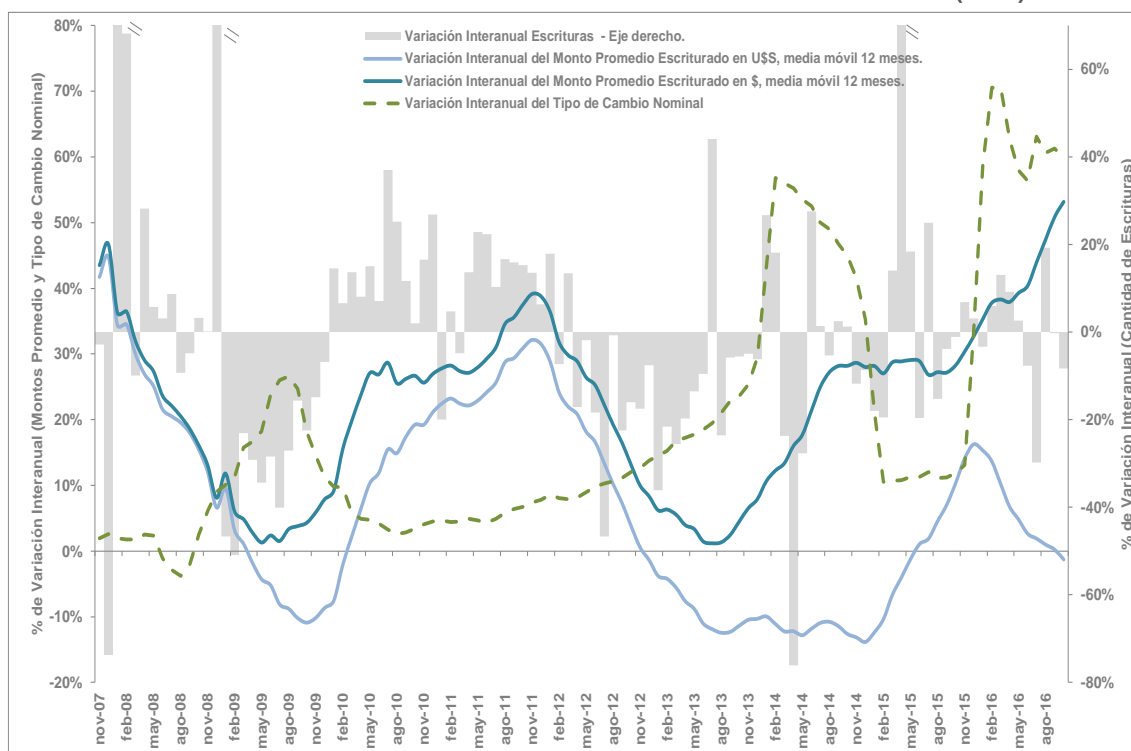
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2014 – 2016 (en cantidad y en %)



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

En lo referido al **monto promedio de escrituración en la Provincia de Buenos Aires, en Noviembre fue de 715.423 pesos (+37,5% interanual); es decir un volumen total involucrado de 7.225,8 millones de pesos para la totalidad de las operaciones realizadas en el mes.** Medido en moneda extranjera, **el valor medio fue de 46.638 USD, lo que representa una caída de 13,7% interanual,** interrumpiendo así un trimestre de crecimiento de este indicador. Las tendencias de mediano plazo de los valores en moneda local y extranjera en la Provincia de Buenos Aires se ilustran en el Gráfico XII.

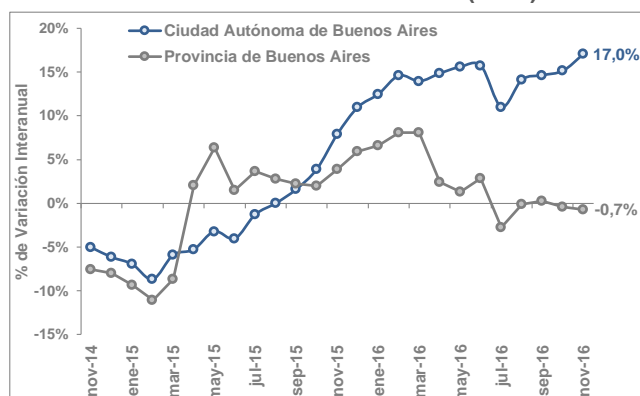
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Noviembre 2007 – 2016 (en %)



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

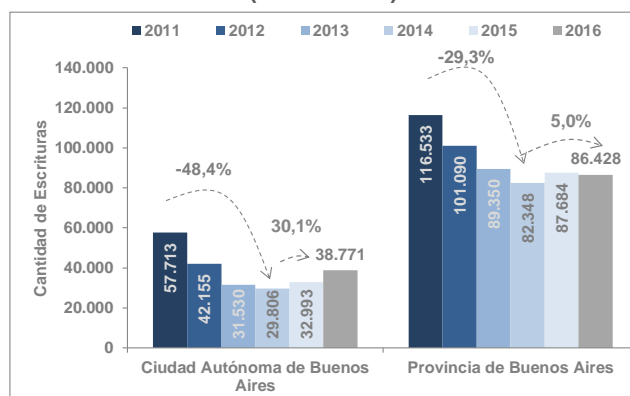
La comparación de las tendencias de mediano plazo para la Actividad de compraventa en los dos principales distritos del país muestra cierto contraste. **Mientras que en la Ciudad de Buenos Aires se acentúa la recuperación, alcanzando en Noviembre un 17% de incremento interanual en el promedio de doce meses, en la Provincia el comportamiento de las Escrituras permanece relativamente estancado desde hace ya cuatro meses** (Gráfico XIII). Asimismo respecto al 2014, año que podría indicarse como un piso para el nivel de Actividad en una comparación de corto plazo, la Ciudad ha mostrado un incremento acumulado del 30,1% en los primeros once meses, producto del comportamiento positivo de los últimos dos años; mientras que en la Provincia la variación total ha sido del 5% (Gráfico XIV)

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



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

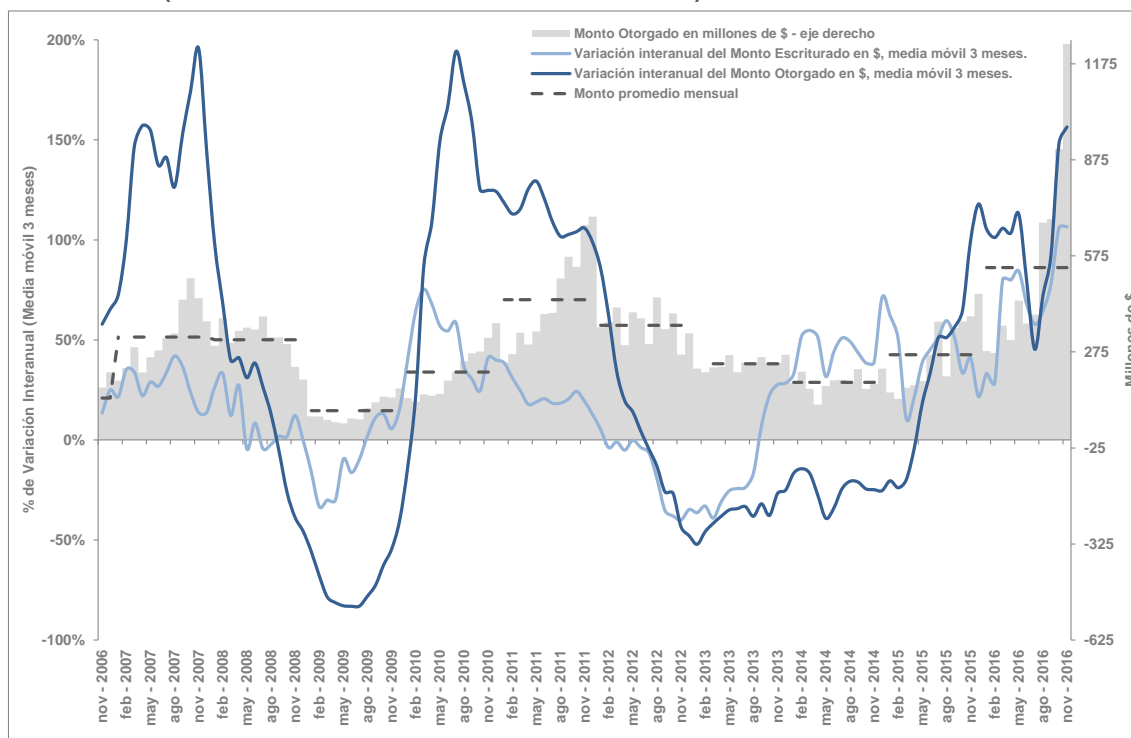
Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel acumulado. Noviembre 2011 / 2016 (en cantidad)



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

El monto total de crédito hipotecario otorgado para vivienda¹² en el mes de Noviembre fue de 1.237 millones de pesos, mostrando así un incremento interanual del 156%, más que el doble de la variación registrada en el volumen monetario implicado en las escrituras de compraventa de Ciudad y Provincia de Buenos Aires (75%), ver Gráfico XV. El promedio mensual del crédito otorgado alcanzó a 538,8 millones de pesos en 2016, cifra que se desglosa en un valor medio de 336,5 millones en el primer semestre y 781,5 millones para los siguientes cinco meses del año.

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



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

Recientemente el Gobierno Nacional anunció la transferencia del Plan PROCREAR de la órbita de la ANSES al *Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda*, indicando además que destinaría en el año 2017 un presupuesto para el Plan de 40.000 millones de pesos contra los 17.900 millones de pesos asignados en 2016. Se mantiene la impronta dada por el nuevo Gobierno ya en el año 2016 se transformó el plan originalmente de construcción en uno de crédito hipotecario destinado a la construcción o a la adquisición de viviendas ya construidas nuevas o usadas. Es de destacar que según datos de la gestión anterior, entre Junio de 2012 y Noviembre de 2015 se financiaron 200.468 proyectos, de los cuales 171.143 correspondieron a líneas individuales. Estos últimos dieron un impulso a la construcción de viviendas fundamentalmente en el interior del país, lo que se vio reflejado en los indicadores de actividad del sector especialmente en 2013 y 2014. A mediados del año pasado fue relanzado el programa como PROCREAR ABC (Ahorro, Bonificación y Crédito), orientándose en forma más marcada a solucionar el acceso a la primera vivienda a través del mercado inmobiliario. Hoy se plantean dos canales. Uno es el llamado *Solución Casa Propia* que apunta a facilitar el acceso a viviendas nuevas o usadas (casas o departamentos) de hasta \$1.500.000. Otro es la línea de *Desarrollos Urbanísticos* que apunta a la compra de viviendas a estrenar en alguno de los 70 desarrollos urbanísticos en ejecución (23.000 viviendas). Sin lugar a dudas el objetivo actual es facilitar el acceso a la vivienda y disminuir el déficit habitacional y no tanto promover la construcción privada, hecho que junto a la contracción de la obra pública fueron determinantes (aunque no los únicos responsables) de la menor actividad del sector durante el 2016.

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

► Glosario de Términos utilizados.

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