

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 143

Correspondiente al período Julio – Agosto 2017

Buenos Aires | Septiembre 2017

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	13
La construcción en el empleo	21
▶ Situación Laboral en la Construcción a Julio 2017	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia	28
El salario en la Construcción.....	32
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	37
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	37
La compraventa de inmuebles	39
▶ Glosario de Términos utilizados.	46

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 143

Septiembre 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Agosto reflejaron la continuidad del proceso expansivo que atraviesa la actividad constructiva, mostrando un alza interanual del 7,4%.
- Este fue el mes de Agosto con mayor consumo de cemento de la historia, superando en un 4,7% el valor previo más alto, correspondiente al año 2013.
- El consumo de cemento acumula entre Enero y Agosto un incremento del 10,4% interanual, la mayor tasa de crecimiento desde el año 2011. Sin embargo, el total de consumo en lo que va del año no logró aún superar la marca de 2015.
- El consumo de cemento *a granel* registró en Julio un alza interanual del orden del 45%, llevando la variación acumulada en lo que va del año por encima del 25%. Si se compara con la velocidad de crecimiento que muestra el consumo *en bolsa* (6,3% interanual en Julio y en 3% acumulado), deja en evidencia el tipo de demanda que propulsa actualmente la actividad.
- El peso del consumo *a granel* en el total del consumo de cemento representó otra vez en Julio el 42%, casi 3 puntos porcentuales por encima de la marca de 2015.
- En lo que concierne a la dinámica territorial, Julio mostró una aceleración en la tasa de expansión de las provincias menos populosas del país, aunque el ritmo de crecimiento de las Grandes sigue duplicando el de las Restantes.
- La mencionada incidencia de la obra pública resulta aún más clara cuando se constata la vertiginosa expansión de los despachos de *Asfalto* y los factores que, según fuentes del sector, están detrás del alza de casi el 25% anual que acumulan los despachos de *Hierro redondo para hormigón*.
- El Índice Construya, que tiende a reflejar en mayor medida la dinámica de las obras de arquitectura que las de infraestructura, también presenta una marcha acelerada. También para este indicador, la marca de Agosto fue la más alta de la historia para dicho mes.
- La tasa de expansión acumulada del Índice construya continúa acelerándose y ya se ubicó en los dos dígitos, transformándose en la más importante desde el año 2010. Aun así, cuando se toma el nivel acumulado por el indicador, el mismo se ubica por debajo no sólo de 2015, sino también de 2013.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción sigue mostrando moderados signos de crecimiento: la cantidad registrada en Agosto ascendió a 21.349, un 0,4% (Julio: 0,35%) más que en igual período del año pasado.
- El número de jurisdicciones en donde el número de empleadores resulta inferior al de un año atrás se redujo en Agosto de 9 a 8. Las bajas más pronunciadas continúan observándose en las provincias patagónicas de Santa Cruz y Tierra del Fuego.
- Por el contrario, sobresalen los casos de la Ciudad de Buenos Aires, que con un alza del 4,9% interanual es la jurisdicción que mayor número de nuevos empleadores aportó en doce meses (193), y Catamarca, que evidencia una tasa de expansión inusualmente elevada, del orden del 40%.
- El análisis según Forma Jurídica arroja en Agosto la novedad de que *Sociedades Anónimas* volvió a terreno negativo, con una marginal baja interanual del 0,2%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto un alza mensual del 1,1%.

- El dato más importante de este mes fue que el capítulo *Materiales* registró otra vez una suba superior al 2%, acumulando así en los dos últimos meses un alza superior al 5%.
- La variación acumulada desde Diciembre por los costos de construcción asciende ya al 19,4%. El incremento resulta hasta aquí relativamente similar al de igual período del año pasado, observándose en todo caso una leve desaceleración de 1,4 pp en el capítulo *Materiales*.
- Medido en dólares estadounidenses, el actual nivel de los costos de construcción se encuentra más de un 11% por encima del que presentaba un año atrás.

Situación Laboral

- Durante el mes de Julio, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción evidenció una nueva expansión al alcanzar un total de 410.821 puestos de trabajo registrados, nivel que representa un incremento del 0,5% en relación al mes precedente.
- De todas formas, el crecimiento interanual continuó acelerándose y alcanzó el mayor registro de la serie histórica. La variación respecto a Julio de 2016 marcó un incremento del 12,5% interanual, a partir de la creación de 45.745 nuevos puestos en los últimos 12 meses, siendo también la mayor cantidad de puestos generados en dicho lapso en toda la serie. Así, se completa un semestre de continua aceleración en la tasa de incremento interanual.
- El promedio de ocupación durante los primeros siete meses del 2017 fue de 395.264 puestos de trabajo registrados, presentando así un crecimiento del 7,5% interanual, la segunda mejor tasa de incremento de la serie histórica que se inicia en 2007.
- Si comparamos el acumulado hasta Julio de 2017 con otros años, el contraste arroja un promedio de empleo un 0,4% superior al de igual período del 2013 y un 4,1% inferior en relación al 2015.
- La creación de nuevos puestos de trabajo se explicó principalmente por una mayor cantidad de firmas constructoras en actividad, dejando el indicador de empleo promedio en un nivel similar al del mes precedente (14 puestos de trabajo por empresa).
- En el balance para los primeros siete meses del año, el indicador de tamaño medio de las firmas constructoras se ubica en 13,6 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone un incremento del 7,2% en relación a igual período de 2016, pero se mantiene aún por debajo del registro correspondiente a 2015.
- Al igual que aconteciera en Junio pasado, tan sólo 16 de las 25 jurisdicciones del país evidenciaron en el mes de Julio un volumen de empleo superior al del período precedente.
- Uno de cada tres nuevos puestos de trabajo creados en Julio se emplazaron en el interior de la Provincia de Buenos Aires y en la Provincia de Córdoba. Si a estas se le adicionan los casos de Chaco, Tucumán y Corrientes, la participación de estas 5 jurisdicciones alcanza al 57,1% de la creación bruta de empleo.
- A nivel agregado, el mejor desempeño estuvo nuevamente concentrado en la Región Noreste, la que evidenció una expansión del 3,5% mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados del sector.
- En la comparativa interanual se observa un crecimiento generalizado del empleo a nivel territorial, que alcanza a 21 de las 25 jurisdicciones del país. Por su magnitud porcentual se destaca el ritmo de incremento verificado en la Provincia de La Rioja (75,8%), aunque con escaso impacto absoluto en la dinámica nacional.
- La estructura del empleo sectorial muestra una tendencia de crecimiento en la participación tanto del Área Metropolitana de Buenos Aires como de las provincias que conforman la Región Centro (Interior de la Provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos), en desmedro del *Resto del país*.
- Cuando consideramos el acumulado para los primeros siete meses del año, la participación del *Resto del país* se encuentra en su mínimo nivel para la serie que se inicia a mediados de 2007, quedando por debajo del registro correspondiente a igual período del 2008.
- Influenciada por la entrada en vigencia del segundo tramo de incremento de los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente al 2017, la media salarial en Julio fue de \$16.885, marcando una expansión del 42,4% en comparación con igual mes de 2016.

- La cantidad de puestos de trabajo registrados con una remuneración igual o superior a los \$16.000 durante los primeros siete meses del 2017, algo más que duplica la correspondiente a igual período del año precedente, llevando a que en el acumulado a Julio, más de la mitad de los trabajadores del sector (52,5%) percibieran una remuneración igual o superior a los \$12.000.
- La tasa de crecimiento interanual de las remuneraciones se acelera en la totalidad de las regiones del país en Julio.
- A nivel provincial, el incremento de las remuneraciones más significativo se verificó en la Provincia de Córdoba. En este distrito, el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores entre los meses de Enero y Julio resultó un 53% superior al verificado en igual período de 2016.
- La siguen en importancia las provincias de La Pampa, Tucumán y Santa Cruz, con incrementos del orden del 45,7%, del 44,2% y del 43,3%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Julio la proyección de superficie a construir según el relevamiento de Permisos realizado por el INDEC (41 Municipios) fue de 683.435 m², lo que representa un crecimiento del 31,4% interanual, siendo el de mayor ritmo desde el inicio de la nueva serie en Enero 2014.
- Con este desempeño, la tendencia de mediano plazo de los Permisos de Edificación alcanzó por primera vez terreno positivo desde que se retomó su publicación (1,6%).
- El total acumulado de superficie permisada en los primeros siete meses del año registró un aumento interanual del 8,9%.
- Observando lo ocurrido con el metraje acumulado en los primeros seis meses del año con una óptica regional, puede verse que el AMBA continúa liderando el crecimiento, tanto por su fuerte incremento interanual (43%, casi exclusivamente por lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires) como por su participación en el total de superficie del primer semestre 2017 (38% del total de metros involucrados en los Permisos de Edificación).
- En segundo lugar, la Región NOA ha mostrado una variación positiva del 15% interanual en el primer semestre, aunque su participación es mucho menor (10,9%).
- En Julio las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires se incrementaron un 48,8% interanual (2,7% mensual), hasta alcanzar un total de 5.310 operaciones, el mejor registro para un mes de Julio desde el 2011.
- El total de Actos realizados durante los primeros siete meses de 2017 supera en un 44,4% a los registrados en igual periodo de 2016.
- En el mes bajo análisis un 23,6% de las operaciones fueron realizadas mediante créditos hipotecarios (1.253 del total de 5.310), el doble de la proporción registrada un año antes. En lo que va del año, puede afirmarse que del total del incremento acumulado, un 42% se debe a las Escrituras realizadas mediante hipotecas.
- En cuanto a los montos medios por operación, el mes de Julio presentó una variación del 45,8% medido en moneda local (\$ 2.325.027), lo que implicó un incremento en moneda estadounidense del 26,6% (US\$ 135.420).
- La Provincia de Buenos Aires mostró en Julio por segunda vez consecutiva un ritmo de crecimiento de la Actividad de Compraventa por encima del 25%, logrando un aumento del 28,8% en relación con lo acontecido en igual mes del año pasado, con la rúbrica de un total de 10.423 Escrituras.
- El acumulado en lo que va de 2017 presenta una variación positiva del 19,4% interanual, la mayor desde 2005 para el periodo Enero – Julio.
- En lo que va del año las operaciones realizadas mediante Hipotecas bancarias en la provincia han participado del 19,7% del total de las Escrituras, siendo responsables del 54% de dicho aumento.
- El monto total involucrado en las Escrituras de la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Julio fue de 11.948 millones de pesos, es decir un valor medio de \$1.146.343 por Acto. Convertido al tipo de cambio promedio mensual, esto arroja un monto de US\$ 66.767.

- La Actividad en la Provincia de Córdoba, medida mediante el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), muestra un leve crecimiento interanual, considerando el promedio mensual 2017 versus el año anterior.
- Al igual que en los periodos previos, han sido los Lotes los que han impulsado el crecimiento, con una variación interanual positiva del 13,5%, mientras que el segmento de Departamentos y Casas todavía continúa en terreno negativo, cayendo un 3,6% en relación con el año pasado.
- Los montos totales en el país otorgados en concepto de préstamos con garantía hipotecaria para vivienda alcanzaron los 4.754,3 millones de pesos en Julio, un 42% por encima del valor del mes anterior y más de nueve veces superior (829,9%) al registro de igual periodo del año pasado (considerando el promedio móvil trimestral).
- Del total de crédito hipotecario otorgado en los últimos doce meses, un 57% fueron realizados mediante Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs).

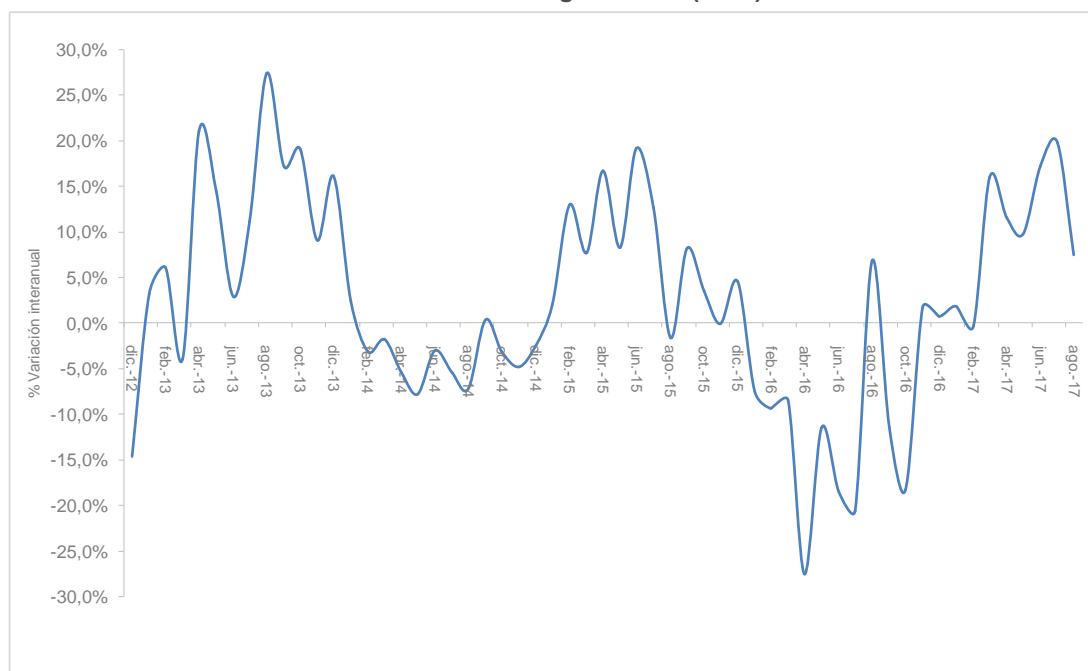
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de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

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Agosto reflejaron la continuidad del proceso expansivo que atraviesa la actividad constructiva, mostrando un **alza interanual del 7,4%**. Esta fue más moderada que la de los meses anteriores, pero debe tenerse presente que lo fue en comparación al único registro positivo que hasta el mes de Noviembre había mostrado el año 2016.

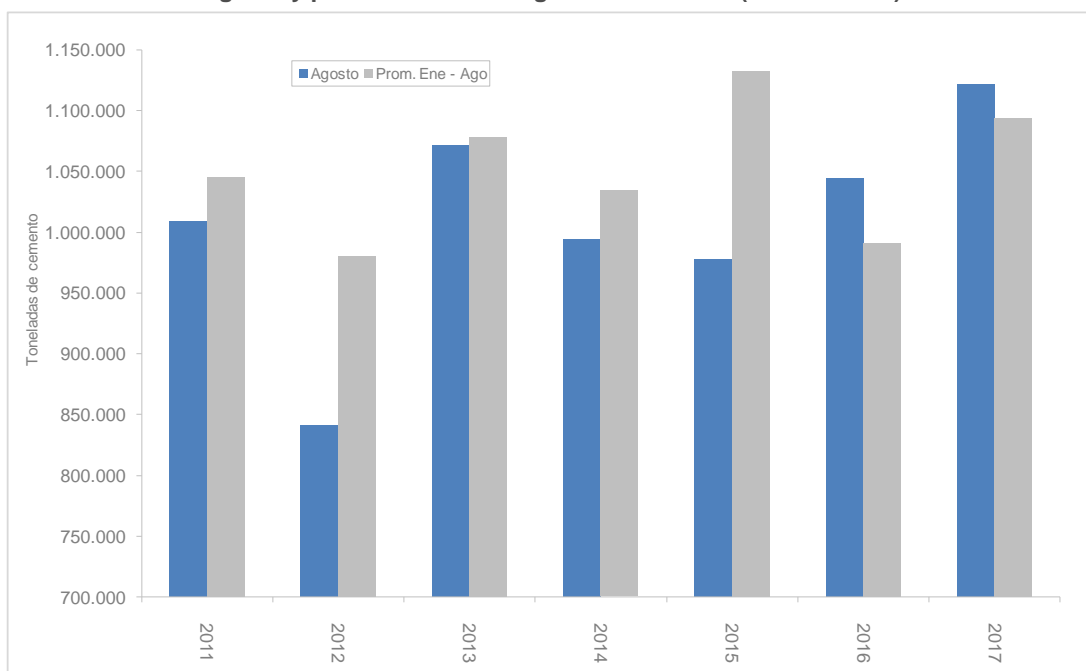
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2012 - Agosto 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En Agosto, y por tercer mes consecutivo, se consumieron más de un millón de toneladas mensuales, siendo en este caso la cifra más elevada de las tres. Más significativo aún, **este fue el mes de Agosto con mayor consumo de la historia, superando en un 4,7% el valor previo más alto, correspondiente al año 2013.**

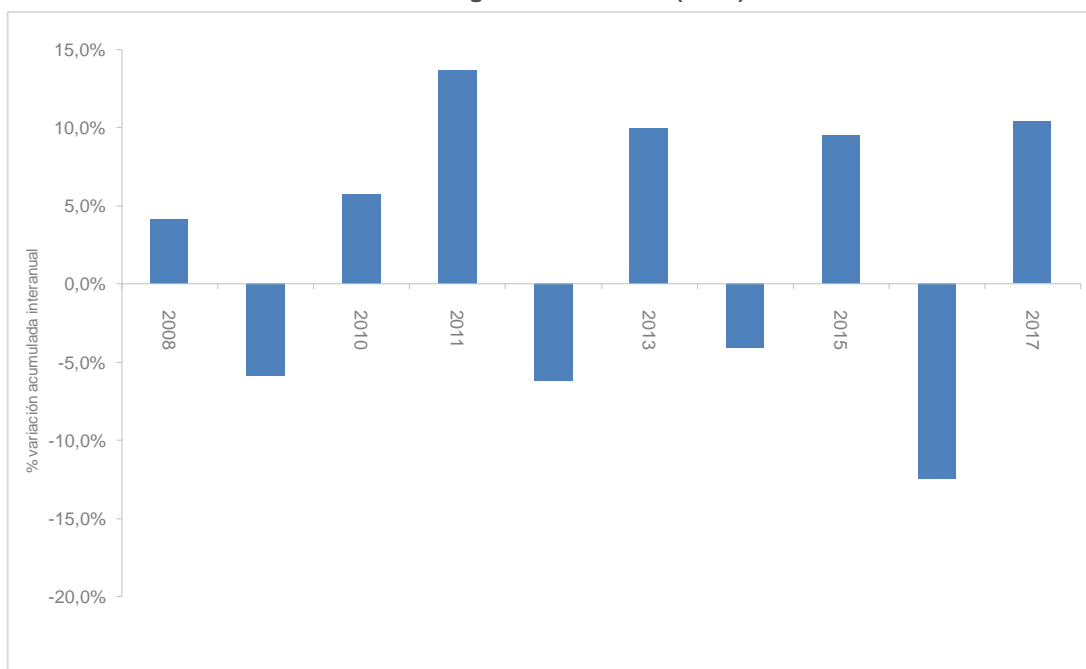
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Agosto y promedio Enero - Agosto 2011 / 2017 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De esta manera, **el consumo de cemento acumula entre Enero y Agosto un incremento del 10,4% interanual, la mayor tasa de crecimiento desde el año 2011**. Sin embargo, el nivel de consumo registrado en lo que va del año no logró aún superar la marca de 2015, quedando un 3,4% por debajo.

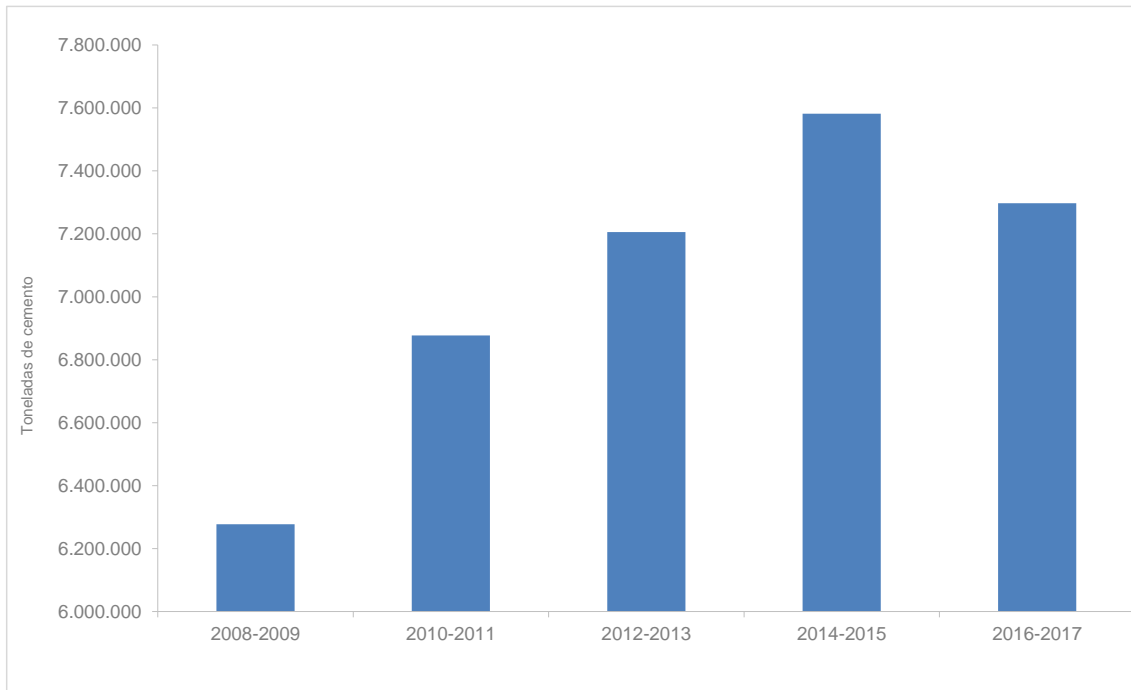
**Gráfico III – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual.
Enero – Agosto 2008 / 2017 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En este sentido, resulta interesante advertir que si en lugar de comparar año contra año se contrasta el acumulado hasta agosto bienio contra bienio, el actual (2016-2017) también se ubica por encima del de 2012-2013, pero por debajo del de 2014-2015.

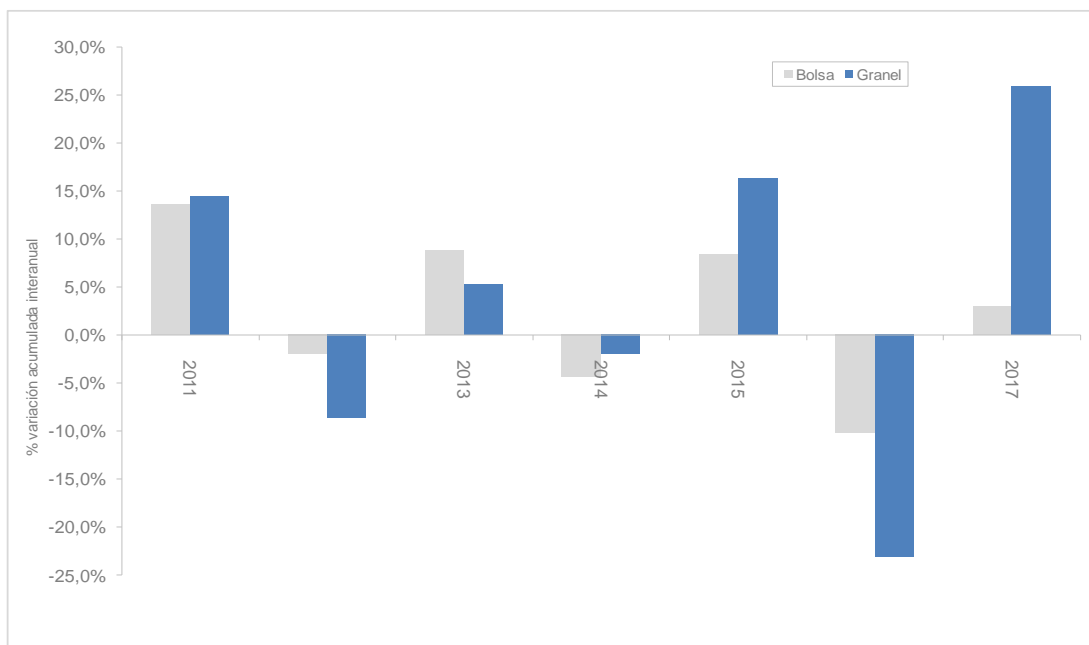
Gráfico IV – Consumo de cemento. Nivel promedio anual.
Enero - Agosto 2008-2009 / 2016-2017 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos actualizados al mes de Julio refuerzan la importancia que tiene la recuperación y crecimiento de la obra pública en el actual proceso de expansión. En efecto, **el consumo de cemento a granel registró en dicho un mes un alza interanual del orden del 45%, llevando la variación acumulada en lo que va del año por encima del 25%**. La magnitud de dichos guarismos guarda cierta relación con la de la caída observada en iguales períodos de 2016 (-30,2% y -23,2%, respectivamente), pero **si se compara con la velocidad de crecimiento que muestra el consumo en bolsa (6,3% interanual en Julio y 3% acumulado), deja en evidencia el tipo de demanda que propulsa actualmente la actividad.**

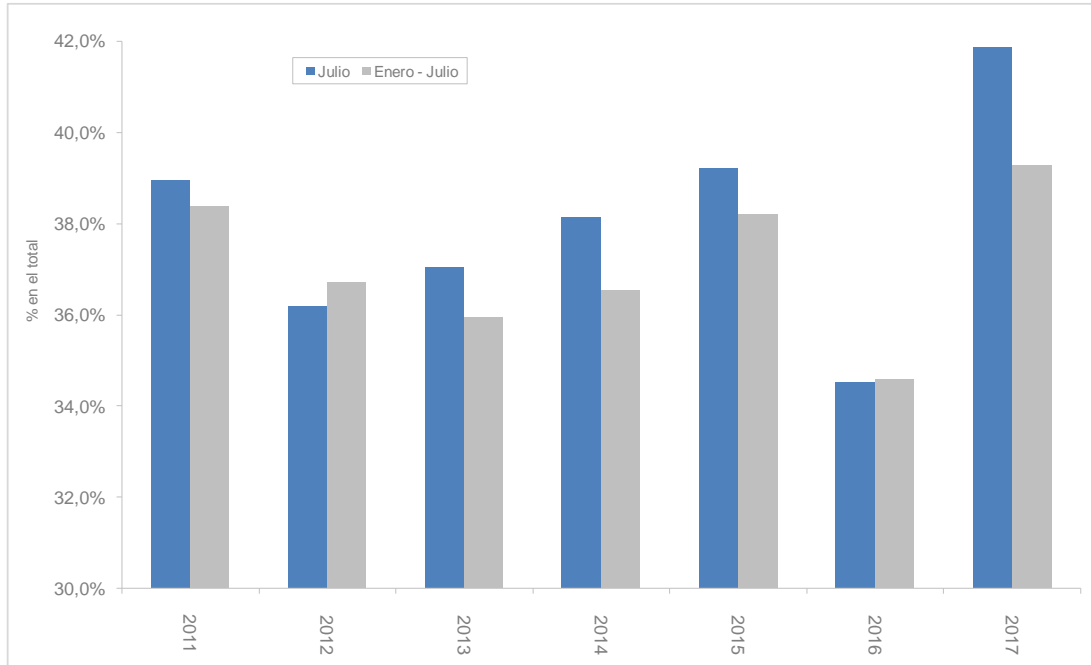
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual.
Enero – Julio 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Dicha conclusión queda manifiesta de un modo aún más contundente cuando se constata que **el peso del consumo a granel representó otra vez en Julio el 42% del total**, casi 3 puntos porcentuales por encima de la marca de 2015. **Tomando el acumulado Enero-Julio, la proporción del consumo a granel es del 39,3%**, cuando en igual período del año pasado había sido del 34,6%; y en 2015, del 38,2%. De todas formas, el volumen absoluto del año 2015 continúa siendo un 3,7% mayor que el de 2017.

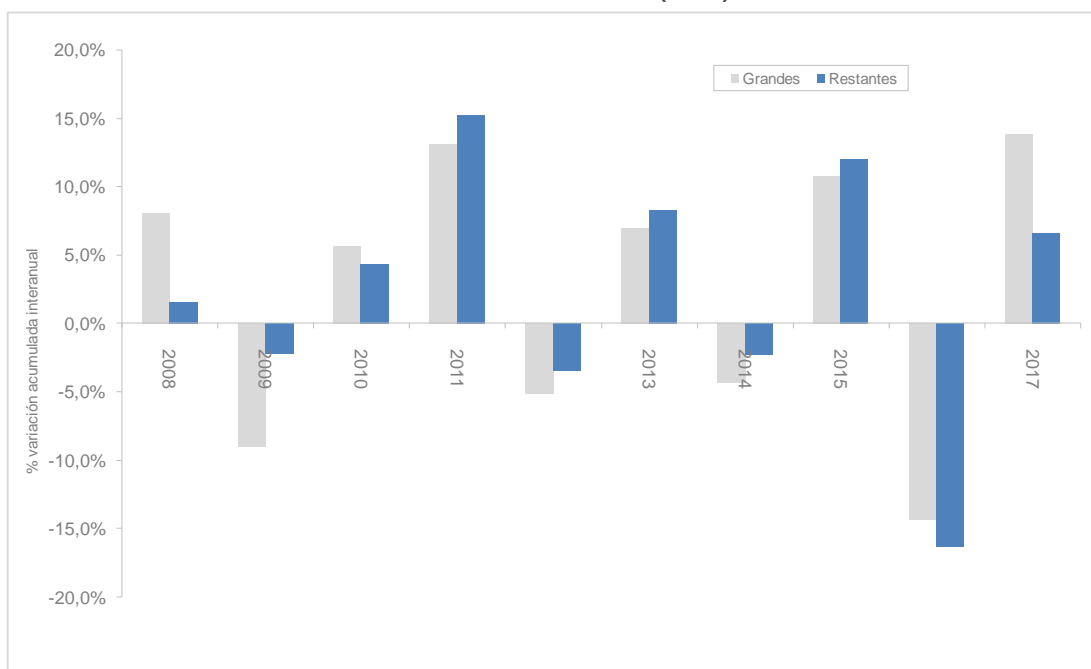
Gráfico VI – Consumo de cemento según tipo de envase. Participación del granel en el total. Julio y Enero – Julio 2011 / 2017 (en % sobre el total de toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Finalmente, en lo que concierne a la dinámica territorial, el mes de **Julio** mostró una **aceleración en la tasa de expansión de las provincias menos populosas del país**, aunque el ritmo de crecimiento de las **Grandes** sigue duplicando el de las **Restantes**.

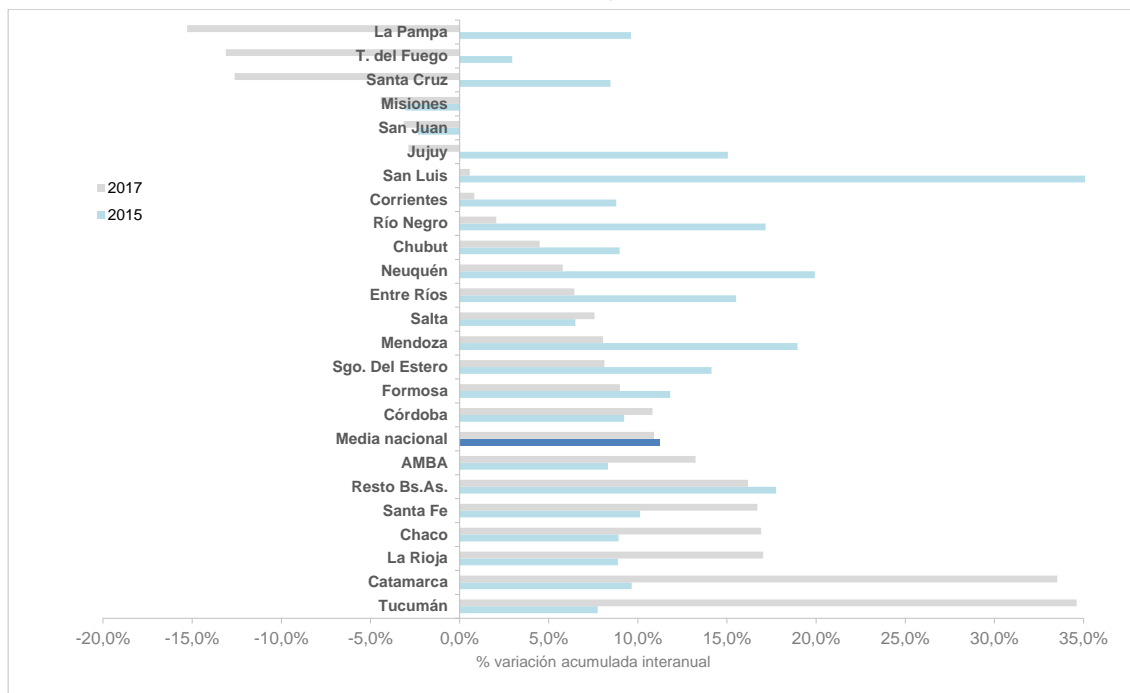
Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero - Julio 2008 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, este patrón territorial, que difiere del que se venía observando desde 2008, también se refleja en el hecho que, si bien generalizado, el actual proceso de expansión de consumo encuentra más excepciones que en ocasiones anteriores. Así, mientras que **al concluir el mes de Julio había aún seis provincias en donde el consumo de cemento era menor que un año atrás**, en igual período de 2015 ese número se reducía a 2.

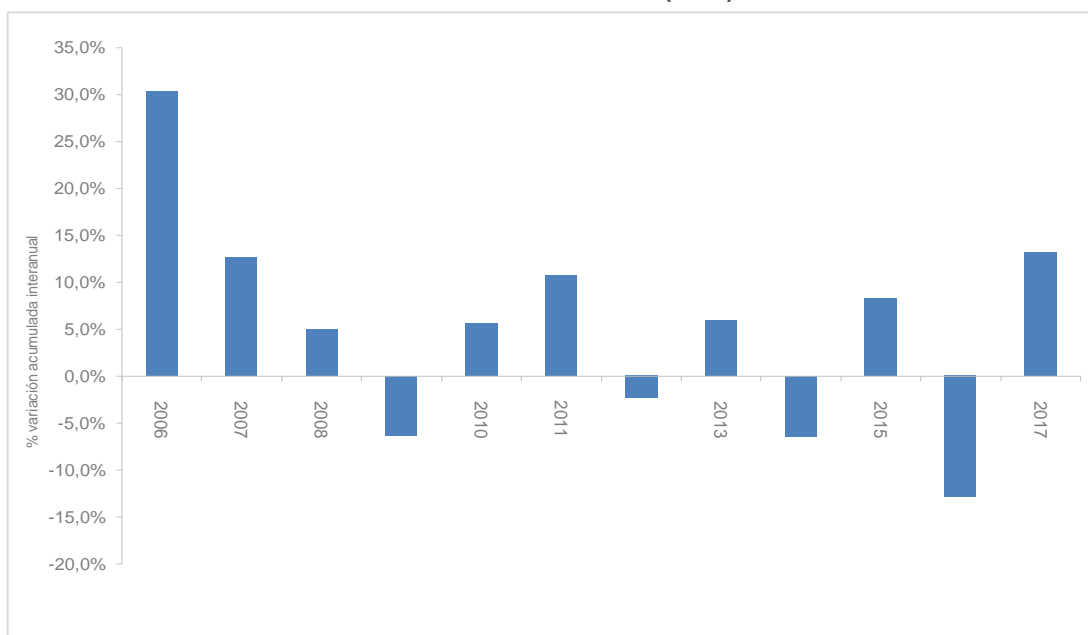
Gráfico VIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero – Julio 2015 y 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El eje conformado por las provincias de Catamarca-La Rioja-Tucumán continúa siendo el más dinámico, con tasas de expansión acumulada hasta Julio que llegan a superar el 30%. Si se la tomase en forma aislada, la tercera con más rápido crecimiento sería la Ciudad de Buenos Aires. En este sentido, es interesante notar que mientras que a nivel país la tasa de expansión acumulada es la más alta desde el año 2011, **en lo que hace al Área Metropolitana de Buenos Aires es la más elevada desde el año 2006.**

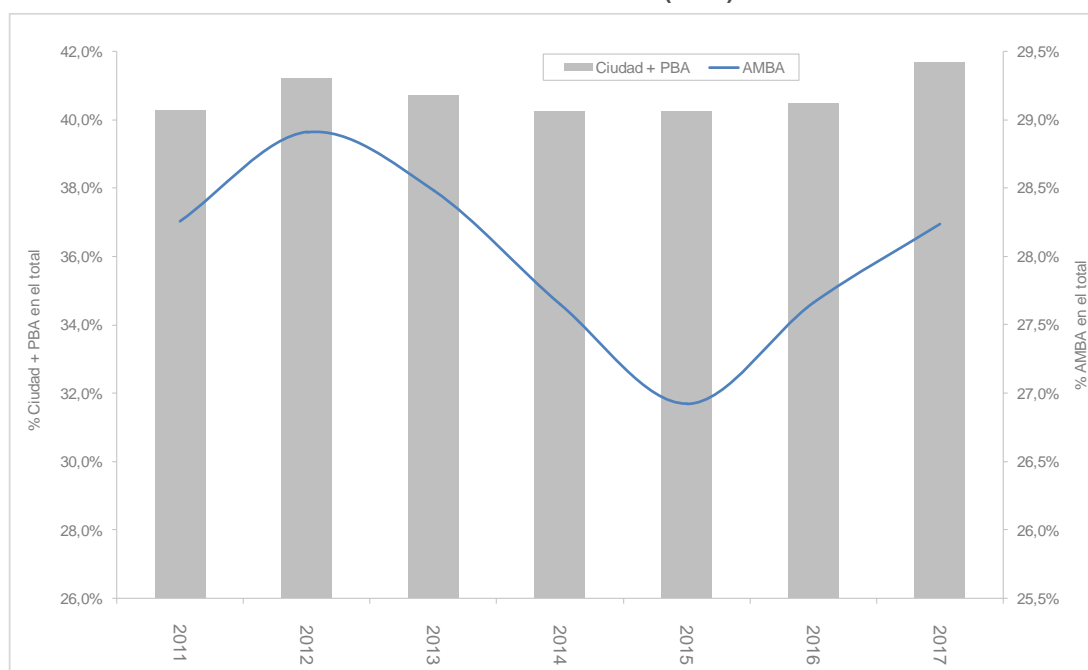
Gráfico IX – Consumo de cemento en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Variación acumulada interanual. Enero – Julio 2006 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

No obstante, ello no sólo da cuenta del nivel de actividad que existe en la Ciudad de Buenos Aires, sino también de la magnitud de la caída que el AMBA, y en particular el GBA, había tenido el año pasado. Una forma de ver esto es que la participación del AMBA en el total del consumo de cemento en el país está lejos de ubicarse en máximos históricos. En cambio, **lo que sí está en un pico histórico es la incidencia del eje Ciudad – Provincia de Buenos Aires en el total.**

Gráfico X – Consumo de cemento según jurisdicción. Participación en el total. Enero – Julio 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La mencionada incidencia de la obra pública resulta aún más clara cuando se constata que el marcado crecimiento del consumo de cemento es sólo superado por la **vertiginosa expansión de los despachos de Asfalto** y por los factores traccionadores de la demanda que, según fuentes del sector, están detrás del **alza de casi el 25% anual que acumulan los despachos de Hierro redondo para hormigón.**

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

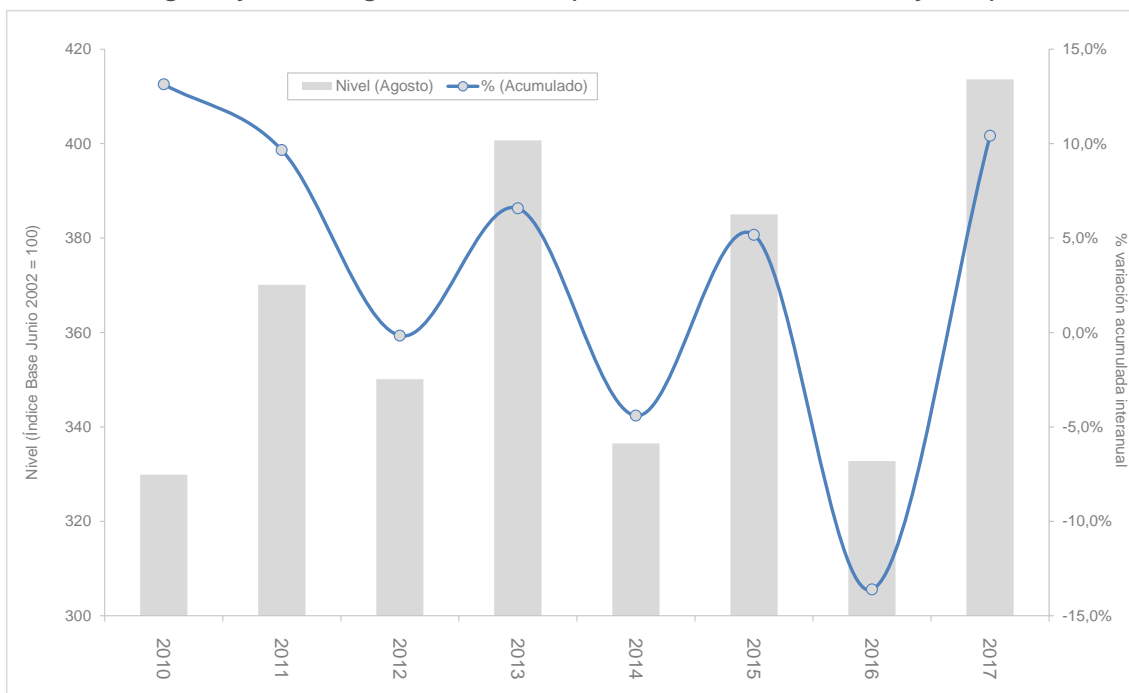
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Julio	Enero - Julio
Artículos sanitarios de cerámica	30,2%	-1,9%
Asfalto	95,1%	89,7%
Cemento Portland	19,8%	10,9%
Hierro redondo para hormigón	45,5%	24,9%
Ladrillos huecos	13,5%	0,3%
Pinturas para Construcción	11,0%	8,4%
Pisos y revest.cerámicos	1,7%	1,3%
Placas de yeso	13,1%	8,2%
Resto*	18,8%	4,6%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, debe apuntarse que el Índice Construya, que tiende a reflejar en mayor medida la dinámica de las obras de arquitectura que las de infraestructura, también muestra una marcha acelerada. Al igual que con el consumo de cemento, **su marca de Agosto fue la más alta de la historia para dicho mes.**

Gráfico XI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel y variación acumulada interanual. Agosto y Enero - Agosto 2010 / 2017 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)

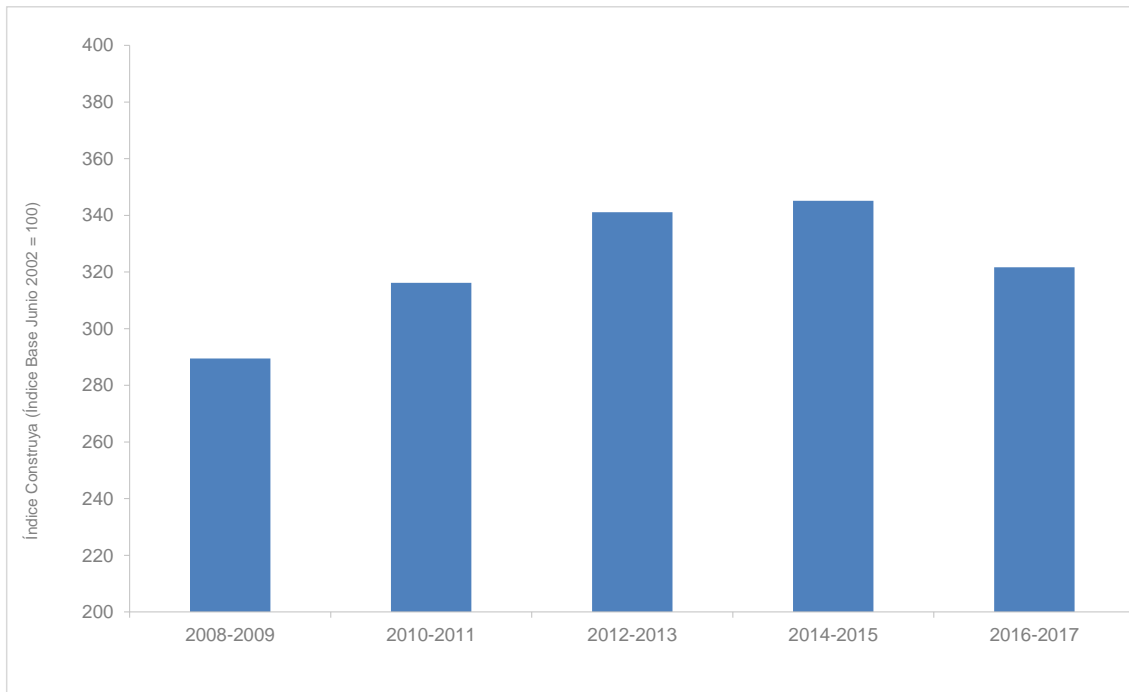


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

A la vez, **la tasa de expansión acumulada continúa acelerándose y ya se ubicó en los dos dígitos, transformándose en la más importante desde el año 2010.** En la medida que el Índice también tiende a representar más fielmente la dinámica de los grandes centros urbanos de la región pampeana, y en particular del Área Metropolitana de Buenos Aires, sus variaciones reflejan la recuperación del segmento de real estate y el carácter residencial de algunas obras impulsadas por la inversión pública (como la Villa Olímpica para los Juegos de la Juventud).

Aun así, cuando se toma el nivel acumulado por el indicador, el mismo se ubica –a diferencia de lo que ocurre con el consumo de cemento- por debajo no sólo de 2015, sino también de 2013. Adicionalmente, cuando el análisis se realiza por bienios, 2016-2017 sólo supera en esta década al de 2010-2011, quedando por debajo de 2012-2013 –también a diferencia del consumo de cemento- y de 2014-2015.

Gráfico XII – Índice Construya. Nivel promedio mensual.
Bienios 2008-2009 / 2016-2017 (índice Base Junio 2002 = 100)

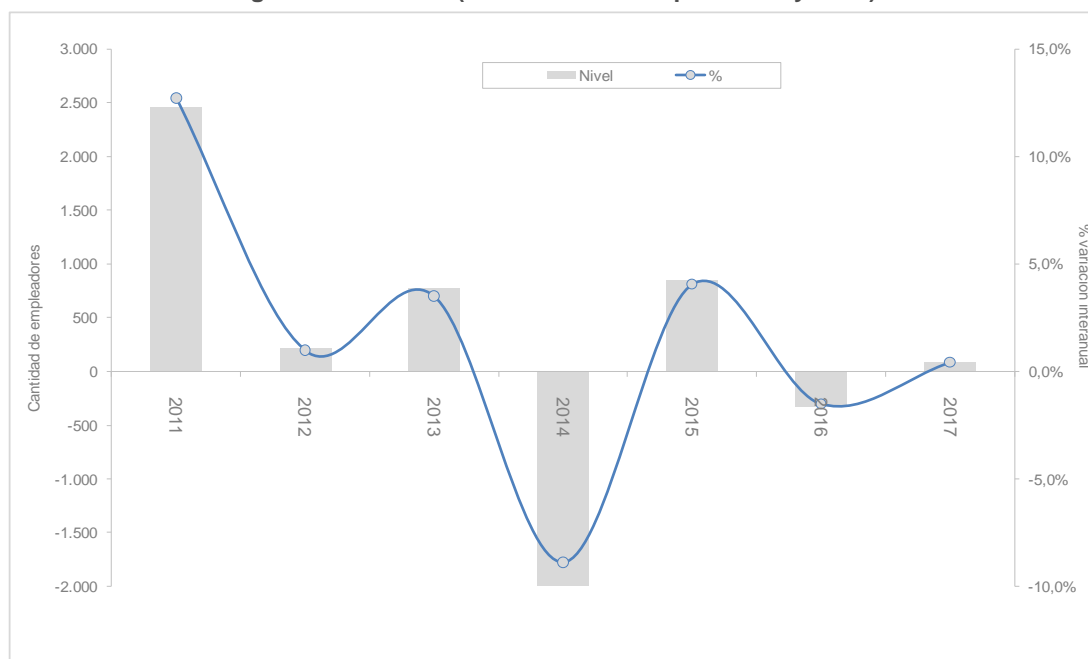


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción sigue mostrando moderados signos de crecimiento: **la cantidad registrada en Agosto ascendió a 21.349, un 0,4% (Julio: 0,35%) más que en igual período del año pasado.** Ello significa que ya son 87 las empresas adicionales que entraron en actividad durante los últimos doce meses.

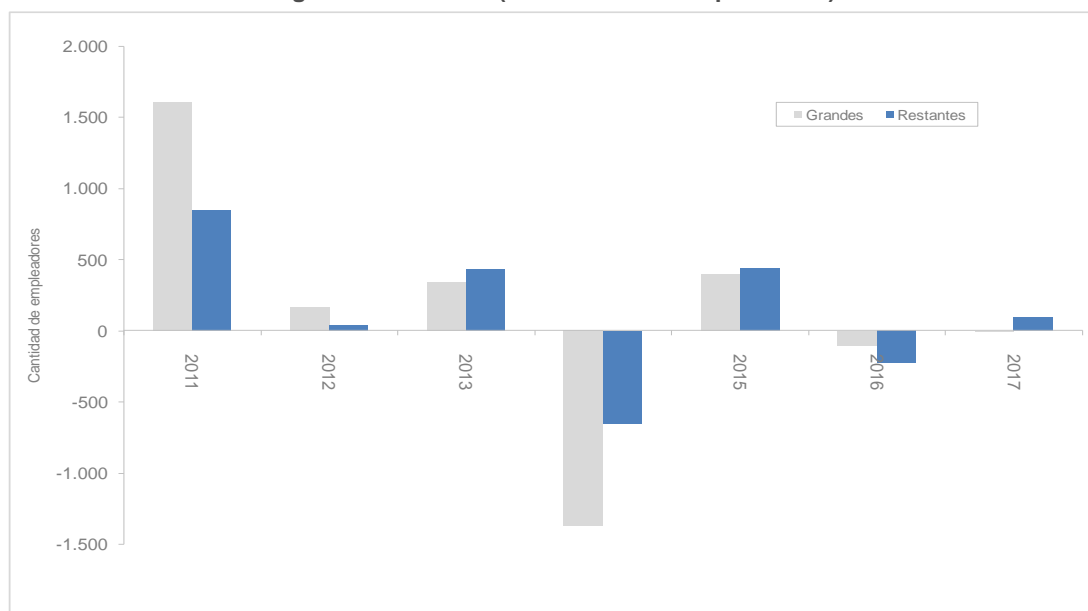
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Agosto 2011 / 2017 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

Este incremento se explica en su totalidad por el comportamiento de las jurisdicciones menos populosas del país; por el contrario, en las *Grandes jurisdicciones* hay hoy 5 empleadores menos que un año atrás. Sin embargo, hay que recordar que las *Restantes jurisdicciones* fueron también las que más habían retrocedido durante 2016. De hecho, en ellas hay 136 (-1,9%) empleadores menos que en Agosto de 2015, mientras que para las *Grandes jurisdicciones* ese número se reduce a 107 (-0,7%).

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Agosto 2011 / 2017 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

A su vez, si bien la heterogeneidad se mantiene como rasgo característico de la dinámica territorial, **la cantidad de jurisdicciones en donde el número de empleadores resulta inferior al de un año atrás se redujo en Agosto de 9 a 8.** Y con provincias que, como Entre Ríos, han desacelerado significativamente su ritmo de caída. Como ocurre con el consumo de cemento, **las bajas más pronunciadas continúan observándose en las provincias patagónicas de Santa Cruz y Tierra del Fuego.**

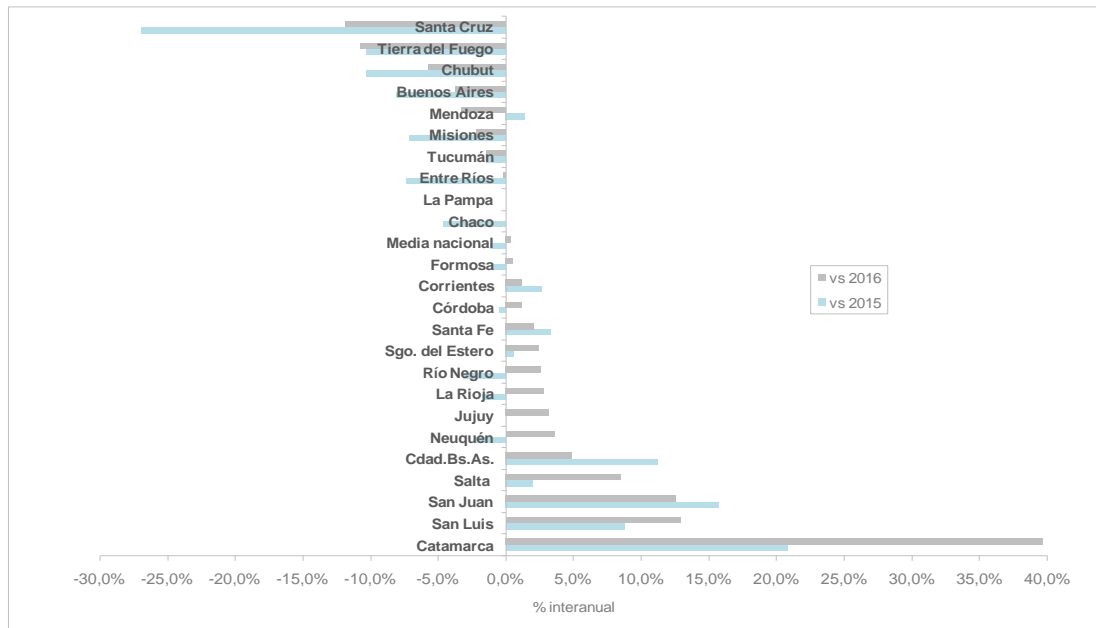
Por el contrario, **sobresalen los casos de la Ciudad de Buenos Aires, que con un alza del 4,9% es la jurisdicción que mayor número de nuevos empleadores aporta (193), casi cuadruplicando a la que la sigue en importancia; y Catamarca, que evidencia una tasa de expansión inusualmente elevada, del orden del 40%.** Como se mencionara en el Informe pasado, estas dos se encuentran entre las 9 jurisdicciones donde la cantidad de empleadores supera a la registrada en Agosto de 2015.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	ago-17	ago-16	ago-17	ago-16	ago-17	ago-16		ago-17	ago-16
Grandes Jurisd.	12.659	12.633	1.539	1.570	14.198	14.203	0,0%	66,5%	66,8%
Buenos Aires	5.728	5.962	820	843	6.548	6.805	-3,8%	30,7%	32,0%
Cdad. de Bs.As.	3.759	3.576	370	360	4.129	3.936	4,9%	19,3%	18,5%
Córdoba	1.374	1.335	193	213	1.567	1.548	1,2%	7,3%	7,3%
Santa Fe	1.798	1.760	156	154	1.954	1.914	2,1%	9,2%	9,0%
Resto del país	6.611	6.513	540	546	7.151	7.059	1,3%	33,5%	33,2%
Catamarca	196	140	1	1	197	141	39,7%	0,9%	0,7%
Chaco	392	392	20	20	412	412	0,0%	1,9%	1,9%
Chubut	411	440	33	31	444	471	-5,7%	2,1%	2,2%
Corrientes	405	398	14	16	419	414	1,2%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	543	539	25	30	568	569	-0,2%	2,7%	2,7%
Formosa	183	183	2	1	185	184	0,5%	0,9%	0,9%
Jujuy	148	147	13	9	161	156	3,2%	0,8%	0,7%
La Pampa	189	185	8	12	197	197	0,0%	0,9%	0,9%
La Rioja	103	102	8	6	111	108	2,8%	0,5%	0,5%
Mendoza	651	660	139	157	790	817	-3,3%	3,7%	3,8%
Misiones	427	441	29	25	456	466	-2,1%	2,1%	2,2%
Neuquén	483	464	63	63	546	527	3,6%	2,6%	2,5%
Río Negro	389	377	42	43	431	420	2,6%	2,0%	2,0%
Salta	444	411	17	14	461	425	8,5%	2,2%	2,0%
San Juan	304	273	27	21	331	294	12,6%	1,6%	1,4%
San Luis	216	190	20	19	236	209	12,9%	1,1%	1,0%
Santa Cruz	126	144	23	25	149	169	-11,8%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	313	309	19	15	332	324	2,5%	1,6%	1,5%
Tierra del Fuego	179	202	12	12	191	214	-10,7%	0,9%	1,0%
Tucumán	509	516	25	26	534	542	-1,5%	2,5%	2,5%
Total País	19.270	19.146	2.079	2.116	21.349	21.262	0,4%	100,0%	100,0%

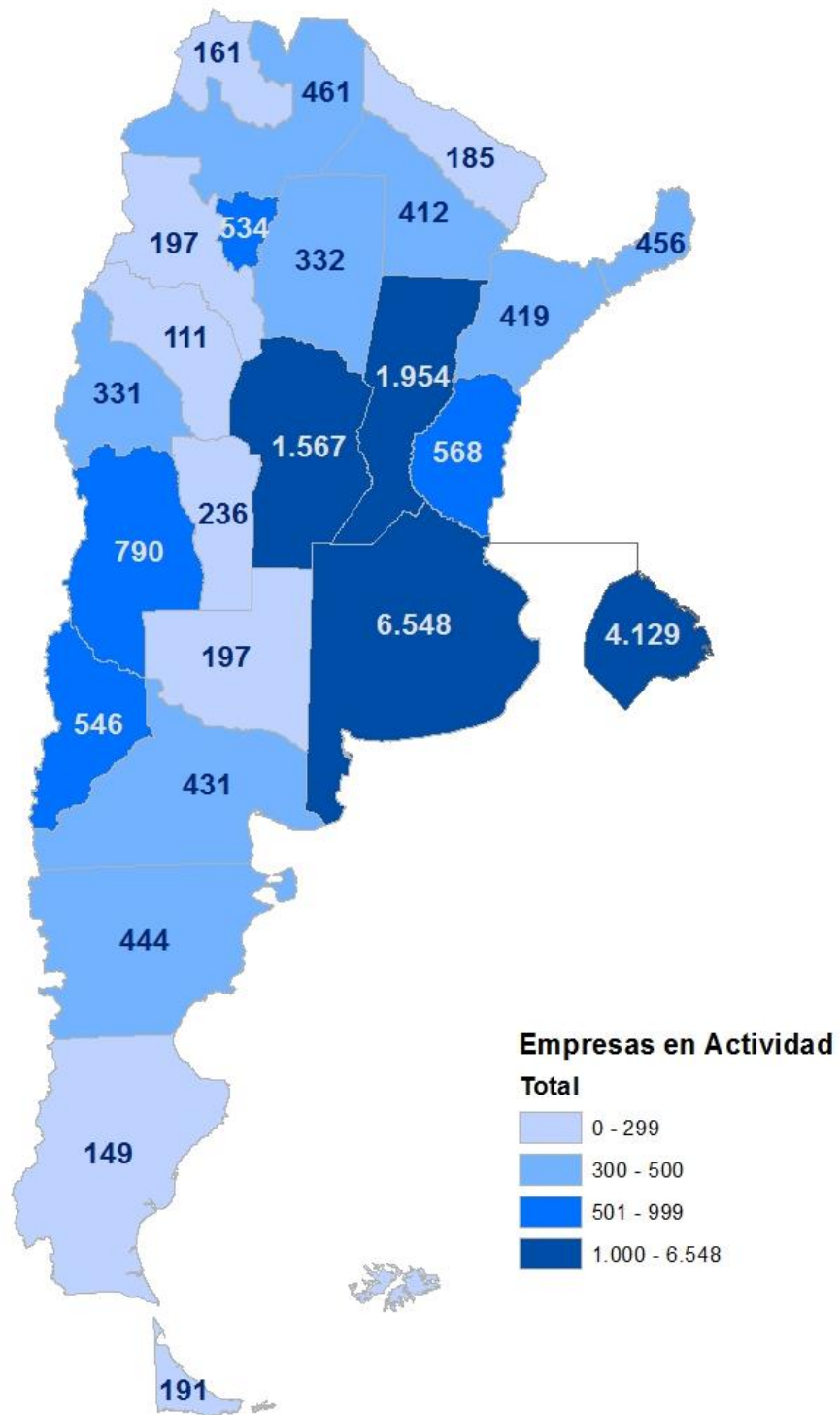
Fuente: IERIC

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Agosto 2017 respecto a igual período de 2015 y 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Agosto de 2017



Fuente: IERIC

El análisis según Forma Jurídica arroja en Agosto la novedad de que **Sociedades Anónimas volvió a terreno negativo, con una marginal baja interanual del 0,2%**. Por lo demás, *Unipersonales* disminuyó otra vez su ritmo de contracción, llegando ahora al -0,3%.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	ago-17	ago-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2017	Agosto 2016
Unipersonales	8.787	8.810	-0,3%	41,2%	41,4%
Sociedades Personas (2)	513	619	-17,1%	2,4%	2,9%
S.A.	4.705	4.714	-0,2%	22,0%	22,2%
S.R.L.	6.704	6.549	2,4%	31,4%	30,8%
Otras (3)	640	570	12,3%	3,0%	2,7%
Total	21.349	21.262	0,4%	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

Finalmente, lo más destacable en cuanto a lo acontecido con la forma de inserción predominante en obra fue la **reducción de la tasa de caída de Subcontratistas**, que pasó de -2,3% en Julio a -1,7% en Agosto.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	ago-17	ago-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2017	Agosto 2016
Constructoras/Contratistas	19.270	19.146	0,6%	90,3%	90,0%
Subcontratistas	2.079	2.116	-1,7%	9,7%	10,0%
Total	21.349	21.262	0,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

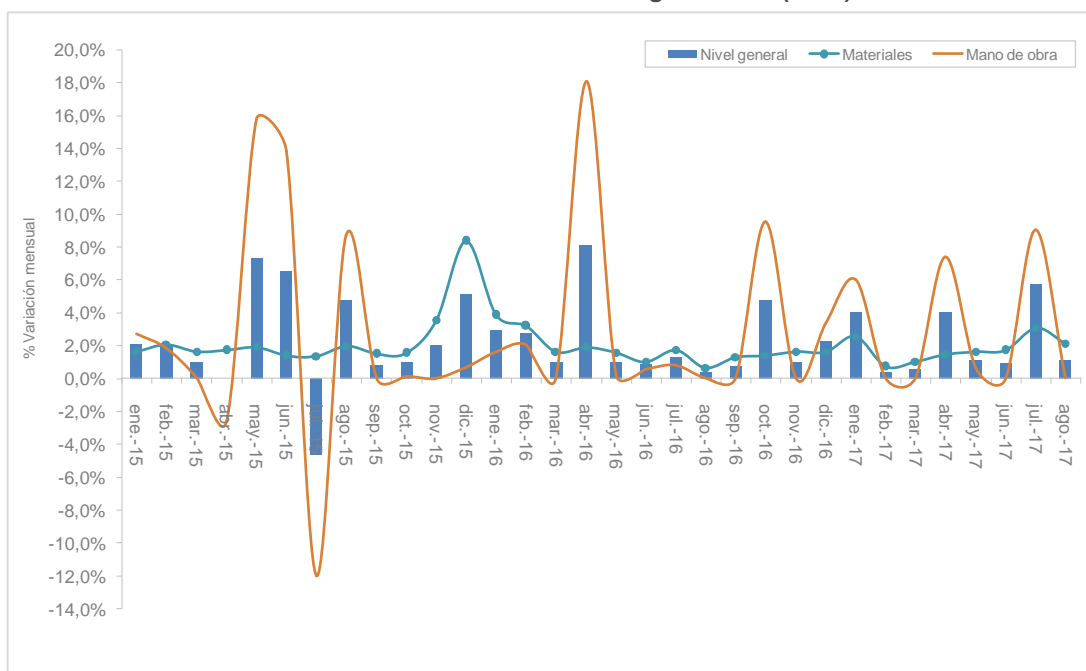
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto un alza mensual del 1,1%, luego del aumento del 5,8% que había tenido lugar en Julio, fundamentalmente como consecuencia de la implementación de la segunda cuota de incremento pautada en el Acuerdo salarial firmado a finales de Abril.

Si bien el indicador volvió a mostrar variaciones en torno al 1%, el dato más importante de este mes fue que el capítulo **Materiales** registró otra vez una suba superior al 2% mensual, acumulando así en los dos últimos meses un alza mayor al 5%.

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

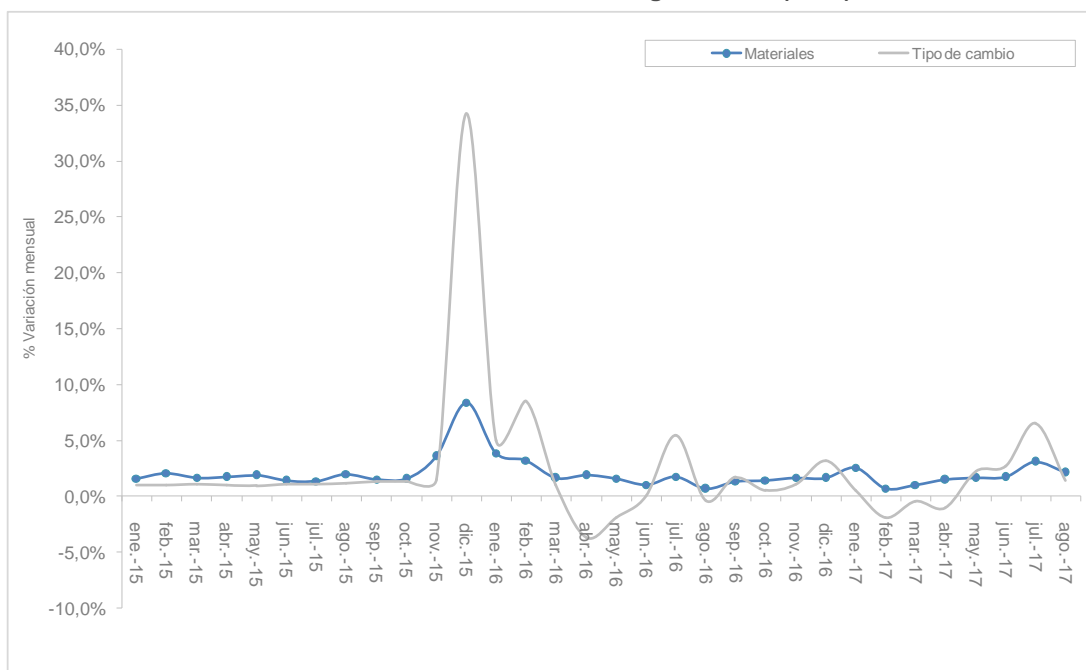
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Agosto 2017 (en %)



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

Como fuera apuntado en el último Informe, la aceleración en el ritmo de variación del capítulo *Materiales* pareciera estar asociada a la dinámica reciente del tipo de cambio. En efecto, aunque de un modo parcial y con cierto rezago, **el costo de los insumos pareciera absorber el salto del 13,4% que la cotización mensual promedio de la moneda estadounidense tuvo en los últimos cuatro meses**. De hecho, la última vez que, antes de estas dos últimas, el capítulo *Materiales* había registrado un alza superior al 2% había sido en Enero, un mes después que la cotización del dólar había experimentado un incremento superior al 3%.

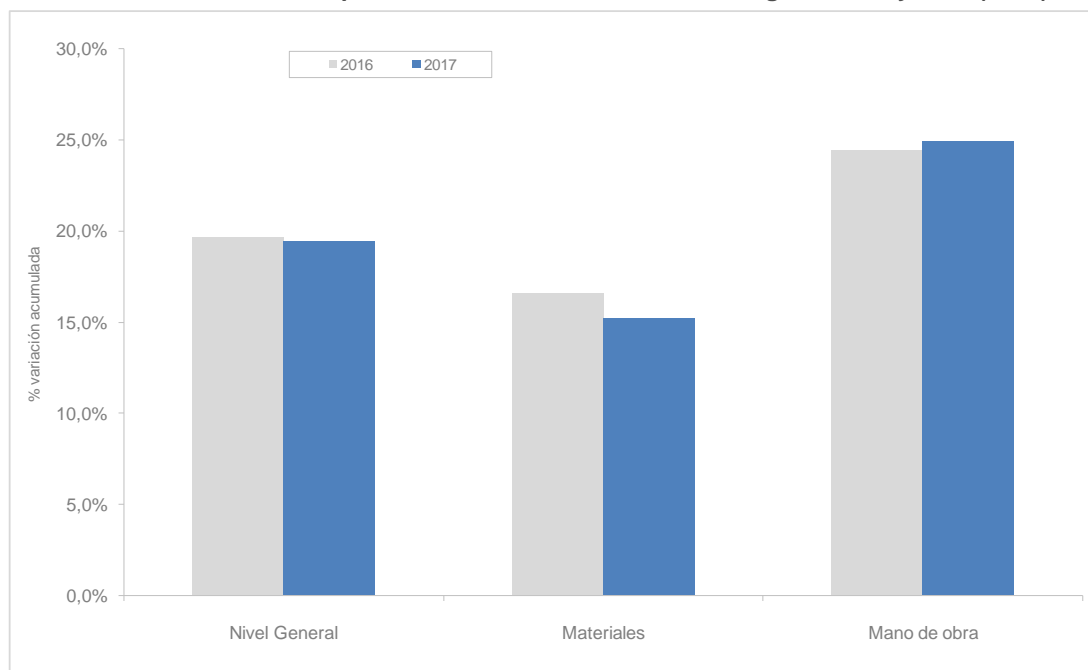
Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción - Capítulo Materiales y Tipo de Cambio. Variación mensual. Enero 2015 – Agosto 2017 (en %)



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

Lo cierto es que, con estos nuevos incrementos y restando aún cuatro meses para culminar el año, **la variación acumulada desde Diciembre por los costos de construcción asciende ya al 19,4%**. Más relevante aún, las variaciones resultan hasta aquí relativamente similares a las de igual período del año pasado, observándose en todo caso una leve desaceleración de 1,4 pp en el capítulo *Materiales*.

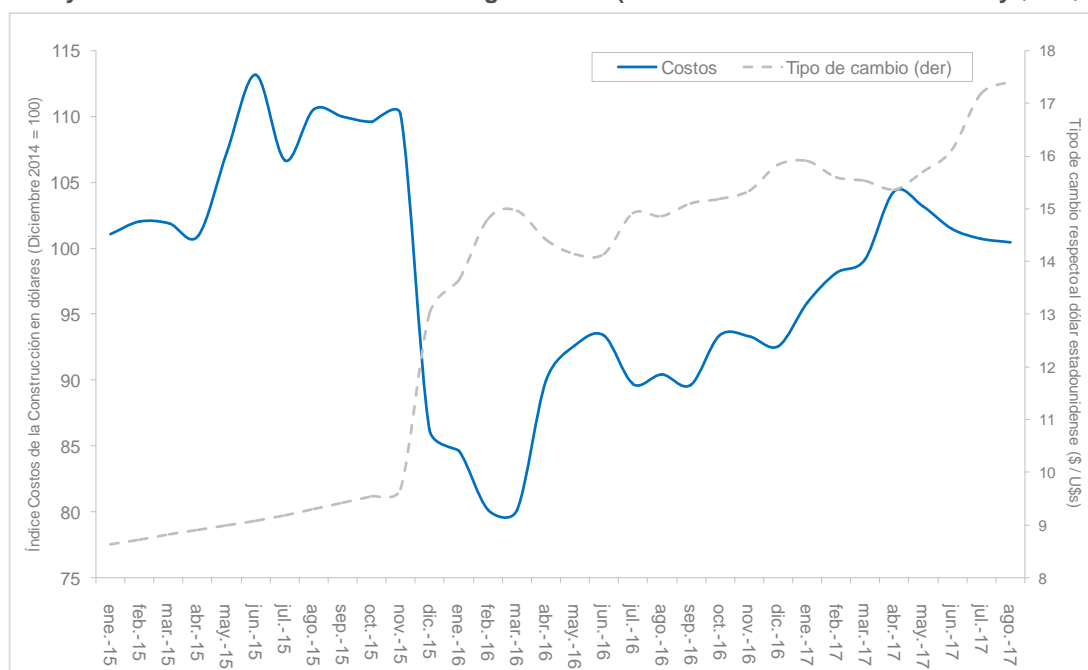
Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación acumulada respecto a Diciembre del año anterior. Agosto 2016 y 2017 (en %)



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

Esa resistencia a desacelerar la velocidad del incremento explica que, **medidos en dólares estadounidenses, el actual nivel de los costos de construcción se encuentre más de un 11% por encima del que presentaba un año atrás**. Sin embargo, lo más significativo de los últimos meses es que, luego de alcanzar en Abril el máximo valor desde Noviembre de 2015, dicho nivel haya tendido a converger a los correspondientes a finales de 2014.

Gráfico XIX – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio Mensual. Enero 2015 – Agosto 2017 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



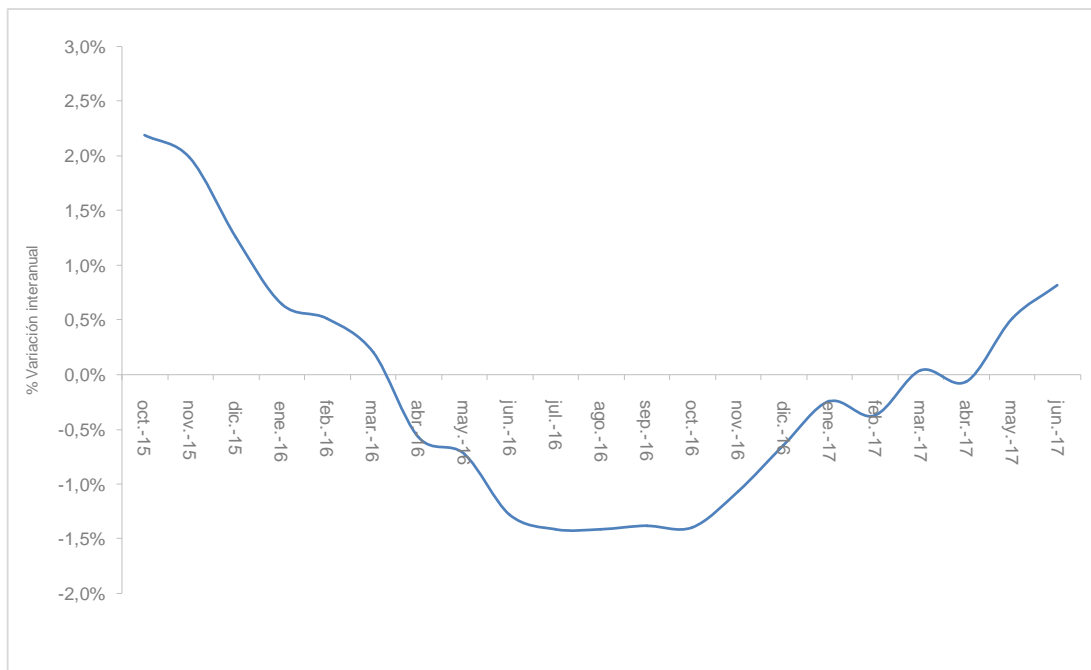
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

Si bien es previsible que, con la disminución del grado de incertidumbre que sucedió a la realización del último acto electoral, esta tendencia comience a revertirse, es importante notar que, considerando que la totalidad de fuentes disponibles indican que en ese período (Diciembre 2014 al presente) se produjo un alza en los precios de las propiedades, por lo que habría tenido lugar una recuperación en los márgenes de rentabilidad del sector. Fenómeno que, en consonancia con la masificación del acceso al crédito hipotecario para los sectores medios, ayuda a dar cuenta de un futuro más promisorio para el segmento del real estate, particularmente en los grandes conglomerados donde ese acceso había estado más restringido.

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del **empleo registrado en el Sector Privado** dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, **mostraron en Junio un alza interanual del 0,8%, la segunda variación positiva en forma consecutiva y la más elevada desde Diciembre de 2015.**

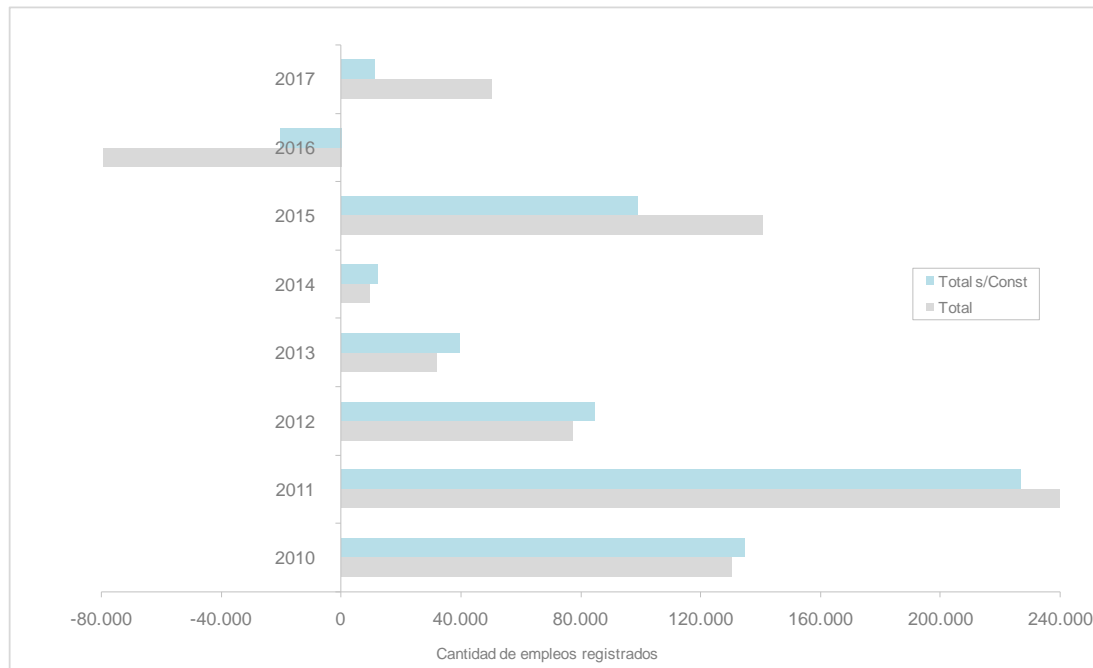
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación interanual. Octubre 2015 – Junio 2017 (en %)



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

Ese incremento porcentual significó la **incorporación de poco más de 50 mil puestos de trabajo formales en el último año**, revirtiendo en parte la pérdida de cerca de 80 mil empleos registrados que se había observado durante los doce meses previos. **El alza resulta además superior a la constatada en igual período de 2013 y 2014.**

Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total con y sin sector Construcción. Variación interanual. Junio 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



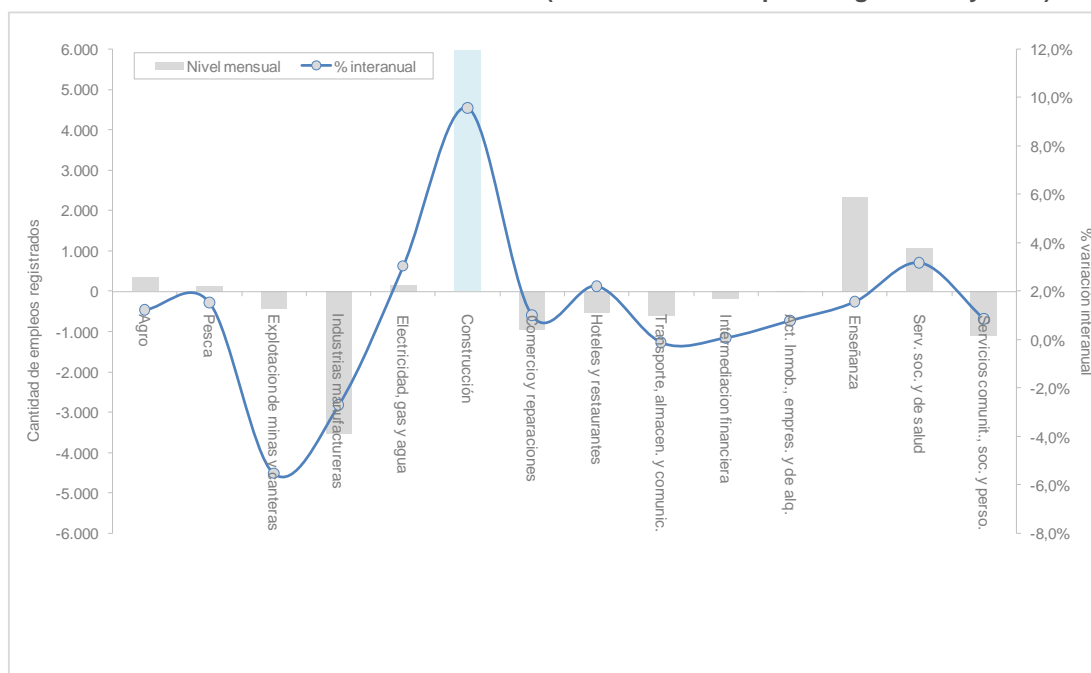
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector Construcción tiene una elevada relevancia en esta dinámica expansiva. Tal es así que, **si se lo deja a un lado, el crecimiento interanual se reduce a poco más de 11 mil puestos de trabajo.** Esta sería la segunda menor marca de la presente década y que sólo resulta favorable en comparación a la pérdida neta que tuvo lugar entre Junio de 2015 y Junio de 2016.

La recuperación del empleo es generalizada entre los Sectores Productores de Servicios, donde *Transporte, Almacenamiento y Comunicación* es el único que redujo en los últimos doce meses sus planteles laborales. Con la excepción de Intermediación financiera, que incorporó un número de empleos formales sensiblemente inferior al de un año atrás, *Servicios comunitarios, Hoteles y Restaurantes* y, sobre todo, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, aceleraron notoriamente su ritmo de creación de puestos de trabajo.

Distinto es el panorama **entre los Sectores Productores de Bienes, donde la característica predominante es la heterogeneidad.** Como ya fue dicho, la *Construcción* es, por lejos, el sector que más contribuyó al crecimiento del empleo, tal como había determinado la caída del mismo el año pasado. Detrás suyo, **el sector que sobresalió en términos de cambio de dinámica fue el Agro, que registró la primer alza interanual para un mes de Junio desde el año 2011** (sin embargo, su nivel *absoluto* de empleo tan sólo supera al de un año atrás).

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



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

Contrariamente, **Explotación de minas y, sobre todo, la Industria manufacturera, extendieron la merma que habían iniciado el año pasado en el tamaño de sus planteles laborales.** La minería acumuló a lo largo de los últimos 24 meses (Junio 2017 vs Junio 2015) una baja cercana a los 10 mil puestos de trabajo, mientras que en el caso de la *Industria* la caída asciende a más de 62 mil, una contracción del 5%.

A pesar de una evolución heterogénea intra-sectorial, la Industria tuvo en Junio su decimoséptima caída mensual en los últimos 20 meses, y volvió a ser, por amplio margen, el que más puestos de trabajo registrados perdió. Pero además, puesta en perspectiva, la caída mensual de poco más de 3.500 empleos fue la segunda más importante en lo que va de la década, sólo superada por la que tuvo lugar el año pasado.

► Situación Laboral en la Construcción a Julio 2017²

El empleo agregado en la Construcción

Durante el mes de Julio, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción evidenció una nueva expansión, **alcanzando un total de 410.821 puestos de trabajo registrados**, lo que representa **un incremento del 0,5% en relación al mes precedente**. De esta manera, la dinámica del empleo sectorial se mantuvo en la senda positiva verificada a lo largo de lo que va del año aunque, **dando cuentas también de una cierta desaceleración en el ritmo de creación de nuevos puestos de trabajo** (ver Gráfico I).

Por su parte, el crecimiento interanual continuó acelerándose y alcanzó el mayor registro de la serie histórica. **La variación respecto a Julio de 2016 marcó un crecimiento del 12,5% interanual, a partir de la creación de 45.745 nuevos puestos en los últimos 12 meses, siendo también la mayor cantidad de puestos generados en dicho lapso en toda la serie. De esta forma, se completa un semestre de continua aceleración en la tasa de incremento interanual**, explicada tanto por el aumento en el volumen de ocupación como por el hecho de que la comparativa se efectúa en relación a los peores registros del año 2016.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Julio 2016 – 2017 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2016					
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	383.778	13.430,2	5.484	-7,8%	40,0%
Diciembre	373.583	19.206,0	8.740	-3,3%	35,0%
2017					
Enero	374.115	14.048,2	5.988	0,9%	45,7%
Febrero	380.908	13.430,1	5.488	3,0%	38,2%
Marzo	395.268	14.638,3	6.128	7,1%	42,4%
Abril	393.777	13.984,6	5.860	7,4%	22,6%
Mayo	403.015	16.721,2	7.016	9,6%	37,3%
Junio	408.945	22.305,4	9.878	11,7%	32,5%
Julio	410.821	16.885,0	6.940	12,5%	42,4%
% Var. Ene - Jul '09 / '08	-10,1%	16,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '10 / '09	-2,1%	20,2%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '11 / '10	10,1%	38,9%	50,1%	-	-
% Var. Ene - Jul '12 / '11	-1,7%	33,0%	69,2%	-	-
% Var. Ene - Jul '13 / '12	-3,5%	23,5%	17,3%	-	-
% Var. Ene - Jul '14 / '13	-2,4%	23,3%	6,9%	-	-
% Var. Ene - Jul '15 / '14	7,2%	26,7%	27,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '16 / '15	-10,8%	28,1%	24,8%	-	-
% Var. Ene - Jul '17 / '16	7,5%	36,7%	35,2%	-	-

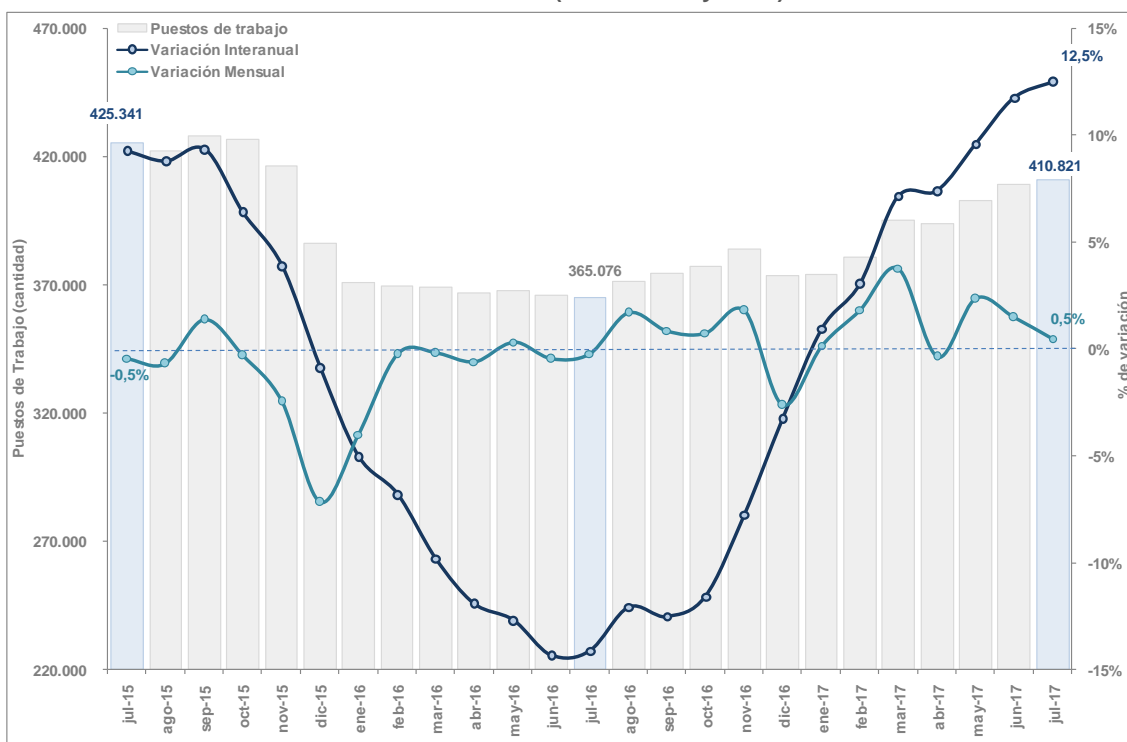
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

Comparado con años anteriores, **la cantidad de puestos de trabajo formales en Julio se ubicó un 3,3% por sobre los registros de 2013**, pero se mantuvo un 3,4% por debajo de los niveles verificados en igual mes del año 2015.

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

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Julio 2015 - 2017 (en cantidad y en %)

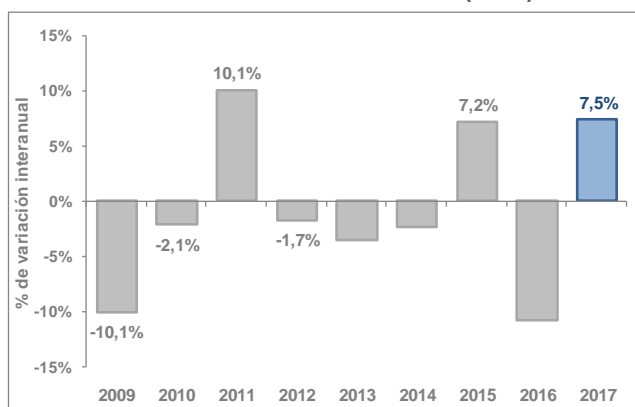


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El comportamiento de Julio no modificó sustancialmente la dinámica observada en lo que va del año. **El promedio de ocupación durante los primeros siete meses del 2017 fue de 395.264 puestos de trabajo registrados, presentando así una crecimiento del 7,5% interanual**, la segunda mejor marca de la serie histórica (ver Gráfico II).

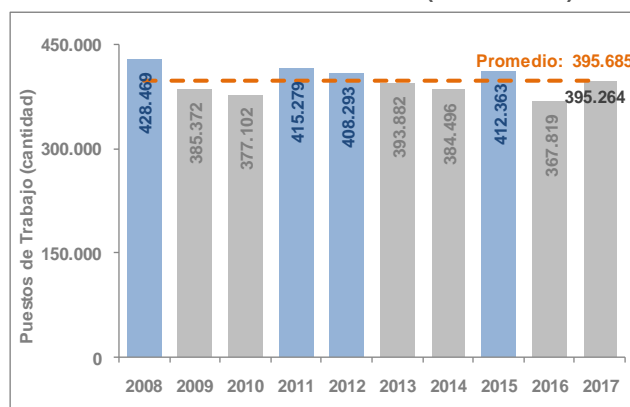
En tanto, el contraste arroja un promedio de empleo un 0,4% superior al de igual período del 2013 y un **4,1% inferior en relación al registrado entre Enero y Julio de 2015** (ver Gráfico III).

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. Acumulado a Julio 2009 / 2017 (en %)



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

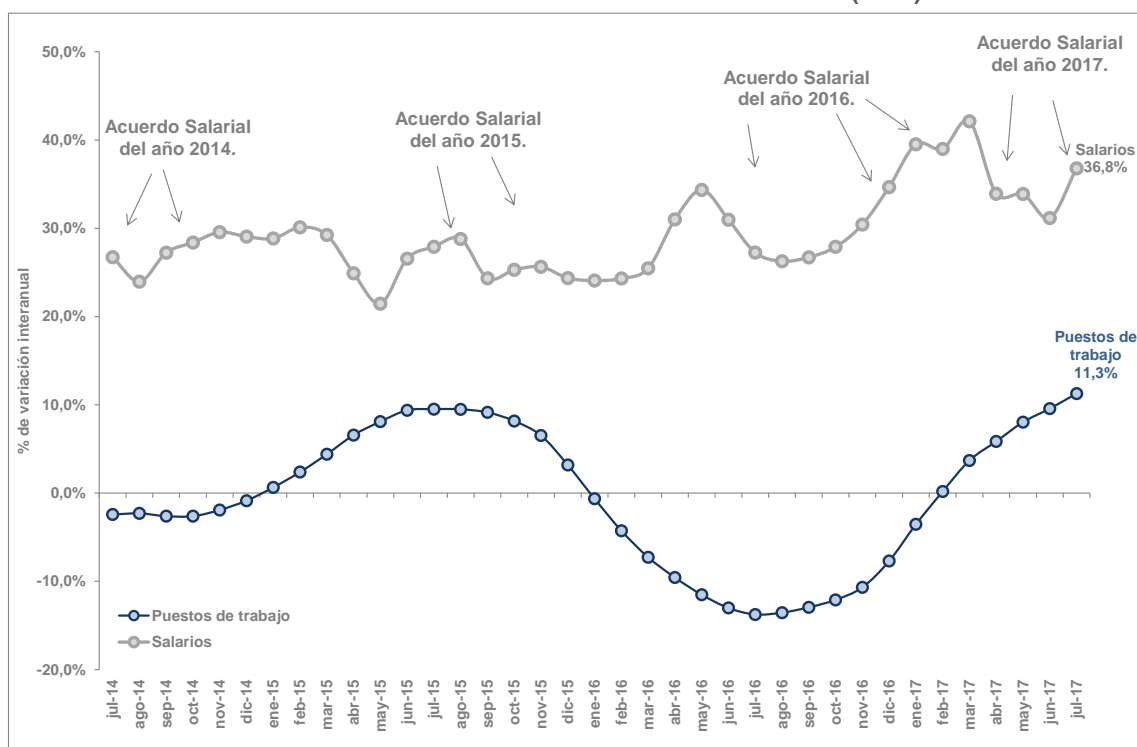
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Acumulado a Julio 2008 / 2017 (en cantidad)



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

Influenciada por la entrada en vigencia del segundo tramo de incremento de los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente al 2017, **la media salarial en Julio fue de \$16.885, marcando una expansión del 42,4% en comparación con igual mes de 2016**. Como se ilustra en el Gráfico IV, el aumento impactó positivamente en la dinámica de las remuneraciones registradas, la cual exhibió una aceleración inclusive en lo que al promedio para los últimos tres meses se refiere, revirtiendo así el escenario de los meses precedentes.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Julio 2014 – 2017 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

En Julio, el impulso principal al crecimiento de la ocupación sectorial estuvo dado por el aumento del número de empleadores en actividad. Así, la creación de nuevos puestos de trabajo se explicó principalmente por una mayor cantidad de firmas constructoras, dejando el indicador de empleo promedio en un nivel similar al correspondiente al mes precedente (14 puestos de trabajo por empresa). De esta manera, el indicador interrumpió una seguidilla de casi un semestre de mejora continua, configurando la única excepción la evolución correspondiente al mes de Abril.

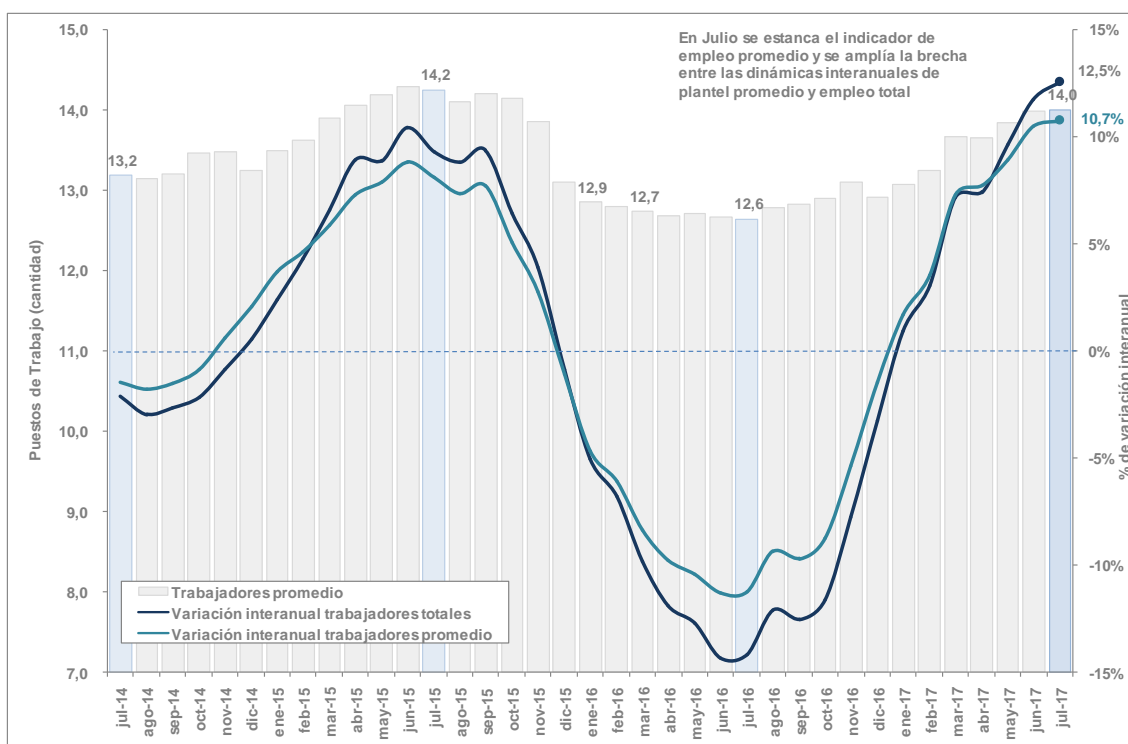
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Julio 2017 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.640	12.962,9	73,3%	3,0	15,7%	-0,2%	-0,5%
10 a 19 Empl.	49.092	13.177,2	12,4%	13,5	11,9%	0,5%	3,0%
20 a 49 Empl.	79.422	14.799,2	9,0%	30,1	19,3%	-0,8%	7,1%
50 a 79 Empl.	42.048	15.937,2	2,3%	62,2	10,2%	1,1%	14,1%
80 a 99 Empl.	19.492	18.093,8	0,8%	88,0	4,7%	1,9%	5,5%
100 a 199 Empl.	56.350	18.335,0	1,4%	138,4	13,7%	-1,9%	22,8%
200 a 299 Empl.	31.789	20.823,7	0,4%	241,5	7,7%	5,0%	28,5%
300 a 499 Empl.	26.170	21.618,7	0,2%	371,7	6,4%	6,2%	25,6%
500 o Más Empl.	41.818	25.217,2	0,2%	803,5	10,2%	-0,9%	32,7%
Total	410.821	16.885,0	100,0%	14,0	100,0%	0,5%	12,5%

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

En tanto, la comparativa con el escenario de 2016 continúa dando muestras de un marcado crecimiento. El tamaño medio de las firmas constructoras superó en un 10,7% el correspondiente a Julio del año precedente. Como se ilustra en el Gráfico V, la dinámica de crecimiento interanual se mantuvo en un nivel similar al verificado en Junio pasado, con lo que comienza a evidenciar cierto rezago en relación al mayor ritmo de incremento del empleo total del sector.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2014 - 2017 (en cantidad y en %)

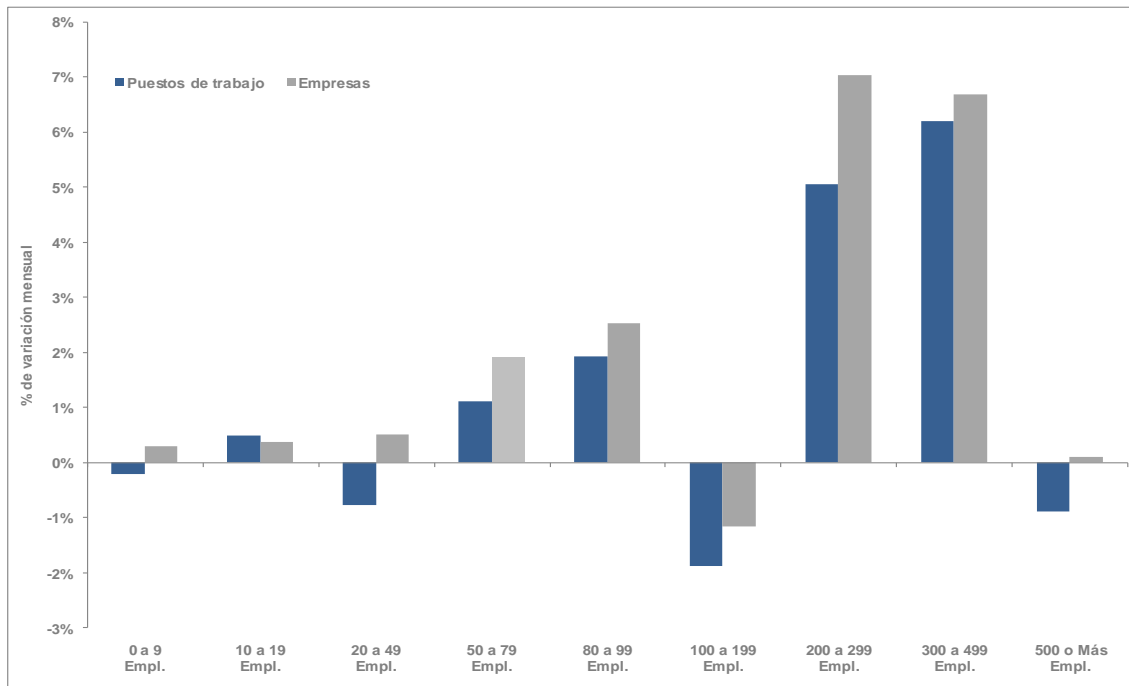


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El comportamiento del indicador de empleo promedio en el mes bajo análisis se explica principalmente por lo acontecido en las grandes empresas constructoras. Así, si bien existió cierta heterogeneidad al interior de esta categoría, cuando es analizada a nivel agregado, **la cantidad de puestos de trabajo registrados en el segmento de firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados volvió a disminuir** (tanto en lo que respecta a la cantidad de empleadores incluidos en la categoría como en lo que hace al plantel promedio de esas firmas, ver Gráfico VI).

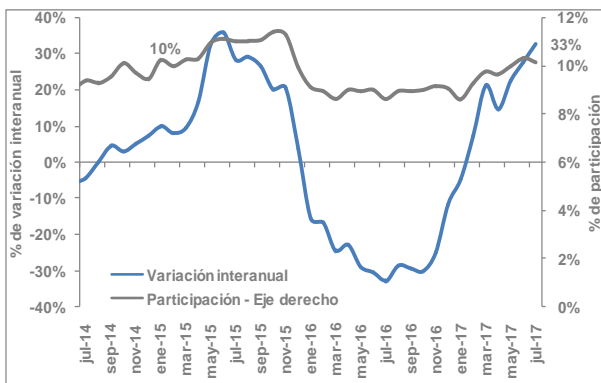
De esta manera, como se ilustra en el Gráfico VII, se observó una leve merma en la participación de estas firmas en la estructura del empleo sectorial frente a lo verificado en Junio pasado. En tanto, cuando lo que se analiza es el balance para los primeros siete meses del año, el escenario permanece relativamente inalterado. **El indicador de tamaño medio de las firmas constructoras se ubica en un nivel de 13,6 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone un incremento del 7,2% en relación a igual período de 2016 pero se mantiene aún por debajo del registro correspondiente al 2015** (ver Gráfico VIII).

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Julio 2017 (en %)



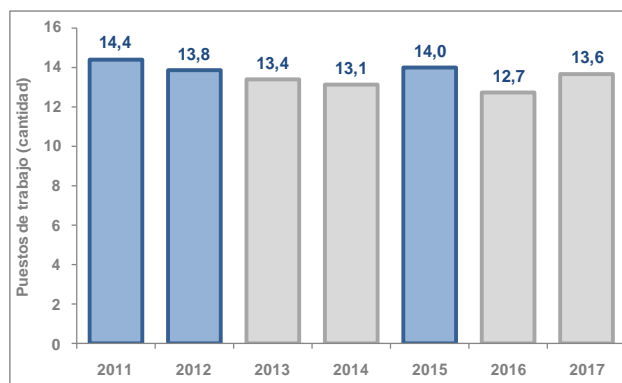
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Julio 2014 - 2017 (en %)



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

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel promedio mensual. Acumulado a Julio 2011 / 2017 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial la dinámica del empleo mostró resultados mixtos. Al igual que aconteciera en Junio pasado, **tan sólo 16 de las 25 jurisdicciones del país evidenciaron en el mes bajo análisis un volumen de empleo superior al correspondiente al período precedente.** En este sentido, la creación total de puestos de trabajo se explicó principalmente por lo acontecido en las regiones Centro y Noreste. Así, **1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Julio se emplazaron en el interior de la Provincia de Buenos Aires y en la Provincia de Córdoba.** Si a estas se le adicionan los casos de Chaco, Tucumán y Corrientes, la participación de estas 5 jurisdicciones alcanza al 57,1% de la creación bruta de empleo (ver Gráfico IX).

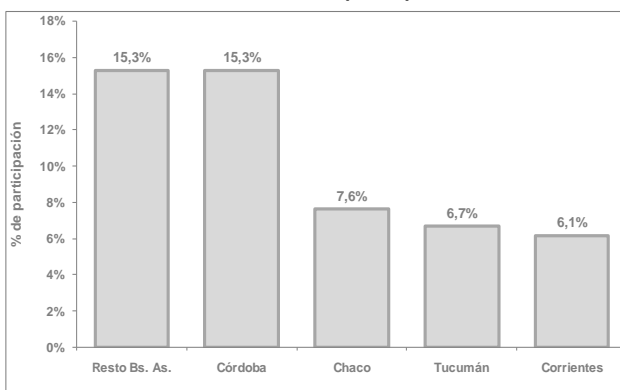
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Febrero - Julio 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	Junio 2017	Julio 2017	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.799	74.827	74.709	76.044	76.997	76.612	-0,5%	11,6%	10,2%
Buenos Aires	108.000	112.848	112.430	114.723	117.587	118.386	0,7%	14,3%	6,9%
GBA	73.093	76.317	75.864	77.484	79.007	79.153	0,2%	12,3%	5,3%
Resto Bs. As.	34.907	36.531	36.566	37.239	38.580	39.233	1,7%	18,7%	10,3%
Catamarca	2.518	2.679	2.691	2.719	2.959	3.055	3,2%	47,3%	35,5%
Chaco	7.598	8.265	8.238	8.557	8.715	9.041	3,7%	27,9%	25,2%
Chubut	9.558	9.902	9.958	10.133	9.811	9.755	-0,6%	10,6%	8,0%
Córdoba	28.048	29.076	28.590	29.714	29.856	30.509	2,2%	15,6%	7,5%
Corrientes	5.975	6.211	6.147	6.140	6.286	6.549	4,2%	2,9%	-4,9%
Entre Ríos	8.789	9.012	8.945	9.115	9.277	9.429	1,6%	6,0%	9,3%
Formosa	4.735	4.963	4.916	5.143	5.283	5.544	4,9%	-5,6%	-13,4%
Jujuy	3.012	3.013	3.358	3.503	3.500	3.603	2,9%	20,9%	14,6%
La Pampa	3.243	3.174	3.107	3.322	3.304	3.353	1,5%	-11,5%	-13,6%
La Rioja	2.043	2.087	2.184	2.418	2.395	2.486	3,8%	75,8%	62,6%
Mendoza	12.237	12.627	12.521	12.826	12.976	13.207	1,8%	15,4%	12,0%
Misiones	8.527	9.057	9.011	9.384	9.751	9.945	2,0%	11,0%	3,4%
Neuquén	10.187	10.691	10.439	10.505	10.541	10.226	-3,0%	0,0%	-0,7%
Río Negro	7.684	7.755	7.767	7.923	7.801	7.390	-5,3%	5,0%	1,7%
Salta	7.966	8.346	8.143	8.421	8.649	8.455	-2,2%	11,3%	9,5%
San Juan	8.483	8.767	9.320	9.690	9.828	10.055	2,3%	6,3%	-0,3%
San Luis	5.009	5.105	5.194	5.231	5.203	4.868	-6,4%	2,5%	-4,6%
Santa Cruz	4.765	4.935	4.928	4.935	4.724	4.619	-2,2%	-2,9%	-8,2%
Santa Fe	36.387	37.419	36.739	37.307	37.224	37.453	0,6%	13,8%	12,6%
Sgo. del Estero	6.640	6.972	6.860	7.247	7.812	7.420	-5,0%	16,8%	6,8%
Tierra del Fuego	2.028	2.167	2.121	2.017	1.754	1.548	-11,8%	-6,6%	-4,2%
Tucumán	9.495	10.049	10.107	10.530	10.888	11.174	2,6%	17,9%	7,0%
Sin Asignar	5.182	5.321	5.354	5.468	5.824	6.140	5,4%	35,2%	18,0%
Total	380.908	395.268	393.777	403.015	408.945	410.821	0,5%	12,5%	7,5%

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

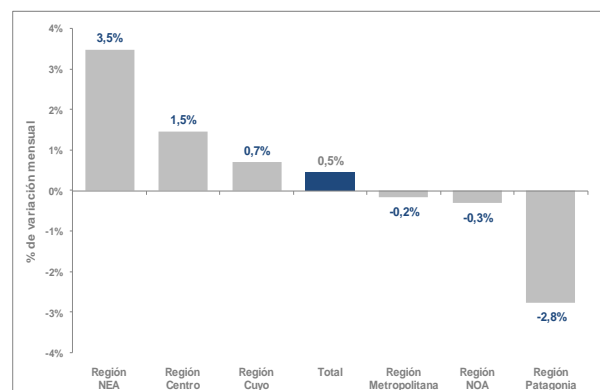
El mejor desempeño estuvo nuevamente concentrado en la Región Noreste, la que evidenció una expansión del 3,5% mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados del sector. Como se ilustra en el Gráfico X, el contraste continúa siendo marcado por la Región Patagónica, en donde el volumen de ocupación se retrajo un 2,8% en relación al mes de Junio, en un proceso marcado por motivos estacionales ligados a la reducción de la actividad sectorial durante el período invernal.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación mensual. Julio 2017 (en %)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual. Julio 2017 (en %)

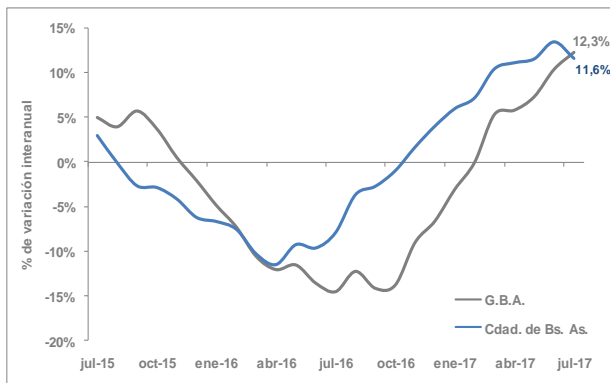


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, el volumen de ocupación se contrajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y verificó un tímido aumento en el Gran Buenos Aires, el que sólo alcanzó a compensar de manera parcial la merma en la Capital del país arrojando así un **balance negativo para el total correspondiente a la Región Metropolitana (-0,2%)**.

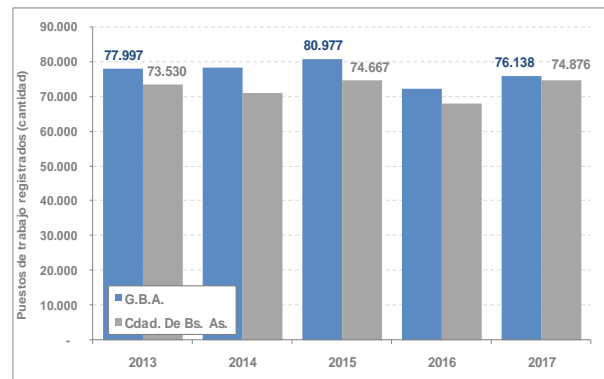
Si se observa la dinámica interanual, el comportamiento de Julio se destaca por el hecho de que, por primera vez en algo más de un año, las tasas de variación de ambas jurisdicciones se encuentran en niveles similares. Como se ilustra en el Gráfico XI, a partir del segundo trimestre del 2016 la dinámica seguida por el empleo sectorial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se mostró persistentemente más favorable que la correspondiente a los municipios que conforman el Gran Buenos Aires. Ese ciclo, interrumpido en este mes de Julio, dio lugar a una marcada reestructuración del empleo sectorial al interior de la Región Metropolitana. Así, **mientras que para los primeros siete meses del 2015, la ocupación sectorial en el Gran Buenos Aires se ubicaba un 8,5% por sobre el volumen registrado en la capital del país (80.977 y 74.667 puestos, respectivamente), en el acumulado a Julio de 2017 esa distancia se redujo a un 1,7%** (76.138 y 74.876, respectivamente) tal como se puede ver en el Gráfico XII.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2015 - 2017 (en %)



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

Gráfico XII- Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires. Promedio mensual. Acumulado a Julio 2013 / 2017 (en cantidad)



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

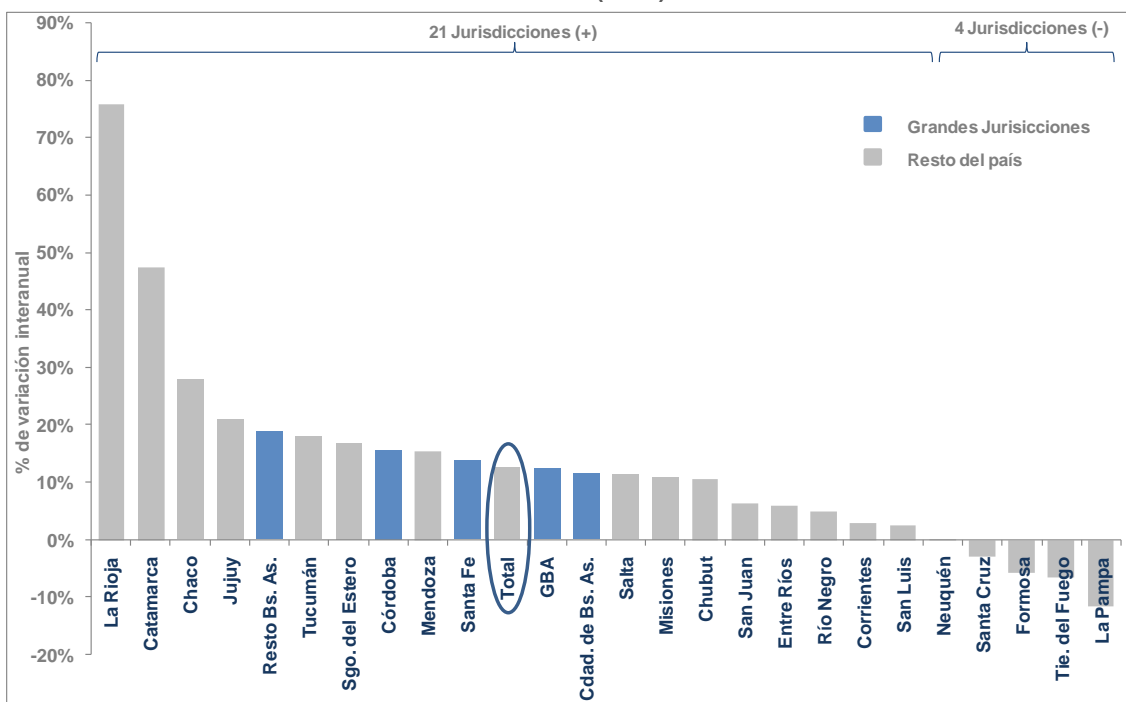
En la comparativa interanual también se observa un crecimiento generalizado del empleo a nivel territorial que alcanza a 21 de las 25 jurisdicciones del país, como se ilustra en el Gráfico XIII. Por su magnitud **se destaca el ritmo de incremento verificado en la Provincia de La Rioja,** aunque con escaso impacto en la dinámica nacional. La cantidad de puestos de trabajo registrados en ese distrito durante el mes de Julio **se ubicó un 75,8% por sobre lo verificado en igual mes de 2016.** Si bien este ritmo de incremento se encuentra influenciado por la contracción registrada en 2016, lo cierto es que la cantidad de puestos de trabajo en el mes bajo análisis se ubica un 23,6% por encima de la media histórica para un mes de Julio.

En este sentido, si bien es cierto que el volumen de ocupación sectorial en el *interior del país* viene recuperando terreno en lo que va del 2017, la performance durante los últimos dos meses, con un mayor protagonismo de las *Grandes jurisdicciones* resultó en que la tendencia de aumento del peso que estas presentan en la estructura del empleo formal en la construcción continúe consolidándose.

Luego de que el inicio del repunte a fines del año pasado resultara sostenido, fundamentalmente, por las *Grandes jurisdicciones* se verificó también un crecimiento en el *Resto del país*. De todas maneras, **la tendencia en la estructura del empleo sectorial muestra un crecimiento en la participación tanto del Área Metropolitana de Buenos Aires como de las provincias que conforman la Región Centro** (Interior de la Provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos), en desmedro del *Resto del país*.

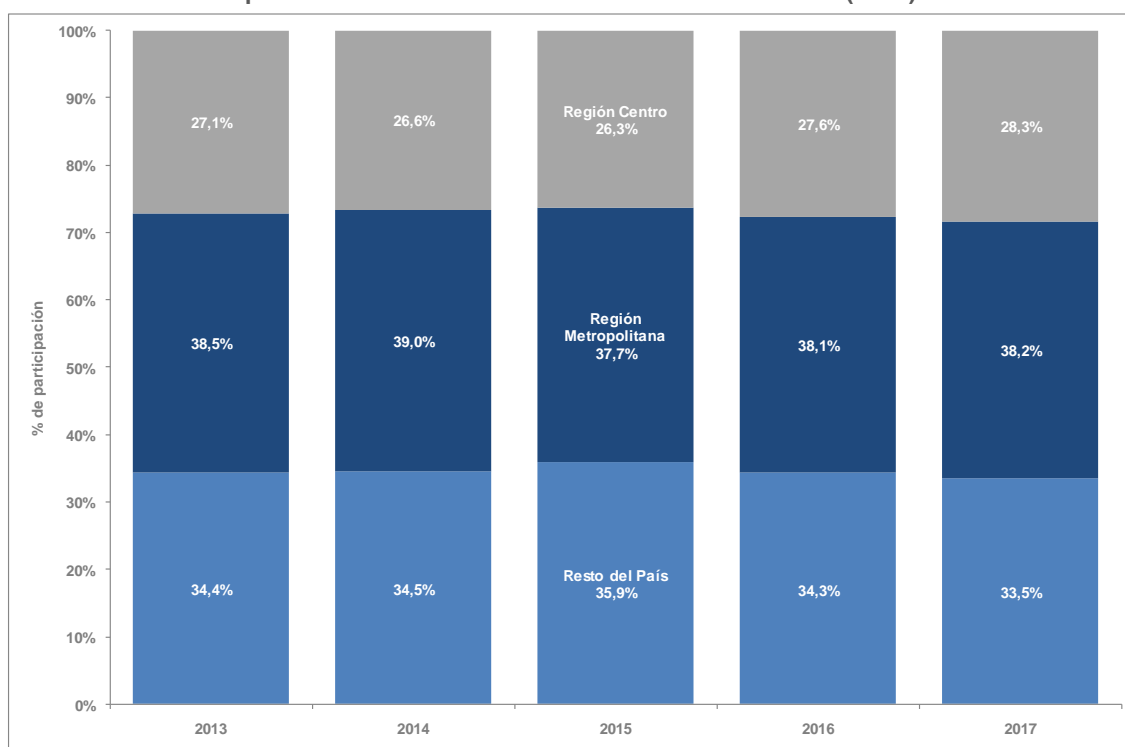
Como se ilustra en el Gráfico XIV, **cuando consideramos el acumulado para los primeros siete meses del año, la participación del Resto del país se encuentra en su mínimo nivel para la serie que se inicia a mediados de 2007,** quedando por debajo del registro correspondiente a igual período de 2008. En contraste, la mayor recuperación se verifica en la Región Centro, cuyo nivel de participación no sólo repuntó tras la caída de 2014 y 2015, sino que se coloca en su mayor registro histórico.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Julio 2017 (en %)



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados en regiones seleccionadas. Participación sobre el total. Acumulado a Julio 2013 / 2017 (en %)



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

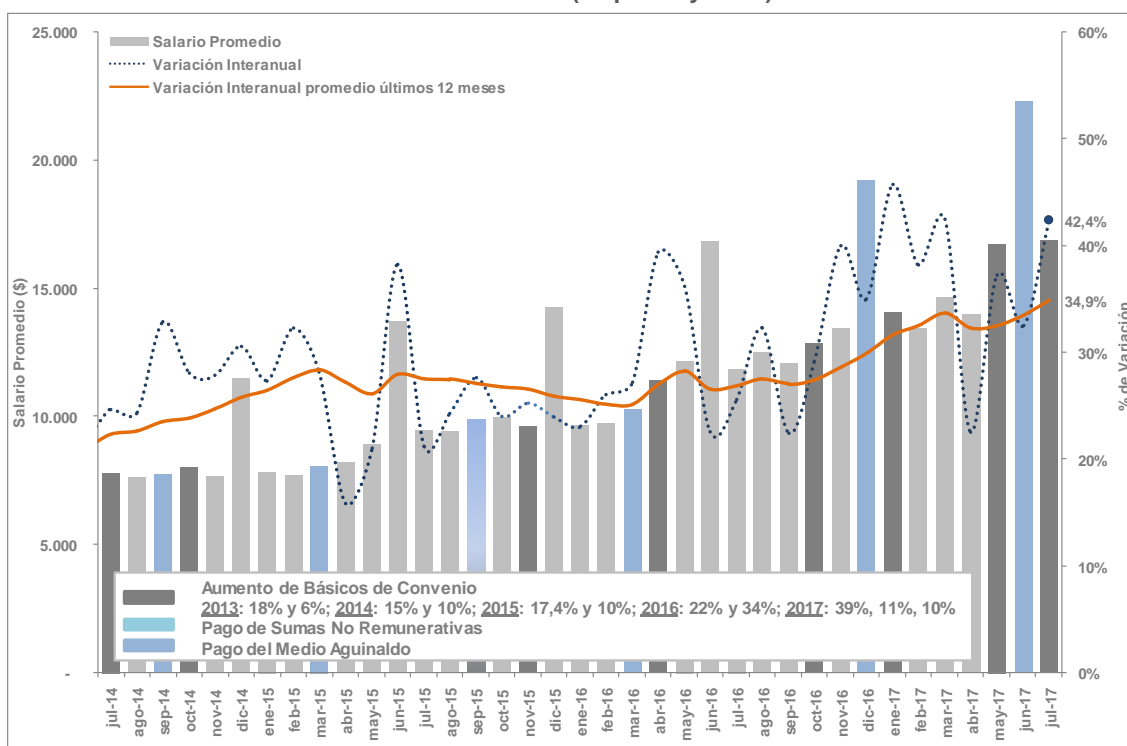
El salario en la Construcción

Como se adelantara, las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se vieron impulsadas, durante el mes de Julio, por la entrada en vigencia del segundo incremento sobre los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente al 2017. Así, **la media salarial fue de \$ 16.885, marcando un incremento del 42,4% en relación a Julio de 2016.**

La tasa de variación interanual de los salarios del sector resultó de las más elevadas del año, similar a la verificada en Marzo último y levemente por debajo de la correspondiente a Enero de 2017, mes en el cual se efectuó el último reajuste de los Básicos negociado en el Acuerdo Paritario de 2016.

Los acuerdos alcanzados en materia salarial constituyen un elemento fundamental para comprender la dinámica de las remuneraciones del sector de la construcción en los últimos años. Como se ilustra en el Gráfico XV, las particularidades de los acuerdos alcanzados en 2016 y en 2017 permiten explicar las variaciones en el ritmo de incremento de las remuneraciones registradas. El Acuerdo, Homologado por Resolución 2017-122-APN-SSRL#MT del 8 de Mayo de 2017 regula la evolución de los Básicos de Convenio entre el 1 de Abril de 2017 y hasta el 31 de Marzo de 2018 y prevé que el incremento de las remuneraciones en dicho período se efectúe en dos tramos. El primero de ellos del 11% resultó aplicable el pasado mes de Abril de forma retroactiva, el segundo del 10% con las remuneraciones del mes de Julio.

Gráfico XV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Julio 2014 – 2017 (en pesos y en %)



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

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

La estructura del empleo por escala salarial evidenció, en Julio, tendencias contrapuestas. Por un lado, como es habitual en los meses posteriores al pago del medio aguinaldo, se registró una tendencia a la disminución de la proporción de trabajadores incluidos en los segmentos de mayor nivel de remuneraciones (por efecto de la elevación puntual verificada en Junio). Por otro, esta tendencia resultó parcialmente compensada por los efectos positivos vinculados al incremento de los Básicos de Convenio. En este sentido, si bien la cantidad de puestos de trabajo registrados con una remuneración superior a los \$16.000 se redujo en un 30,7%, la participación de estos sobre el total del empleo sectorial (10,2%) se mantuvo por sobre la proporción observada en Mayo último.

La consideración de la evolución acumulada en lo que va del año da cuenta también de las transformaciones de la estructura salarial como resultado del alza de las remuneraciones nominales en el último año. En este sentido, **el promedio de puestos de trabajo registrados con una remuneración**

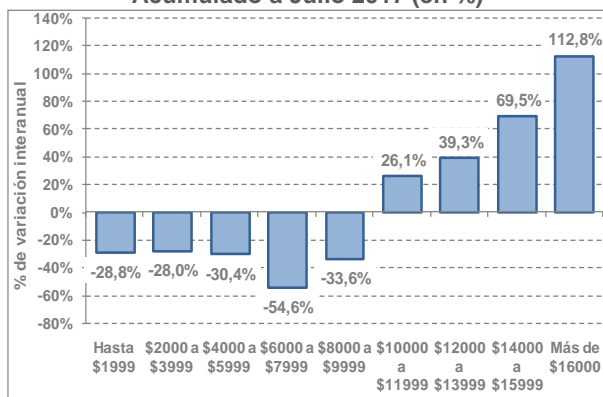
igual o superior a los \$16.000 durante los primeros siete meses del 2017 algo más que duplica la correspondiente a igual período del año precedente (ver Gráfico XVI), llevando a que en el acumulado a Julio, más de la mitad de los trabajadores del sector (52,5%) percibieran un salario igual o superior a los \$12.000 (ver Gráfico XVII).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Febrero – Julio 2017 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	Junio 2017	Julio 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	19.906	21.576	18.330	17.600	17.235	18.827	9,2%	-20,9%
\$2000 a \$3999	20.620	21.871	20.182	17.377	15.175	16.932	11,6%	-22,6%
\$4000 a \$5999	27.703	26.501	25.694	20.093	15.214	19.362	27,3%	-38,8%
\$6000 a \$7999	29.563	26.066	28.640	24.216	16.929	23.986	41,7%	-28,9%
\$8000 a \$9999	65.324	60.384	60.322	27.401	19.306	25.182	30,4%	-69,5%
\$10000 a \$11999	60.946	51.440	62.646	60.829	39.718	59.464	49,7%	14,7%
\$12000 a \$13999	47.679	46.316	50.213	43.126	30.187	48.442	60,5%	27,1%
\$14000 a \$15999	29.302	37.300	33.798	41.385	30.776	43.171	40,3%	88,3%
Más de \$16000	79.865	103.814	93.952	150.988	224.405	155.455	-30,7%	166,1%
Total	380.908	395.268	393.777	403.015	408.945	410.821	0,5%	12,5%

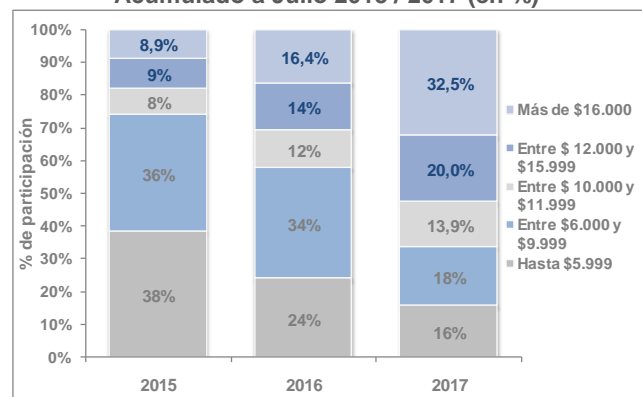
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajadores registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulado a Julio 2017 (en %)



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

Gráfico XVII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulado a Julio 2015 / 2017 (en %)



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

Al analizar la dinámica salarial en función de los diversos tamaños de firma, puede notarse el impacto positivo de la entrada en vigencia del mencionado Acuerdo en términos de la aceleración del ritmo de crecimiento interanual de las remuneraciones a lo largo de todos los segmentos de empresas. Pese a que la comparativa mensual se encuentra afectada por la elevación de los promedios salariales en Junio pasado, vinculado al pago del Medio Aguinaldo, lo cierto es que en todos los casos se verifica una mejora en la comparativa interanual frente a los niveles previos.

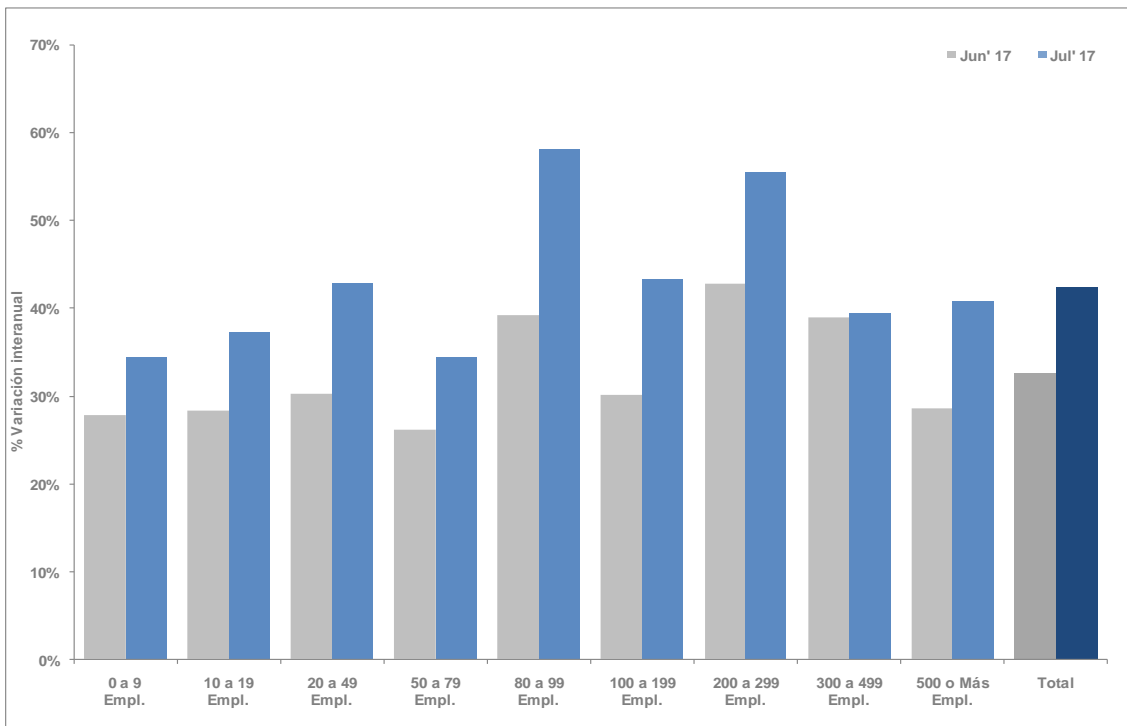
De todas maneras, cabe advertir que la intensidad de los desplazamientos de las firmas hacia las escalas superiores (derivada del crecimiento de sus planteles anteriormente referido) complejiza sensiblemente este análisis, ya que afecta los promedios salariales observados en cada segmento. Este factor, por ejemplo, constituye un elemento explicativo del hecho de que **el ritmo de incremento interanual de las remuneraciones en el mes de Julio alcance sus niveles más elevados en las franjas de entre 80 a 299 trabajadores**, las que concentran una porción sustancial del desplazamiento de firmas (ver Cuadro V).

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Febrero – Julio 2017 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	Mayo 2017	Junio 2017	Julio 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	10.902,3	11.504,6	11.191,6	12.713,0	17.209,4	12.962,9	-24,7%	34,3%
10 a 19 Empl.	10.761,5	11.484,3	10.999,7	12.997,0	17.036,3	13.177,2	-22,7%	37,3%
20 a 49 Empl.	11.800,0	12.858,9	12.227,4	14.720,8	19.211,3	14.799,2	-23,0%	42,8%
50 a 79 Empl.	12.546,1	13.606,2	13.105,9	16.178,5	20.850,3	15.937,2	-23,6%	34,3%
80 a 99 Empl.	13.026,0	14.087,3	13.394,5	15.756,3	21.622,8	18.093,8	-16,3%	58,2%
100 a 199 Empl.	14.273,7	15.623,0	14.712,2	17.656,4	23.496,1	18.335,0	-22,0%	43,3%
200 a 299 Empl.	16.409,4	18.075,1	17.256,3	20.630,4	27.430,7	20.823,7	-24,1%	55,4%
300 a 499 Empl.	17.110,6	18.952,7	18.112,8	22.032,6	30.255,5	21.618,7	-28,5%	39,5%
500 o Más Empl.	19.664,2	21.313,1	20.130,3	23.684,2	32.601,5	25.217,2	-22,7%	40,8%
Total	13.430,1	14.638,3	13.984,6	16.721,2	22.305,4	16.885,0	-24,3%	42,4%

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

Gráfico XVIII - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Junio – Julio 2017 (en %)

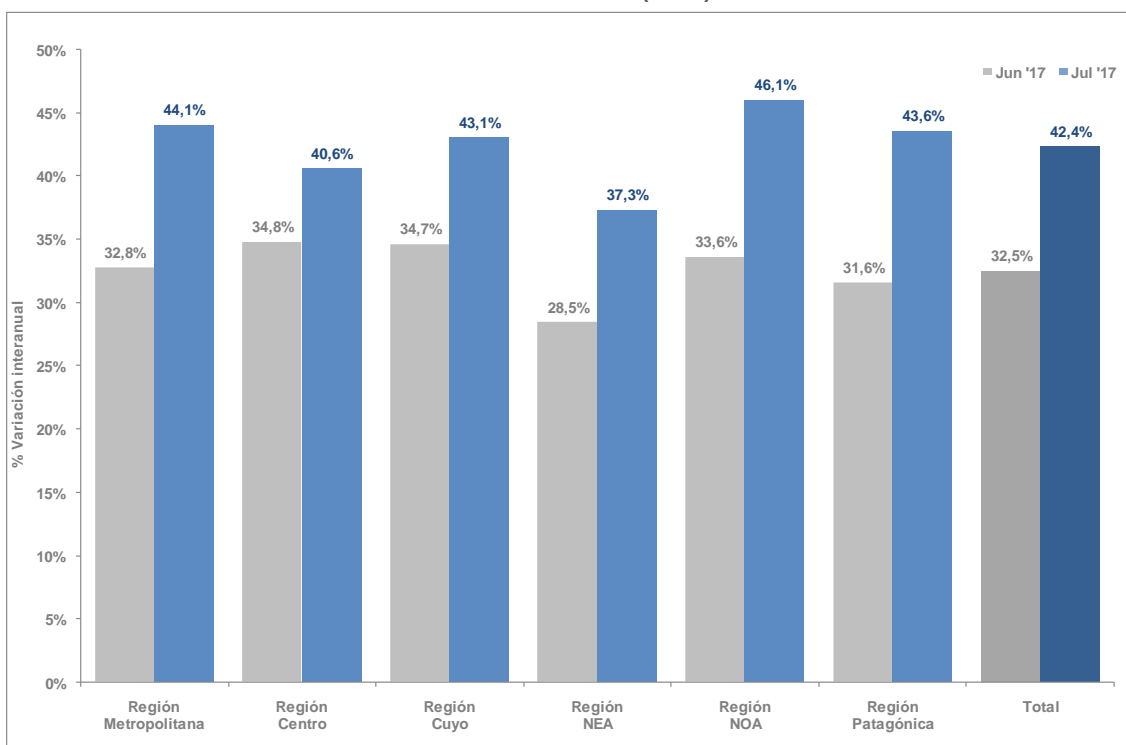


Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como es esperable, idéntica dinámica salarial se observa a nivel territorial. Como se ilustra en el Gráfico XIX, **la tasa de crecimiento interanual de las remuneraciones se acelera en la totalidad de las regiones del país durante el mes de Julio.**

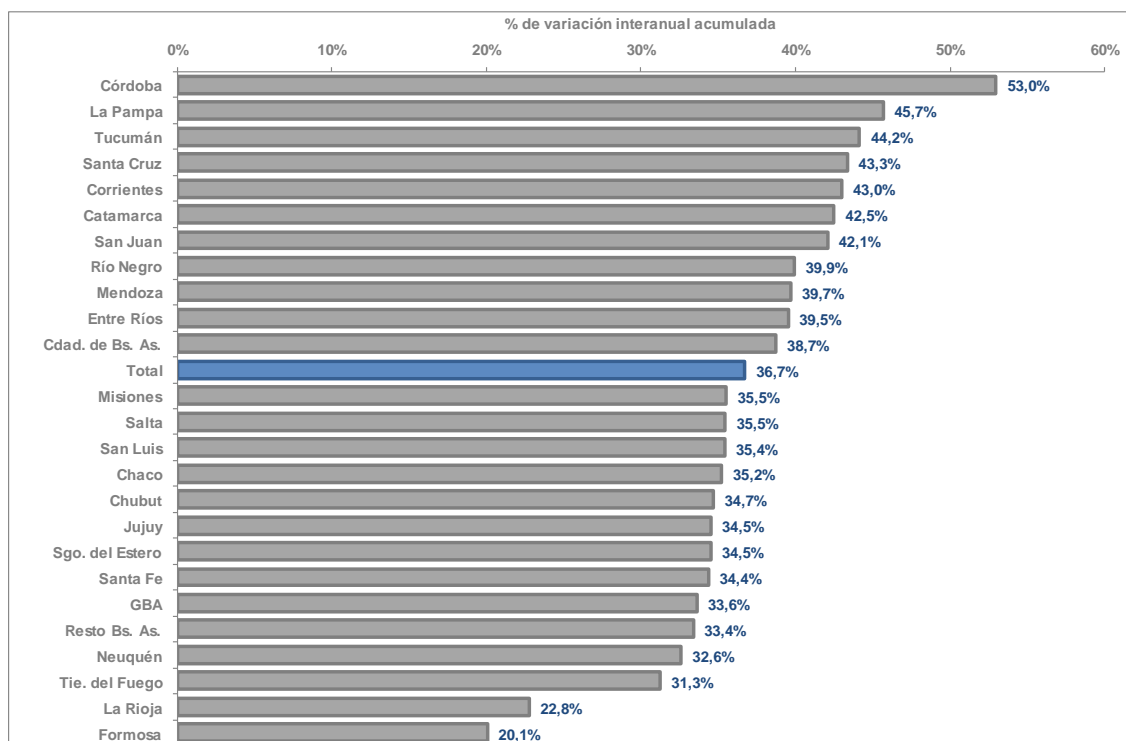
A nivel provincial, **el incremento de las remuneraciones más significativo se verificó en la Provincia de Córdoba**, de manera correspondiente con su buena performance en materia de evolución de la ocupación sectorial. En este distrito, **el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores entre los meses de Enero y Julio resultó un 53% superior al verificado en igual período de 2016.** La siguen en importancia las provincias de La Pampa, Tucumán y Santa Cruz, con incrementos del orden del 45,7%, del 44,2% y del 43,3%, respectivamente. Otras tres Jurisdicciones también tuvieron variaciones de sus salarios promedio por encima del 40% (Corrientes, Catamarca y San Juan).

Gráfico XIX – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Junio – Julio 2017 (en %)



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

Gráfico XX – Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual acumulada. Julio 2017 (en %)



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

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Julio 2017 (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.	76.612	17.274,3	18,6%	-0,5%	11,6%	-24,2%	45,9%	38,7%
Buenos Aires	118.386	16.500,7	28,8%	0,7%	14,3%	-25,2%	40,4%	33,7%
GBA	79.153	15.858,7	19,3%	0,2%	12,3%	-25,1%	42,3%	33,6%
Resto Bs. As.	39.233	17.795,8	9,5%	1,7%	18,7%	-25,4%	36,3%	33,4%
Catamarca	3.055	15.739,1	0,7%	3,2%	47,3%	-22,0%	45,1%	42,5%
Chaco	9.041	17.414,2	2,2%	3,7%	27,9%	-24,1%	31,7%	35,2%
Chubut	9.755	23.288,8	2,4%	-0,6%	10,6%	-26,1%	42,8%	34,7%
Córdoba	30.509	16.708,5	7,4%	2,2%	15,6%	-26,0%	51,6%	53,0%
Corrientes	6.549	14.742,4	1,6%	4,2%	2,9%	-22,0%	46,6%	43,0%
Entre Ríos	9.429	16.676,1	2,3%	1,6%	6,0%	-25,2%	50,0%	39,5%
Formosa	5.544	17.386,2	1,3%	4,9%	-5,6%	-19,7%	25,5%	20,1%
Jujuy	3.603	15.632,9	0,9%	2,9%	20,9%	-18,7%	43,1%	34,5%
La Pampa	3.353	17.383,6	0,8%	1,5%	-11,5%	-24,9%	49,3%	45,7%
La Rioja	2.486	14.838,6	0,6%	3,8%	75,8%	-19,2%	27,2%	22,8%
Mendoza	13.207	15.252,0	3,2%	1,8%	15,4%	-18,9%	49,9%	39,7%
Misiones	9.945	15.423,0	2,4%	2,0%	11,0%	-20,8%	45,9%	35,5%
Neuquén	10.226	18.361,5	2,5%	-3,0%	0,0%	-26,8%	33,1%	32,6%
Río Negro	7.390	18.187,2	1,8%	-5,3%	5,0%	-25,7%	43,3%	39,9%
Salta	8.455	14.771,8	2,1%	-2,2%	11,3%	-21,5%	41,6%	35,5%
San Juan	10.055	16.328,1	2,4%	2,3%	6,3%	-25,3%	45,3%	42,1%
San Luis	4.868	14.970,8	1,2%	-6,4%	2,5%	-27,2%	30,5%	35,4%
Santa Cruz	4.619	34.920,3	1,1%	-2,2%	-2,9%	-26,5%	60,7%	43,3%
Santa Fe	37.453	15.664,7	9,1%	0,6%	13,8%	-24,5%	34,3%	34,4%
Sgo. del Estero	7.420	16.838,5	1,8%	-5,0%	16,8%	-23,1%	43,7%	34,5%
Tie. del Fuego	1.548	25.449,6	0,4%	-11,8%	-6,6%	-21,9%	32,1%	31,3%
Tucumán	11.174	12.277,5	2,7%	2,6%	17,9%	-19,3%	54,1%	44,2%
Sin Asignar	6.140	19.534,6	1,5%	5,4%	35,2%	-9,6%	68,4%	44,4%
Total	410.821	16.885,0	100,0%	0,5%	12,5%	-24,3%	42,4%	36,7%

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{3,4}

Por cuarto mes consecutivo la superficie consignada en el indicador de 41 Municipios del INDEC ha crecido en Julio de 2017. Con este desempeño, **la tendencia de mediano plazo de los Permisos de Edificación alcanzó por primera vez terreno positivo desde que se retomó su publicación.**

Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Julio 2016 – 2017 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2016			
Julio	520.073	-27,0%	-2,2%
Agosto	617.452	1,8%	-1,7%
Septiembre	546.611	-23,6%	-4,6%
Octubre	637.897	-7,7%	-5,0%
Noviembre	549.738	-16,2%	-6,1%
Diciembre	614.505	14,4%	-4,5%
2017			
Enero	588.317	12,7%	12,7%
Febrero	409.336	-22,1%	-4,8%
Marzo	548.041	-2,5%	-4,0%
Abril	655.180	10,3%	-0,1%
Mayo	809.104	29,1%	6,3%
Junio	614.234	1,6%	5,5%
Julio	683.435	31,4%	8,9%
Promedio Ene-Jul '14	650.811	-	-
Promedio Ene-Jul '15	577.725	-11,2%	-
Promedio Ene-Jul '16	565.034	-2,2%	-
Promedio Ene-Jul '17	615.378	8,9%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

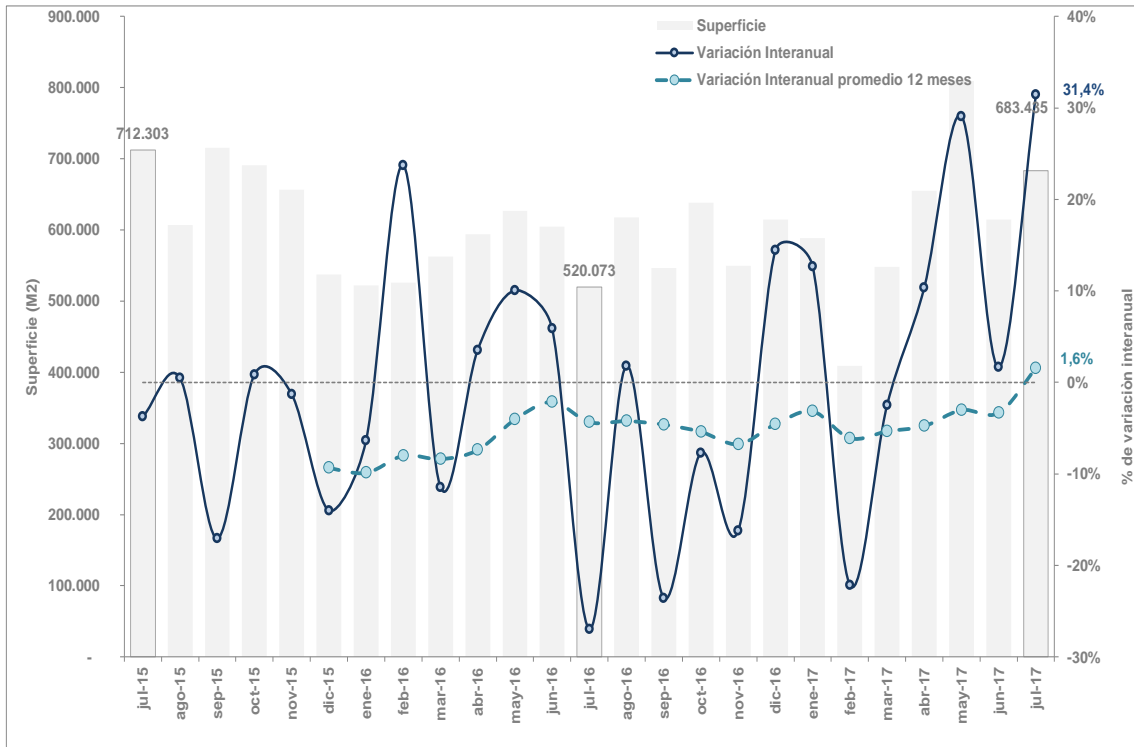
En el mes de Julio **la proyección de superficie a construir según el relevamiento de Permisos realizado por el INDEC (Cuadro I) fue de 683.435 m², lo que representa un crecimiento del 31,4% interanual**, el mayor ritmo de incremento desde el inicio de la nueva serie en Enero 2014. La tendencia de mediano plazo de este indicador, es medida como la tasa de crecimiento interanual del promedio de 12 meses y puede observarse en el Gráfico I que **se trata de la primera vez que esta toma un valor positivo (1,6%)**.

³ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (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.

⁴ Al momento de cierre del presente informe se encontraban todavía pendientes de publicación los datos relativos a las Solicitudes de Permisos de Edificación en la Ciudad de Buenos Aires para los meses de Enero a Julio de 2017, razón por la cual se analiza aquí únicamente la información a nivel nacional relevada por el INDEC.

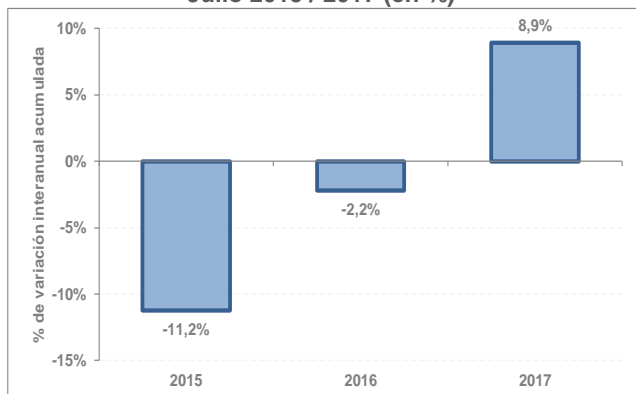
El total acumulado en los primeros siete meses del año registró un aumento interanual del 8,9%. En igual periodo de 2016 la caída registrada en Julio (-27,0%) volvía a hacer negativo el acumulado a dicho mes, a la vez que explica que más allá de la expansión producida en igual mes este año que la variación interanual se situara en el significativo valor señalado en el párrafo anterior. Este incremento del 8,9% interanual, que ubica también a la superficie total permitida en lo que va del año por encima de los niveles de 2015, es todavía un 5,4% menor a la correspondiente a igual periodo de 2014 (Gráfico II y Gráfico III).

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2015 – 2017 (en M2 y en %)



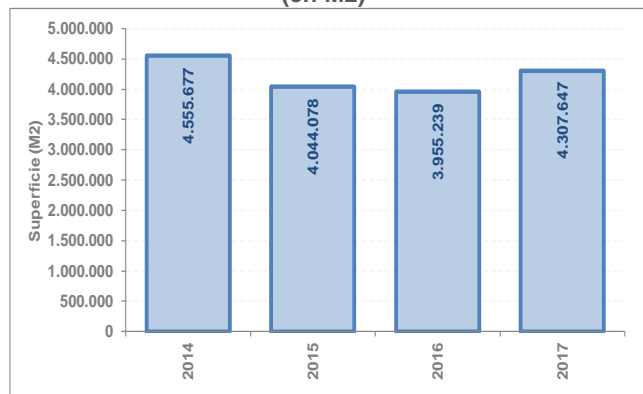
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Julio 2015 / 2017 (en %)



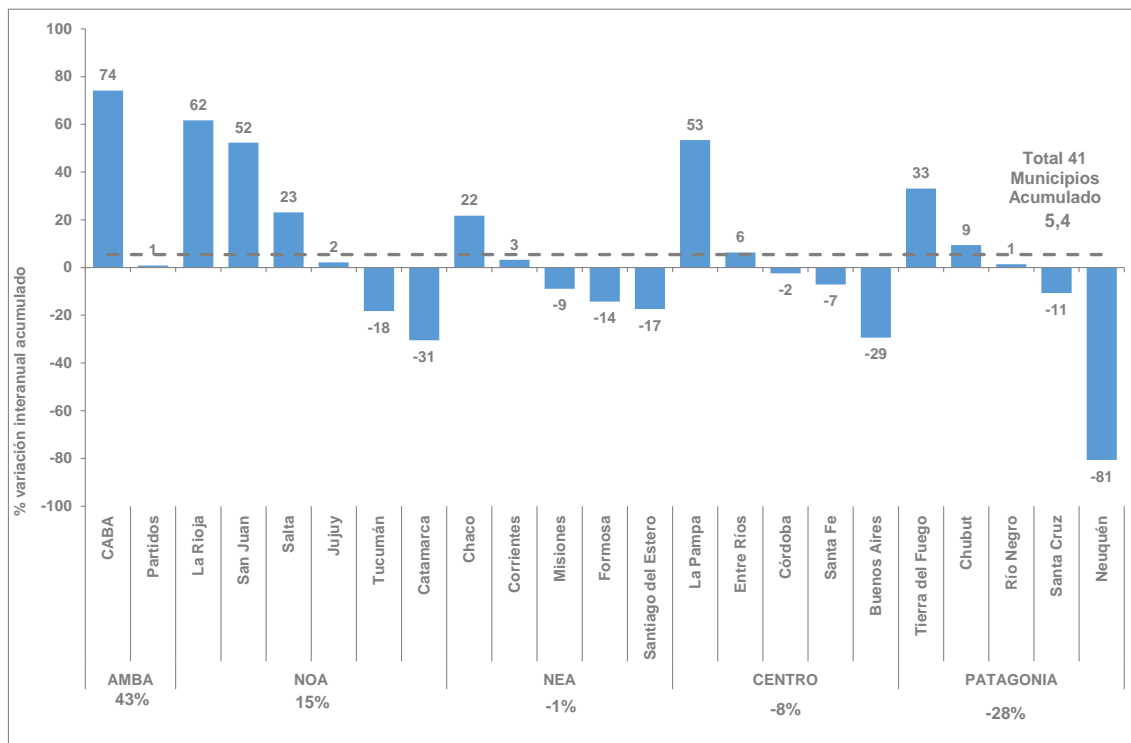
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Julio 2014 / 2017 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Julio 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Observando lo ocurrido con el metraje acumulado en los primeros seis meses⁵ del año con una óptica regional⁶, puede verse que **la zona del AMBA continúa liderando el crecimiento, tanto por su fuerte incremento interanual (43%, casi exclusivamente por lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires) como por su participación en el total del primer semestre de 2017: 38% del total de metros involucrados en los Permisos de Edificación publicados por el INDEC.** En segundo lugar **la región NOA ha mostrado una variación positiva del 15%, aunque su participación es mucho menor (10,9%).** Con una cuota similar (10,8%) y prácticamente sin cambios, se muestra el NEA en lo referido a la evolución del indicador de superficie proyectada. La región Centro, con una importante participación en el total (33,1%) continúa por debajo de lo registrado en los primeros siete meses de 2016, al igual que los municipios relevados en la Patagonia (-28% interanual, con una participación del 7,2%). Dentro de cada región, como puede verse en el Gráfico III, las provincias que las conforman, representadas por sus Municipios relevados, muestran fuertes disparidades.

Individualmente, se destacan por su crecimiento San Juan, Villa Constitución, la Ciudad de Buenos Aires, Río Cuarto y La Matanza. Contrariamente, han liderado las caídas los distritos de Reconquista, General Pueyrredón, Villa Carlos Paz, Sunchales, Esperanza (Santa Fe) y Ciudad de Neuquén.

La compraventa de inmuebles

El crecimiento del crédito para vivienda continúa siendo el dato más relevante en cuanto a la Actividad de Compraventa, considerando tanto la participación de las operaciones con hipotecas que registran los Colegios de Escribanos de los dos principales distritos como por los montos otorgados por las entidades bancarias que consigna el Banco Central, en particular impulsados por aquellos denominados en UVA.

⁵ Último dato disponible con desagregación distrital.

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

En lo referido a la Escrituración, la Ciudad de Buenos Aires alcanzó un nuevo récord en su tasa de incremento promedio de 12 meses, mientras que la Provincia, que venía mostrando un ritmo de crecimiento más leve, superó en Julio los 10 puntos de aumento en su tendencia.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2016 - 2017 (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
2016						
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%	5.019	20,9%	45,2%
Diciembre	17.200	70,3%	7,1%	6.210	23,7%	41,2%
2017						
Enero	4.401	-74,4%	41,6%	3.425	-44,8%	80,5%
Febrero	5.465	24,2%	16,1%	3.015	-12,0%	57,1%
Marzo	9.186	68,1%	18,9%	4.513	49,7%	43,8%
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.035	-10,6%	20,6%
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.098	26,3%	39,7%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.170	1,4%	41,8%
Julio	10.423	-3,1%	28,8%	5.310	2,7%	48,8%
Acumulado Ene-Jul '05	67.623	-	-	36.285	-	-
Acumulado Ene-Jul '06	72.437	-	7,1%	38.202	-	5,3%
Acumulado Ene-Jul '07	69.427	-	-4,2%	38.832	-	1,6%
Acumulado Ene-Jul '08	82.169	-	18,4%	37.908	-	-2,4%
Acumulado Ene-Jul '09	52.857	-	-35,7%	24.525	-	-35,3%
Acumulado Ene-Jul '10	60.589	-	14,6%	32.587	-	32,9%
Acumulado Ene-Jul '11	66.206	-	9,3%	34.051	-	4,5%
Acumulado Ene-Jul '12	57.961	-	-12,5%	28.059	-	-17,6%
Acumulado Ene-Jul '13	50.773	-	-12,4%	18.405	-	-34,4%
Acumulado Ene-Jul '14	45.139	-	-11,1%	18.099	-	-1,7%
Acumulado Ene-Jul '15	51.666	-	14,5%	19.549	-	8,0%
Acumulado Ene-Jul '16	49.506	-	-4,2%	21.165	-	8,3%
Acumulado Ene-Jul '17	59.127	-	19,4%	30.566	-	44,4%

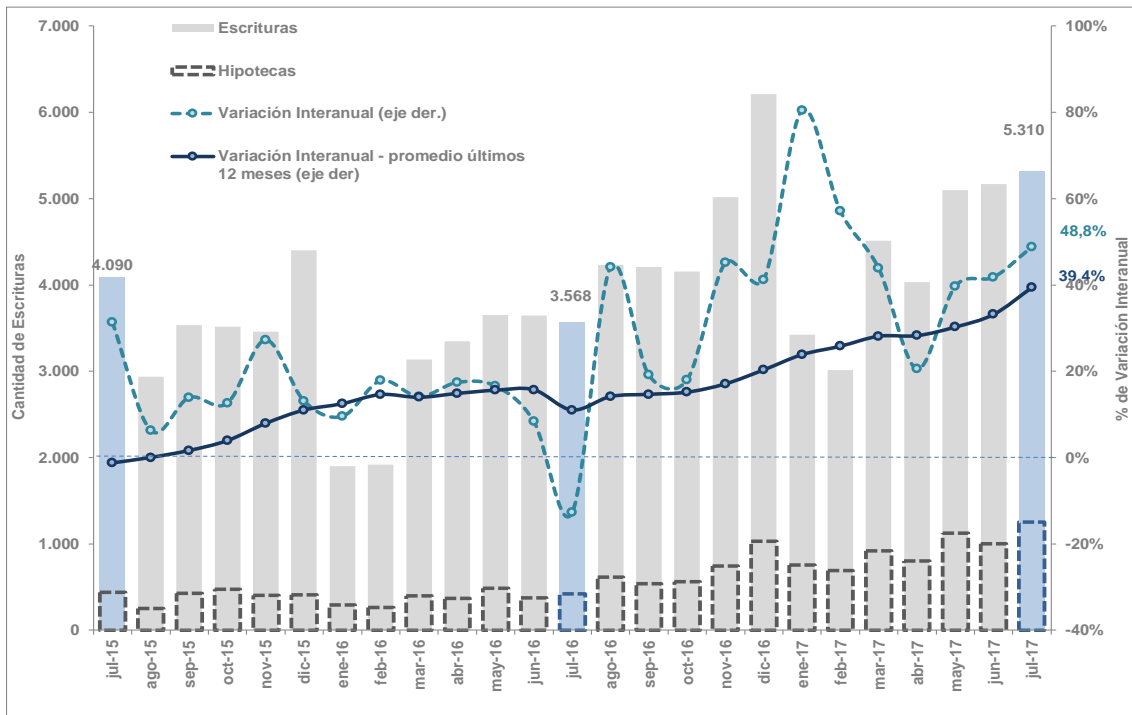
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el mes las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires se incrementaron un 48,8% interanual (2,7% mensual – ver Cuadro II), hasta alcanzar un total de 5.310 operaciones, **el mejor registro para Julio desde 2011**. Este fuerte ritmo de crecimiento se encuentra en línea con lo que ocurre en el distrito capitalino desde mediados de 2016, cuando la Actividad de Compraventa evidenció un salto por encima de la recuperación que se venía registrando desde Mayo de 2015. **El total de Actos realizados durante los primeros siete meses de 2017 supera en un 44,4% a los registrados en igual periodo de 2016**. De esta manera, la tendencia de mediano plazo de las operaciones de Compraventa alcanzó en Julio nuevamente un valor récord de 39,4% (Gráfico V), prácticamente el doble del anterior pico de crecimiento de la actividad (21,6% para el promedio de 12 meses alcanzando en Noviembre de 2011).

Como fue dicho en Informes previos, este importante incremento de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires durante 2017 se encuentra respaldado por una fuerte expansión del crédito hipotecario. **En el mes bajo análisis las operaciones realizadas mediante préstamos de este tipo representaron un 23,6% (1.253 del total de 5.310), el doble de la proporción registrada un año antes,**

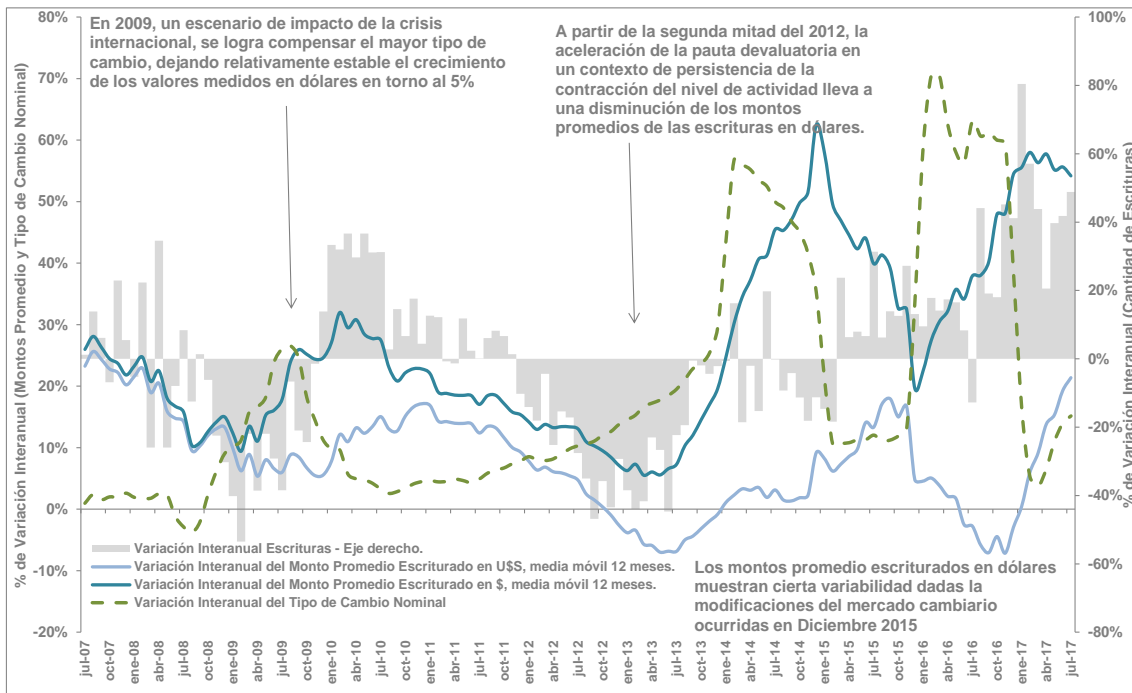
alcanzando así la participación más alta desde Febrero de 2012. En lo que va del año, puede afirmarse que **del total del incremento acumulado, un 42% se debe a las Escrituras realizadas mediante hipotecas**⁷ (Ver sección Crédito Hipotecario).

Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



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

Gráfico VI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2007 – 2017 (en %)



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

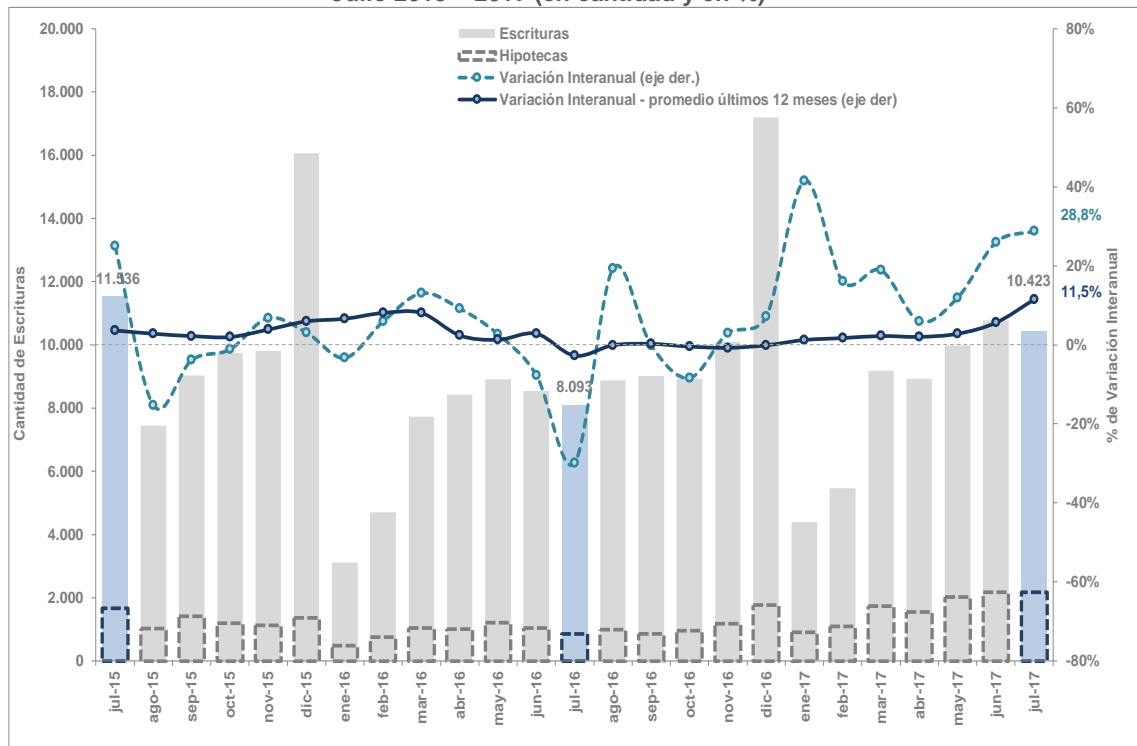
⁷ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+3.951) con el total de Escrituras (+9.401).

En cuanto a los **montos medios por operación**, indicador que intenta recoger de algún modo la evolución de los precios pactados en la Compraventa de Inmuebles por distrito, **el mes de Julio presentó una variación del 45,8% medido en moneda local (\$ 2.325.027), lo que implicó un incremento en moneda estadounidense, del 26,6% (US\$ 135.420)**, habida cuenta de la menor variación interanual del tipo de cambio en relación con los valores promedio por Escritura. Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico V.

La Provincia de Buenos Aires mostró en Julio por segunda vez consecutiva un ritmo de crecimiento de la Actividad de Compraventa por encima del 25% (Cuadro II), logrando un aumento del 28,8% en relación con lo acontecido en igual mes del año pasado, con la rúbrica de un total de 10.423 Escrituras. Así, el acumulado en lo que va de 2017 presenta una variación positiva del 19,4%, la mayor desde 2005 para el periodo Enero – Julio. Con este impulso, y luego de permanecer durante casi un año cerca del crecimiento nulo, la tendencia de mediano plazo de las Escrituras en el distrito bonaerense superó los 10 puntos de crecimiento hasta alcanzar un 11,5% (Gráfico VII), el mayor valor desde Marzo de 2012.

Una porción relevante del mencionado crecimiento se debe a lo ocurrido con las operaciones realizadas mediante Hipotecas bancarias, tal como sucede en el caso de la Ciudad de Buenos Aires. En lo que va del año han participado del 19,7% del total de las Escrituras, siendo responsables del 54% de dicho aumento⁸.

Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2015 – 2017 (en cantidad y en %)

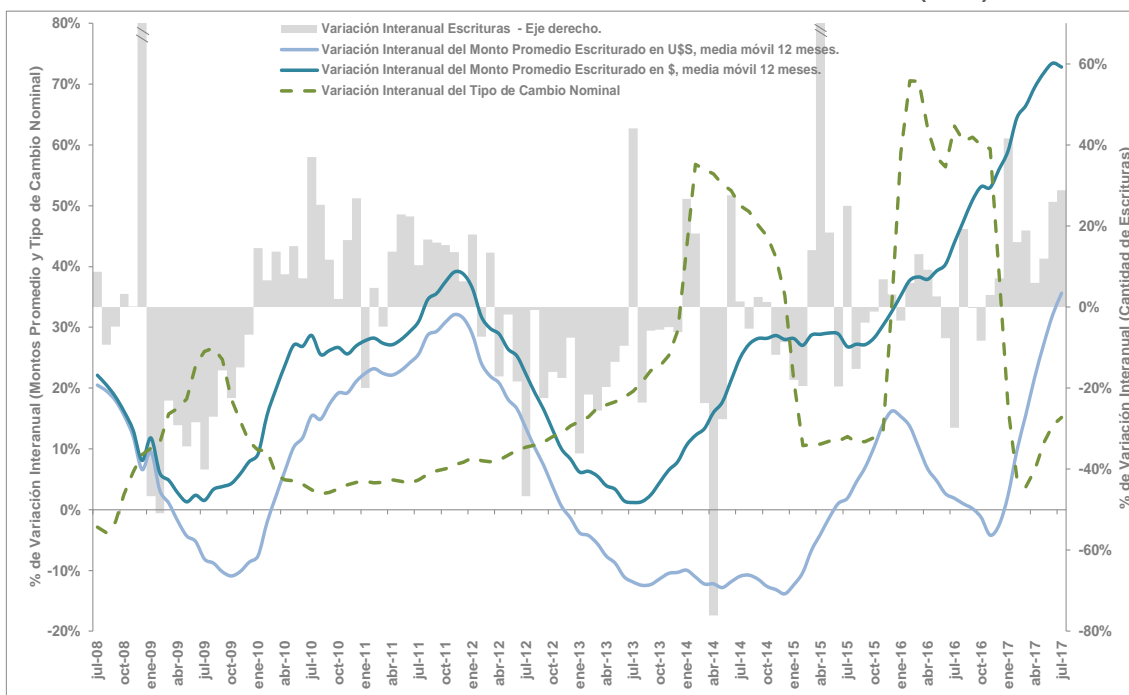


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El monto total involucrado en las Escrituras de la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Julio fue de 11.948 millones de pesos, es decir un valor medio de \$1.146.343 por Acto. Convertido al tipo de cambio promedio mensual, esto arroja un monto de US\$ 66.767 en el mes bajo análisis, lo que implica una variación interanual del 39,3% en moneda internacional, debido a que el incremento del monto medio en moneda local fue superior al correspondiente a la cotización del dólar estadounidense (60,4% versus 15,2%). Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VIII.

⁸ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+5.235) con el total de Escrituras (+9.621).

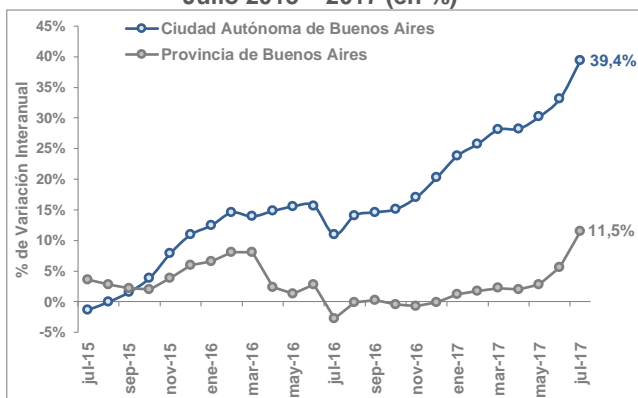
Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2008 – 2017 (en %)



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

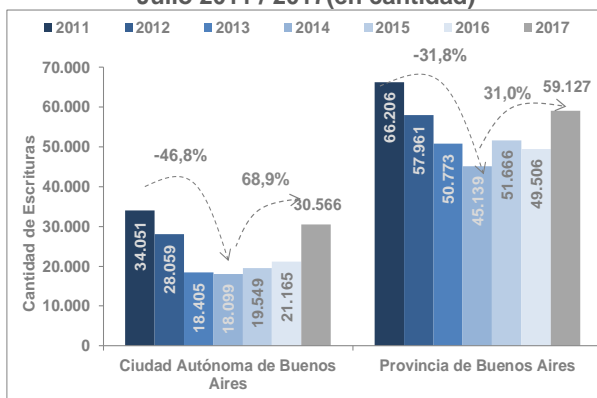
La dinámica de mediano plazo comparada de los dos principales distritos del país en lo que se refiere a Actividad de Compraventa muestra como novedad en Julio el **despegue de la tendencia de mediano plazo en la Provincia de Buenos Aires, que con un ritmo interanual de 11,5% finalmente se alejó de la variación nula que venía evidenciando desde hacía más de un año.** Por su parte, la **Capital Federal continuó viendo crecer el promedio de doce meses de la Actividad a una velocidad nuevamente récord.** Como se indicó, en ambos casos el protagonismo del crédito hipotecario ha sido, junto con la demanda insatisfecha en los años previos reflejada en la caída de la Actividad, un factor clave a la hora de explicar estos derroteros (Gráfico IX).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio de 12 meses. Julio 2015 – 2017 (en %)



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

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual Julio 2011 / 2017(en cantidad)



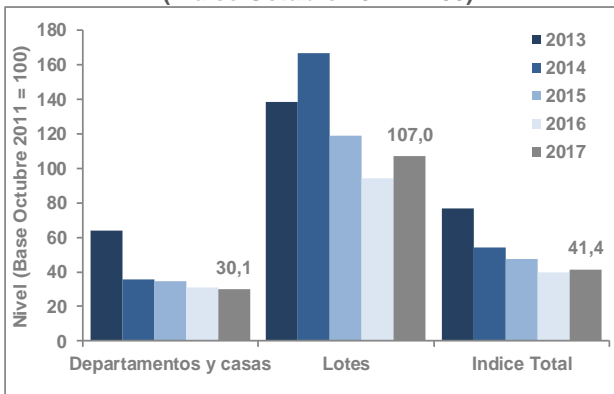
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Una comparación de mediano plazo de la cantidad de operaciones acumuladas en los primeros siete meses de los últimos años refrenda las conclusiones del párrafo anterior. Luego de la baja en la Actividad de Compraventa que vio su valle en el año 2014 tanto para la Ciudad como para la Provincia de Buenos Aires, **2017 se muestra en ambos casos como el mejor año desde 2011** (Gráfico X).

El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) es un indicador que, sin ser estrictamente comparable al dato de Escrituras analizado precedentemente, resulta útil para el seguimiento de la Actividad de Compraventa en dicha provincia.

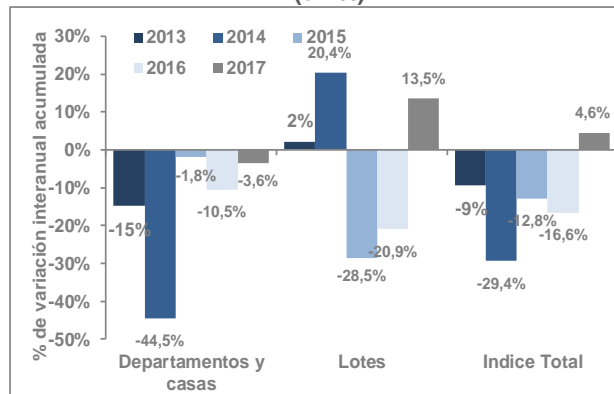
La Actividad en la Provincia de Córdoba muestra un crecimiento leve interanual, considerando el promedio mensual de 2017 versus el del año anterior. Al igual que en los periodos previos, han sido los *Lotes* los que han impulsado el crecimiento, con una variación interanual positiva del 13,5%, mientras que **el segmento de Departamentos y Casas todavía continúa en terreno negativo, cayendo un 3,6%** en relación con el año pasado (Gráfico XII).

Gráfico XI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Julio 2013 / 2017 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

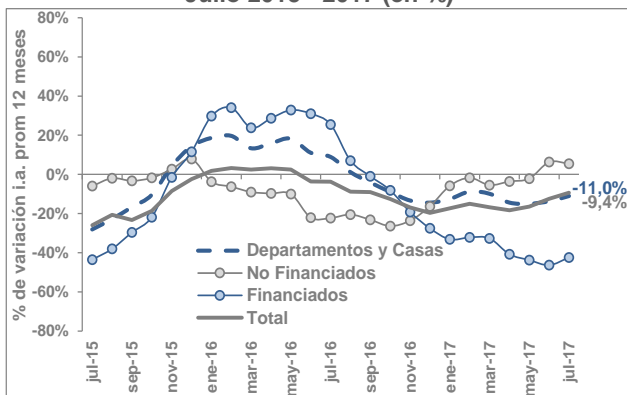
Gráfico XII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Julio 2013 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

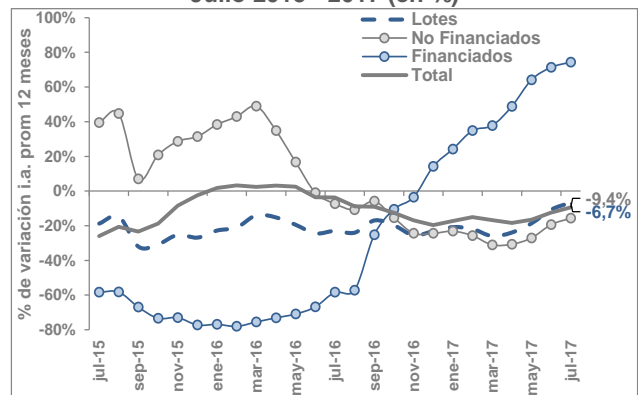
La tendencia de mediano plazo, que considera la variación promedio de doce meses, indica que el repunte referido en lo que va de 2017 no ha podido compensar lo ocurrido a fines del año pasado, mostrando una **variación negativa acumulada de 9,4% para el total de las operaciones relevadas en el índice** (Gráfico XIII y Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Julio 2015 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XIV – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Julio 2015 - 2017 (en %)

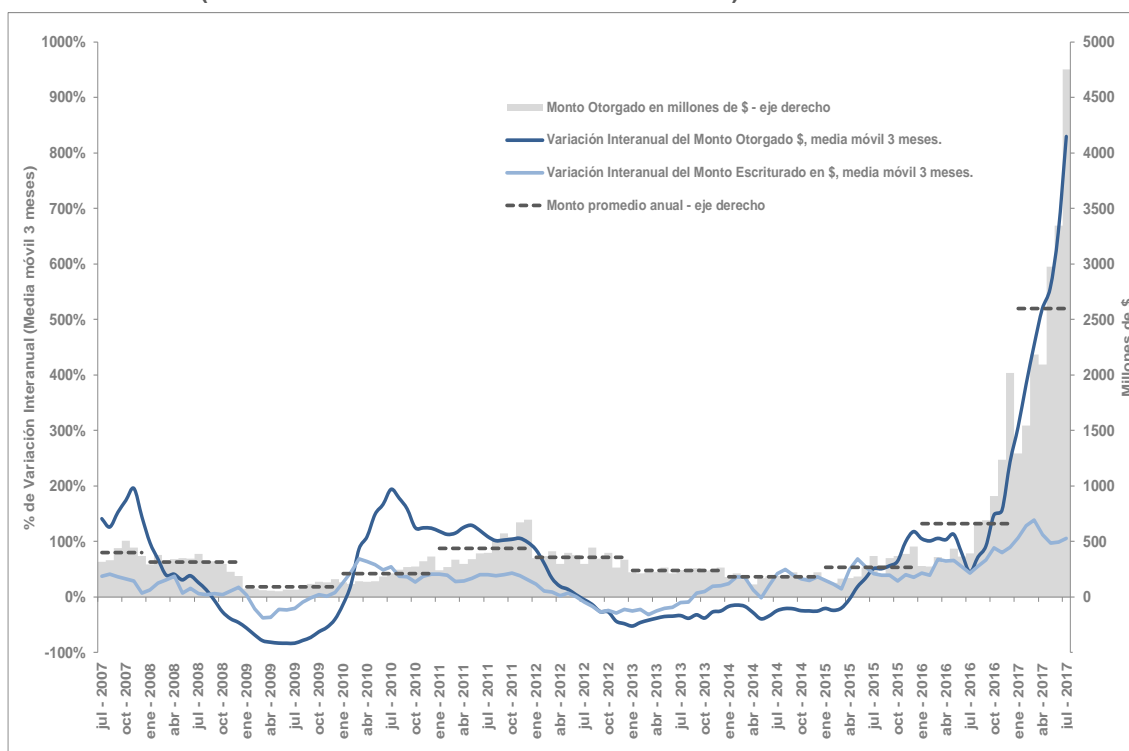


Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Tal como muestran los registros de operaciones realizadas mediante hipotecas tanto en la Provincia como en la Ciudad de Buenos Aires, el crédito bancario para adquisición de vivienda es uno de los motores de la presente expansión que registra la Actividad de Compraventa. **Los montos totales otorgados en concepto de préstamos con garantía hipotecaria para vivienda⁹ alcanzaron los 4.754,3 millones de pesos en Julio, un 42% por encima del valor del mes anterior y más de nueve veces superior (829,9%) al registro de igual periodo del año pasado** (considerando el promedio móvil trimestral, Gráfico XV). Aun teniendo en cuenta las variaciones experimentadas por otros indicadores del sector, como el monto total escriturado en la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima (112%¹⁰), la cotización del dólar (15,2%) o el índice de Costos de la Construcción de la Cámara Argentina de la Construcción (31,3%), el crecimiento del otorgamiento de créditos resulta insoslayable.

Dentro de las razones de la expansión de este tipo de asistencia financiera se encuentra la implementación de los préstamos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo), que habilitó el Banco Central de la República Argentina desde Abril del año pasado con sus primeras operaciones realizadas hace doce meses. Este instrumento permitió, al tener una cuota inicial inferior que luego ajusta por inflación, que una mayor proporción de la población pudiera ser sujeto de crédito. **Del total de crédito hipotecario otorgado en los últimos doce meses, un 57% fueron mediante UVAs¹¹.**

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-). Julio 2007 – 2017



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

⁹ Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

¹⁰ Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

¹¹ Este total asciende a \$18.980 Millones de pesos, siempre considerando el otorgamiento a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor. Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que no hay créditos hipotecarios UVA otorgados con un plazo menor a 10 años.

► 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	Coefficiente 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