

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 153

Correspondiente al período Mayo – Junio 2018

Buenos Aires | Julio 2018

▶	Resumen Ejecutivo	2
	Marco General.....	2
	Situación Laboral	3
	Situación Inmobiliaria	4
▶	Marco General.....	6
	La Construcción	6
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	15
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2018	22
	El empleo agregado en la Construcción	22
	Empleo por tamaño de empresa.....	24
	La situación del empleo sectorial por provincia	26
	El salario en la Construcción.....	28
	La evolución del salario real.....	32
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	35
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	35
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	38
	La compraventa de inmuebles	42
▶	Glosario de Términos utilizados.	51

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 153

Julio 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento prolongó en Junio la tendencia bajista que había insinuado durante el mes de Mayo. Luego de la primera caída interanual después de 14 meses consecutivos al alza que había tenido lugar el mes pasado, el consumo retrocedió en Junio un 3,5% (-4,4% el mes anterior).
- El consumo mensual se ubica así en niveles inferiores, ya no sólo a los del año pasado, sino también a los de 2015.
- A pesar de ello, el consumo acumulado en el primer semestre del año continúa siendo récord, superando en un 7,1% al de igual período del año 2017, y en un 0,6% al de 2015.
- El consumo de cemento en las Grandes jurisdicciones fue en Mayo un 7,3% más bajo que en igual mes de 2017, mientras que en las Restantes jurisdicciones fue tan sólo un 0,1% menor.
- En Mayo fueron 15 las jurisdicciones que mostraron un nivel de consumo de cemento menor que un año atrás.
- El análisis según tipo de envase indica que la merma de Mayo atravesó tanto al consumo *a granel* (-2,3%) como al realizado *en bolsa* (-5,8%), aunque en este último fue un poco más intensa.
- La evolución del resto de los insumos representativos de la actividad de la Construcción había mostrado en Mayo la continuidad del proceso expansivo, aunque en algunos casos evidenciando signos de desaceleración del ritmo de crecimiento.
- Fue notoria la desaceleración en el caso del Asfalto, que hasta Marzo-Abril venía experimentando subas interanuales en los despachos del orden del 30%, y en Mayo no llegó al 6%.
- El índice Construya tuvo en Junio un descenso interanual del 5,4%, experimentando así su primera contracción desde Febrero de 2017.
- No obstante esta caída, el Índice Construya cerró el primer semestre del año con un alza acumulada del 7,8%, alcanzando un nuevo máximo histórico.
- La variación en la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción pasó en Junio a terreno negativo. El número en actividad ascendió a 19.969, con una caída marginal en relación a igual período del año pasado (19.980), pero siendo la primera baja desde Abril de 2017.
- La dinámica contractiva del universo de empleadores se explica por el comportamiento de las *Restantes jurisdicciones*, que redujeron su número un 1,3% respecto a Junio de 2017.
- En Junio el grupo de jurisdicciones en donde descendió la cantidad de empleadores se tornó mayoritario, llegando a un total de 13.
- Analizando la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, se advierte que la disminución interanual respecto a la de Mayo se explica fundamentalmente por la variación de las *Sociedades Anónimas*, que pasaron de crecer un 1,1% a un 0,6% interanual.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Junio una suba del 4,4% mensual, la mayor desde Julio del año pasado.
- La suba estuvo íntegramente explicada por el comportamiento del rubro Materiales. Éste evidenció un alza del 7,4%, superando así el 6,6% registrado en Mayo.
- El nivel de los costos de construcción culminó el primer semestre de 2018 con un incremento acumulado del 22% respecto al registro de Diciembre pasado y del 35,7% interanual. Esta suba prácticamente duplica la observada en igual período del año 2017.

- Dicha aceleración se debe exclusivamente a la dinámica del rubro Materiales, que experimentó en estos seis meses un alza del 28,9% (y 45,6% interanual), más que triplicando su marca correspondiente a igual período de 2017.
- El nivel de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense se redujo un 18,6% en el primer semestre del año, quedando así un 16,4% por debajo del de Diciembre de 2014 y más de un 24% menor al pico registrado en el período Agosto/Noviembre de 2015.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles para el mes de Mayo, de carácter provisorio, se registraron 425.514 puestos de trabajo formales en la Industria de la Construcción, nivel que supuso una leve merma (-0,1%) en referencia a Abril pasado.
- El nivel de empleo superó en un 5,6% al verificado en Mayo del 2017, mostrando así un ritmo de incremento que no sólo resultó 2,6 p.p. inferior al alcanzado en Abril sino que, además, configuró la menor tasa de variación interanual desde Febrero de 2017.
- De todas maneras, el volumen de empleo sectorial permanece como uno de los más elevados de la serie histórica, quedando apenas un 1,7% por debajo del máximo observado en igual mes del año 2008.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en un nivel de 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa, verificando así una merma del 0,3% mensual.
- La tasa de incremento interanual de ese indicador fue del 4,9% en el mes de Mayo, marcando así una reducción de 1,7 p.p. en relación a lo observado en Abril último.
- La dinámica del empleo en las grandes firmas constructoras configura un elemento central para dar cuenta de la interrupción del crecimiento de la cantidad de puestos del sector.
- El número de empleadores con 500 o más trabajadores disminuyó por segundo mes consecutivo dando lugar, lógicamente, a una menor cantidad de puestos de trabajo registrados en el segmento.
- El comportamiento a nivel jurisdiccional resultó heterogéneo, siendo 12 los distritos que presentaron un incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados y 11 donde decreció (en los 2 restantes el nivel se mantuvo estable).
- Durante el mes de Mayo las provincias que conforman la Región del Noroeste Argentino registraron una expansión del 1,7% en relación al mes precedente, al tiempo que la Región Cuyo dio cuenta de una expansión del 0,9% mensual.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en las *Grandes Jurisdicciones* durante el mes bajo análisis resultó un 0,8% inferior a la de Marzo, al tiempo que para el *Resto del país* la relación es inversa, dando cuenta de una expansión del 0,9%.
- Los municipios del Gran Buenos Aires evidenciaron una caída del 2,2% en relación a Abril, hecho que explica casi la mitad de la destrucción bruta de puestos de trabajo observada en el mes de Mayo.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió en Mayo a los \$20.346,2, marcando así un incremento del 5,4% en relación a lo verificado en Abril pasado.
- La media de las remuneraciones de Mayo de 2018 se ubicó un 21,7% por sobre el registro correspondiente a igual mes del año 2017.
- Durante los primeros 5 meses del año la mitad de los trabajadores registrados del sector (50,1%) percibió una media salarial igual o superior a los \$15.000.
- A nivel territorial, la dinámica de las remuneraciones evoluciona de manera relativamente homogénea, en torno al ritmo de crecimiento promedio nacional.
- Las grandes excepciones a esta convergencia de la dinámica salarial están conformadas por la Provincia de Chubut, que presenta un incremento del 39,9% para el acumulado de los primeros 5 meses del año, y por las provincias de Formosa y Chaco, que exhiben un crecimiento interanual de apenas el 17 y el 15,2% en igual período, respectivamente.

- Al considerar los salarios en términos reales, deflacionados con el IPCNu elaborado por el INDEC, se observa que en el mes de Mayo se produjo una caída del 3,7% interanual en la media de las remuneraciones de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción.

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Mayo, el relevamiento realizado por el INDEC de la superficie incluida en los permisos de 41 municipios alcanzó 626.181 metros cuadrados, un 22,6% por debajo del registro de igual mes de 2017.
- El acumulado anual, que había cerrado el primer trimestre con un aumento del 7%, revirtió su signo y alcanza para los primeros cinco meses del año una merma del 6,6%.
- La influencia de la superficie solicitada en la Ciudad de Buenos Aires respecto al total nacional fue negativa, toda vez que el indicador que considera sólo 40 Municipios mostró, en su media móvil trimestral, una merma de apenas el 1,2% menor que la del total del país.
- El análisis de los datos con desagregación geográfica, disponibles hasta el mes de Abril, muestra un crecimiento interanual en los permisos en el Noreste Argentino, la Patagonia y la Región Centro, y caídas en el AMBA, Cuyo y el Noroeste Argentino.
- La superficie total comprendida en los permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 145.053 metros cuadrados, aproximadamente la mitad del volumen que se había registrado en Mayo del año pasado (-49,3%).
- Si bien este desempeño interanual se correspondió con caídas tanto en el destino Residencial como No Residencial, la retracción fue más pronunciada en este último segmento (-75% versus -41%).
- Los permisos solicitados en la ciudad para nuevas viviendas durante los primeros cinco meses del año muestran que aquellas de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) representan algo más que la mitad del total (52%).
- Se destaca el incremento de la superficie solicitada para viviendas de tipo Confortable, el único segmento que aumentó su metraje en términos absolutos durante lo que va de 2018 (72% interanual).
- En la composición según cantidad de ambientes incluidos en las viviendas nuevas solicitadas, este año se presenta como el de mayor participación del segmento de más de dos ambientes, representando el 33,7% del total, casi igual al correspondiente a *monoambientes* (34,2%).
- En la Ciudad de Buenos Aires se rubricaron 5.892 Escrituras durante el mes de Mayo, con un crecimiento del 15,5% interanual. En términos mensuales, la caída fue de 1,5% con respecto a Abril.
- Pese a esta desaceleración mensual, el nivel de escrituración alcanzado en lo que va del año resulta ser el mejor inicio desde el comienzo de la serie en 2005.
- En cuanto a la cantidad de Escrituras realizadas mediante Hipotecas en la Ciudad, se registraron 1.607 operaciones respaldadas por crédito, lo que implica un 27,3% del total, 5 puntos porcentuales por encima de la participación que evidenció en igual mes de 2017 pero casi 10pp por debajo de la de Abril pasado.
- El valor medio por operación alcanzó en la Ciudad de Buenos Aires los 3.408.762 pesos, un 52,9% por encima del valor de Mayo de 2017 pero sólo un 1,4% mayor en divisa estadounidense.
- En la Provincia de Buenos Aires el incremento de las Escrituras fue de un 16,5% interanual en el mes de Mayo, en tanto que la comparación mensual arrojó una caída de apenas 0,4%.
- En el acumulado anual, el crecimiento continúa firme alcanzando un 29,3%, el mejor registro para el periodo de los primeros cinco meses del año desde 2005.
- En lo que va de 2018 las operaciones inmobiliarias realizadas con Créditos hipotecarios representan un 44% del total en el distrito bonaerense y explican por sí solas el crecimiento en la Escrituración total.
- Los montos medios por operación en la Provincia de Buenos Aires tuvieron un fuerte crecimiento interanual en moneda local (83,4%), lo que generó también un importante crecimiento del valor medio en dólares estadounidenses (21,7%).

- En Mayo, el total de préstamos hipotecarios otorgados a individuos en todo el país fue de \$11.361 millones de pesos, mostrando una reducción de 20% con respecto al valor de Abril. De ese total, se estima que 10.924 millones se correspondieron con préstamos para la adquisición de Vivienda.
- Nuevamente, casi la totalidad de los créditos del mes de Mayo (96,6%) fueron denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs).
- Los últimos datos disponibles para Junio indican una caída adicional con respecto a Mayo del 46% en pesos y del 52% en dólares, mientras que el promedio diario (dato provisorio) otorgado en Julio, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA, muestran un relativo estancamiento del monto nominal en moneda local, lo que implica una caída del 15% medido en divisas.

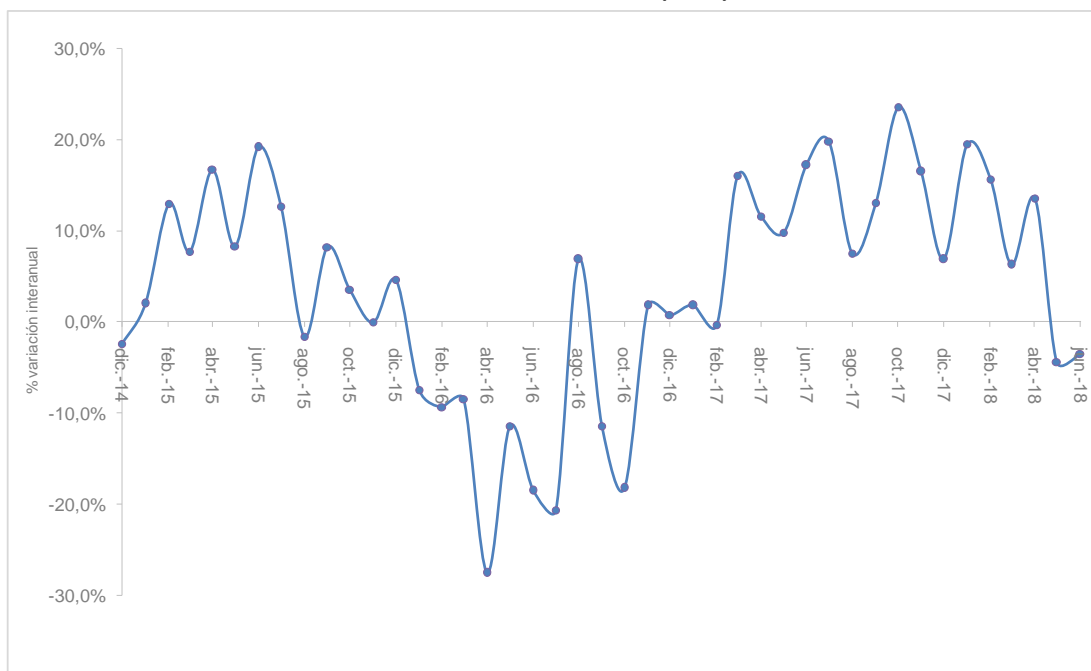
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de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

► Marco General

La Construcción

El consumo de cemento prolongó en Junio la tendencia bajista que había insinuado durante el mes de Mayo. Luego de la primera caída interanual después de 14 meses consecutivos al alza que había tenido lugar el mes pasado, **el consumo retrocedió un 3,5% en Junio (-4,4% en Mayo)**. Pero a diferencia de entonces, no hubo incidencia significativa de los factores climáticos, por lo que la baja puede asociarse de manera más directa al impacto resultante del nuevo escenario económico-financiero que se abrió a partir del mes de Mayo.

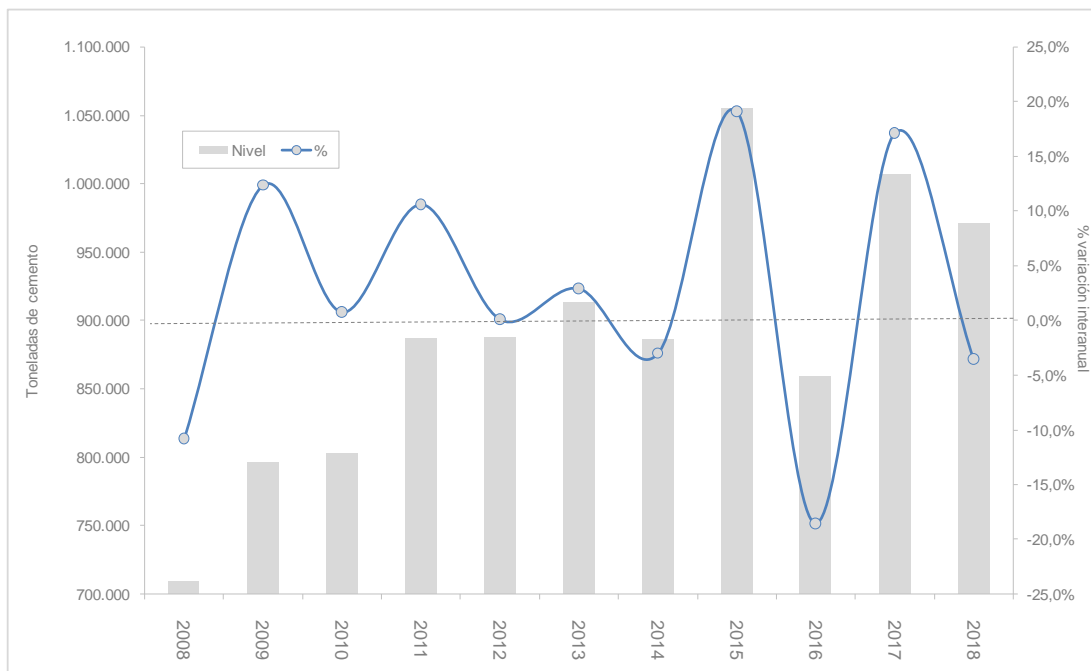
**Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2015 – Junio 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El consumo mensual se ubica así en niveles inferiores, ya no sólo a los del año pasado, sino también a los de 2015. En efecto, las 970 mil toneladas consumidas en Junio significaron una disminución del 8% en relación a los registros de igual mes de aquel año.

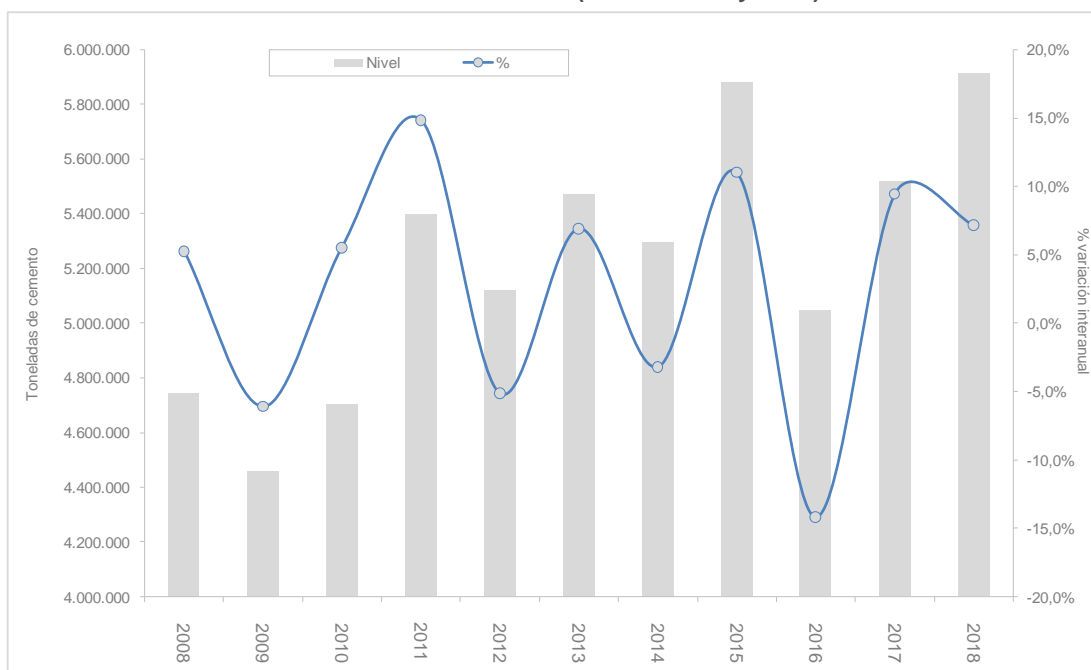
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual. Junio 2008 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

A pesar de ello, y fruto del crecimiento experimentado durante el primer cuatrimestre del año, **el nivel de consumo acumulado en el primer semestre fue récord, superando en un 7,1% al de igual período del año pasado, y en un 0,6% al correspondiente al año 2015.**

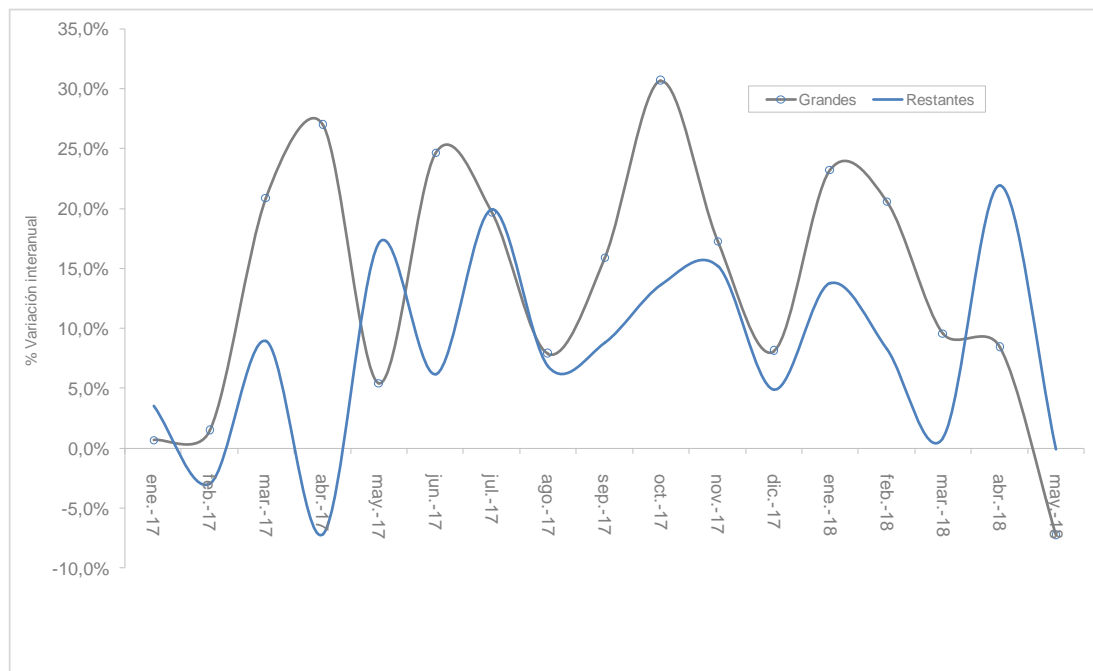
Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual. Enero - Junio 2008 / 2018 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

La baja del mes de Mayo había sido explicada por el comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, ubicadas en la región pampeana, que fue donde más impactó la secuencia de precipitaciones. En efecto, **el consumo en las *Grandes jurisdicciones* fue en Mayo un 7,3% más bajo que en igual mes de 2017, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* fue tan sólo un 0,1% menor.**

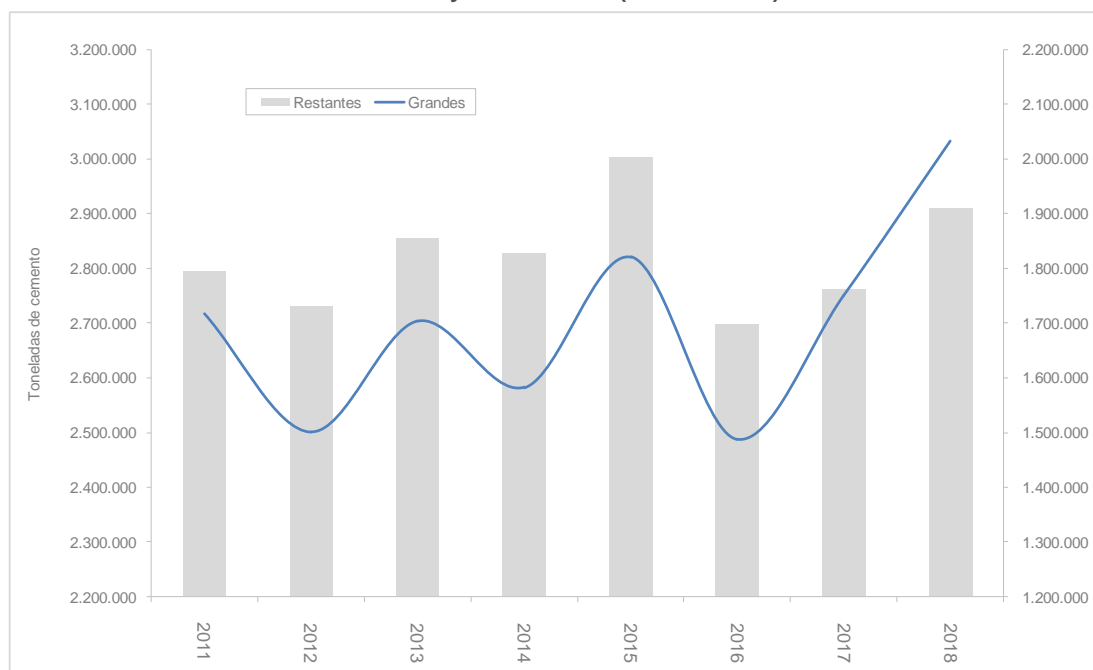
Gráfico IV – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero 2017 - Mayo 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

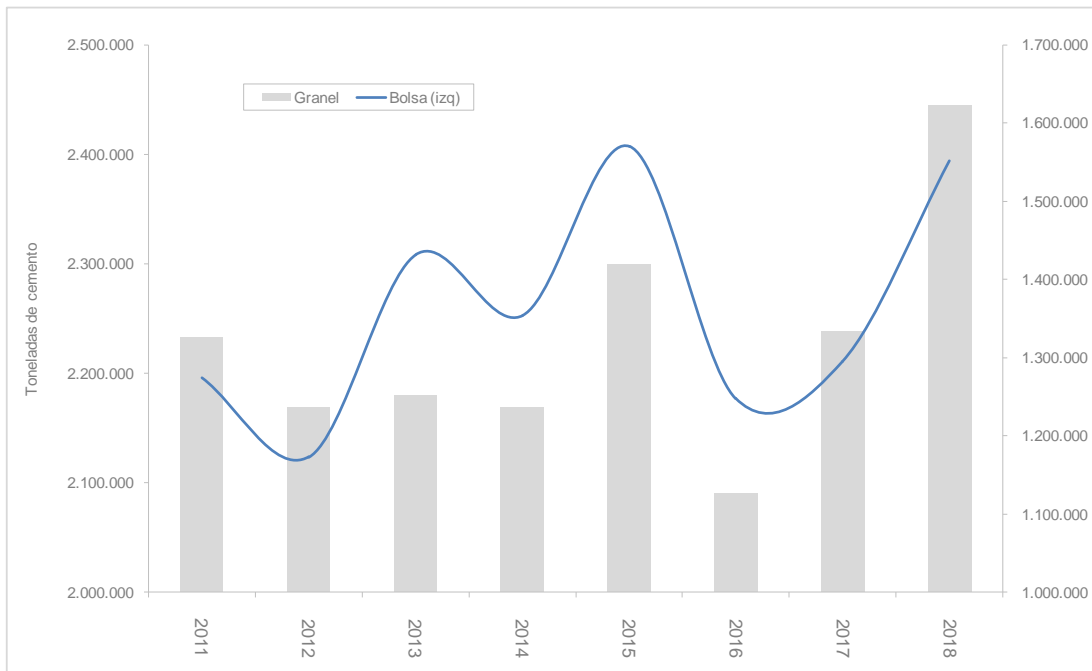
A pesar de esta caída, y de la consiguiente reducción de la brecha que separaba el ritmo de crecimiento de las *Grandes jurisdicciones* con relación a las *Restantes*, las primeras siguen siendo las que mayor expansión acumularon entre Enero-Mayo, **con un alza interanual superior al 10%**.

Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel acumulado. Enero - Mayo 2011 / 2018 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

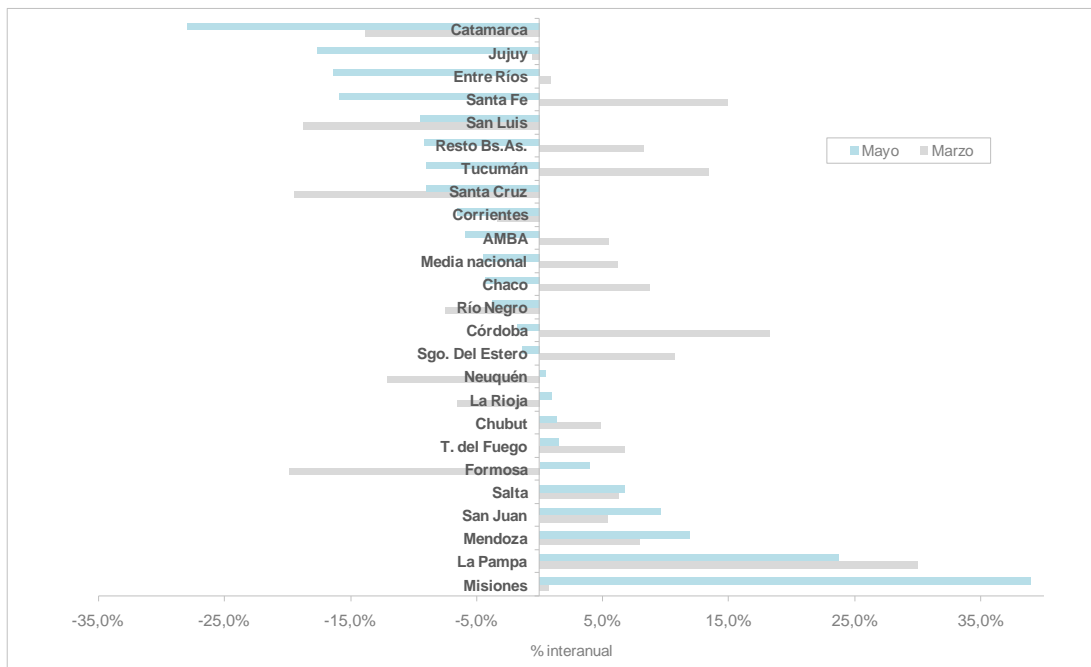
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel acumulado. Primer cuatrimestre 2011 / 2018 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En línea con lo apuntado anteriormente, **en Mayo fueron 15 las jurisdicciones que mostraron un nivel de consumo menor que un año atrás.** Pero a excepción de las pertenecientes a la región pampeana, Chaco, Santiago del Estero y Tucumán, el resto ya había mostrado también retroceso en el mes de Marzo.

Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Marzo y Mayo 2018 respecto a igual período de 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, el análisis según tipo de envase indica que **la merma atravesó tanto al consumo a granel (-2,3%) como al realizado en bolsa (-5,8%)**, aunque en este último fue un poco más intensa. A la vez, **cuando se analiza a nivel jurisdiccional, se advierte que prácticamente la mayoría mostró un deterioro en ambos tipos de envase**. Una de las excepciones fue Córdoba, en la que el consumo a granel se mantuvo en terreno positivo. Pero en este caso cabe tener presente la marcada desaceleración observada: el consumo a *granel* venía creciendo allí a tasas superiores al 45%, y en Mayo lo hizo apenas al 7,9%.

Asimismo, **la evolución del resto de los insumos representativos de la actividad sectorial registró en Mayo la continuidad del proceso expansivo, aunque en algunos casos evidenciando signos de desaceleración del ritmo de crecimiento**. Tal había sido el caso de *Ladrillos huecos*, *Pisos y revestimientos cerámicos* y *Placas de yeso*. Pero en todos ellos esto ya se venía constatando en meses previos. **Fue notoria la desaceleración en el caso del Asfalto, que hasta Marzo-Abril venía experimentando subas interanuales de despachos del orden del 30%, y en Mayo no alcanzó al 6%**.

Nuevamente, aquí puede alegarse el efecto del factor climático. Pero también cabe apuntar que allí comenzó a incidir el crecimiento de la deuda flotante por parte de la administración nacional: **al concluir el primer semestre del año, la Dirección Nacional de Vialidad había comprometido partidas presupuestarias por 24,4 miles de millones de pesos, pero había realizado pagos por apenas 11,9 miles de millones**, menos del 50%. Desfasaje que, además, se conjugó con el nuevo salto que a partir del mes de Mayo se verificó en el precio del principal insumo de la obra vial.

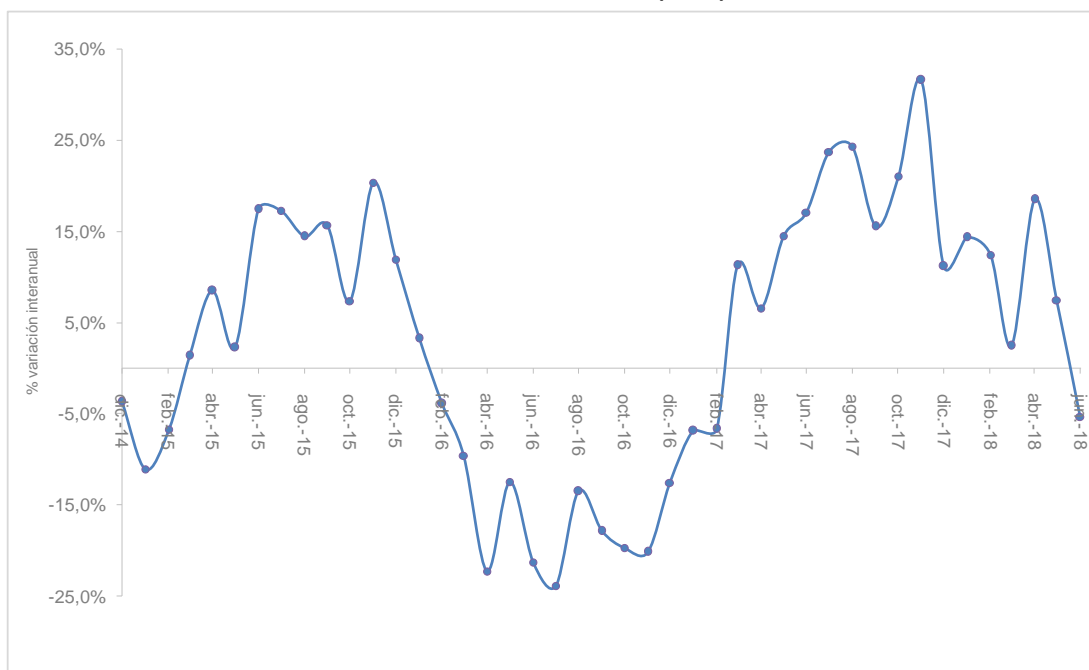
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual y acumulada. Mayo 2018 (en %)

Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Mayo	Enero - Mayo
Artículos sanitarios de cerámica	5,7%	4,4%
Asfalto	5,8%	29,3%
Cemento Portland	-4,4%	9,5%
Hierro redondo para hormigón	19,7%	28,3%
Ladrillos huecos	6,0%	9,3%
Pinturas para Construcción	14,5%	2,9%
Pisos y revest.cerámicos	15,0%	20,1%
Placas de yeso	5,0%	12,1%
Resto*	31,5%	32,6%

*Incluye vidrio para construcción y tubos de acero sin costura.
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Si la caída de Mayo podía estar, al menos en parte, ligada a la incidencia de factores climáticos, la de Junio habría agregado -ahora sí de manera significativa- el impacto del nuevo escenario económico-financiero. Y ya no sólo por la dinámica de la obra pública. A diferencia de lo ocurrido en Mayo, **la baja del consumo de cemento en Junio coincidió con un descenso interanual del 5,4% en el nivel del Índice Construya, que experimentó así su primera contracción desde Febrero de 2017**. En la medida que este índice suele adelantar (respecto a la publicación del INDEC) el comportamiento de aquellos otros insumos que, a diferencia del cemento o el asfalto, están más unívocamente vinculados a las obras residenciales privadas, su retroceso estaría denotando el impacto de la devaluación sobre ese segmento, fundamentalmente a través de la postergación y/o suspensión de decisiones de inversión (reformas) y la postergación de la venta de insumos, por la “falta de precio” ante el escenario de inestabilidad.

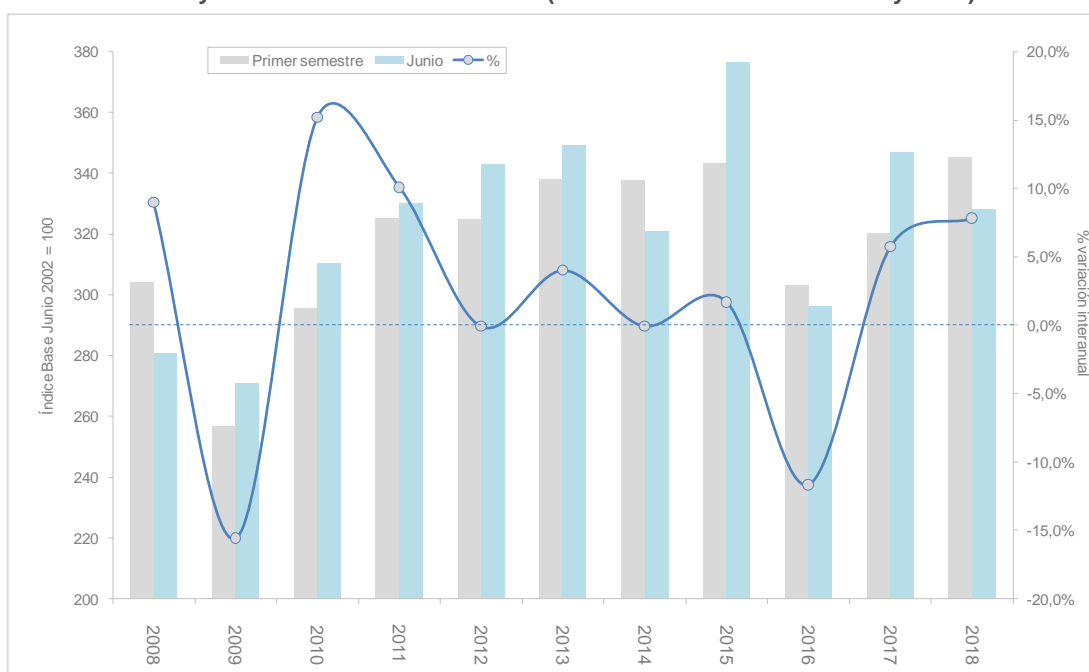
Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2015 - Junio 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

No obstante esta caída, **el Índice Construya cerró el primer semestre del año con un alza acumulada del 7,8%, alcanzando un nuevo pico histórico.** Pero el nivel de Junio fue más bajo, no sólo que el del récord del año 2015, sino también que el del trienio 2011-2013.

Gráfico X – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual y variación interanual. Junio y Primer semestre 2008 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)

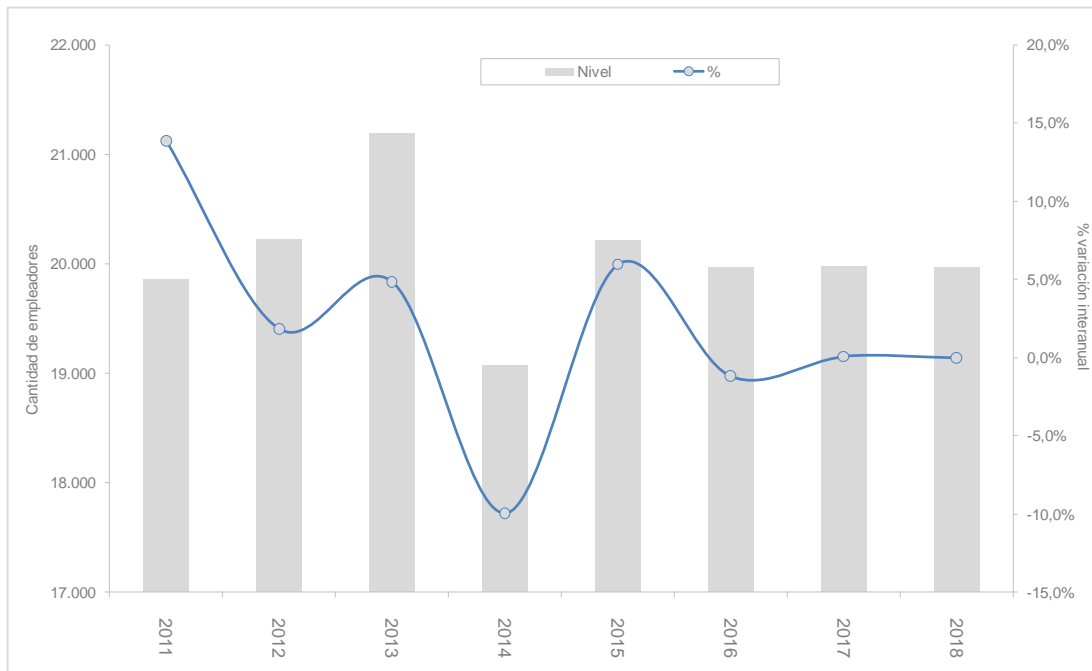


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

La variación en la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción pasó en Junio a terreno negativo. **El número en actividad ascendió a 19.969, con una caída marginal en relación a igual período del año pasado (19.980), siendo la primera baja desde Abril de 2017.**

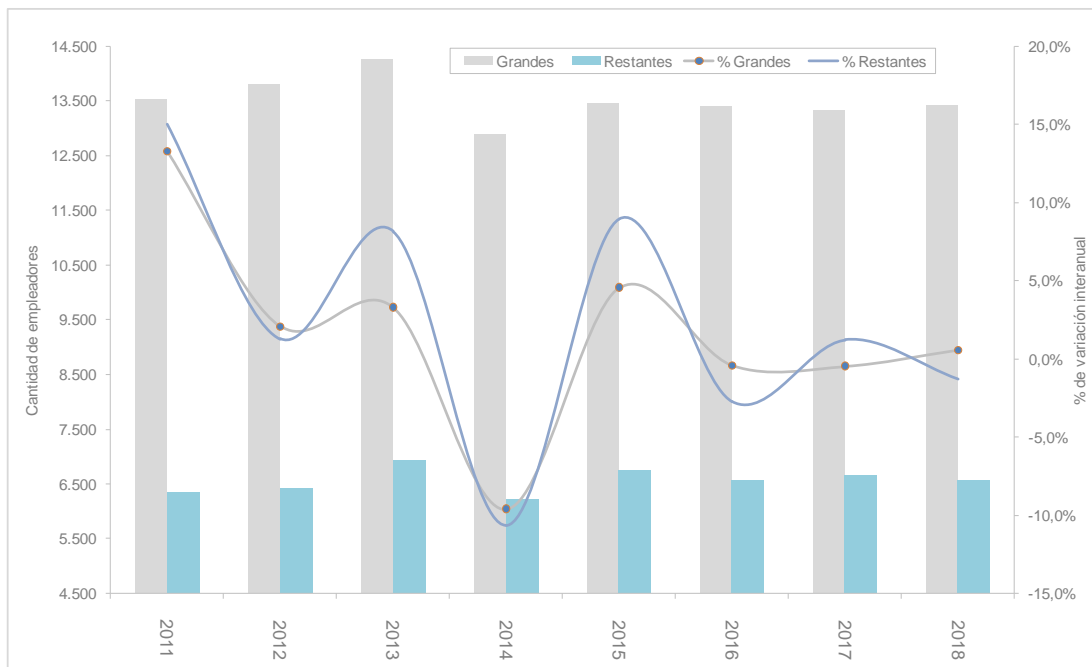
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Junio 2011 / 2018 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Como fuera apuntado ya en el Informe anterior, **la dinámica contractiva del universo de empleadores se explica por el comportamiento de las Restantes jurisdicciones, que redujeron su número un 1,3% respecto a Junio de 2017.** Aún así, cabe apuntar que las *Grandes jurisdicciones* vieron desacelerar levemente su ritmo de expansión durante Junio, pasando del 0,8% en Mayo al 0,6%.

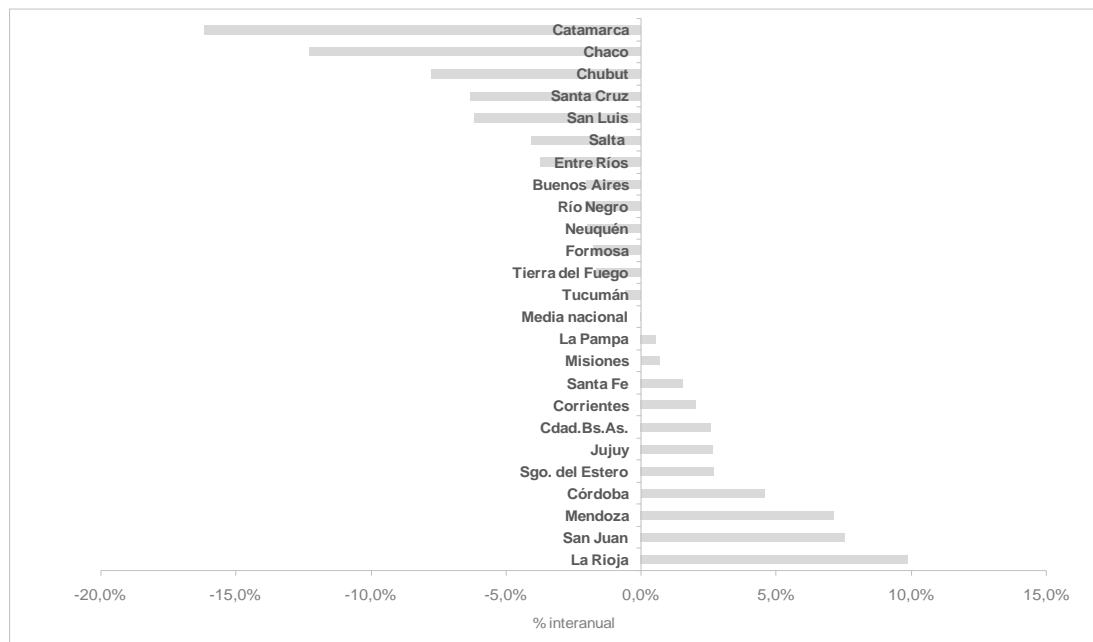
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Junio 2011 / 2018 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

A su vez, en Junio **el grupo de jurisdicciones en donde desciende la cantidad de empleadores se tornó mayoritario, llegando a un total de 13.** En esa evolución sobresale el comportamiento de las provincias patagónicas, siendo que en todas ellas se contrajo el número de empleadores.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Junio 2018 (en %)



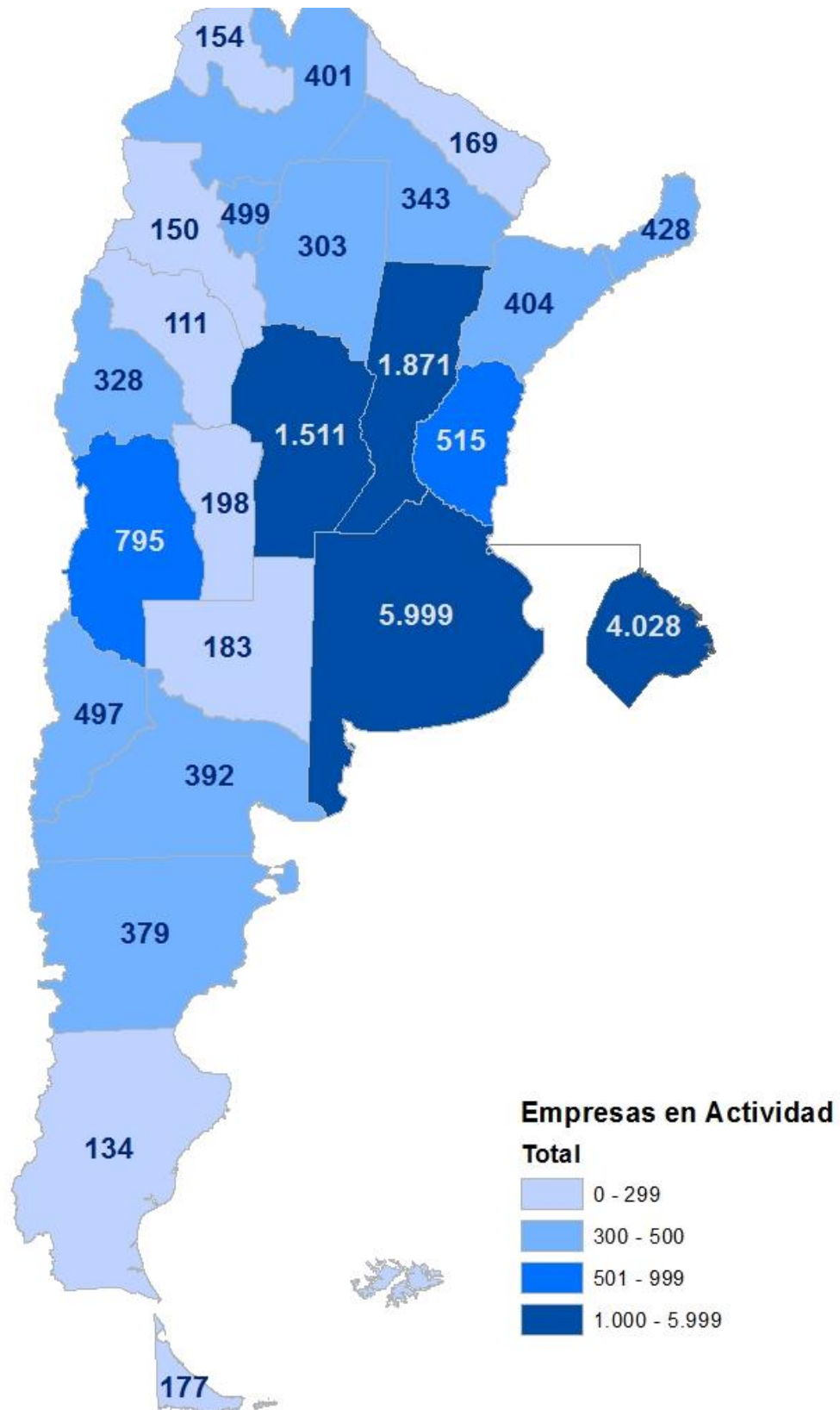
Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jun-18	jun-17	jun-18	jun-17	jun-18	jun-17		jun-18	jun-17
Grandes Jurisd.	12.001	11.913	1.408	1.422	13.409	13.335	0,6%	67,1%	66,7%
Buenos Aires	5.279	5.370	720	752	5.999	6.122	-2,0%	30,0%	30,6%
Cdad. de Bs.As.	3.675	3.578	353	348	4.028	3.926	2,6%	20,2%	19,6%
Córdoba	1.340	1.271	171	174	1.511	1.445	4,6%	7,6%	7,2%
Santa Fe	1.707	1.694	164	148	1.871	1.842	1,6%	9,4%	9,2%
Resto del país	6.071	6.151	489	494	6.560	6.645	-1,3%	32,9%	33,3%
Catamarca	149	178	1	1	150	179	-16,2%	0,8%	0,9%
Chaco	327	372	16	19	343	391	-12,3%	1,7%	2,0%
Chubut	350	380	29	31	379	411	-7,8%	1,9%	2,1%
Corrientes	391	383	13	13	404	396	2,0%	2,0%	2,0%
Entre Ríos	489	509	26	26	515	535	-3,7%	2,6%	2,7%
Formosa	166	170	3	2	169	172	-1,7%	0,8%	0,9%
Jujuy	141	137	13	13	154	150	2,7%	0,8%	0,8%
La Pampa	176	174	7	8	183	182	0,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	105	93	6	8	111	101	9,9%	0,6%	0,5%
Mendoza	667	617	128	125	795	742	7,1%	4,0%	3,7%
Misiones	400	403	28	22	428	425	0,7%	2,1%	2,1%
Neuquén	437	450	60	57	497	507	-2,0%	2,5%	2,5%
Río Negro	357	363	35	37	392	400	-2,0%	2,0%	2,0%
Salta	388	402	13	16	401	418	-4,1%	2,0%	2,1%
San Juan	301	280	27	25	328	305	7,5%	1,6%	1,5%
San Luis	184	192	14	19	198	211	-6,2%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	113	122	21	21	134	143	-6,3%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	290	279	13	16	303	295	2,7%	1,5%	1,5%
Tierra del Fuego	168	168	9	12	177	180	-1,7%	0,9%	0,9%
Tucumán	472	479	27	23	499	502	-0,6%	2,5%	2,5%
Total País	18.072	18.064	1.897	1.916	19.969	19.980	-0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

Sin embargo, **el liderazgo en materia de retroceso le corresponde a las provincias norteñas de Chaco y Catamarca**, las únicas dos con caídas de dos dígitos; aunque en el caso de Catamarca, deba tenerse presente que la merma es en relación a un mes de 2017 en el que había mostrado un alza interanual del 37,7%. Del otro lado, **se destaca el incremento de empleadores en las provincias cuyanas, con Mendoza y San Juan ubicándose entre las jurisdicciones con mayor tasa de expansión**, podio encabezado a su vez por una provincia limítrofe, como es La Rioja.

Por su parte, analizando la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, se advierte que **la disminución respecto a Mayo se explica fundamentalmente por la variación de Sociedades Anónimas, que pasaron de crecer del 1,1% interanual al 0,6%**. En términos absolutos, **la caída sigue estando básicamente asociada a la marcha de Unipersonales, cuya cantidad se redujo 2,2% en el último año**.

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

	jun-18	jun-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2018	Junio 2017
Unipersonales	7.830	8.009	-2,2%	39,2%	40,1%
Sociedades Personas (2)	419	492	-14,8%	2,1%	2,5%
S.A.	4.547	4.520	0,6%	22,8%	22,6%
S.R.L	6.431	6.353	1,2%	32,2%	31,8%
Otras (3)	742	606	22,4%	3,7%	3,0%
Total	19.969	19.980	-0,1%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, **el análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró el estancamiento de Constructoras/Contratistas**, que hasta Mayo habían experimentado un incremento del 0,3%. La tipología *Subcontratistas*, por su lado, acentuó levemente su tónica contractiva (-1% en Junio y -0,8% en Mayo).

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

	jun-18	jun-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2018	Junio 2017
Constructoras/Contratistas	18.072	18.064	0,0%	90,5%	90,4%
Subcontratistas	1.897	1.916	-1,0%	9,5%	9,6%
Total	19.969	19.980	-0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

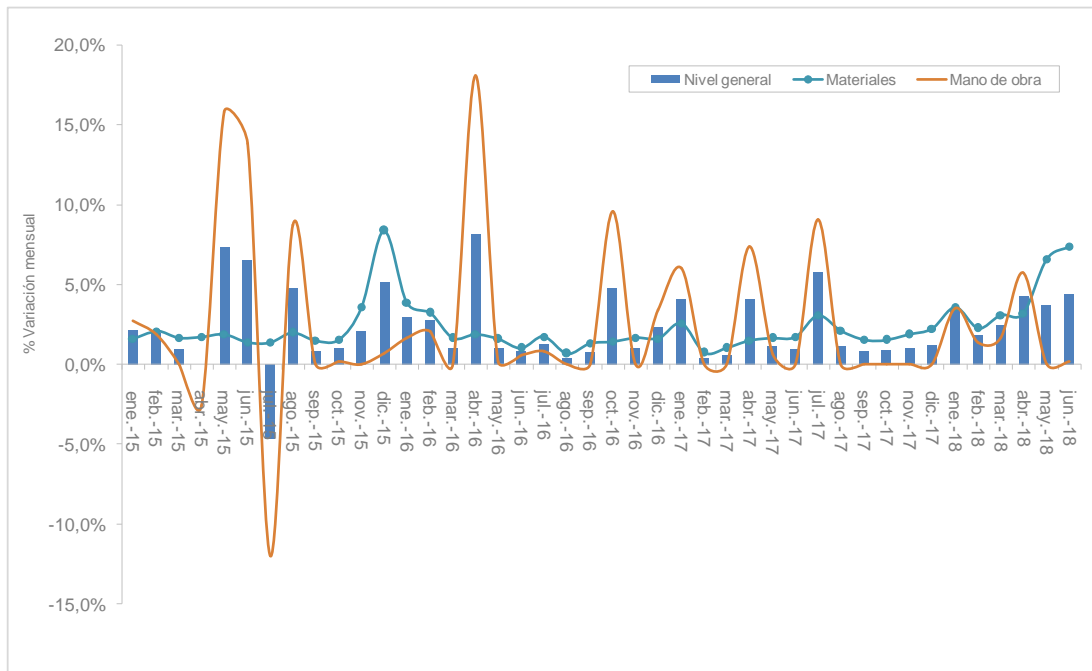
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Junio una suba del 4,4% mensual, la mayor desde Julio del año pasado.

Al igual que en Mayo, **la suba estuvo íntegramente explicada por el comportamiento del rubro Materiales. Éste evidenció un alza del 7,4%, superando así el 6,6% del mes anterior**, que hasta entonces había sido el registro más alto desde Diciembre de 2015.

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.

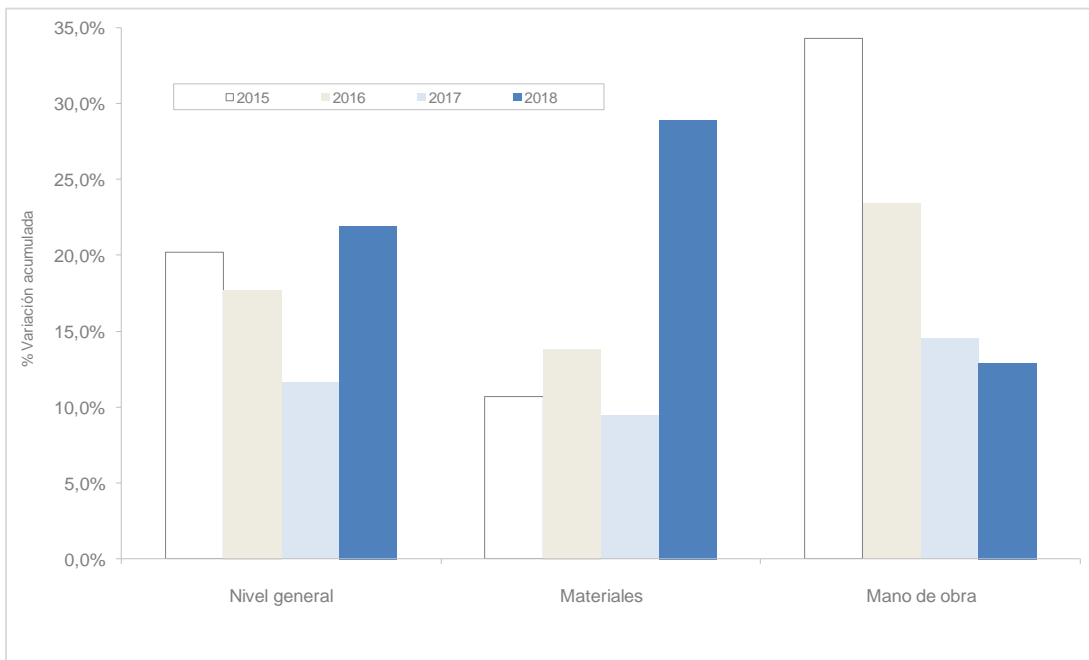
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Junio 2018 (en %)



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

Fruto de este salto registrado en el segundo trimestre del año –período durante el cual se acumuló un alza del 12,9%-, **el nivel de los costos de construcción culminó el primer semestre de 2018 con un incremento acumulado del 22% respecto al registro de Diciembre pasado y del 35,7% interanual.** Esta suba prácticamente **duplica la observada en igual período del año pasado** y supera en más de 4pp a la relevada en 2016².

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



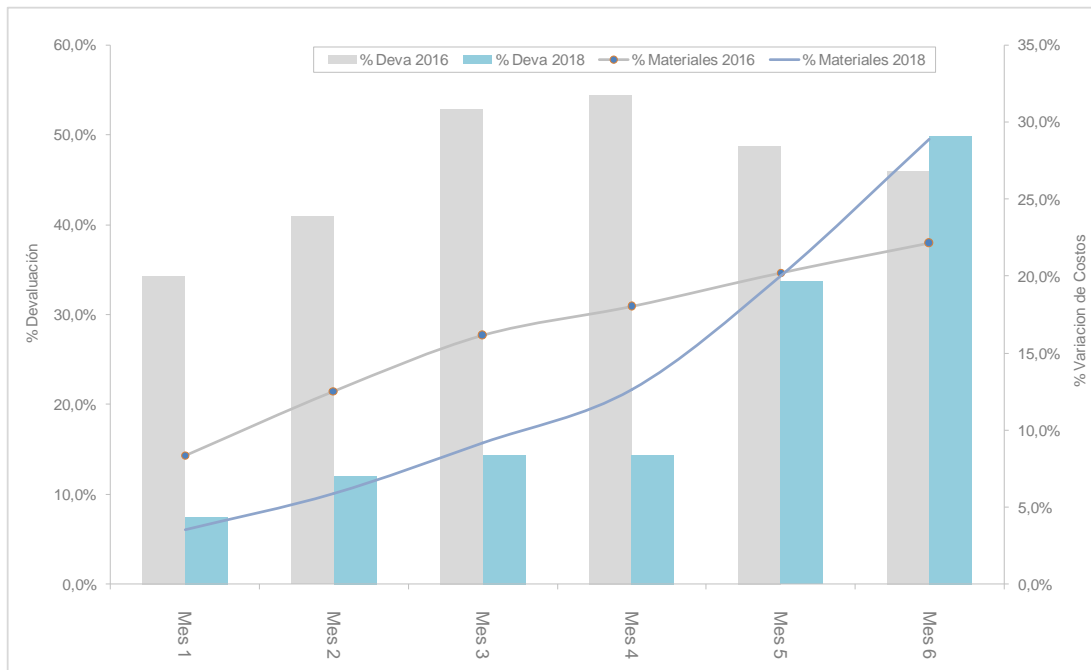
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

² Resultó más cercana a la de 2015, pero en aquel entonces había estado influenciada por una suba puntual en el rubro Mano de obra durante el mes de Junio, que luego retrocedió en el mes de Julio

Dicha aceleración se debe exclusivamente a la dinámica del rubro *Materiales*, que **experimentó en estos seis meses un alza del 28,9% (45,6% interanual)**, más que triplicando su marca correspondiente a igual período de 2017.

Esta aceleración en el ritmo de crecimiento del costo de los *Materiales* está íntimamente ligada a la evolución del tipo de cambio, aunque en estos meses también hubo aumentos en el costo de la energía. En ese sentido, cabe subrayar que, como fuera apuntado en el Informe anterior, la devaluación que tuvo lugar en dos momentos a lo largo de los últimos seis meses (finales de Diciembre-principios de Enero y Mayo/Junio) **evidenció un mayor nivel de *pass-through* en comparación con la suba observada en el rubro Materiales luego de la devaluación de Diciembre de 2015**. En efecto, entre Noviembre de 2015 (antes de la devaluación) y Mayo de 2016, el rubro *Materiales* experimentó un incremento equivalente al 48,1% de la variación mostrada por el tipo de cambio; mientras que entre Diciembre de 2017 y Junio de 2018 ese porcentaje ascendió al 57,9%.

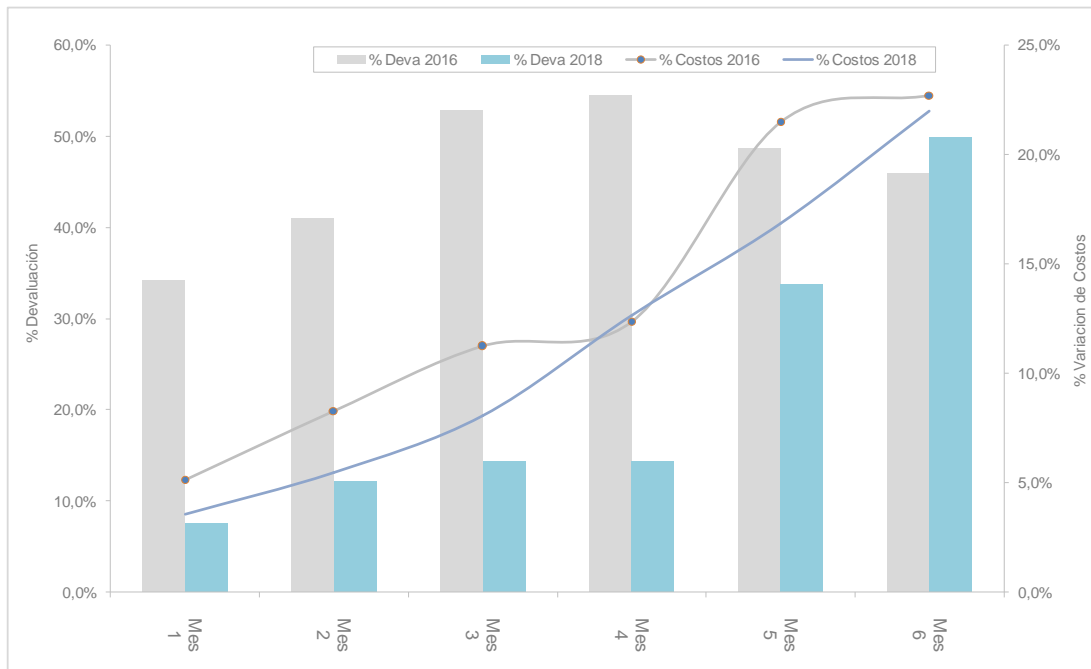
Gráfico XV – Tipo de cambio e Índice de Costo de la Construcción. Capítulo Materiales. Variación acumulada en cada mes respecto a Noviembre 2015 y Diciembre 2017 (en %)



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

Uno de los motivos puede tener que ver con que a Diciembre de 2015 los costos de algunos materiales podían tener ya incorporados niveles de tipo de cambio superiores al oficial, ya sea por el contexto cambiario entonces reinante como por la anticipación que ya en Noviembre de 2015 había tenido lugar. Así, si se compara Mayo de 2016 con Octubre de 2015, el porcentaje de traslado llegaría al 55%, pero en un lapso de 7 meses. En todo caso, a pesar de ese mayor pasaje a precios que la devaluación reflejó hasta Junio en el capítulo *Materiales*, **el nivel de los costos de construcción medidos en dólares experimentó un *pass-through* menor que en aquel entonces**, fenómeno que se debió, por tanto, a la dinámica del rubro *Mano de obra*

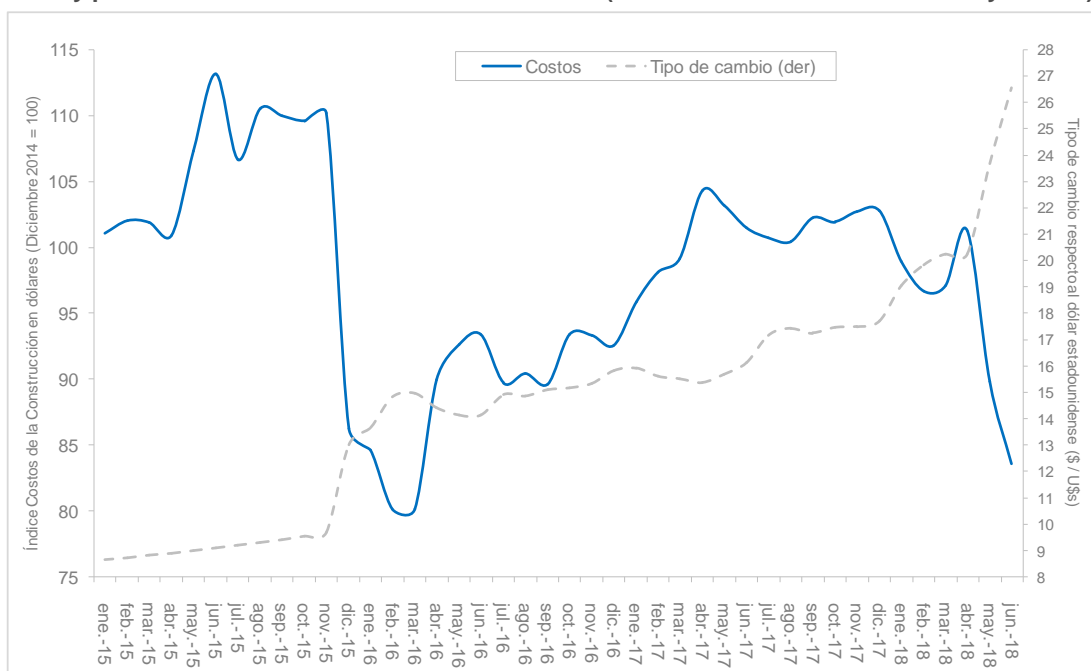
Gráfico XVI – Tipo de cambio e Índice de Costo de la Construcción. Nivel general. Variación acumulada en cada mes respecto a Noviembre 2015 y Diciembre 2017 (en %)



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

Lo cierto es que con la devaluación del 50% acumulada entre Diciembre de 2017 y Junio de este año, **el nivel de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense se redujo un 18,6% en el primer semestre del año**, quedando así un 16,4% por debajo de Diciembre de 2014 y más de un 24% menor al pico del período Agosto/Noviembre de 2015. Sin embargo, **no alcanzó al piso de principios de 2016, luego del cepo cambiario, manteniéndose más de un 4% por encima de aquel entonces.**

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

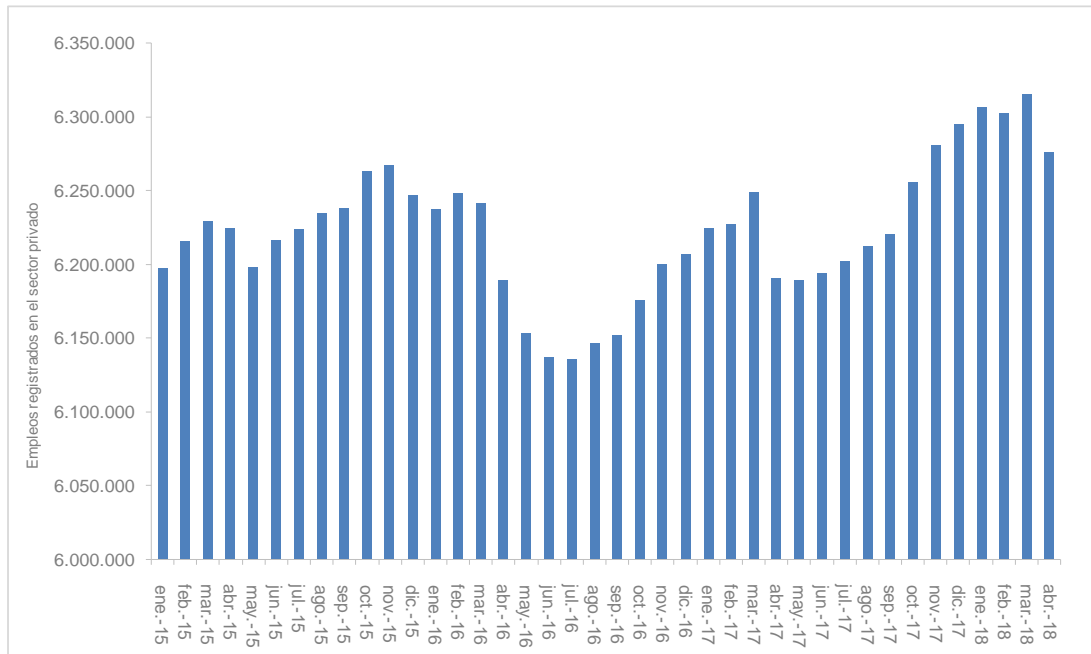


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

La cantidad de puestos de trabajo formales en el Sector Privado mostró en Abril una baja de 39.796 respecto a Marzo. De esta manera, el número de empleos registrados retrocedió a 6,275 millones, el nivel más bajo desde Octubre a esta parte.

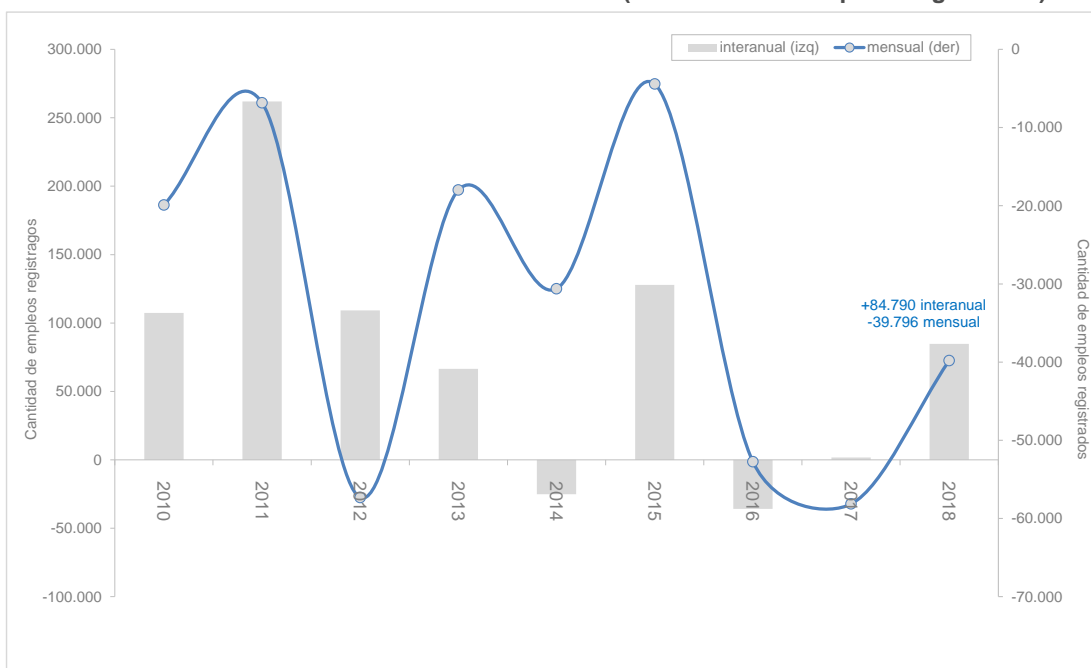
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Abril 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

La caída de Abril se corresponde con un comportamiento de carácter estacional, ya que a lo largo de esta década se repite en cada mes de Abril, fenómeno al que contribuyen sectores varios. Sin embargo, cabe apuntar que la magnitud de la baja se ubicó entre las más significativas de esos años: la misma fue tan sólo superada por la de los años 2012, 2016 y 2017.

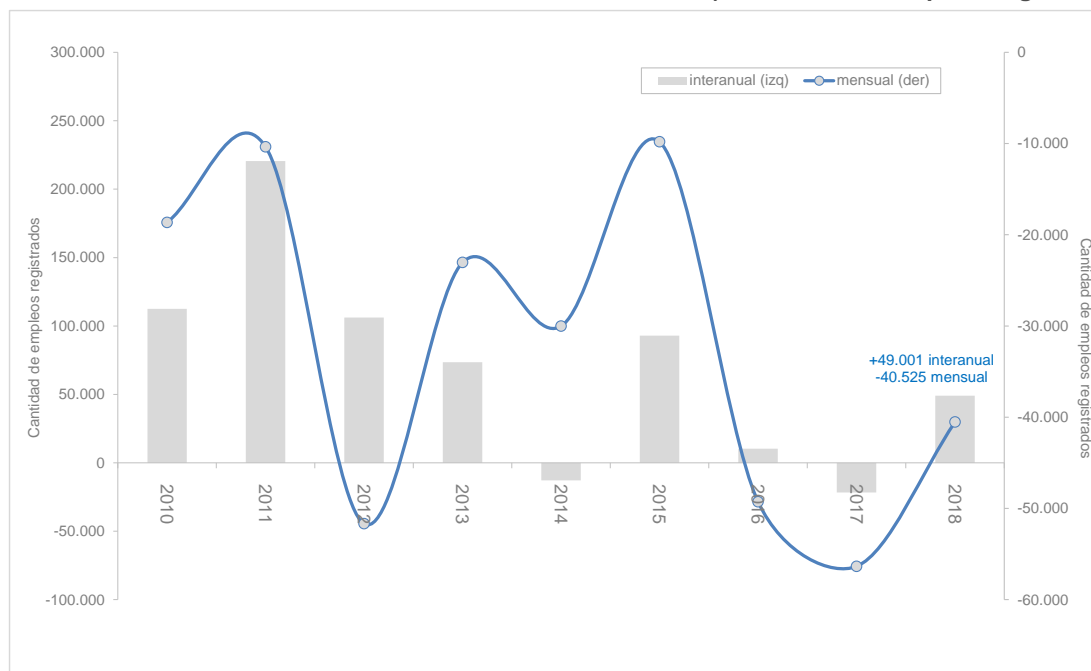
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Abril 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Asimismo, **comparado con un año atrás, el nivel de empleo formal registró un alza de 84.790 puestos de trabajo**, la cifra más alta desde el año 2012 a esta parte, exceptuando lo acontecido en 2015. No obstante, tal como fuera apuntado en Informes anteriores, **ese dinamismo experimentado por el empleo formal en los últimos 12 meses debe mucho al comportamiento del sector Construcción**, sin cuyo aporte la generación de empleo hubiese sido más de un 40% más baja, resultando así también inferior a la del año 2013, y apenas poco más de la mitad de la correspondiente a 2015.

Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina, excluyendo Sector Construcción. Variación mensual e interanual. Abril 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



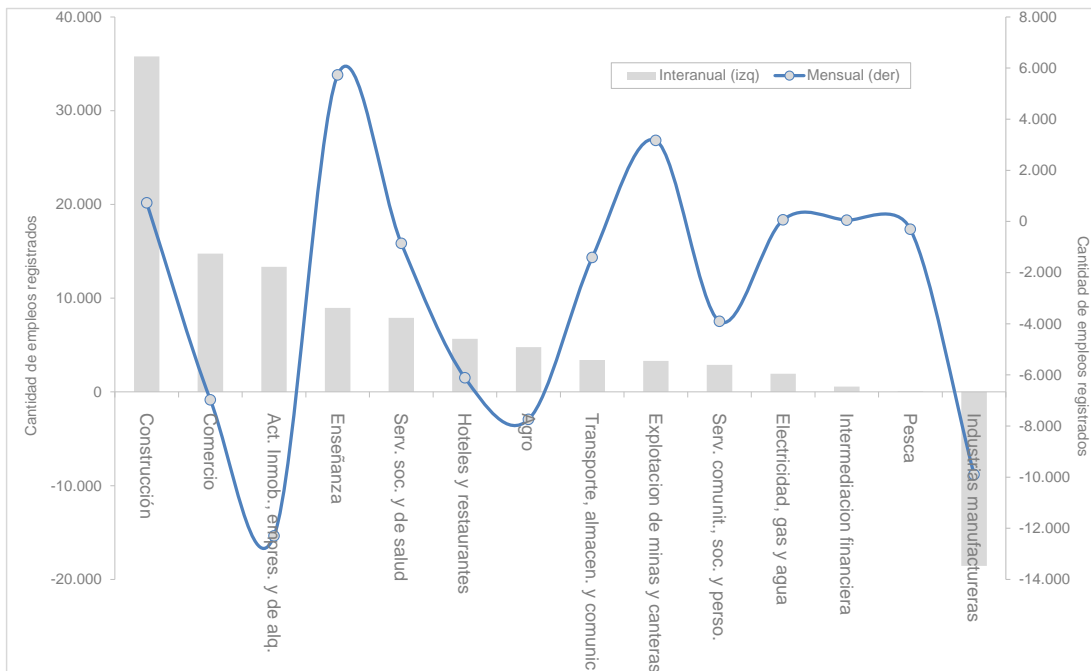
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La baja interanual de Marzo fue fundamentalmente explicada por los Sectores productores de servicios: *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, Comercio y Hoteles y restaurantes* disminuyeron en conjunto más de 25 mil puestos de trabajo, en línea con lo observado en igual mes de años anteriores.

Del lado de los Sectores productores de bienes sobresalió positivamente el comportamiento de Explotación de minas y canteras, que incorporó más de 3 mil nuevos puestos de trabajo, muy por encima de las variaciones que había mostrado en los últimos años. Este sector fue, juntamente con *Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, Intermediación financiera y Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, uno de los que invirtió el signo de su variación interanual, puesto que tanto en Abril de 2016 como en 2017 había reflejado bajas interanuales en torno a los 5 mil puestos.

La Construcción sigue liderando la creación de puestos de trabajo (35.800 en el año), más que duplicando la performance del sector que le sigue en importancia, el Comercio, con 14.800 entre Marzo 2017 y Abril 2018 (ver Gráfico XXI).

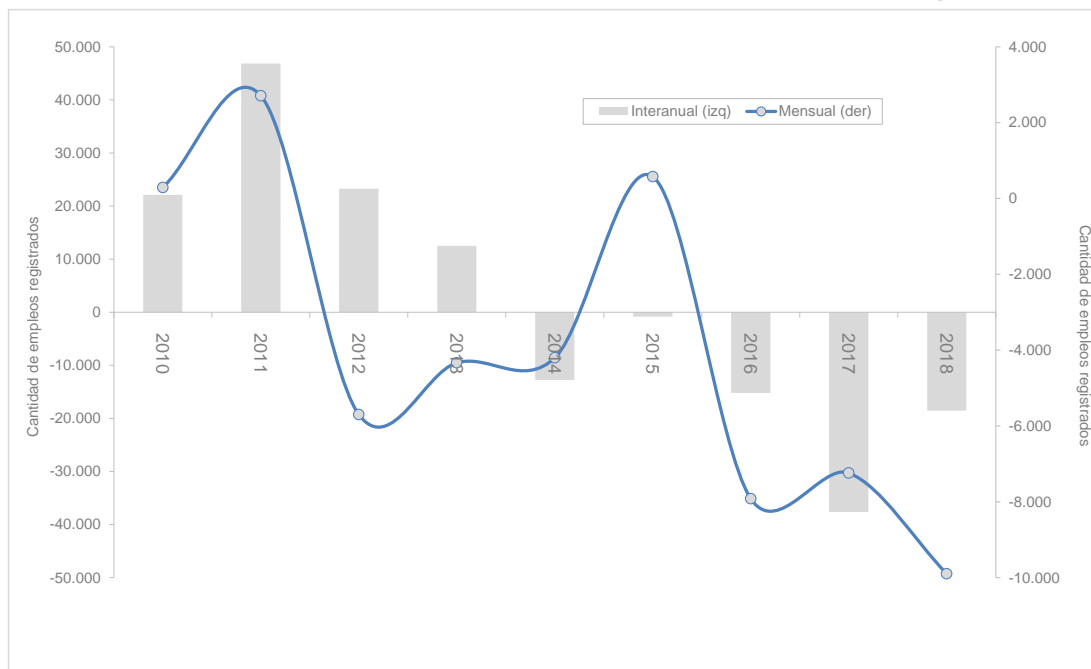
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Abril 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Por el contrario, **el sector que volvió a evidenciar signos negativos fue la Industria manufacturera.** Aún cuando el carácter estacional de la caída de Abril también se verifica en ella, **la reducción mensual de 9.900 empleos formales fue la más alta observada en lo que va de la década,** resultando un 25% más pronunciada que la de igual período de 2016. Además, mientras que la suba acumulada entre Febrero y Marzo (+4.007) había sido más significativa que la correspondiente a igual período de 2016 (+1.966), de todas formas fue más moderada que la del 2017 (+4.645).

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en la Industria manufacturera. Variación mensual e interanual. Abril 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2018³

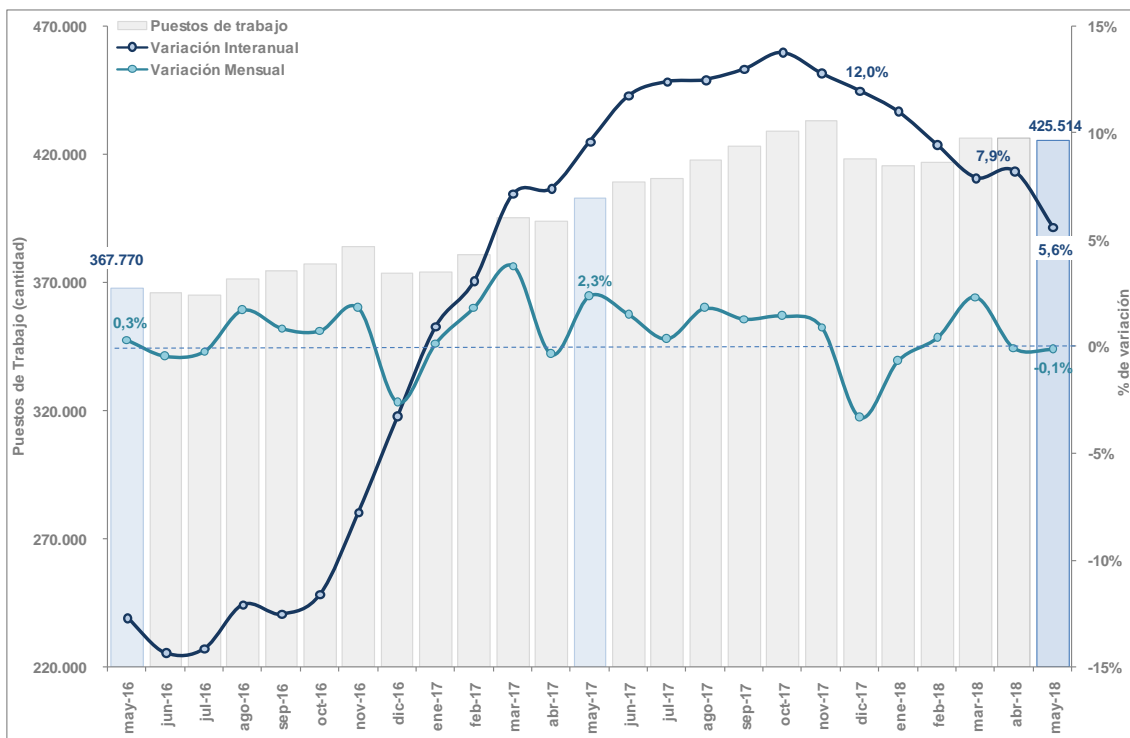
El empleo agregado en la Construcción

Según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, que son de carácter provisorio, **el volumen de ocupación sectorial en Mayo ascendió a 425.514 puestos de trabajo registrados, nivel que supuso una leve merma (-0,1%) en referencia a Abril pasado.**

De esta manera, la dinámica del empleo en la Industria de la Construcción se mantuvo en sintonía con lo verificado durante el mes precedente, marcando así una clara diferenciación con la tendencia evidenciada hasta el momento. Aun cuando en términos concretos la reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados observada entre los meses de Abril y Mayo no haya alcanzado niveles significativos, lo cierto es que marca una interrupción en lo que al ciclo de crecimiento del empleo sectorial se refiere, evaluación que resulta aún más significativa cuando se incorpora en la consideración la evolución del resto de los indicadores sectoriales.

La tasa de variación interanual acusó el impacto de este comportamiento atípico del empleo durante Mayo, dando cuenta de una marcada desaceleración. **El nivel de empleo sectorial en Mayo superó en un 5,6% el verificado en igual mes del 2017**, mostrando así un ritmo de incremento que no sólo resultó 2,6 p.p. inferior al alcanzado en Abril sino que, además, **configuró el menor registro desde Febrero de 2017** (ver Gráfico I). En esto cabe destacar que tiene especial influencia el hecho de que Mayo constituye un mes que frecuentemente se verifica un incremento en el nivel de actividad sectorial razón por la cual el estancamiento observado en el período bajo análisis cobra una especial relevancia.

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



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

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

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2017					
Mayo	403.015	16.721,2	7.016	9,6%	37,3%
Junio	408.945	22.305,4	9.878	11,7%	32,5%
Julio	410.316	16.886,6	6.940	12,4%	42,4%
Agosto	417.586	17.291,5	6.982	12,5%	38,5%
Septiembre	422.929	16.734,5	6.737	13,0%	38,6%
Octubre	428.940	17.409,2	7.102	13,8%	35,3%
Noviembre	432.814	17.682,6	7.302	12,8%	31,7%
Diciembre	418.242	24.753,5	11.221	12,0%	28,9%
2018					
Enero	415.290	17.681,2	7.538	11,0%	25,9%
Febrero	416.852	17.029,0	7.059	9,4%	26,8%
Marzo	426.446	18.809,2	8.020	7,9%	28,5%
Abril	426.114	19.296,1	7.941	8,2%	38,0%
Mayo	425.514	20.346,2	8.473	5,6%	21,7%
% Var. Ene-May '09 / '08	-10,3%	15,6%	16,0%	-	-
% Var. Ene-May '10 / '09	-2,4%	19,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene-May '11 / '10	9,5%	39,8%	54,2%	-	-
% Var. Ene-May '12 / '11	-0,2%	28,2%	77,8%	-	-
% Var. Ene-May '13 / '12	-4,4%	26,0%	16,9%	-	-
% Var. Ene-May '14 / '13	-2,6%	23,1%	0,4%	-	-
% Var. Ene-May '15 / '14	6,2%	24,5%	22,9%	-	-
% Var. Ene-May '16 / '15	-9,4%	30,6%	29,0%	-	-
% Var. Ene-May '17 / '16	5,6%	36,8%	35,3%	-	-
% Var. Ene-May '18 / '17	8,4%	27,9%	28,1%	-	-

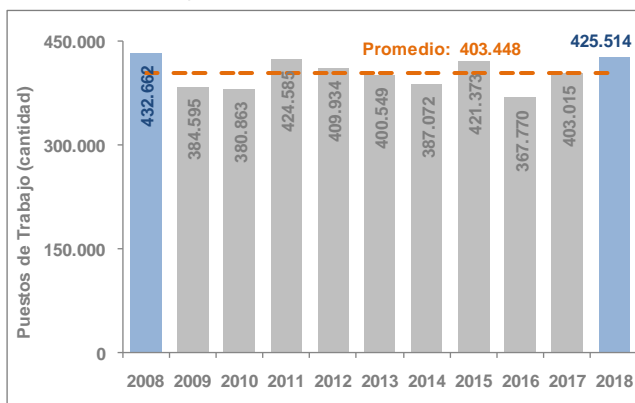
* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

De todas maneras, **la cantidad de puestos de trabajo registrados se mantuvo como la segunda mayor de la serie histórica para un mes de Mayo**. Tal como se observa en los últimos meses, el volumen de empleo sectorial permanece como uno de los más elevados de la serie **quedando apenas un 1,7% por debajo del máximo registrado en igual mes del año 2008** (ver Gráfico III).

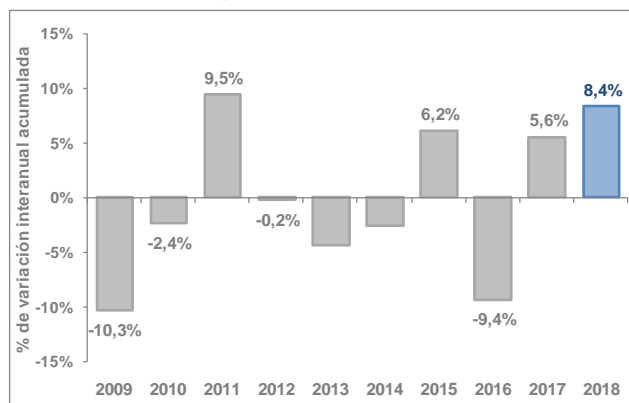
Finalmente, y en sintonía con la desaceleración de la tasa de incremento interanual, la dinámica del crecimiento durante los primeros cinco meses del año también verificó un recorte, presentando un alza acumulada del 8,4%

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



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

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual acumulada. Mayo 2009 / 2018 (en %)

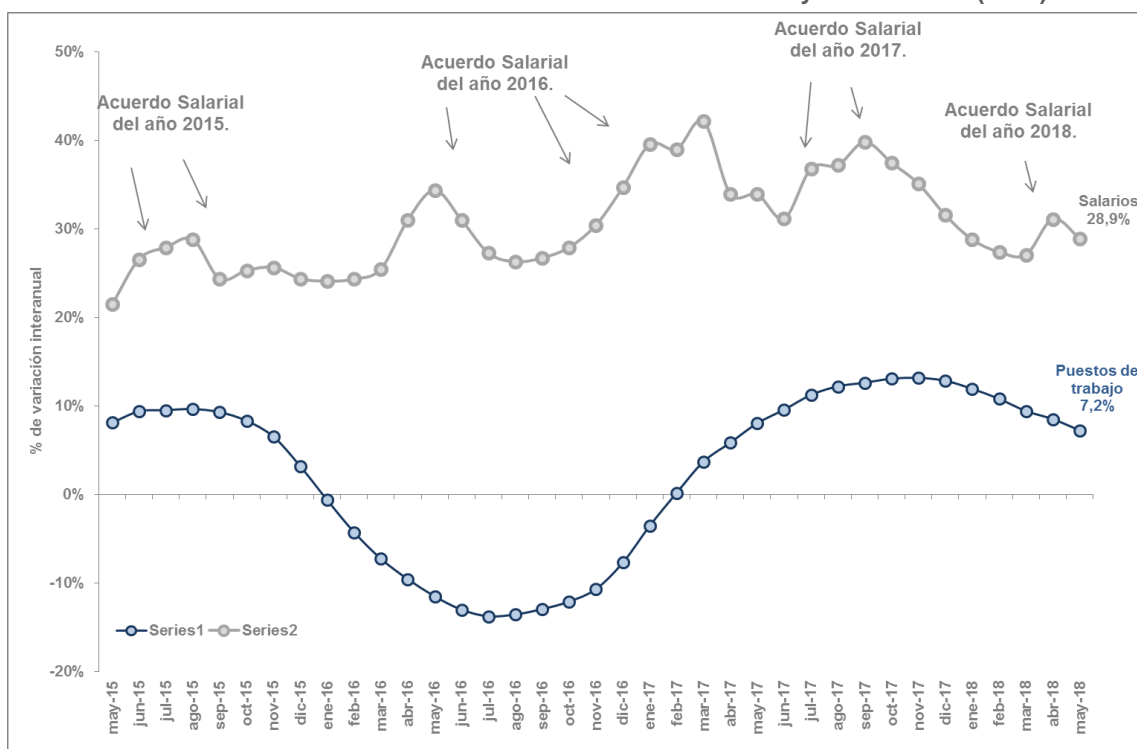


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, la remuneración media de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Mayo los \$ 20.346,2, contabilizando así una expansión del 5,4% mensual y del 21,7% si el contraste se realiza en relación al mes de Mayo de 2017.

Como se analiza con mayor profundidad en la sección correspondiente, la media de las remuneraciones evidenció una marcada desaceleración, producto de las diferencias surgidas de los Acuerdos Paritarios celebrados en 2017 y 2018. Específicamente, el hecho de que para el acuerdo 2018 la actualización de los Básicos de Convenio haya sido pauta para el mes de Abril, mientras que en el acuerdo de 2017 fuera durante Mayo, constituye el principal factor explicativo de la menor tasa de incremento interanual del mes de Mayo respecto a la registrada en Abril.

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



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

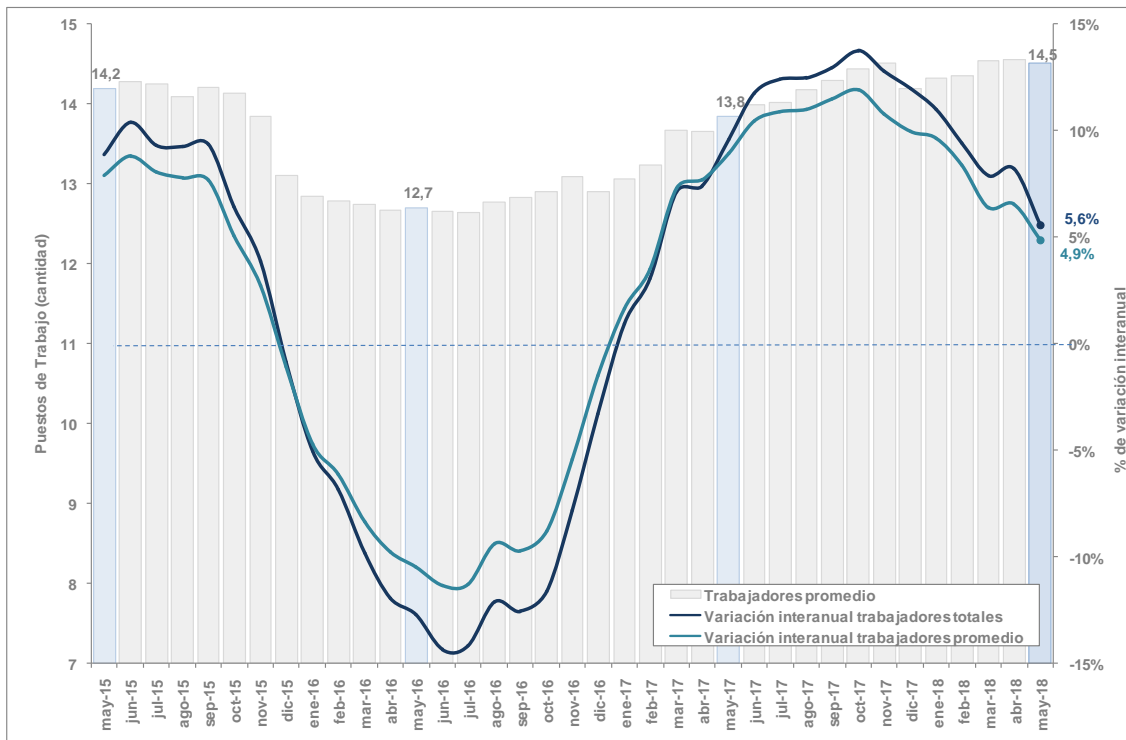
Empleo por tamaño de empresa

El plantel medio de las firmas constructoras también exhibió una leve contracción durante mayo. El indicador se ubicó en un nivel de 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa, verificando así una merma del 0,3% mensual.

Cuando el contraste se realiza en función a lo observado en igual mes del 2017, el empleo promedio se mantiene en terreno positivo, aunque también marcando una desaceleración. Como se ilustra en el Gráfico V, la tasa del mes de Mayo fue del 4,9% interanual, marcando así una reducción de 1,7 p.p. en relación a lo observado en Abril último.

Tal como aconteciera durante el mes pasado, el comportamiento del indicador de empleo promedio se explica por el impacto simultáneo del menor dinamismo de las grandes empresas constructoras y del ingreso de nuevas firmas en actividad que, si bien sirve de contrapeso al primero, sólo alcanza a compensarlo de manera parcial.

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



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

Tal como se refiriera en el Informe del mes pasado, **la dinámica del empleo en las grandes firmas constructoras configura un elemento central para dar cuenta de la interrupción del crecimiento del empleo sectorial**. Este segmento de empleadores, principal protagonista hasta el momento de la creación de nuevos puesto de trabajo en la Industria de la Construcción, está exhibiendo durante los meses de Abril y Mayo una reducción en el tamaño de sus planteles.

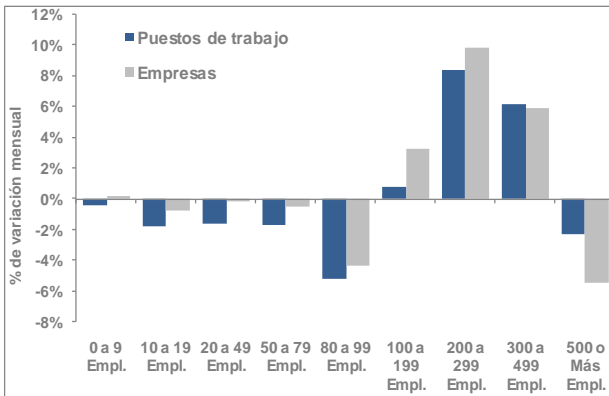
Así, pese a ser tradicionalmente un mes de registros expansivos, **la cantidad de empleadores con 500 o más trabajadores disminuyó por segundo mes consecutivo** dando lugar, lógicamente, a una merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados en el segmento. Esto puede verse ilustrado en el Gráfico VI, a partir del desplazamiento de empresas hacia franjas inferiores de tamaño en sus planteles medios, al tiempo que en el Gráfico VII puede observarse la disminución en la participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial.

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

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	64.020	15.450,8	72,7%	3,0	15,0%	-0,4%	-1,0%
10 a 19 Empl.	49.346	15.563,2	12,5%	13,5	11,6%	-1,8%	2,9%
20 a 49 Empl.	82.095	17.477,2	9,3%	30,1	19,3%	-1,6%	3,0%
50 a 79 Empl.	41.028	18.962,1	2,3%	61,6	9,6%	-1,7%	1,0%
80 a 99 Empl.	19.917	18.916,2	0,8%	87,5	4,7%	-5,2%	3,1%
100 a 199 Empl.	60.512	21.652,8	1,5%	135,9	14,2%	0,8%	10,6%
200 a 299 Empl.	30.729	25.500,0	0,4%	237,0	7,2%	8,4%	1,8%
300 a 499 Empl.	32.002	26.837,9	0,3%	377,7	7,5%	6,2%	25,2%
500 o Más Empl.	45.865	30.819,2	0,2%	882,0	10,8%	-2,3%	13,8%
Total	425.514	20.346,2	100,0%	14,5	100,0%	-0,1%	5,6%

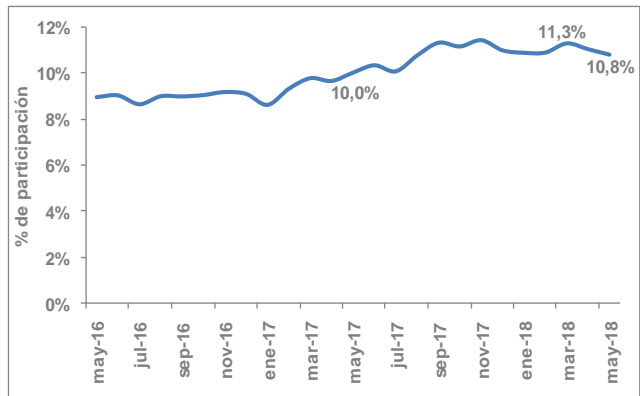
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico VI - Construcción. Puesto de trabajo registrados por tamaño de empresa. Variación mensual. Mayo 2018 (en %)



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

Gráfico VII - Construcción. Participación en el empleo del segmento de empresas de 500 o más empleados. Mayo 2016 - 2018 (en %)



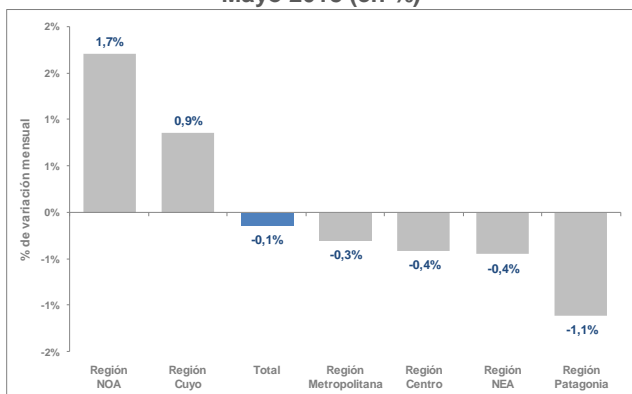
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La situación del empleo sectorial por provincia

También desde la perspectiva territorial se mantiene el patrón analizado en Abril pasado. El comportamiento a nivel jurisdiccional resultó heterogéneo, **siendo 12 los distritos que presentaron un incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados y 11 donde decreció (en los 2 restantes se mantuvo estable).**

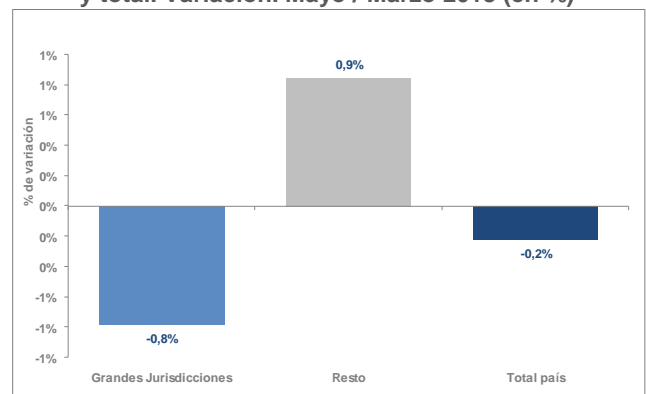
A nivel regional **la evolución más favorable se observó nuevamente en el norte del país** aunque, a diferencia de lo acontecido en Abril, no fue el Noreste Argentino (NEA) la región más destacada. **Durante el mes de Mayo las provincias que conforman la Región del Noroeste Argentino (NOA) mostraron una expansión del 1,7%** en relación al mes precedente, al tiempo **que la Región Cuyo dio cuenta de una expansión del 0,9% mensual.** Como se ilustra en el Gráfico VIII, esta dinámica favorable no resultó suficiente para compensar los magros resultados del resto de las regiones del país, dando lugar al ya referido resultado a nivel nacional.

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



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

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación. Mayo / Marzo 2018 (en %)



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

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

Provincia	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	79.384	81.204	81.518	83.563	83.514	84.805	1,5%	11,5%	11,9%
Buenos Aires	119.459	118.589	117.806	120.538	119.905	118.371	-1,3%	3,2%	7,3%
GBA	79.262	79.033	78.704	80.288	80.677	78.896	-2,2%	1,8%	6,1%
Resto Bs. As.	40.197	39.556	39.102	40.250	39.228	39.475	0,6%	6,0%	9,9%
Catamarca	2.777	2.669	2.752	2.790	2.826	2.895	2,4%	6,5%	6,7%
Chaco	7.900	6.961	7.335	7.607	7.600	7.467	-1,7%	-12,7%	-7,2%
Chubut	9.961	9.625	8.878	8.886	8.802	8.738	-0,7%	-13,8%	-7,8%
Córdoba	33.819	34.115	34.725	36.052	36.056	35.352	-2,0%	19,0%	23,2%
Corrientes	6.846	6.502	6.798	7.112	7.058	7.060	0,0%	15,0%	14,3%
Entre Ríos	9.212	8.942	9.077	9.060	8.903	8.659	-2,7%	-5,0%	-0,1%
Formosa	4.860	4.195	4.561	4.856	5.042	5.185	2,8%	0,8%	-1,6%
Jujuy	4.050	4.042	3.882	4.013	4.209	4.439	5,5%	26,7%	30,8%
La Pampa	3.001	2.980	3.046	3.116	3.183	3.105	-2,4%	-6,5%	-4,4%
La Rioja	2.073	1.632	1.840	1.932	2.051	2.054	0,1%	-15,1%	-7,8%
Mendoza	13.001	13.215	13.351	13.716	14.247	14.409	1,1%	12,3%	10,4%
Misiones	8.853	7.941	8.414	8.713	9.495	9.352	-1,5%	-0,3%	-0,5%
Neuquén	11.551	11.957	12.487	12.995	13.180	13.141	-0,3%	25,1%	23,0%
Río Negro	7.821	7.744	7.951	8.025	7.970	7.624	-4,3%	-3,8%	1,9%
Salta	8.369	8.036	7.855	7.878	7.731	7.876	1,9%	-6,5%	-3,3%
San Juan	10.349	10.303	10.267	10.685	10.468	10.507	0,4%	8,4%	17,2%
San Luis	4.314	4.201	4.181	4.173	4.042	4.103	1,5%	-21,6%	-18,9%
Santa Cruz	4.389	4.290	4.281	4.322	4.137	4.285	3,6%	-13,2%	-11,3%
Santa Fe	38.679	38.919	38.865	39.178	38.421	38.618	0,5%	3,5%	5,7%
Sgo. del Estero	8.247	8.379	8.338	8.391	8.510	8.396	-1,3%	15,9%	23,3%
Tierra del Fuego	2.241	2.226	2.348	2.482	2.479	2.416	-2,5%	19,8%	16,0%
Tucumán	11.367	11.107	10.840	10.969	10.627	10.879	2,4%	3,3%	9,8%
Sin Asignar	5.719	5.516	5.456	5.394	5.658	5.777	2,1%	5,7%	5,0%
Total	418.242	415.290	416.852	426.446	426.114	425.514	-0,1%	5,6%	8,4%

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

Tal como el comportamiento diferencial de las grandes firmas constructoras configura un elemento de gran importancia para comprender el cambio en la dinámica general de la ocupación sectorial, lo mismo puede decirse a nivel territorial con relación al comportamiento del empleo en las *grandes jurisdicciones*⁴. Así, **por segundo mes consecutivo fueron estos distritos los que ostentaron una peor evolución relativa, cuya relevancia se vincula no sólo al hecho de que se trata de las jurisdicciones de mayor peso en la estructura del empleo sectorial sino también a que fueron estas las que, hasta el momento, se habían constituido en motores del empleo a nivel nacional.**

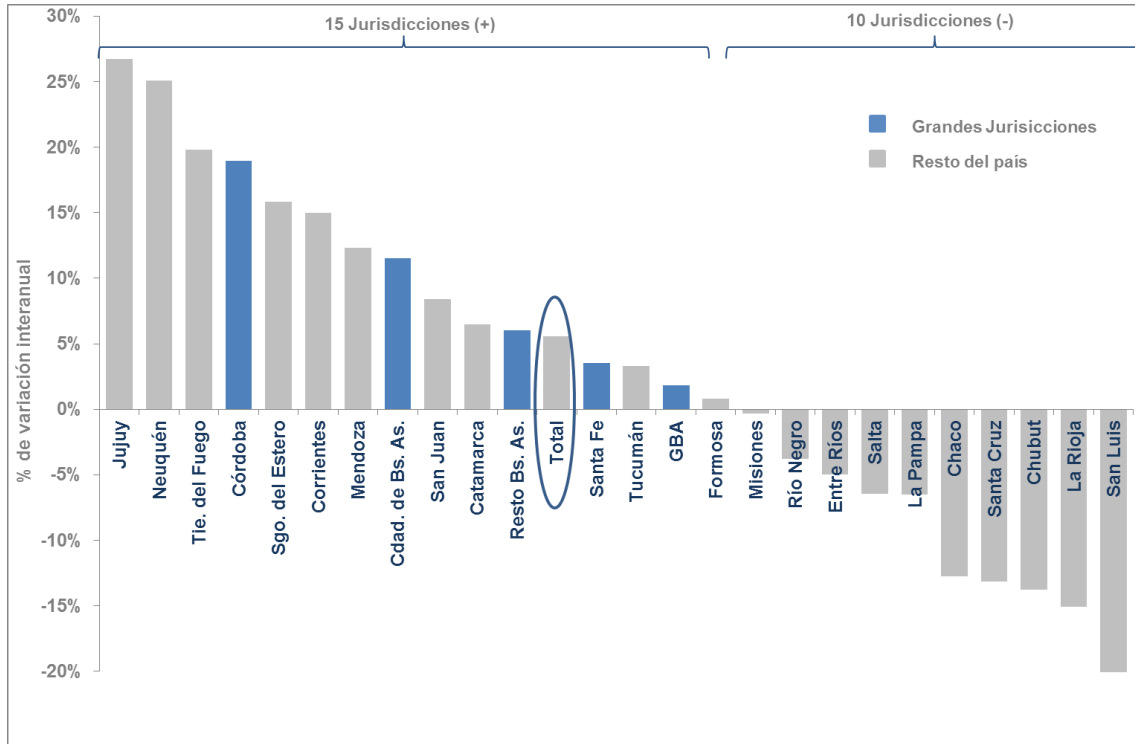
Así, analizando de manera conjunta lo acontecido durante los últimos dos meses, puede verse que **la cantidad de puestos de trabajo registrados en las grandes jurisdicciones durante el mes de Mayo resultó un 0,8% inferior a la correspondiente a Marzo último, al tiempo que para el resto del país la relación es inversa, dando cuenta de una expansión del 0,9%.**

En este punto cabe destacar que el comportamiento de los dos principales distritos del país se mantiene altamente heterogéneo. Así, mientras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el empleo registrado marcó un incremento del 1,5% mensual, **la evolución en los municipios del Gran Buenos Aires evidenció una caída del 2,2% en relación a Abril último, siendo que esta, de hecho, explica casi la mitad de la destrucción bruta de puestos de trabajo observada en el mes de Mayo.** De esta manera, ambos distritos muestran una evolución inversa a la verificada en Abril, cuando el desempeño del Gran Buenos Aires resultó más favorable que el del distrito capitalino.

⁴ Se trata de los distritos de mayor relevancia en la estructura del empleo sectorial, a saber: la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe.

La dinámica registrada durante los últimos meses muestra también su impacto pleno con relación al panorama observado previamente. Así, lo que hasta fines del año pasado resultaba un escenario en donde la comparativa interanual arrojaba resultados positivos en la amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional, se transformó en un contexto en el cual el signo positivo aún se mantiene, pero en una escala mucho más reducida. Como se ilustra en el Gráfico X, considerando la situación vigente en Mayo, sólo **15 de las 25 jurisdicciones del país han registrado un volumen de empleo superior al de igual mes de 2017.**

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



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

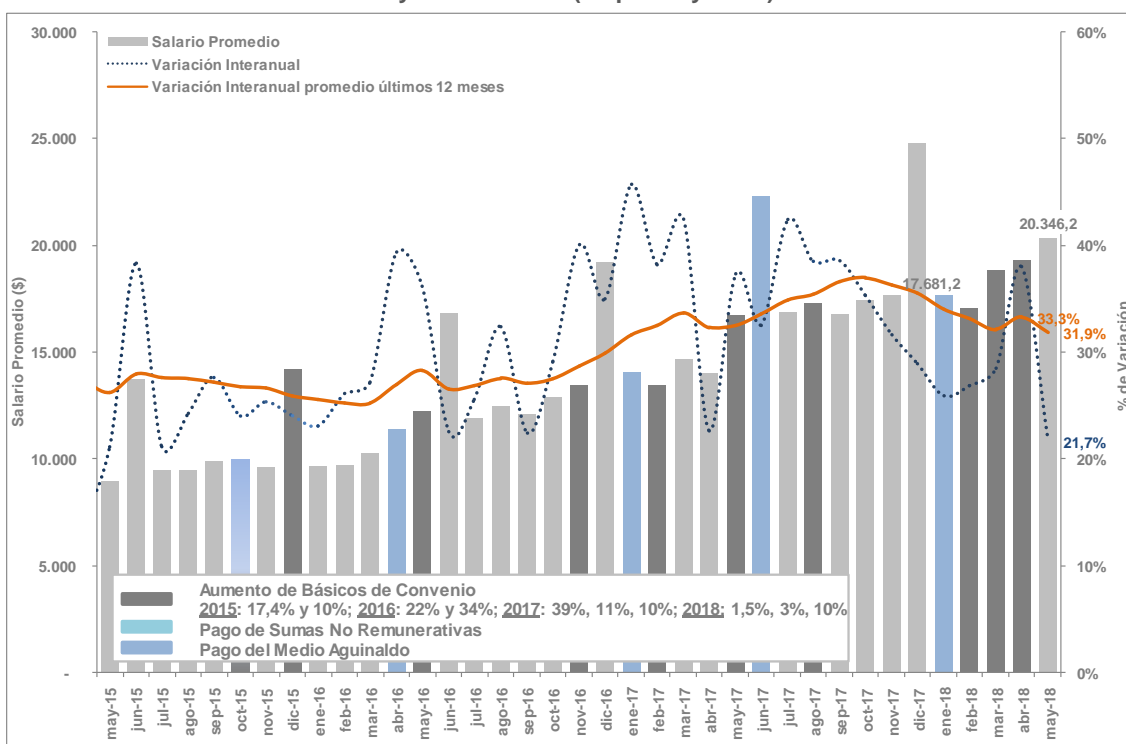
El salario en la Construcción

El salario promedio percibido por los trabajadores del sector ascendió en Mayo a los \$20.346,2, marcando así un incremento del 5,4% en relación al de Abril pasado. De esta manera, la media de las remuneraciones se ubicó un 21,7% por sobre el registro correspondiente a igual mes del año 2017, lo que si bien configura un alza sustantiva implica también una desaceleración en relación con el ritmo de incremento verificado durante los meses precedentes.

En esta evolución queda retratado el papel protagónico que tiene la negociación salarial en paritarias en lo que a la dinámica de las remuneraciones se refiere. Así, como se ilustra en el Gráfico XI, las elevadas tasas de incremento interanual observadas en los meses previos, particularmente en Abril, se encontraban impulsadas por la entrada en vigencia de los aumentos sobre los Básicos de Convenio aplicables en 2018, al tiempo que el menor dinamismo de Mayo se explica por el hecho de que fue precisamente en dicho mes que opera como base de comparación (Mayo de 2017), que entró en vigencia el incremento de los Básicos pautado para 2017.

Así, más allá del impacto de los reajustes⁵ que recayeron sobre los meses de Febrero y Marzo lo cierto es que, en lo sustancial, la pauta salarial para el año 2018 quedó definida a partir del nuevo Acuerdo Paritario alcanzado a fines del mes de Marzo del corriente y con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2019. En este **se establecieron dos tramos de incremento sobre los Básicos de Convenio para el año 2018. El primero constituye un aumento de 2018 del 10% aplicable a partir del mes de Abril** (en referencia a los salarios vigentes al 31 de Marzo) y el **segundo alcanza al 5% y resultará aplicable a partir del mes de Agosto** (tomando como base los salarios vigentes al 31 de Julio de 2018). Siendo así, la pauta negociada se ubica en línea con lo acordado en la mayoría de las rondas paritarias sectoriales e incluye una cláusula por la cual las partes se comprometieron a reunir nuevamente durante el mes de Diciembre para evaluar la dinámica de las variables macroeconómicas y analizar la necesidad de establecer algún tipo de ajuste sobre los incrementos establecidos. La coyuntura que presenta la economía del país desde fines de Abril, con una marcada aceleración inflacionaria a partir de la devaluación de la moneda, seguramente exigirán una revisión antes de los plazos pautados.

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



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

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

Como expresión de la pauta de incremento salarial, **la cantidad de trabajadores que durante el mes bajo análisis percibieron una remuneración superior a los \$38.000 mensuales resultó 175% mayor a la observada en igual período del 2017**, marcando así un alza sustantiva aunque levemente inferior a la de Abril.

De esta manera, la estructura del empleo por escala salarial continua alterándose a partir de la evolución de las remuneraciones nominales haciendo, que **en el acumulado para los primeros 5 meses del año la mitad de los trabajadores registrados del sector (50,1%) hayan percibido una media salarial igual o superior a los \$15.000**, mientras que un año atrás esa proporción alcanzaba apenas a un 35% de los mismos (ver Gráfico XIII).

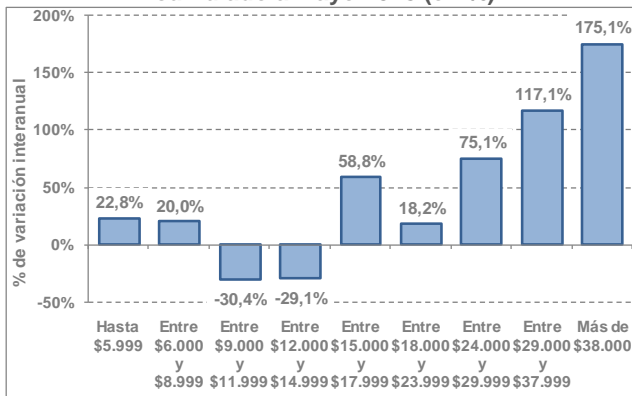
⁵ Se trata de los incrementos encuadrados en la cláusula de revisión pautada en la negociación del año precedente el que, homologado por RESOL-2018-125-APN, establece un incremento salarial en dos tramos: 1,5% que resultó aplicable en Febrero y del 3% aplicable en Marzo, en ambos casos sobre los salarios vigentes al 31 de Enero de 2018. En este punto cabe destacar que, habiéndose firmado con fecha 20 de Febrero, el impacto recayó de manera significativa en la evolución de la media salarial de Marzo impulsando el incremento de la remuneración media en relación con el mes precedente.

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

Franja Salarial	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	40.212	63.890	56.869	53.262	48.287	29.227	-39,5%	-16,4%
Entre \$4.000 y \$5.999	24.421	36.257	35.793	33.993	31.590	15.981	-49,4%	-20,5%
Entre \$6.000 y \$9.999	43.806	68.398	74.562	62.588	37.580	40.857	8,7%	-20,8%
Entre \$10.000 y \$13.999	42.784	62.210	76.391	65.908	78.445	80.098	2,1%	-22,9%
Entre \$14.000 y \$15.999	44.386	52.578	56.663	58.128	66.749	41.871	-37,3%	1,2%
Entre \$16.000 y \$23.999	74.927	65.363	55.207	72.109	78.463	120.384	53,4%	27,3%
Entre \$24.000 y \$29.999	55.175	30.671	27.947	33.674	36.317	41.539	14,4%	55,1%
Entre \$29.000 y \$37.999	39.969	20.304	18.831	25.604	25.880	27.780	7,3%	63,6%
Más de \$38.000	52.562	15.619	14.589	21.180	22.803	27.776	21,8%	119,7%
Total	418.242	415.290	416.852	426.446	426.114	425.514	-0,1%	5,6%

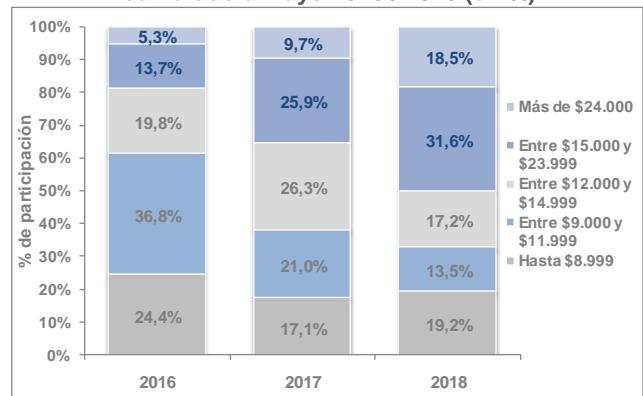
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

Tanto en relación al mes de Abril como en referencia a Mayo de 2017, el incremento de la media salarial durante Mayo resultó generalizado en los diversos tamaños de firmas constructoras. De todas maneras, a la hora de contemplar esta dinámica es relevante considerar que la misma se encuentra afectada por el desplazamiento de empresas entre segmentos, vinculado a las variaciones de los planteles medios de las firmas constructoras analizados en la sección precedente de este Informe. Este elemento se encuentra por detrás, por ejemplo, de la expansión del 12,1% mensual de las remuneraciones promedio observadas en el segmento de empresas de entre 200 y 299 empleados. Así, la inclusión de nuevas firmas en esta franja, provenientes de segmentos superiores, alteró positivamente la media de sus remuneraciones, dando lugar a este incremento en relación a Abril pasado.

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

Tamaño Empresa	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	Marzo 2018	Abril 2018	Mayo 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	19.027,0	14.091,4	13.612,3	14.367,4	14.892,0	15.450,8	3,8%	21,5%
10 a 19 Empl.	18.622,6	13.811,4	13.112,0	14.212,4	14.817,0	15.563,2	5,0%	19,7%
20 a 49 Empl.	20.796,3	15.235,1	14.533,8	16.289,6	16.650,8	17.477,2	5,0%	18,7%
50 a 79 Empl.	23.226,6	16.225,4	15.932,4	17.252,4	17.643,7	18.962,1	7,5%	17,2%
80 a 99 Empl.	22.430,6	17.398,9	15.845,8	17.665,7	18.271,4	18.916,2	3,5%	20,1%
100 a 199 Empl.	25.764,8	18.342,4	17.462,6	19.515,9	20.043,4	21.652,8	8,0%	22,6%
200 a 299 Empl.	30.082,7	20.636,5	19.925,6	22.158,9	22.751,9	25.500,0	12,1%	23,6%
300 a 499 Empl.	33.694,6	23.465,3	22.377,3	24.333,3	25.187,2	26.837,9	6,6%	21,8%
500 o Más Empl.	36.933,2	24.620,5	24.597,5	27.509,1	28.376,5	30.819,2	8,6%	30,1%
Total	24.753,5	17.681,2	17.029,0	18.809,2	19.296,1	20.346,2	5,4%	21,7%

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

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

A nivel territorial la dinámica de las remuneraciones evoluciona de manera relativamente homogénea, en torno al ritmo de crecimiento promedio nacional expresando, nuevamente, el peso que la negociación paritaria tiene en el comportamiento de los salarios del sector.

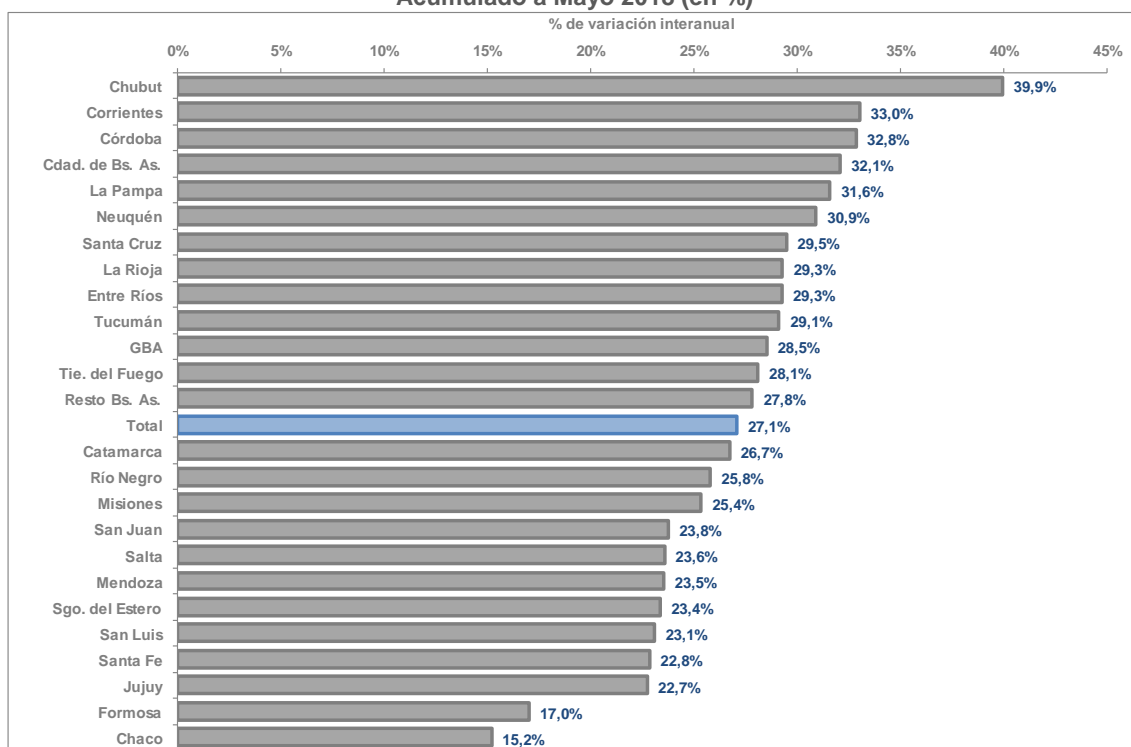
Las grandes excepciones a esta convergencia de la dinámica salarial están conformadas por la Provincia de Chubut, que presenta un incremento del 39,9% para el acumulado de los primeros 5 meses del año, y por las provincias de Formosa y Chaco que, en el extremo opuesto, exhiben un crecimiento interanual de apenas el 17 y el 15,2% en igual período, respectivamente (ver Gráfico XIV).

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	84.805	20.810,4	19,9%	1,5%	11,5%	4,4%	24,0%	32,1%
Buenos Aires	118.371	19.977,5	27,8%	-1,3%	3,2%	6,2%	21,4%	28,4%
GBA	78.896	18.923,1	18,5%	-2,2%	1,8%	5,5%	20,9%	28,5%
Resto Bs. As.	39.475	22.084,9	9,3%	0,6%	6,0%	7,2%	21,8%	27,8%
Catamarca	2.895	18.907,1	0,7%	2,4%	6,5%	6,1%	22,7%	26,7%
Chaco	7.467	19.118,0	1,8%	-1,7%	-12,7%	2,6%	14,0%	15,2%
Chubut	8.738	31.238,1	2,1%	-0,7%	-13,8%	4,9%	34,7%	39,9%
Córdoba	35.352	21.035,8	8,3%	-2,0%	19,0%	5,6%	21,6%	32,8%
Corrientes	7.060	17.784,8	1,7%	0,0%	15,0%	4,9%	29,1%	33,0%
Entre Ríos	8.659	18.902,8	2,0%	-2,7%	-5,0%	1,8%	16,3%	29,3%
Formosa	5.185	19.437,6	1,2%	2,8%	0,8%	6,0%	20,8%	17,0%
Jujuy	4.439	17.698,6	1,0%	5,5%	26,7%	8,9%	17,2%	22,7%
La Pampa	3.105	22.011,1	0,7%	-2,4%	-6,5%	4,9%	27,1%	31,6%
La Rioja	2.054	18.361,2	0,5%	0,1%	-15,1%	5,6%	28,4%	29,3%
Mendoza	14.409	16.976,7	3,4%	1,1%	12,3%	3,9%	18,6%	23,5%
Misiones	9.352	17.819,3	2,2%	-1,5%	-0,3%	5,8%	25,0%	25,4%
Neuquén	13.141	24.382,3	3,1%	-0,3%	25,1%	7,2%	30,6%	30,9%
Río Negro	7.624	23.265,5	1,8%	-4,3%	-3,8%	6,7%	22,3%	25,8%
Salta	7.876	17.107,2	1,9%	1,9%	-6,5%	10,3%	21,7%	23,6%
San Juan	10.507	19.722,2	2,5%	0,4%	8,4%	5,6%	16,6%	23,8%
San Luis	4.103	18.475,4	1,0%	1,5%	-21,6%	8,8%	17,5%	23,1%
Santa Cruz	4.285	43.511,6	1,0%	3,6%	-13,2%	4,6%	23,5%	29,5%
Santa Fe	38.618	18.554,3	9,1%	0,5%	3,5%	3,9%	16,2%	22,8%
Sgo. del Estero	8.396	19.316,3	2,0%	-1,3%	15,9%	8,2%	18,6%	23,4%
Tie. del Fuego	2.416	33.579,2	0,6%	-2,5%	19,8%	5,7%	28,8%	28,1%
Tucumán	10.879	13.911,9	2,6%	2,4%	3,3%	5,3%	21,0%	29,1%
Sin Asignar	5.777	18.668,3	1,4%	2,1%	5,7%	8,8%	14,9%	17,8%
Total	425.514	20.346,2	100,0%	-0,1%	5,6%	5,4%	21,7%	27,9%

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

Gráfico XIV – Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual. Acumulado a Mayo 2018 (en %)



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

La evolución del salario real⁶

La dinámica del nivel general de precios de todo el país evidenció una leve desaceleración en Mayo, revirtiendo la tendencia registrada durante Abril pasado. El nivel general del Índice de Precios al Consumidor (IPCNU) correspondiente al mes de Mayo de 2018 fue de 139,6 puntos (con una base correspondiente a Diciembre de 2016 = 100). De esta manera, el indicador exhibió un incremento del 2,1% mensual, lo que supuso una reducción de aproximadamente 0,6 p.p. frente al ritmo de expansión observado en Abril pasado (2,7%).

La velocidad del crecimiento interanual, en tanto, mantuvo su tendencia alcista alcanzando en Mayo una tasa de variación del 26,3%, que superó el 25,5% observado durante el mes precedente. Así, la combinación de esta aceleración de la dinámica interanual del nivel general de precios al consumidor junto con la desaceleración puntual de la evolución de las remuneraciones registradas de la Industria de la Construcción, hecho este vinculado a las particularidades de los acuerdos paritarios del sector, se tradujo en una variación interanual de signo negativo en términos reales para la media de las remuneraciones de los trabajadores registrados del sector.

De todas maneras, como se desprende del Cuadro VII, en el acumulado a lo largo de los primeros 5 meses del año el contraste se mantiene en terreno positivo, arrojando un incremento del 1,9% real en el salario medio de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción con relación a igual período del 2017.

⁶ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Marzo 15 períodos de publicación. Estando disponibles las primeras variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

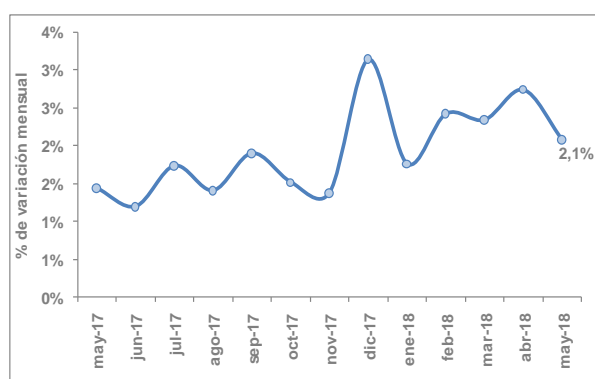
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de	
			IPCNu	Salario Real
2016				
Diciembre	5.484,2	100,0	-	-
2017				
Enero	14.048,2	101,6	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	-	-
Abril	13.984,6	109,0	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	-	-
Junio	22.305,4	111,8	-	-
Julio	16.886,6	113,8	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	24,8%	3,3%
2018				
Enero	17.681,2	127,0	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	25,5%	9,9%
Mayo	20.346,2	139,6	26,3%	-3,7%
% Var. Ene-May '18 / '17	27,9%	25,5%	-	1,9%

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

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

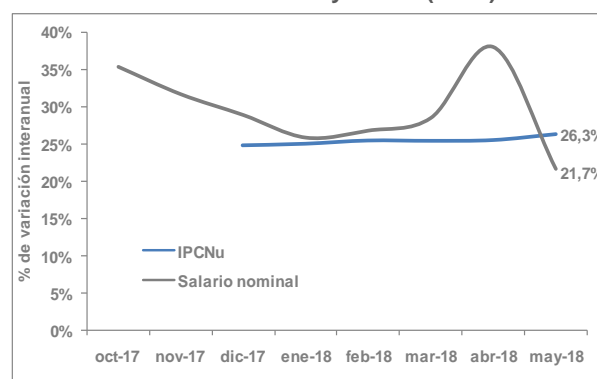
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU). Variación mensual. Mayo 2017 / 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XVI - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2017 - Mayo 2018 (en %)



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

Nuevamente Chubut constituyó la provincia en donde se verificó el mayor incremento interanual de la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la construcción. La comparativa en relación al nivel salarial de Mayo de 2017 arrojó un aumento del 22,5% para esa provincia, que fue seguida por las provincias de Corrientes (20,6%) y Misiones (18,3%).

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Ciudad de Buenos Aires	20.810,4	25,6%	25,5%	14,2%	7,0%
Buenos Aires	19.977,5	-	-	-	-
GBA	18.923,1	25,6%	25,5%	9,7%	4,1%
Resto Bs. As.	22.084,9	25,7%	25,5%	8,8%	3,2%
Catamarca	18.907,1	24,6%	24,6%	12,8%	2,6%
Chaco	19.118,0	23,5%	23,1%	6,4%	-6,3%
Chubut	31.238,1	26,0%	24,6%	22,5%	13,4%
Córdoba	21.035,8	25,7%	25,5%	14,0%	8,6%
Corrientes	17.784,8	23,5%	23,1%	20,6%	8,9%
Entre Ríos	18.902,8	25,7%	25,5%	9,8%	6,0%
Formosa	19.437,6	26,0%	24,6%	7,2%	-6,0%
Jujuy	17.698,6	26,0%	24,6%	7,5%	-0,2%
La Pampa	22.011,1	26,0%	24,6%	14,4%	6,6%
La Rioja	18.361,2	26,1%	24,6%	13,4%	2,6%
Mendoza	16.976,7	26,1%	26,0%	5,7%	-0,9%
Misiones	17.819,3	23,5%	23,1%	18,3%	1,7%
Neuquen	24.382,3	26,0%	24,6%	9,6%	5,1%
Río Negro	23.265,5	26,0%	24,6%	8,6%	1,7%
Salta	17.107,2	24,6%	24,6%	5,0%	-0,4%
San Juan	19.722,2	26,1%	26,0%	1,7%	-0,1%
San Luis	18.475,4	26,1%	26,0%	1,1%	-1,1%
Santa Cruz	43.511,6	26,0%	24,6%	11,4%	5,3%
Santa Fe	18.554,3	25,7%	25,5%	5,0%	-0,6%
Santiago del Estero	19.316,3	24,6%	24,6%	5,5%	0,1%
Tierra del Fuego	33.579,2	26,0%	24,6%	11,1%	2,5%
Tucumán	13.911,9	24,6%	24,6%	10,9%	5,5%
Sin Asignar	18.668,3	26,0%	24,6%	-	-
Total	20.346,2	25,5%	25,3%	9,9%	1,9%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁷

En Mayo y por segundo mes consecutivo, el metraje incluido en la serie de superficie permitida de 41 Municipios relevados por el INDEC mostró una baja interanual del orden de 20%, llevando el acumulado anual a terreno negativo. La desagregación regional, disponible para el primer cuatrimestre, registró heterogeneidades con crecimientos en la Noreste, la Patagonia y el Centro, y con caídas para las demás áreas del país.

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Mayo 2017 – 2018 (en M2 y en %)

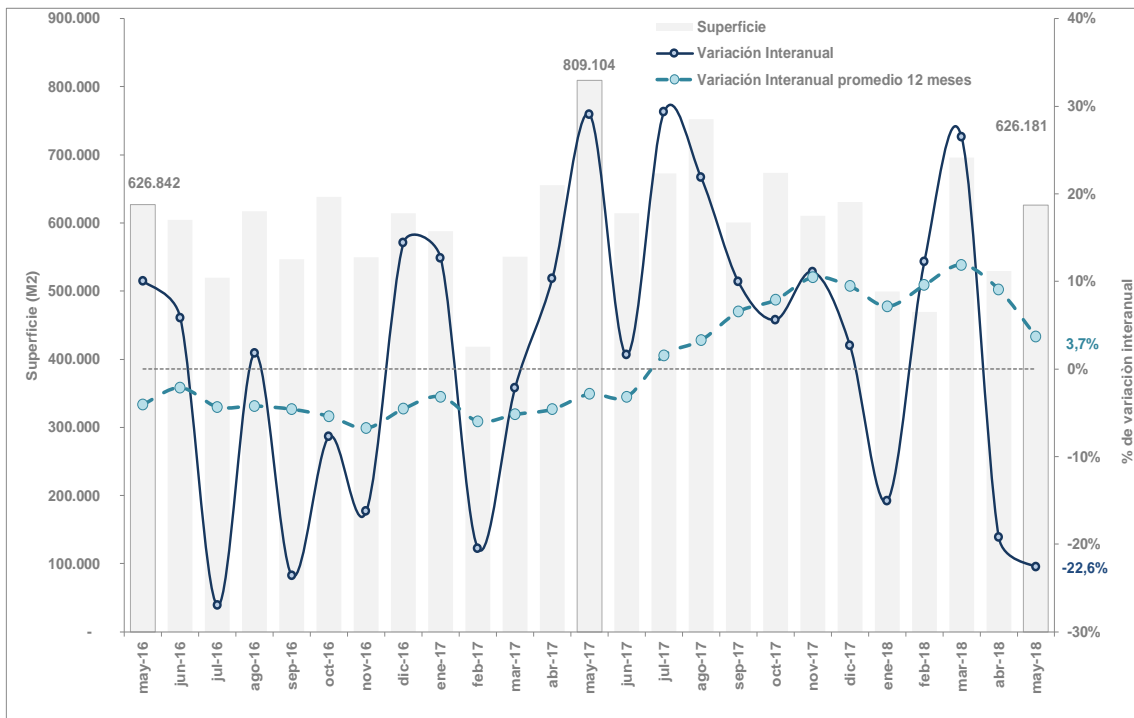
Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2017			
Mayo	809.104	29,1%	6,7%
Junio	614.234	1,6%	5,8%
Julio	672.648	29,3%	8,9%
Agosto	752.429	21,9%	10,7%
Septiembre	601.104	10,0%	10,6%
Octubre	673.808	5,6%	10,0%
Noviembre	610.857	11,1%	10,1%
Diciembre	631.016	2,7%	9,5%
2018			
Enero	499.710	-15,1%	-15,1%
Febrero	469.493	12,3%	-3,7%
Marzo	695.905	26,5%	7,0%
Abril	529.231	-19,2%	-0,8%
Mayo	626.181	-22,6%	-6,6%
Acumulado Ene-May '14	3.130.291	-	-
Acumulado Ene-May '15	2.760.876	-11,8%	-
Acumulado Ene-May '16	2.830.779	2,5%	-
Acumulado Ene-May '17	3.020.935	6,7%	-
Acumulado Ene-May '18	2.820.520	-6,6%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Durante el mes de Mayo **el relevamiento de la superficie incluida en los permisos de 41 municipios alcanzó a 626.181 metros cuadrados, un 22,6% por debajo del registro de igual mes de 2017**. Esta caída se suma a la ocurrida en Abril, de modo que **el acumulado anual**, que había cerrado el primer trimestre con un aumento del 7%, revirtió su signo y **alcanza para los primeros cinco meses del año una merma del 6,6%** (Cuadro I). De esta manera, el nivel acumulado hasta el mes de Mayo **se encuentra por debajo de los registros de 2017 y 2016**, superando exclusivamente al metraje permitido en los primeros cinco meses del año 2015, considerando el inicio de la nueva serie en 2014 (Gráfico III). La tendencia de mediano plazo, consecuentemente con la indicada caída mensual en el último bimestre, se ubicó en 3,7% anual (Gráfico I)

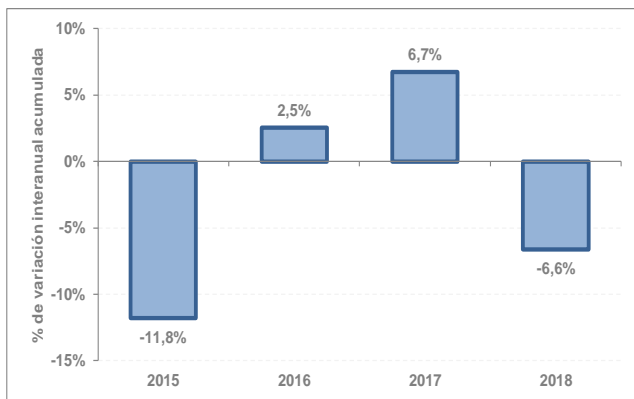
⁷En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad 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.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2016 – 2018 (en M2 y en %)



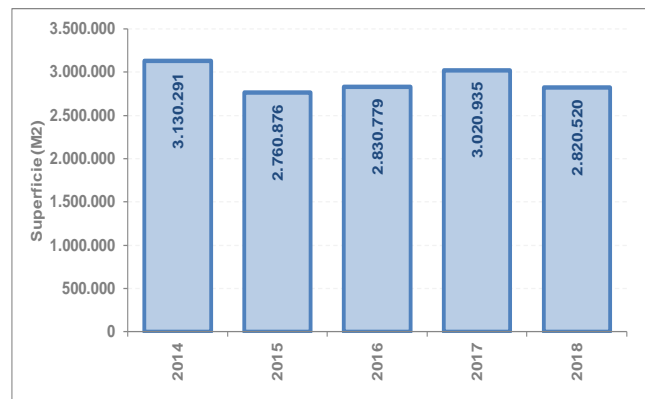
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Mayo 2015 / 2018 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

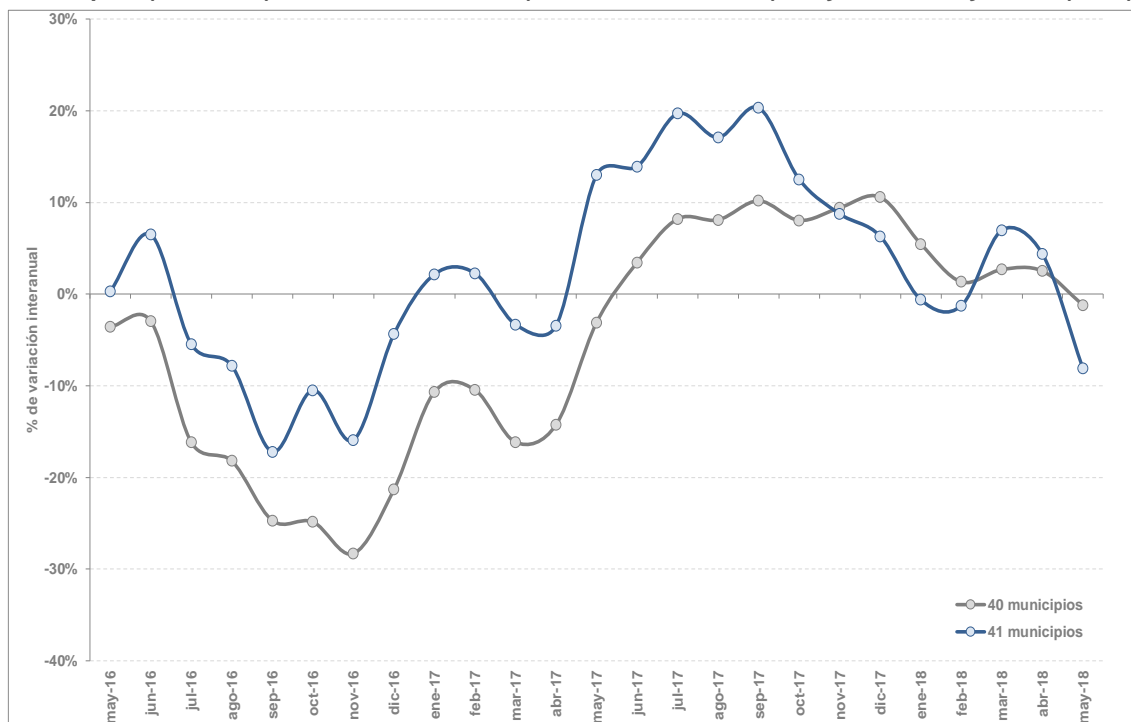
Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel Acumulado. Mayo 2014 / 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

A diferencia de lo ocurrido en Marzo y Abril, **en el mes de Mayo la influencia de la superficie solicitada en la Ciudad de Buenos Aires respecto al total nacional fue negativa**, siendo que el indicador que considera solo 40 Municipios mostró, en su media móvil trimestral, una merma para el total del país, de apenas 1,2% (Gráfico IV). La **participación de la Capital Federal en el metraje total de los Permisos para la Construcción del mes de Mayo se mantuvo en línea con los registros de los últimos meses, quedando apenas por debajo de un cuarto del total (23,2%)**.

Gráfico IV - Superficie permitada para Construcción en la nómina de 41 Municipios y en la serie de 40 Municipios (sin CABA). Variación Interanual (media móvil 3 meses). Mayo 2016 - Mayo 2018 (en %)



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

El análisis de datos con desagregación por zona geográfica, disponibles hasta el mes de Abril⁸ evidencia que, con un crecimiento acumulado casi nulo en el primer cuatrimestre para el total nacional, la evolución regional es heterogénea, con un **crecimiento interanual de los permisos en el Noreste Argentino⁹, la Patagonia y la Región Centro, y con caídas en el AMBA, Cuyo y el Noroeste Argentino** (Gráfico V).

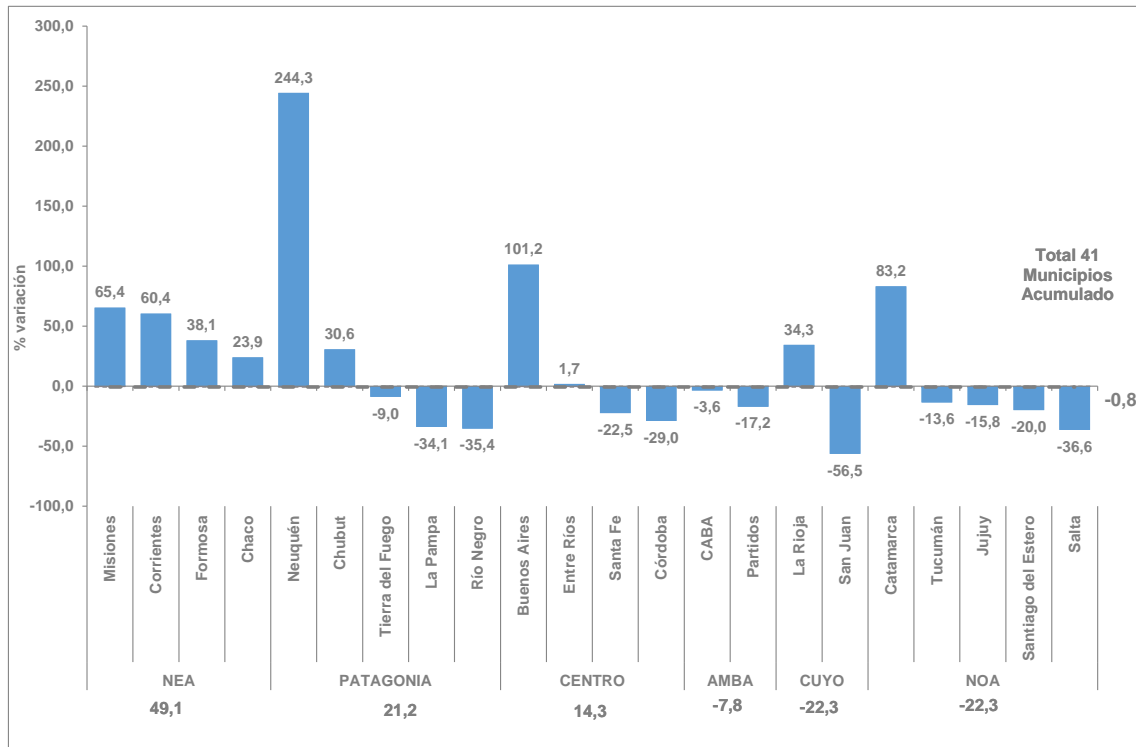
Si se observan los municipios de forma individual, **diecinueve de ellos mostraron una perspectiva de crecimiento en el acumulado anual al primer cuatrimestre, mientras que veinte de ellos registraron caídas¹⁰**. Encabezan la lista de los aumentos interanuales: Neuquén (244,3%), General Pueyrredón (125,5%), San Fernando del Valle de Catamarca (83,2%) y Quilmes (72,1%). Por el contrario, las caídas más significativas se encontraron en San Juan (-68,6%), Rawson de San Juan (-63,2%), Santa Fe (-57,7%), La Matanza (-52,8%) y Villa Constitución (-51,7%).

⁸ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁹ 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, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, 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 Salta, San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Santa Rosa, Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Trelew, Ushuaia, Viedma, CUYO: Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), Ciudad de La Rioja. Para los distritos de Río Gallegos y Ciudad de Córdoba el INDEC no han informado datos de en lo que va de 2018.

¹⁰ Los municipios de Córdoba y Río Gallegos no cuentan con información relativa a permisos para la construcción en el relevamiento INDEC.

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Abril 2018 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado a nivel muestra de 41 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹¹

Los metros cuadrados solicitados en la Ciudad de Buenos Aires se redujeron nuevamente en términos interanuales en el mes de Mayo, tanto para destino Residencial como No Residencial. El segmento de viviendas de *Alta Calidad* continúa representando más de la mitad de la superficie, aunque ha perdido participación a manos del segmento *Confortable*. Por su parte, la cantidad de viviendas nuevas solicitadas de dos o más ambientes resulta ser similar a la correspondiente a los monoambientes, en línea con los recientes desarrollos del mercado de crédito hipotecario para vivienda.

¹¹ En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

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

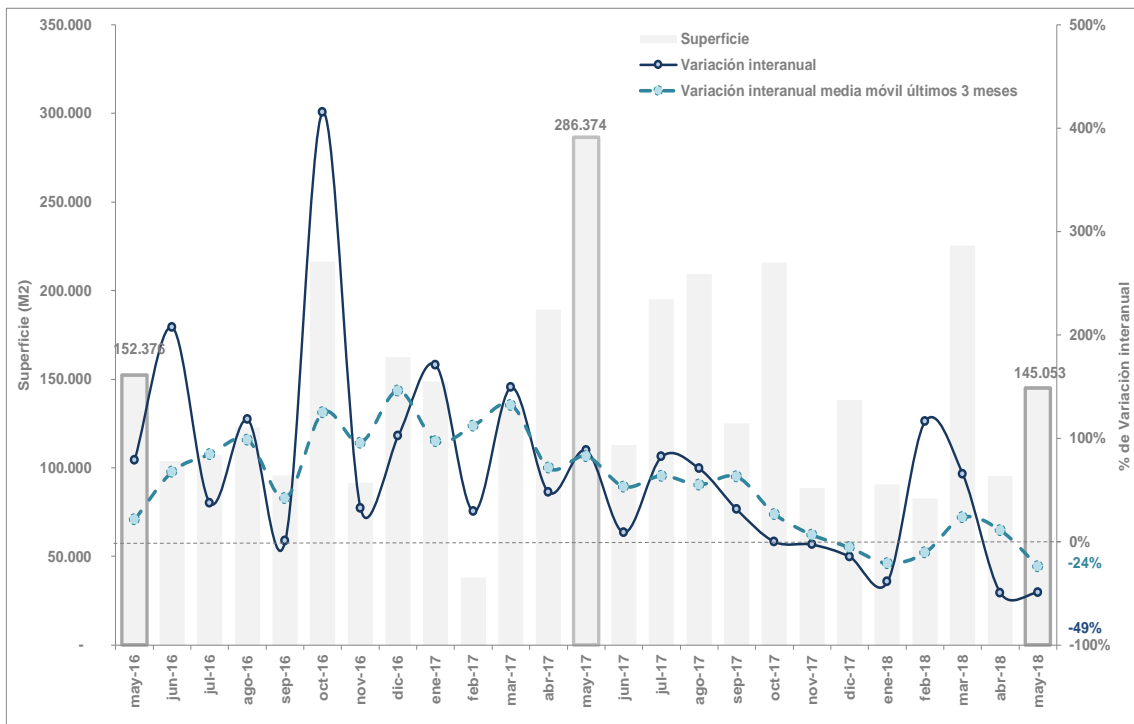
Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2017					
Mayo	140	286.374	87,9%	151.913	10,4%
Junio	79	112.894	8,7%	78.046	-13,1%
Julio	117	195.056	81,9%	153.553	112,3%
Agosto	135	209.220	70,6%	135.748	100,3%
Septiembre	87	125.007	30,9%	96.145	104,9%
Octubre	103	215.760	-0,2%	159.184	30,1%
Noviembre	75	88.713	-3,0%	69.612	16,8%
Diciembre	100	138.327	-14,8%	98.284	133,3%
2018					
Enero	87	90.806	-39,0%	65.723	-46,4%
Febrero	48	82.675	116,2%	75.337	129,9%
Marzo	103	225.497	65,2%	116.260	281,8%
Abril	89	95.289	-49,6%	71.230	-43,2%
Mayo	117	145.053	-49,3%	113.741	-25,1%
Acumulado Ene - May '06	1050	1.099.656	69,2%	826.467	65,5%
Acumulado Ene - May '07	1097	1.458.391	32,6%	1.128.294	36,5%
Acumulado Ene - May '08	878	1.271.338	-12,8%	787.953	-30,2%
Acumulado Ene - May '09	667	694.330	-45,4%	467.371	-40,7%
Acumulado Ene - May '10	483	542.754	-21,8%	401.030	-14,2%
Acumulado Ene - May '11	1058	1.324.957	144,1%	921.967	129,9%
Acumulado Ene - May '12	509	649.078	-51,0%	448.411	-51,4%
Acumulado Ene - May '13	246	279.331	-57,0%	187.788	-58,1%
Acumulado Ene - May '14	380	382.338	36,9%	223.539	19,0%
Acumulado Ene - May '15	198	372.698	-2,5%	118.075	-47,2%
Acumulado Ene - May '16	230	420.009	12,7%	346.827	193,7%
Acumulado Ene - May '17	377	799.174	90,3%	463.273	33,6%
Acumulado Ene - May '18	444	639.320	-20,0%	442.291	-4,5%

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

En el mes de Mayo la superficie total comprendida en los permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 145.053 metros cuadrados, aproximadamente la mitad del volumen que se había registrado en igual mes del año pasado (-49,3%). En términos de cantidad de permisos, la caída no fue tan pronunciada, pasando de 140 a 117 Permisos totales (-16,4%). Esta merma en Mayo resulta similar a la que había acontecido en Abril (ver Cuadro II), llevando el acumulado durante los primeros cinco meses a una disminución del 20% en la superficie solicitada. El volumen de superficie de este período resulta de todos modos el segundo mejor desde el año 2013, exceptuando el registro de 2017. La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, volvió a registrar una caída y fue del 24% interanual en Mayo (Gráfico VI). Si bien este desempeño interanual en el mes de Mayo se correspondió con caídas tanto en el destino Residencial como No Residencial, la retracción fue más pronunciada en este último segmento (-75% versus -41%).

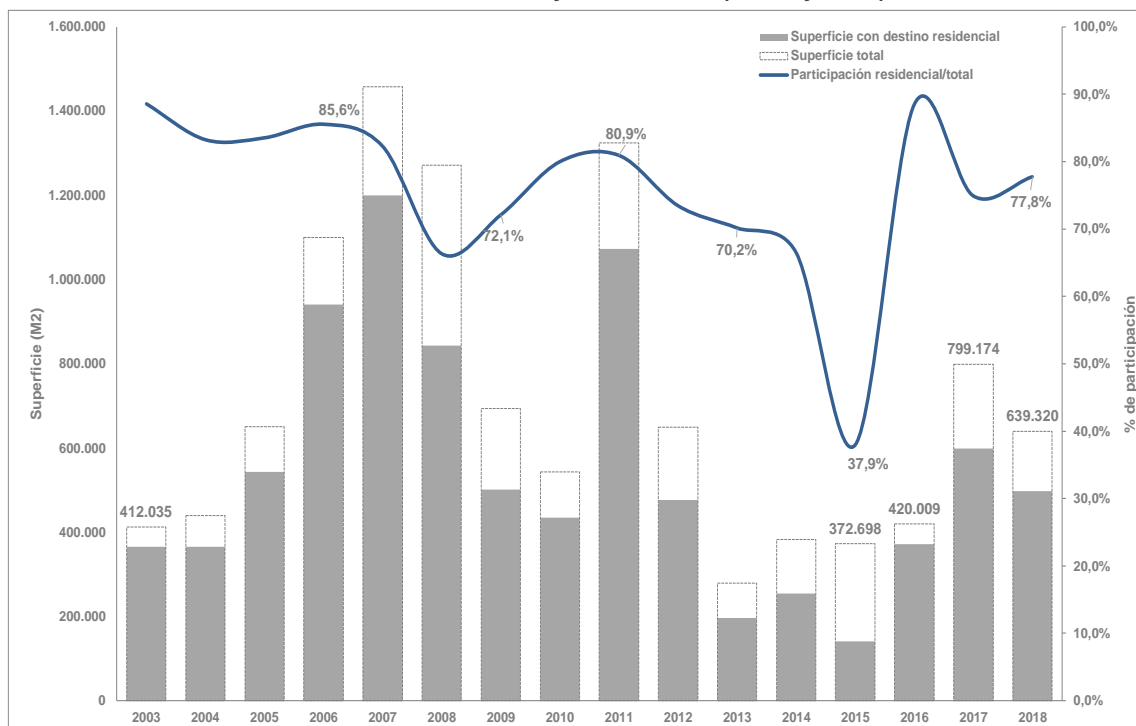
Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2016 – 2018 (en M2 y en %)



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

Debido a que en el acumulado anual la superficie permitida con destino Residencial sufrió una merma menor a la verificada en el caso del segmento No Residencial, **la participación de aquella se elevó marginalmente en 2018 hasta un 77,8%**, desde un 74,9% en 2017. Este valor se encuentra 11 puntos porcentuales por debajo del récord de participación de la superficie Residencial ocurrido en 2016 (88%), al menos desde el año 2003 (Gráfico VII).

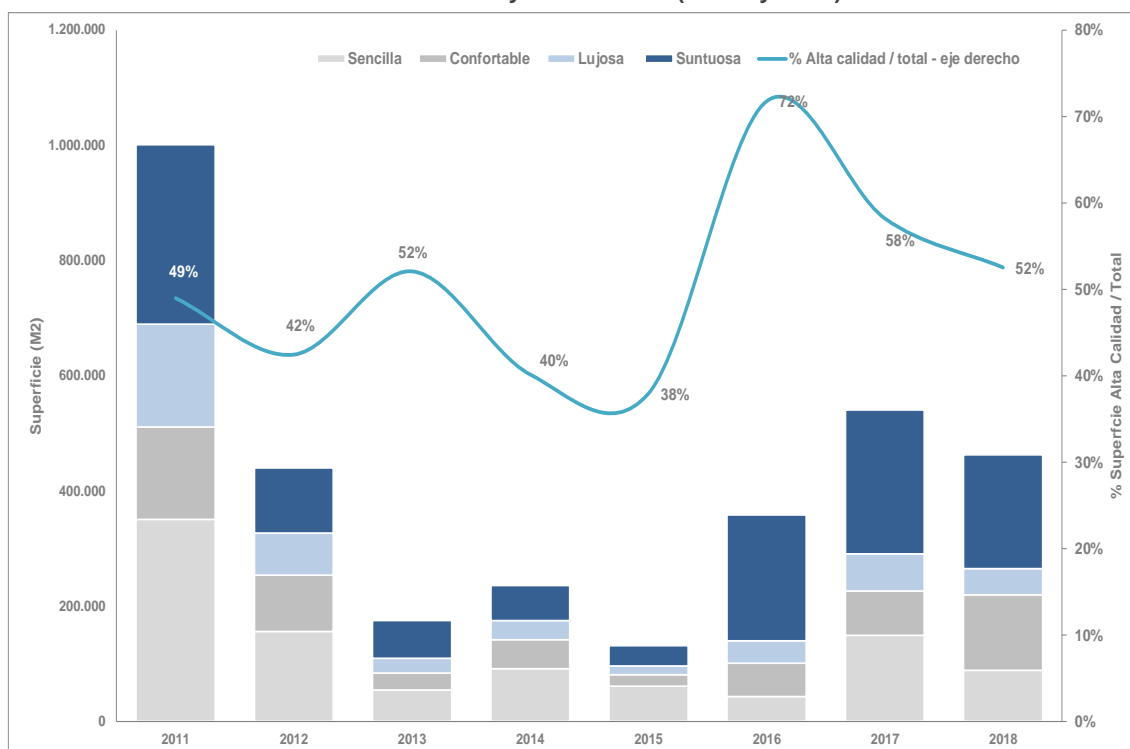
Gráfico VII - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Mayo 2003 / 2018 (en M2 y en %)



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

Los permisos solicitados para nuevas viviendas durante los primeros cinco meses del año muestran que **aquellas de Alta Calidad (categorías Lujosa y Suntuosa) dieron cuenta de algo más que la mitad del total (52%)**, lo que representa una caída de la participación con respecto al perfil de permisos solicitados de 2016 y 2017, años en los que, siempre para el acumulado cinco meses, esta categoría había llegado a representar un 72%. (Gráfico VIII). Tal como viene sucediendo en el año, **se destaca el incremento de la superficie solicitada para viviendas de tipo Confortable, el único segmento que aumentó su metraje en términos absolutos durante lo que va de 2018 (72% interanual)**.

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

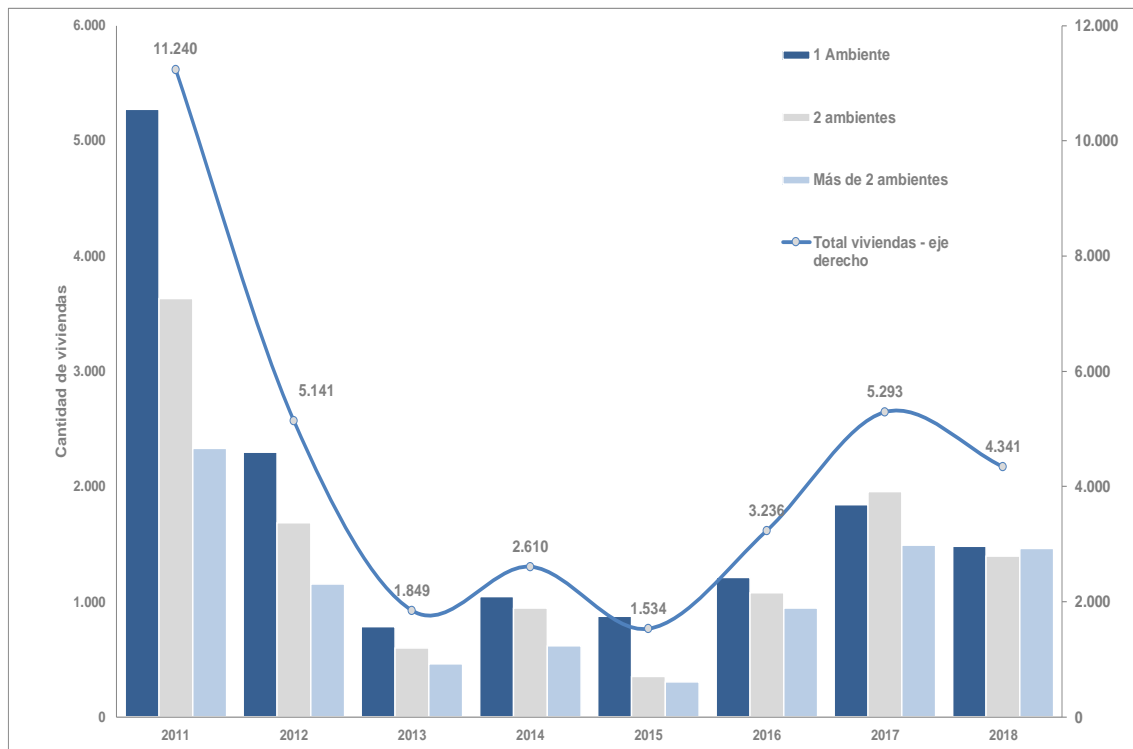


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

El total de viviendas nuevas solicitadas para construir se redujo en lo que va de 2018 en un 18% con respecto a igual periodo de 2017, manteniéndose de todos modos en un nivel superior a los registros del periodo 2012-2016, cuatrienio de especial caída en la Actividad en la Ciudad de Buenos Aires. Observando la composición según cantidad de ambientes incluidos en las viviendas nuevas solicitadas, **este año se presenta como el de mayor participación del segmento de Más de dos ambientes, representando el 33,7%, porcentaje casi igual que el correspondiente a monoambientes (34,2%)**. Como fue señalado en Informes anteriores, este cambio en la composición según cantidad de ambientes es producto de la modificación en el patrón que rige la construcción residencial en la Ciudad de Buenos Aires, consecuencia del resurgimiento del crédito hipotecario durante los últimos trimestres, desde un esquema rentístico para el pequeño ahorrista, volcado al mercado de unidades pequeñas para alquiler, a uno de usuario final de vivienda, con mayor cantidad de habitaciones. La desaceleración del otorgamiento de crédito podría impactar nuevamente sobre este perfil de permisos (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante).

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



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

La compraventa de inmuebles

Si bien los dos principales distritos inmobiliarios del país continuaron registrando variaciones positivas de magnitud con respecto a lo ocurrido en 2017 en cuanto al nivel de Escrituración, en ambos casos el mes de Mayo representó una **desaceleración en el ritmo de crecimiento**. También las operaciones realizadas mediante crédito hipotecario, que continúan siendo determinantes para explicar el buen desempeño de la Actividad de Compraventa, han evidenciado cierto amesetamiento en relación con el fuerte crecimiento que venían mostrando en los últimos trimestres.

El crédito hipotecario otorgado para la adquisición de vivienda, por su parte, continúa creciendo en términos interanuales, pero **ha mostrado en Mayo una caída del 20% con respecto a Abril**. Los datos existentes respecto a la evolución en Junio y parte de Julio confirman una mayor caída mensual, que se profundiza cuando se la mide en moneda estadounidense.

Un ejercicio esquemático de posible mercado para el crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires muestra que, producto del incremento en dólares del precio del metro cuadrado y el aumento de la cotización del dólar estadounidense, la cantidad de hogares en condiciones de adquirir una vivienda tipo se ha reducido notablemente en el segundo trimestre de 2018.

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

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2017						
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.103	26,3%	39,8%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.170	1,3%	41,8%
Julio	10.423	-3,1%	28,8%	5.311	2,7%	48,9%
Agosto	12.019	15,3%	35,3%	6.022	13,4%	42,4%
Septiembre	11.849	-1,4%	31,4%	6.011	-0,2%	42,8%
Octubre	12.052	1,7%	35,1%	6.152	2,3%	48,1%
Noviembre	12.777	6,0%	26,5%	6.769	10,0%	34,9%
Diciembre	20.521	60,6%	19,3%	7.862	16,1%	26,6%
2018						
Enero	6.973	-66,0%	58,4%	4.491	-42,9%	31,1%
Febrero	6.848	-1,8%	25,3%	4.040	-10,0%	34,0%
Marzo	11.954	74,6%	30,1%	6.079	50,5%	34,7%
Abril	11.658	-2,5%	30,7%	5.979	-1,6%	48,0%
Mayo	11.615	-0,4%	16,5%	5.892	-1,5%	15,5%
Acumulado Ene-May '05	45.067	-	-	24.294	-	-
Acumulado Ene-May '06	47.851	-	6,2%	25.669	-	5,7%
Acumulado Ene-May '07	44.760	-	-6,5%	25.947	-	1,1%
Acumulado Ene-May '08	56.075	-	25,3%	25.014	-	-3,6%
Acumulado Ene-May '09	35.705	-	-36,3%	16.028	-	-35,9%
Acumulado Ene-May '10	39.872	-	11,7%	21.439	-	33,8%
Acumulado Ene-May '11	42.150	-	5,7%	22.762	-	6,2%
Acumulado Ene-May '12	41.671	-	-1,1%	19.284	-	-15,3%
Acumulado Ene-May '13	32.656	-	-21,6%	12.651	-	-34,4%
Acumulado Ene-May '14	24.408	-	-25,3%	11.831	-	-6,5%
Acumulado Ene-May '15	30.877	-	26,5%	12.094	-	2,2%
Acumulado Ene-May '16	32.870	-	6,5%	13.951	-	15,4%
Acumulado Ene-May '17	37.942	-	15,4%	20.097	-	44,1%
Acumulado Ene-May '18	49.048	-	29,3%	26.481	-	31,8%

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

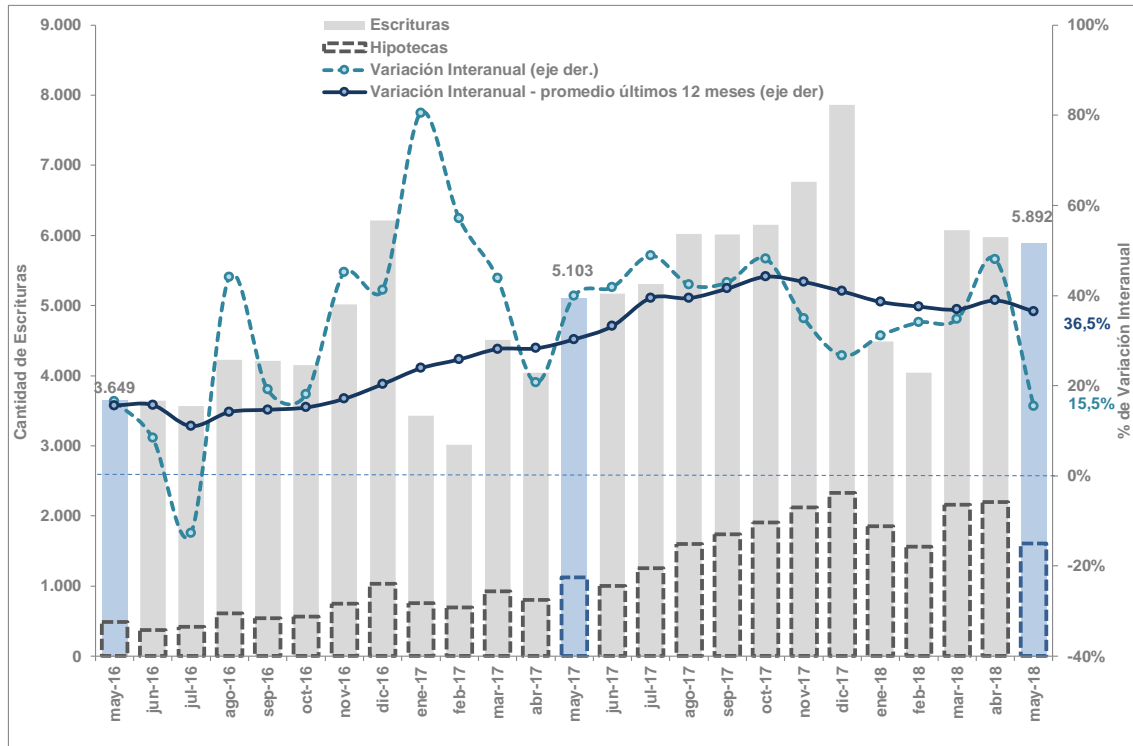
En la Ciudad de Buenos Aires se rubricaron 5.892 Escrituras durante el mes de Mayo, un 15,5% por encima del total firmado en igual mes de 2017. Esta variación si bien positiva, muestra una desaceleración importante con respecto a los registros previos, que se encontraban en el entorno de los 40 pp de crecimiento. **En términos mensuales, la caída fue de 1,5%** con respecto a Abril. Aunque no puede descartarse que esta comparación contenga efectos estacionales, es importante mencionar que en los últimos ocho años el mes de Mayo había registrado más Actos de Compraventa que el mes precedente.

La variación acumulada en los primeros cinco meses resulta ser de todos modos elevada en una perspectiva de mediano plazo, siendo la tercera más importante de los últimos catorce años (Cuadro III). Pese a esta desaceleración mensual, **el nivel de escrituración alcanzado en lo que va del año resulta ser el mejor inicio desde el comienzo de la serie en 2005.** La tasa de crecimiento de mediano plazo, medida como la variación interanual promedio de los últimos doce meses, registró una leve merma y se ubicó en 36,5%, apenas dos puntos porcentuales por debajo del valor de Abril (Gráfico X).

En cuanto a la cantidad de Escrituras realizadas mediante Hipotecas en la Ciudad, uno de los rasgos sobresalientes de la situación inmobiliaria en los principales distritos del país, en el mes de Mayo **se registraron 1.607 operaciones respaldadas por crédito, lo que implica un 27,3% del total,** 5 puntos porcentuales por encima de la participación de igual mes de 2017 pero **casi 10pp por debajo de lo ocurrido en Abril.**

Tanto la desaceleración del crecimiento de la Actividad como la reducción en el peso de las operaciones financiadas con crédito bancario, pueden encontrar sus causas en el panorama de inestabilidad cambiaria que enmarcó el mes bajo análisis, en consonancia con factores referidos al menor acceso potencial a las financiaciones hipotecarias por parte de los hogares en la Ciudad de Buenos Aires debido al incremento de las tasas, tal como se indicó en Informes anteriores (ver Informe Nro. 150) y se desarrolla más adelante (ver Sección Crédito Hipotecario).

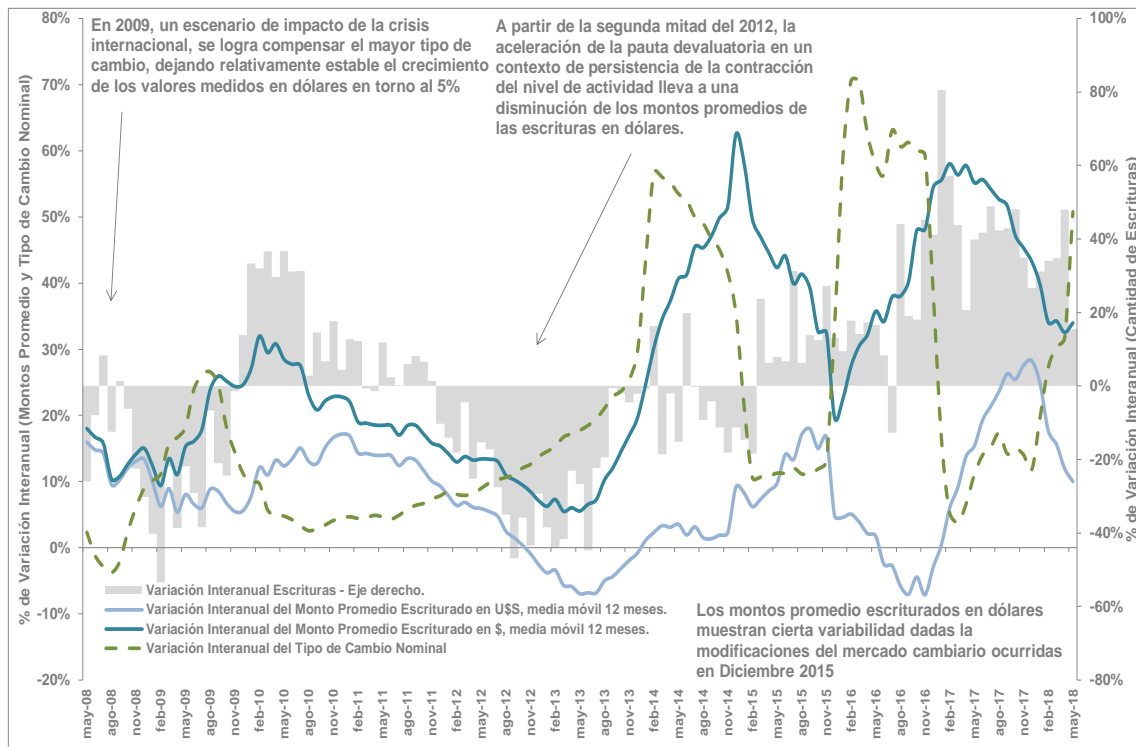
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

El valor medio por operación alcanzó en la Ciudad de Buenos Aires los 3.408.762 pesos, un 52,9% interanual, siendo esta la mayor variación en moneda local desde Abril de 2017. Debido a que la variación experimentada por el tipo de cambio con respecto al dólar en igual periodo fue de 50,1%, particularmente afectado por el incremento mensual de Mayo (17%), **el valor medio en dólares no mostró variaciones de magnitud, ubicándose un 1,4% por encima de igual mes de 2017**, ritmo que presenta cierta desaceleración con respecto al aumento del valor medio en divisas que venía registrándose en la Ciudad Capital. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico XI.

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



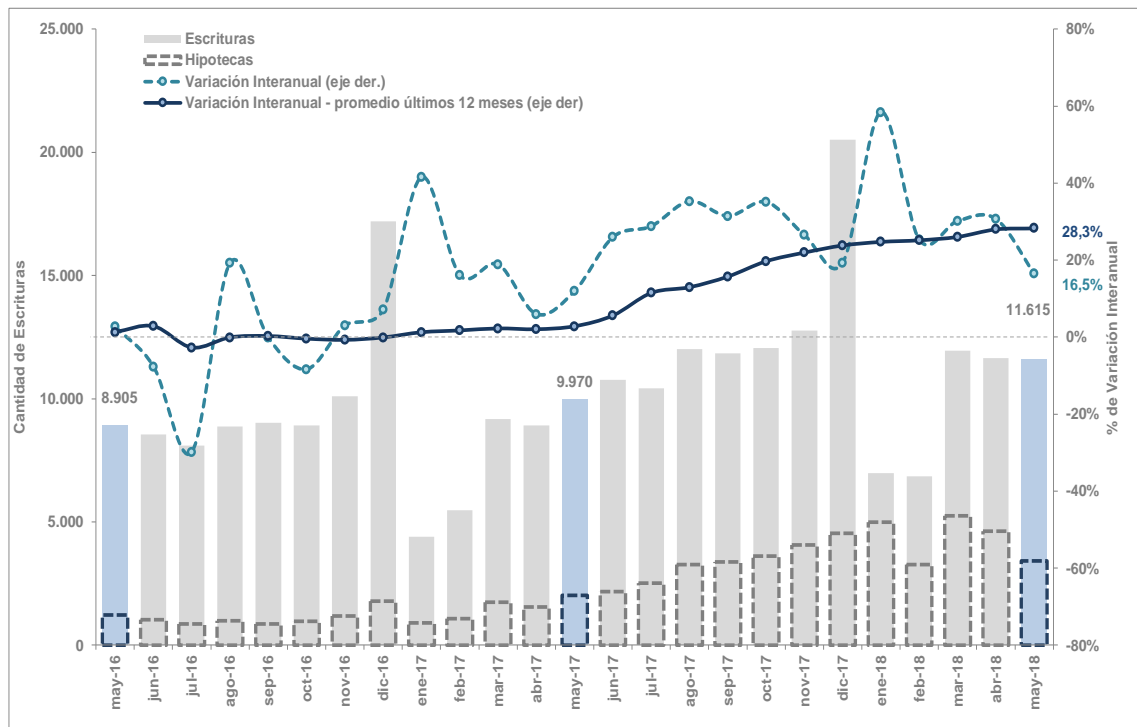
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires el incremento interanual de las Escrituras también mostró, al igual que en la Capital Federal, cierta desaceleración con respecto al ritmo que venía manteniendo en los últimos meses, con **un 16,5% de variación positiva en relación con Mayo de 2017** (Gráfico XII). La comparación mensual arroja una caída de apenas 0,4%, pero se trata de la primera merma de un mes de Mayo con respecto al mes anterior desde el inicio de la serie de Actos del distrito bonaerense en 2005. **En el acumulado anual, el crecimiento continúa firme, alcanzando un 29,3%**, el mejor registro para el periodo de los primeros cinco meses del año desde 2005 (ver Cuadro III). Pese a la mencionada desaceleración del ritmo de crecimiento interanual, la tendencia de mediano plazo continuó en ascenso hasta alcanzar un 28,3% promedio en doce meses (Gráfico XII).

Los Actos Escriturales efectuados mediante hipotecas bancarias continuaron mostrando una alta participación en la Actividad de Compraventa del mes de Mayo en la Provincia de Buenos Aires, con **un 29,4%**, aunque esto implica cierta caída con respecto a la proporción que evidenciaban en los meses previos. **En lo que va de 2018 las operaciones inmobiliarias realizadas con Créditos representan un 44% del total en el distrito bonaerense** y explican por sí el crecimiento en la Escrituración, ya que el número de operaciones sin respaldo hipotecario resultó menor en los primeros cinco meses de este año que en igual periodo de 2017, en el mencionado marco de crecimiento de la Actividad de Compraventa¹².

¹² Los Actos sin hipoteca habían sido 30.649 en los primeros cinco meses de 2017 y fueron 27.490 en igual periodo de 2018.

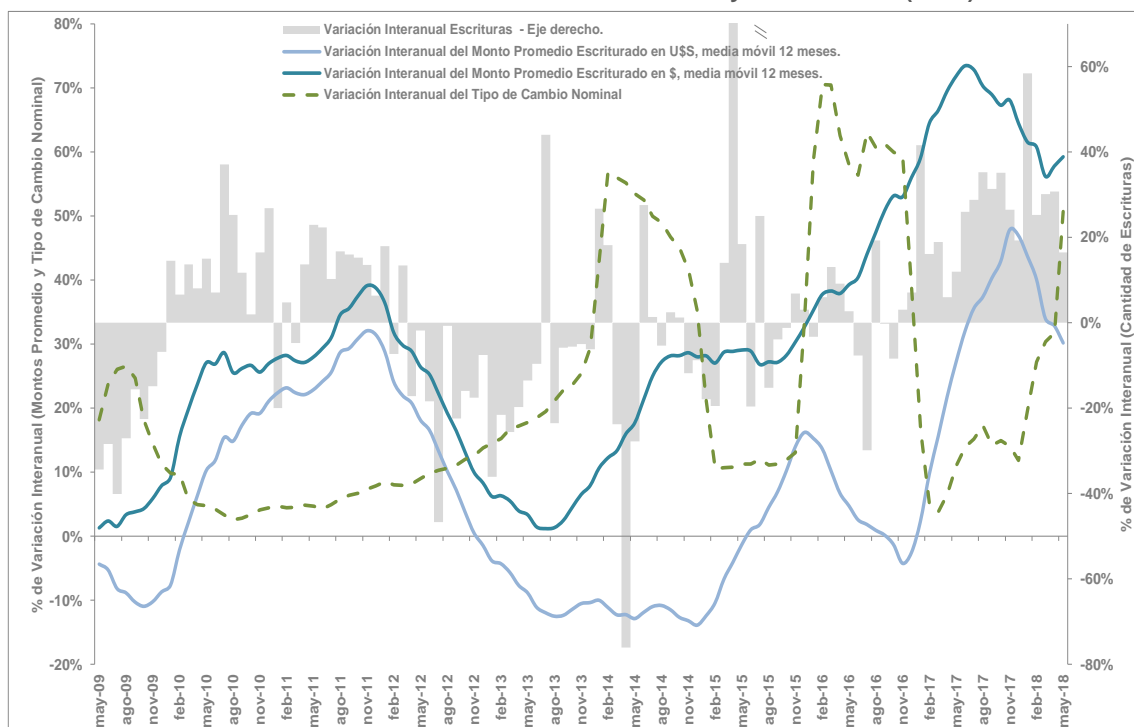
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

En cuanto a la evolución de los montos medios por operación en la Provincia de Buenos Aires, se evidenció durante el mes de Mayo un **fuerte crecimiento interanual en su valor en moneda local (83,4%)**, lo que generó también un **importante incremento del valor medio en dólares estadounidenses (21,7%)** ya que, si bien se produjo un fuerte aumento en la cotización, la variación de la divisa fue menor (50,1%). Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico XIII.

Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Mayo 2008 – 2018 (en %)

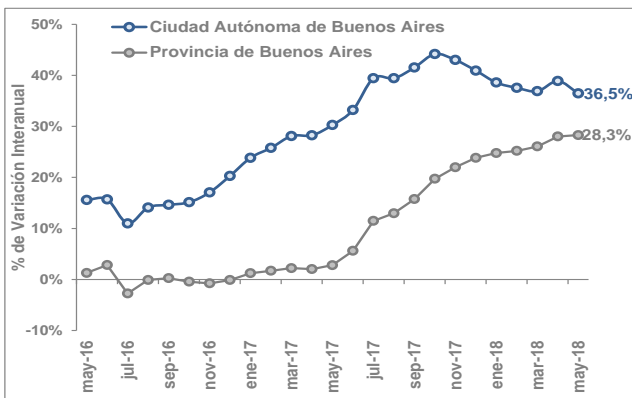


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Comparando la evolución de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país, puede verificarse que, producto de la relativa desaceleración en el caso de la Ciudad de Buenos Aires y el sostenido incremento en la Provincia de Buenos Aires, **la diferencia entre los ritmos de crecimiento de cada una de ellas se reduce**, alcanzando en el mes de Mayo de 2018 una diferencia de **8,2 puntos porcentuales**, la menor en los últimos dos años (Gráfico XIV).

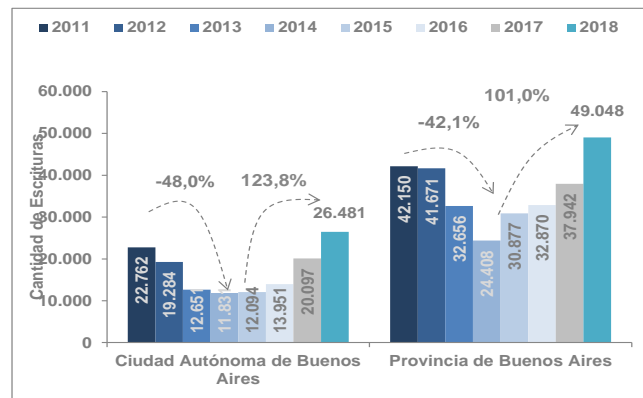
Por su parte, si se observa el nivel de Escrituración acumulado en el periodo Enero-Mayo de los últimos ocho años, se confirma la tendencia de los meses previos de 2018: **en ambos distritos el valor total de Escrituras acumuladas supera los picos anteriores de 2011** (Gráfico XV). Este nivel de Actividad en lo que va del año resulta ser el mejor en la serie iniciada en 2005 para la Ciudad de Buenos Aires y el segundo mejor en el caso del distrito bonaerense, solo superado por el inicio de 2008 (Cuadro III).

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



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

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



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

En Mayo, **el total de préstamos hipotecarios otorgados a individuos fue de \$11.361 millones de pesos, mostrando una reducción de 20% con respecto al valor de Abril**, mes en el cual el otorgamiento había registrado cierto estancamiento mensual. De ese total, **se estima que 10.924 millones se correspondieron con préstamos para la adquisición de Vivienda**, en tanto se trata de operaciones con plazo mayor a diez años¹³ (Cuadro IV). Si bien **la tasa de crecimiento interanual resulta elevada (266,4% - Gráfico XVI)** y supera holgadamente tanto la evolución de los costos de la construcción (31,2%) como la del dólar estadounidense (50,1%), este ritmo representa una fuerte desaceleración, en parte explicable por contar con una base de comparación más alta, pero sobre todo coincidente con lo acontecido en la Actividad de Escrituración de los dos principales distritos del país. El acumulado de los primeros cinco meses registra una notable expansión interanual (564.5%, superior a la de igual período del año pasado), que irá menguando en los próximos meses debido a que crecían los montos otorgados en 2017 a medida que transcurría el año.

Nuevamente, **casi la totalidad de los créditos del mes (96,6%¹⁴) fueron denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)**, la herramienta para el otorgamiento de créditos (hipotecarios, prendarios, personales, etc.) y la captación de depósitos lanzada por el Banco Central de la República Argentina en Abril de 2016.

¹³ 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.

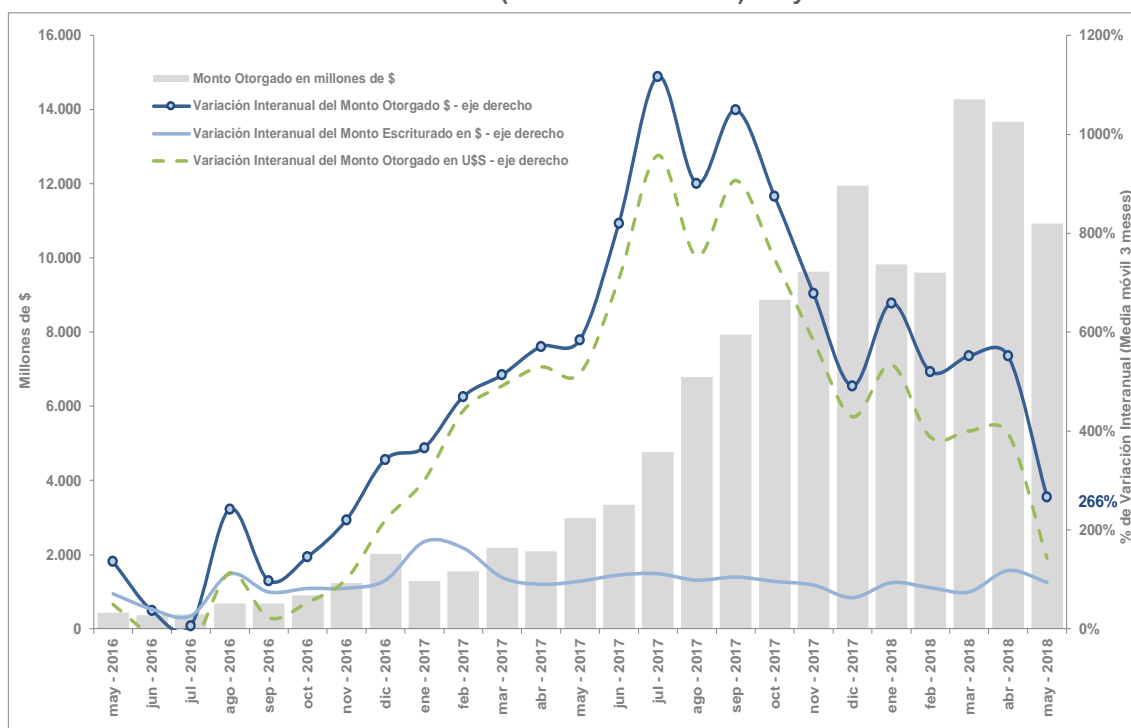
¹⁴ Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que los plazos de otorgamiento de los hipotecarios UVA resultan mayores a los 10 años.

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2017					
Mayo	3.198	2.982	1.646	429,7%	584,8%
Junio	3.669	3.350	2.628	563,6%	820,5%
Julio	5.153	4.765	3.991	808,0%	1117,2%
Agosto	7.131	6.798	6.069	718,0%	900,9%
Septiembre	8.332	7.933	7.326	815,1%	1049,5%
Octubre	9.226	8.869	8.266	717,7%	874,9%
Noviembre	10.058	9.633	9.142	568,0%	678,6%
Diciembre	12.393	11.947	11.531	423,8%	491,4%
2018					
Enero	10.201	9.829	9.470	537,9%	658,9%
Febrero	9.927	9.610	9.396	486,3%	520,5%
Marzo	14.682	14.285	13.877	523,9%	551,9%
Abril	14.030	13.672	13.195	537,5%	552,0%
Mayo	11.361	10.924	10.560	255,2%	266,4%
Acumulado Ene-May '05	348	163	-	-	-
Acumulado Ene-May '06	647	375	-	85,9%	129,9%
Acumulado Ene-May '07	1.160	911	-	79,4%	142,7%
Acumulado Ene-May '08	1.637	1.318	-	41,1%	44,8%
Acumulado Ene-May '09	442	266	-	-73,0%	-79,8%
Acumulado Ene-May '10	772	530	-	74,7%	99,7%
Acumulado Ene-May '11	1.469	1.143	-	90,4%	115,5%
Acumulado Ene-May '12	1.817	1.430	-	23,7%	25,0%
Acumulado Ene-May '13	1.278	890	-	-29,6%	-37,8%
Acumulado Ene-May '14	1.028	661	-	-19,6%	-25,7%
Acumulado Ene-May '15	1.053	612	-	2,4%	-7,5%
Acumulado Ene-May '16	1.783	1.219	0	69,4%	99,3%
Acumulado Ene-May '17	7.846	7.132	3.728	339,9%	484,9%
Acumulado Ene-May '18	48.839	47.396	45.939	522,5%	564,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

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



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

Las modificaciones en la cotización del dólar estadounidense, moneda en la que se suelen pactar las operaciones inmobiliarias en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, en concomitancia con el incremento de tasas de los créditos denominados en UVA (ver Informe Nro 151) son los elementos que se encuentran detrás de la relativa desaceleración en el otorgamiento del crédito hipotecario. En este mismo sentido, la continuación de las oscilaciones del tipo de cambio durante el mes de Junio y el nuevo nivel alcanzado durante el mes de Julio, que implican una variación del 17% con respecto a Mayo, presuponen una caída adicional en los créditos hipotecarios en los meses venideros. **Los datos de Junio indican una caída adicional con respecto a Mayo del 46% en pesos y del 52% en dólares** y el promedio diario provisorio otorgado en Julio¹⁵, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA¹⁶, muestran un **relativo estancamiento del monto nominal en moneda local, lo que implica una caída del 15% medido en divisas.**

Como se señalara en Informes anteriores, la principal ventaja de los créditos denominados en UVA resulta ser su baja cuota inicial, debido a que su ajuste por inflación permite tasas más reducidas, aunque reales. La implementación de estos créditos redujo sustancialmente los ingresos requeridos para acceder al crédito hipotecario, debido a la baja cuota inicial, con respecto a los tradicionales créditos a tasa fija, actualmente ofrecidos por muy pocas entidades. La reducción de los ingresos requeridos permitió ampliar sustancialmente el mercado de los posibles deudores hipotecarios, dando como resultado el alto nivel de otorgamiento registrado desde la segunda mitad de 2016 hasta el primer trimestre de 2018. Tal como se realizó en Informes anteriores (Ver Informe Nro. 150), se presenta a continuación un ejercicio que muestra, para la Ciudad de Buenos Aires, la comparación en distintos momentos del tiempo del número de potenciales hogares con acceso a un crédito para adquisición de vivienda en función de la evolución de los precios de las propiedades, la cotización de la divisa estadounidense y la tasa del crédito UVA (Cuadro VI).

¹⁵ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 18 de Julio en comparación con el promedio de los primeros 18 días del mes anterior, al tipo de cambio correspondiente a cada periodo.

¹⁶ Único dato disponible para el parcial del mes de Julio. No resulta idéntico al dato reportado en el Informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisorio se trata de una muy buena aproximación al universo.

Cuadro V - Comparación de Poder Adquisitivo y Mercado posible para los Créditos Hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires. Octubre 2017, Marzo y Junio 2018

	Octubre de 2017	Marzo de 2018	Junio de 2018	Variación % Jun-18 / Oct-17
Tasa (TNA)	3,5%	6,5%	6,5%	85,7%
Tipo de cambio (\$/USD)	17,45	20,24	26,53	52,0%
Valor M2 en CABA (USD)	2.620	2.711	2.821	7,7%
Cantidad de M2 que se compran con \$1 millón	21,9	18,2	13,4	-38,9%
Precio de una propiedad de 60 M2 (en \$)	2.743.231	3.291.881	4.491.179	63,7%
Crédito máximo (80%) necesario (en \$)	2.194.585	2.633.504	3.592.943	63,7%
Primera cuota (en \$)	11.401	19.641	26.797	135,0%
Relación Cuota / Ingreso	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%
Ingreso necesario para pagar la cuota (en \$)	45.604	78.565	107.187	135,0%
Hogares en CABA con Ingresos suficientes	320.171	70.083	11.522	-96,4%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BNA, BCRA, INDEC y Properati.

El incremento de los precios del metro cuadrado¹⁷ en dólares entre Octubre de 2017, Marzo de 2018 y Junio de este año en la Ciudad de Buenos Aires, sumado a la variación de la cotización del dólar estadounidense en el mismo periodo y el cambio en las condiciones del crédito ocurrido a inicios de 2018, dan como resultado un importante aumento del monto en pesos a solicitar considerando una propiedad “tipo” para vivienda de 60 metros cuadrados. A efecto ilustrativo, se simulan los ingresos necesarios para poder acceder a un crédito para su adquisición en los tres momentos¹⁸. Puede verse cómo la cuota inicial se ha incrementado sustancialmente en los últimos dos trimestres y con ella los ingresos necesarios para acceder a un crédito que permita adquirirla. Finalmente, con datos de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC se obtuvo una estimación de la cantidad de hogares de la Ciudad de Buenos Aires¹⁹ que contarían con esos pisos de ingreso, a modo de graficar la reducción de acceso al crédito que implicó la evolución de las variables analizadas.

¹⁷ Se consideran aquí el promedio del último trimestre de 2017, primer trimestre de 2018 y segundo trimestre 2018 para suavizar posibles efectos. Los datos se obtienen de Properati - Oikos <http://blog.properati.com.ar/reporte-del-mercado-inmobiliario-properati-oikos-bs-as-julio-2018/>

¹⁸ En los tres casos se suponen créditos a 30 años por un 80% del valor de la propiedad, sin gastos adicionales de gestiones bancarias, solo la cuota con IVA.

¹⁹ Sobre un total de 1.190.000 hogares representados. Se utilizaron los microdatos disponibles, referidos al tercer y cuarto trimestre de 2017.

► Glosario de Términos utilizados.

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