

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 140

Correspondiente al período Abril – Mayo 2017

Buenos Aires | Junio 2017

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	5
La Construcción	5
Empresas Constructoras.....	10
Costos	15
La construcción en el empleo	17
▶ Situación Laboral en la Construcción a Abril 2017	21
El empleo agregado en la Construcción	21
Empleo por tamaño de empresa.....	23
La situación del empleo sectorial por provincia	25
El salario en la Construcción.....	28
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	33
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	33
La compraventa de inmuebles	34
▶ Glosario de Términos utilizados.	42

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 140

Junio 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Según datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP), el consumo de cemento durante Mayo se expandió un 9,8% interanual, la mayor tasa de variación interanual para dicho mes desde el año 2013.
- Dicho consumo acumula un alza del 7,8% interanual en los primeros cinco meses del año, llevando el nivel por encima de las 4,5 millones de toneladas.
- El actual proceso de expansión se encuentra fundamentalmente traccionado por el consumo realizado *a granel*, que en Abril se expandió nuevamente por encima del 28% interanual, mientras que el efectuado *en bolsa* lo hizo por debajo del 3%.
- El nivel actual del consumo de cemento *a granel* en el primer cuatrimestre del año es un 6,6% más alto que en igual período de 2013. Por el contrario, el menor volumen de consumo total que se registra respecto a aquel año se explica principalmente por el realizado *en bolsa*, que se encuentra hoy 4,2% por debajo de aquel entonces y un 1,5% por encima del de 2016.
- Las *Grandes jurisdicciones* (Ciudad y Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) consumieron en el primer cuatrimestre un 2,1% más que en 2013, un 3,3% menos que en 2015 y un 12% por encima de igual período de 2016. Por el contrario, las *Restantes jurisdicciones* consumen hoy un 4,2% menos que en 2013, un 13,1% menos que en 2015 y un 0,7% más que en el período Enero – Abril de 2016.
- En 11 de las 24 jurisdicciones del país el consumo de cemento sigue cayendo. Dentro de ese grupo de 11 jurisdicciones, se destaca el hecho de que están presentes todas las provincias patagónicas, que son además las que muestran bajas más abruptas. Del otro lado, la provincia de Santa Fe se transformó en la jurisdicción con mayor alza interanual del país (21,9%).
- Entre los insumos más representativos de la Industria de la Construcción, los que más sobresalen son el *Hierro redondo para hormigón* y sobre todo, el *Asfalto*, en ambos casos traccionados al alza fundamentalmente por las *Obras de infraestructura* financiadas con fondos públicos.
- El Índice Construya muestra tasas de expansión considerablemente inferiores a las que expresa el Cemento. Aun así, el alza acumulada entre Enero – Mayo es la más pronunciada desde el 2013.
- La tasa de variación interanual de ese indicador durante Mayo fue, para ese mes, la más alta desde el año 2011. A la vez, su nivel equipara al de los años 2011 y 2015, quedando tan sólo por debajo del pico de 2013.
- La cantidad de empleadores en actividad en el mes de Mayo en la Industria de la Construcción fue de 19.037, un 0,1% más que las 19.011 que se encontraban en igual situación en Mayo de 2016.
- Mientras en las Grandes jurisdicciones hay hoy un número prácticamente similar de empleadores que en 2008 y 2011, en las Restantes jurisdicciones hay un 7,9% más que en 2011 y 12,1% más que en 2008.
- En lo que refiere al análisis por Forma Jurídica, la única tipología que creció fue Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.): su incremento del 2,1% interanual contrastó con la caída del resto de las formas societarias.
- Si se compara con el año 2008, se advierte que en la actualidad hay un 19% más de Sociedades Anónimas y un 24,8% más de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Contrariamente, hay un 13,6% menos de Unipersonales.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un alza mensual del 1,1%. El aumento estuvo fundamentalmente motorizado por el rubro Materiales, que experimentó una suba del 1,6%.
- El nivel de costos acumula un alza del 10,6% en los primeros cinco meses del año, ubicándose en consecuencia por debajo de las tasas de variación correspondientes a iguales períodos de 2015 y 2016.

Situación Laboral

- El empleo sectorial se estancó en Abril. Según los datos disponibles de carácter provisorio, la cantidad de puestos de trabajo registrados durante el cuarto mes del 2017 ascendió a 394.108, lo que supuso una leve merma (-0,3%) en relación al promedio de Marzo.
- La tasa de variación interanual exhibió en Abril un crecimiento del orden del 7,5%, dando cuenta inclusive de una leve aceleración en relación a lo verificado durante el mes precedente y siendo la más elevada desde Octubre de 2015. De esta manera, el empleo formal en la Industria de la Construcción acumula un incremento del 4,6% interanual en los cuatro primeros meses de 2017.
- Pese a la contundencia de la actual recuperación, tanto la cantidad de puestos de trabajo registrados en Abril, como el promedio correspondiente al primer cuatrimestre del año, se encuentran un 1,2% y un 2,1%, respectivamente, por debajo de las medias históricas.
- El estancamiento en Abril se explica fundamentalmente por la pobre evolución de las firmas de menor tamaño relativo.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,6 puestos de trabajo registrados por firma constructora exhibiendo una leve disminución en relación a Marzo último, la primera luego de haber logrado un incremento continuado a lo largo del primer trimestre del 2017.
- La cantidad de empresas y de puestos de trabajo en firmas de plantel igual o superior a los 200 trabajadores exhibió un aumento en relación a Marzo último.
- La participación del segmento de 500 o más trabajadores en la estructura del empleo sectorial se mantuvo en torno al 9,3%, recuperando parte del terreno perdido en 2016 pero sin conseguir todavía retornar a los niveles de 2015.
- La evolución mensual del empleo en el país dio cuenta de una marcada heterogeneidad en Abril. Sólo la mitad de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional se mantuvo en la senda del crecimiento.
- El estancamiento del empleo sectorial en Abril se explica fundamentalmente por lo acontecido en las Grandes Jurisdicciones, de entre las que sólo el interior de la Provincia de Buenos Aires escapó a la dinámica contractiva, dando cuenta de una expansión mensual del 0,5%.
- La disminución de la cantidad de puestos de trabajo en el Gran Buenos Aires, la Ciudad Autónoma y la Provincia de Santa Fe explica dos tercios de la destrucción bruta de empleo durante el mes, proporción que se eleva al 75% si se considera conjuntamente el comportamiento de la Provincia de Córdoba.
- La Región Cuyo y las dos del Norte del país se mantuvieron en una senda de crecimiento. En el primer caso, la cantidad de puestos de trabajo registrados se expandió en un 3% mensual, impulsada por la incorporación de nuevos trabajadores en la Provincia de San Juan (7,4% respecto a Marzo).
- El promedio salarial alcanzó en Abril los \$14.229,4, registrando así una expansión del 24,7% interanual. El ritmo de crecimiento de los salarios se vio menguado por el hecho de que en ese mes del año 2016 resultó aplicable el aumento de 22% sobre los Básicos acordado oportunamente.
- La cantidad de trabajadores registrados que en el mes bajo análisis percibió un salario superior a los \$14.000 fue un 8,7% inferior a la verificada en Marzo pasado.
- La comparativa interanual, sin embargo, es alentadora. Para el caso de la franja que supera los \$16.000 la expansión durante el primer cuatrimestre asciende al 126,9%, mientras que para la que va de los \$14.000 a los \$15.999, es del 100,5%.

- La evolución de la media salarial por tamaño de empresa muestra una marcada desaceleración en la totalidad de los segmentos durante Abril.
- A nivel territorial, en todas las regiones del país se verificó un nivel de incremento interanual de las remuneraciones inferior al acumulado durante el primer trimestre del año.

Situación Inmobiliaria

- La proyección de superficie permisada en el total de 41 municipios relevados por el INDEC mostró en Abril un incremento de 9,4% interanual. De esta manera el acumulado anual se encuentra prácticamente en línea (-0,2%) con el registrado en los primeros cuatro meses de 2016.
- La cantidad total de Actos Escriturales celebrados en la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de Abril de 2017 fue de 4.032, lo que implica un incremento interanual del 20,5%.
- El incremento de los primeros cuatro meses de 2017 alcanzó un ritmo de 45,4% interanual, el mayor desde el año 2006.
- El crecimiento de mediano plazo, medido como la variación interanual promedio de doce meses, se mantuvo en línea con el registro del mes pasado, exhibiendo un 28,2% de aumento, y continúa conformando el mayor pico de crecimiento de la actividad en los últimos quince años.
- Con un incremento del 119% interanual en cantidades, la proporción de operaciones realizadas mediante hipotecas, según el informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, fue de 19,9% en el mes de Abril del presente año, llevando la proporción de actos respaldados con créditos bancarios al 21,2% del total de Escrituras en el primer cuatrimestre de 2017.
- El monto total escriturado en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$ 8.945,5 millones, lo que significa un promedio de \$2.218.613 por operación. Este monto se encuentra un 64,4% por encima del valor medio de Abril del año pasado.
- El monto medio de las Escrituras de la Capital Federal en moneda extranjera evidenció un incremento interanual de 54,2%.
- Por su parte en la Provincia de Buenos Aires se rubricaron 8.920 Actos, con un crecimiento de 5,9% en Abril en relación con igual periodo de 2016. En términos acumulados, la variación interanual en los primeros cuatro meses de 2017 fue del 16,7%, más que duplicando el ritmo que había exhibido la escrituración en 2016.
- La cantidad de escrituras celebradas con garantía hipotecaria en Abril fue de 1.551, lo que representa un 17,4% del total, evidenciando un aumento del 55% en relación con igual mes del año pasado.
- El valor medio por operación fue de \$930.643, creciendo un 72% versus Abril del año pasado en moneda local, mientras que el incremento en moneda extranjera fue del 61,5%.
- Según el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), en el primer cuatrimestre del año las ventas de *Lotes* mostraron un incremento del 10,1% interanual, que se contrapuso al desempeño de los *Departamentos y Casas*, dando como resultado un incremento del 2,8% en el Índice Total de ventas de la Provincia de Córdoba para lo que va del año 2017.
- La Actividad de Compraventa en Córdoba, siempre medida mediante el Índice de ventas del CEDUC, mantiene una caída de 18,4% en el promedio de los últimos 12 meses, destacándose en esta medición el sub-segmento de *Lotes Financiados*, con un crecimiento del 48,8% en igual comparación.
- Durante el mes de Abril se otorgaron en todo el país un total de 2.095 millones de pesos en créditos bancarios con garantía hipotecaria para vivienda, lo que representa un incremento del 518% con respecto a igual mes del año pasado (considerando una media móvil trimestral).
- El fuerte crecimiento de los créditos hipotecarios durante la segunda mitad de 2016 e inicios de 2017 ha estado impulsado por aquellos denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA).
- Según datos del Banco Central (BCRA), en total se han otorgado aproximadamente 5.800 millones de pesos de préstamos hipotecarios denominados en UVA desde el inicio de su implementación, cantidad que representa un 44% del total de crédito hipotecario otorgado a personas físicas durante el mismo período.

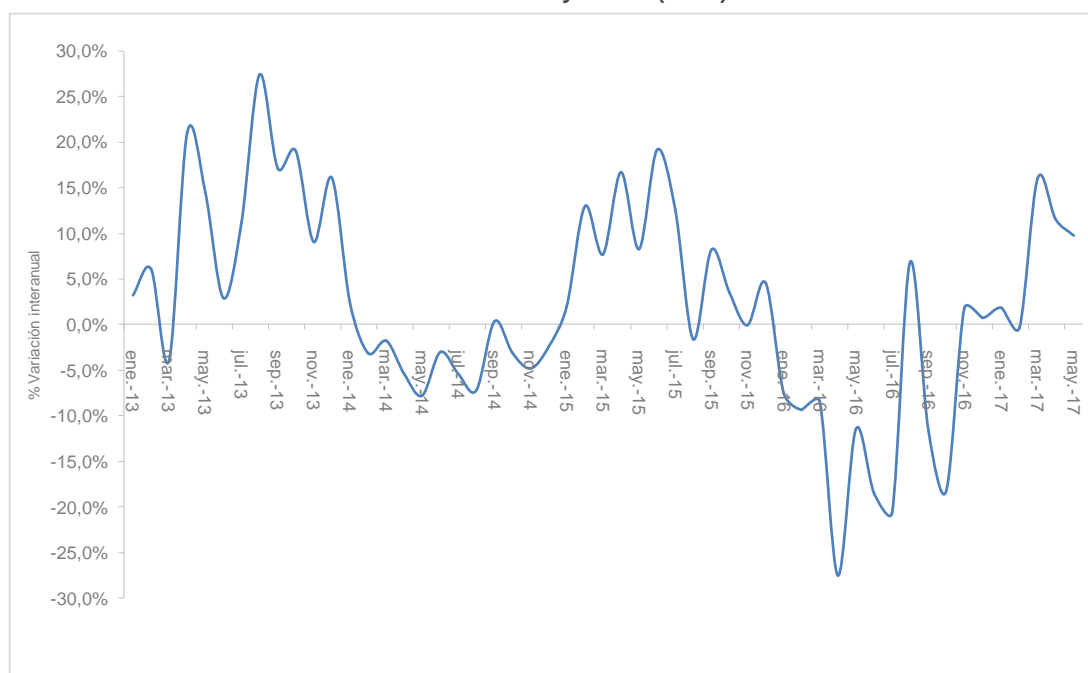
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016 comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de Costos 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 hacía referencia a aquel año, por lo que la carencia de datos históricos limita la capacidad de análisis a partir del uso de dichos indicadores. Por ese motivo, se continúa dando relevancia a la información provista por otras fuentes, como la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland y la Cámara Argentina de la Construcción.

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Mayo refrendaron el elevado nivel de crecimiento que experimenta la actividad sectorial. Aunque las tasas son inferiores a las observadas en Marzo y Abril, **el consumo de cemento se expandió un 9,8% interanual en el mes bajo análisis, la mayor tasa de variación para dicho período desde el año 2013.**

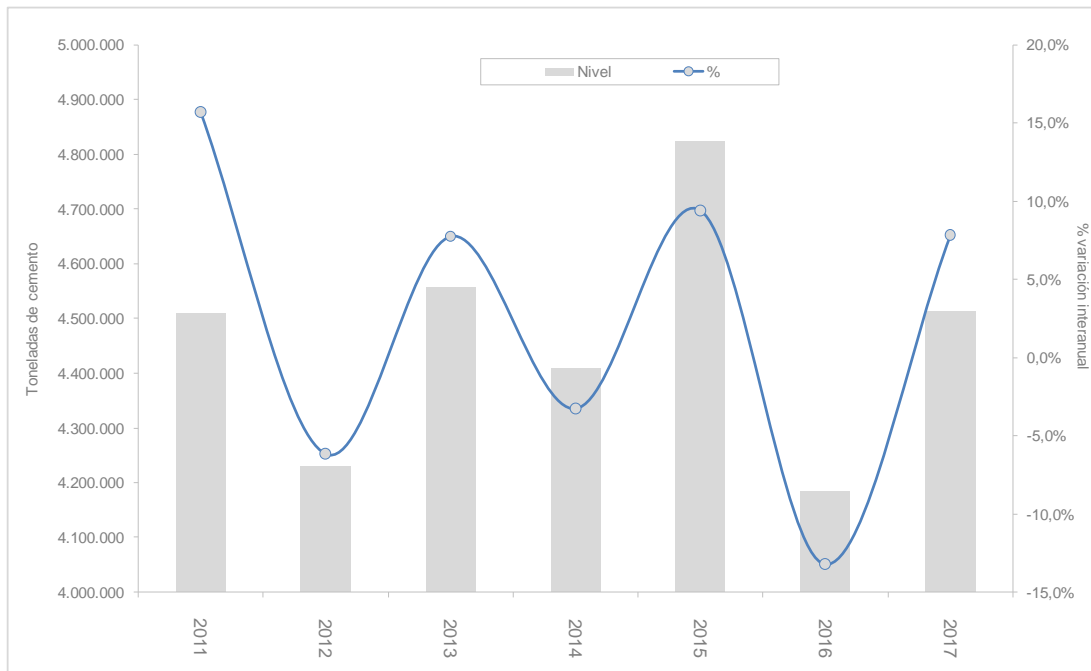
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2013 - Mayo 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, dicho consumo acumula un **alza del 7,8% interanual en los primeros cinco meses del año**, llevando el nivel por encima de las 4,5 millones de toneladas. Ello significa apenas un 1% menos que igual período de 2013, y **un 6,4% por debajo del máximo valor histórico correspondiente al 2015.**

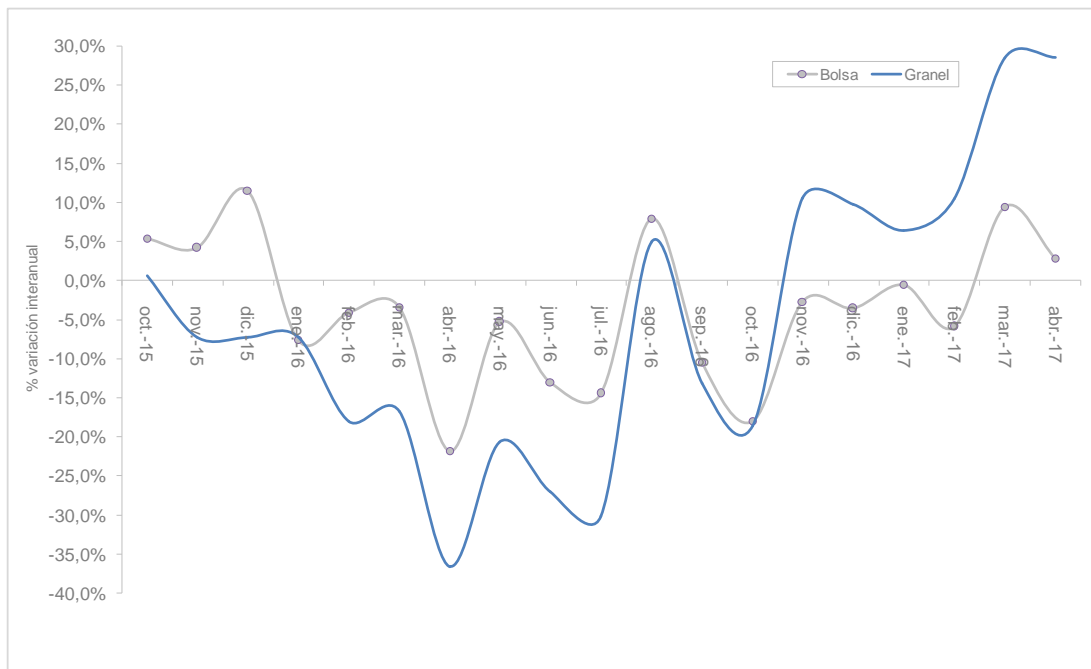
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel y Variación acumulada interanual. Enero – Mayo 2011 / 2017 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Sin embargo, la información desagregada (actualizada al mes de Abril) por tipo de envase y jurisdicción permite advertir notorias diferencias con el cuadro de 2013. En efecto, del mismo modo que la caída de 2016, **el actual proceso de expansión se encuentra fundamentalmente traccionado por el consumo realizado a granel, que en Abril se expandió nuevamente por encima del 28% interanual, mientras que el efectuado en bolsa lo hizo por debajo del 3%.**

Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Octubre 2015 – Abril 2017 (en %)

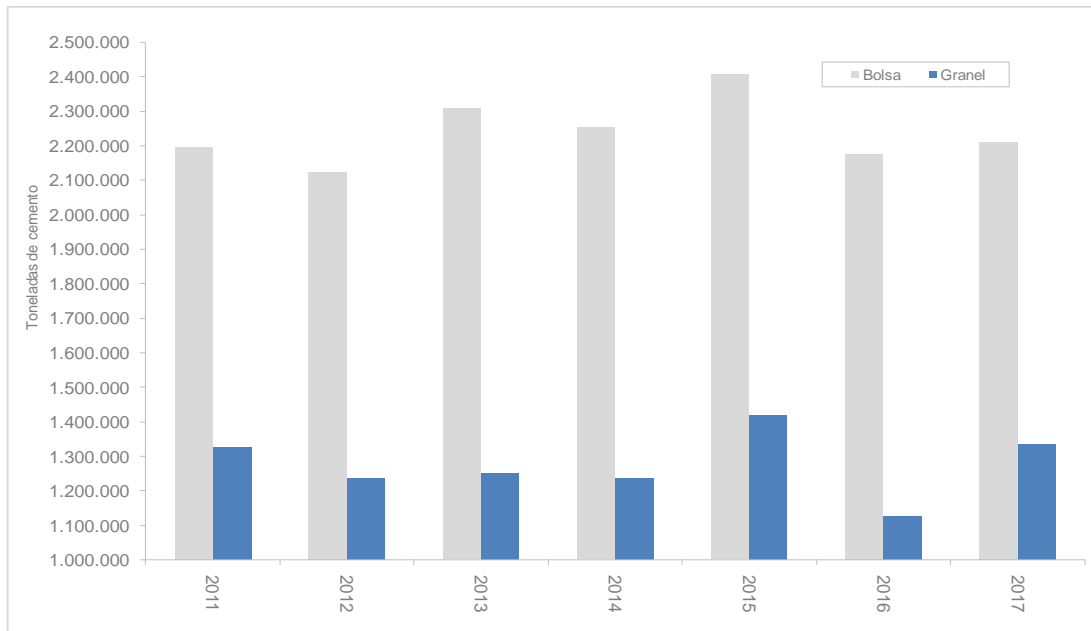


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La consecuencia de la **marcada expansión que acumula en el primer cuatrimestre el consumo de cemento a granel (+18,5%)**, arroja como resultado que **su nivel actual sea un 6,6% más alto que en igual período de 2013**. Por el contrario, el menor volumen de consumo total que se registra respecto a

aquel año se explica por el realizado en *bolsa*, que se encuentra hoy un 4,2% por debajo de aquel entonces y un 1,5% por encima de 2016.

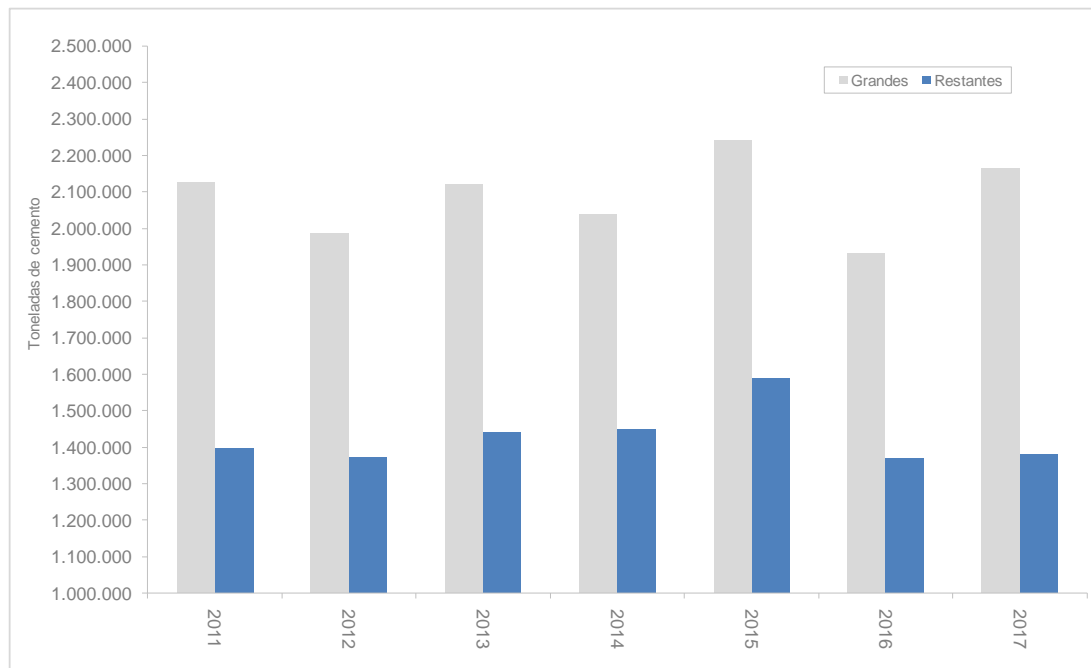
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel. Primer cuatrimestre 2011 / 2017 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esa divergencia resulta aún más notoria cuando se establecen ciertos cortes analíticos según jurisdicción. **Las Grandes jurisdicciones (Ciudad y Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) consumieron en el primer cuatrimestre un 2,1% más que en 2013, un 3,3% menos que en 2015 y un 12% por encima de igual período de 2016. Por el contrario, las Restantes jurisdicciones consumen hoy un 4,2% menos que en 2013, un 13,1% menos que en 2015 y un 0,7% más que en el período Enero – Abril de 2016.**

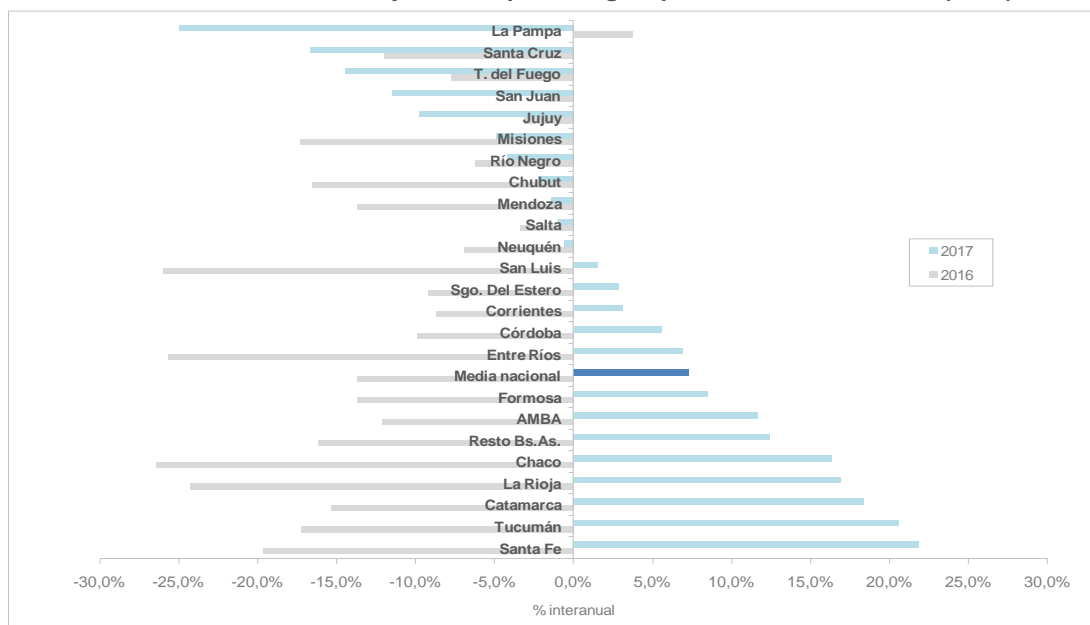
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel. Primer cuatrimestre 2011 / 2017 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, se corrobora también que en el actual proceso de crecimiento subyace una importante heterogeneidad: **en 11 de las 24 jurisdicciones del país el consumo de cemento sigue cayendo**, de las cuales la única que había crecido en 2016 es La Pampa. Dentro de ese grupo de 11 jurisdicciones, se destaca el hecho de que **están presentes todas las provincias patagónicas**, que son además las que muestran bajas más abruptas. Del otro lado, **la provincia de Santa Fe se transformó en la jurisdicción con mayor alza interanual del país (21,9%)**.

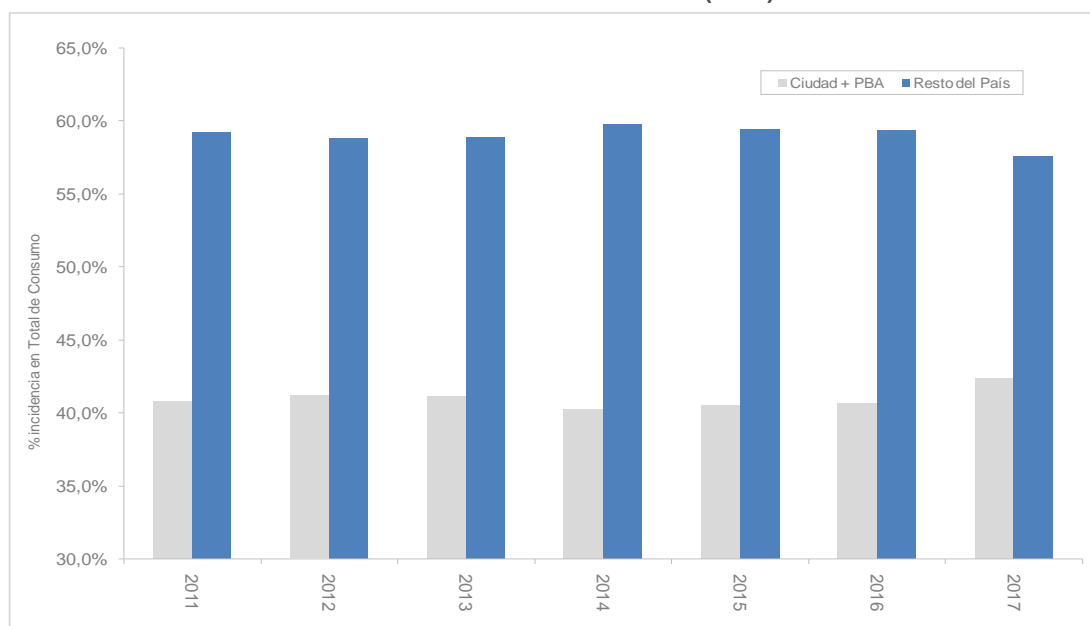
Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual.
Primer cuatrimestre 2016 y 2017 respecto a igual periodo del año anterior (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, como ya fuera apuntado en el Informe pasado, **sobresale el protagonismo del eje Ciudad-Provincia de Buenos Aires en el nivel de consumo**. El porcentaje que entre ambas jurisdicciones representan se encuentra en los máximos valores de la serie (iniciada en 2004), **acaparando en el primer cuatrimestre el 42,4% del total**, proporción que supera en 1,2 puntos porcentuales la marca previa correspondiente al año 2012.

Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Incidencia en el total de consumo.
Primer cuatrimestre 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El cemento no es el único de los insumos que evidencia un comportamiento positivo, ni tampoco el más dinámico. **Los que más sobresalen en este sentido son el Hierro redondo para hormigón y sobre todo, el Asfalto, en ambos casos traccionados al alza fundamentalmente por las Obras de infraestructura financiadas con fondos públicos.** En el caso de las *Obras viales*, cabe recordar que, como hemos mencionando aquí, su recuperación viene también impulsando el consumo de *Cemento*, por cuanto la ejecución de los *Metrobuses* y algunas obras de repavimentación están demandando estructuras de hormigón de gran espesor. Contrariamente, cabe advertir que **la evolución de los insumos más ligados a las Obras residenciales (en particular Ladrillos huecos) sigue siendo predominantemente negativa.**

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual y variación interanual acumulada. Abril y Primer cuatrimestre 2017 (en %)

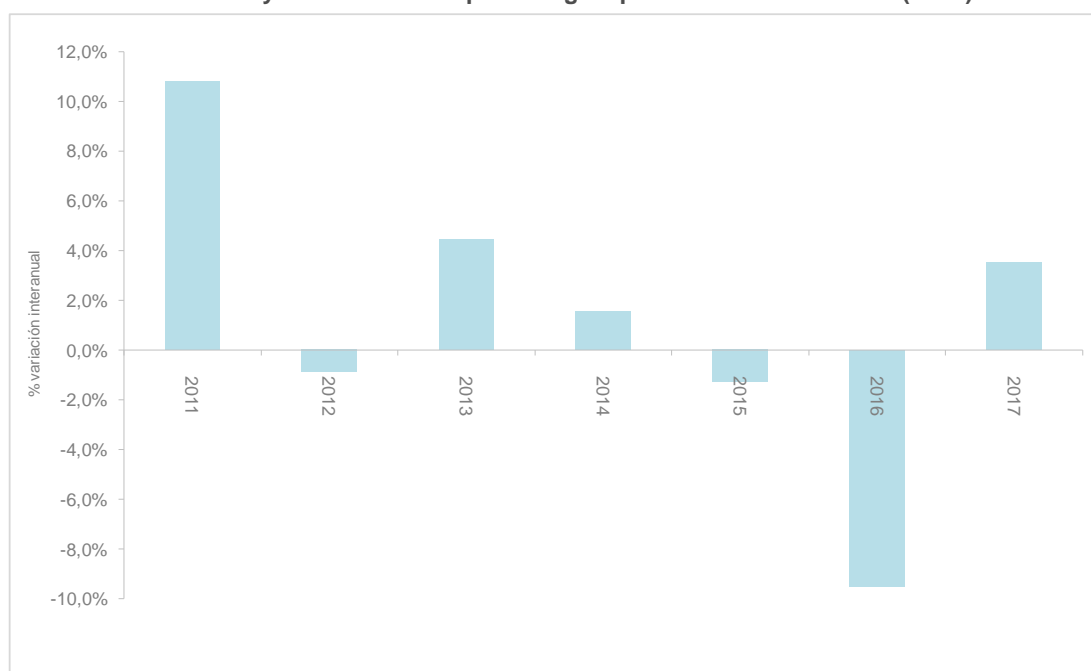
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Abril	Enero - Abril
Artículos sanitarios de cerámica	-4,1%	-10,1%
Asfalto	80,6%	95,4%
Cemento Portland	11,6%	7,3%
Hierro redondo para hormigón	33,0%	16,6%
Ladrillos huecos	8,4%	-5,6%
Pinturas para Construcción	-1,0%	6,2%
Pisos y revest.cerámicos	-9,2%	-2,8%
Placas de yeso	60,0%	2,1%
Resto*	5,3%	-2,9%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta recuperación asimétrica tiene su correlato en el hecho de que **el Índice Construya denota tasas de expansión considerablemente inferiores a las que expresa el Cemento.** Aun así, el alza acumulada entre Enero – Mayo es la más pronunciada desde 2013.

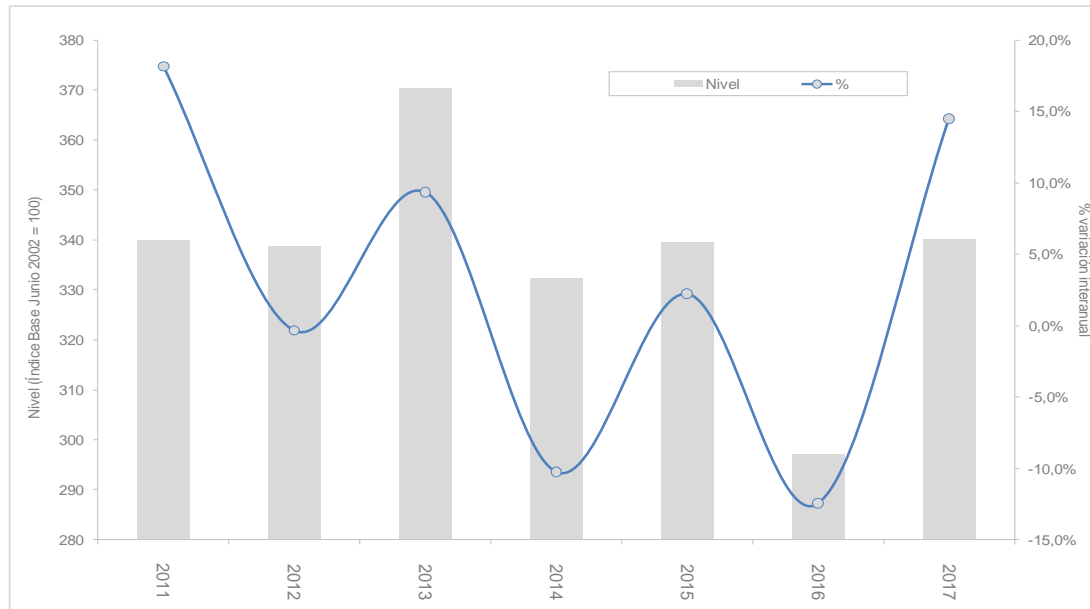
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero – Mayo 2011 / 2017 respecto a igual período del año anterior (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Adicionalmente, es dable resaltar que en los últimos meses el ritmo de crecimiento del indicador viene reflejando una marcada aceleración, a tal punto que **la tasa de variación interanual de Mayo fue, para ese mes, la más alta desde el año 2011**. A la vez, **su nivel equipara al de los años 2011 y 2015**, quedando tan sólo por debajo del pico de 2013.

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel y variación interanual. Mayo 2011 / 2017 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)

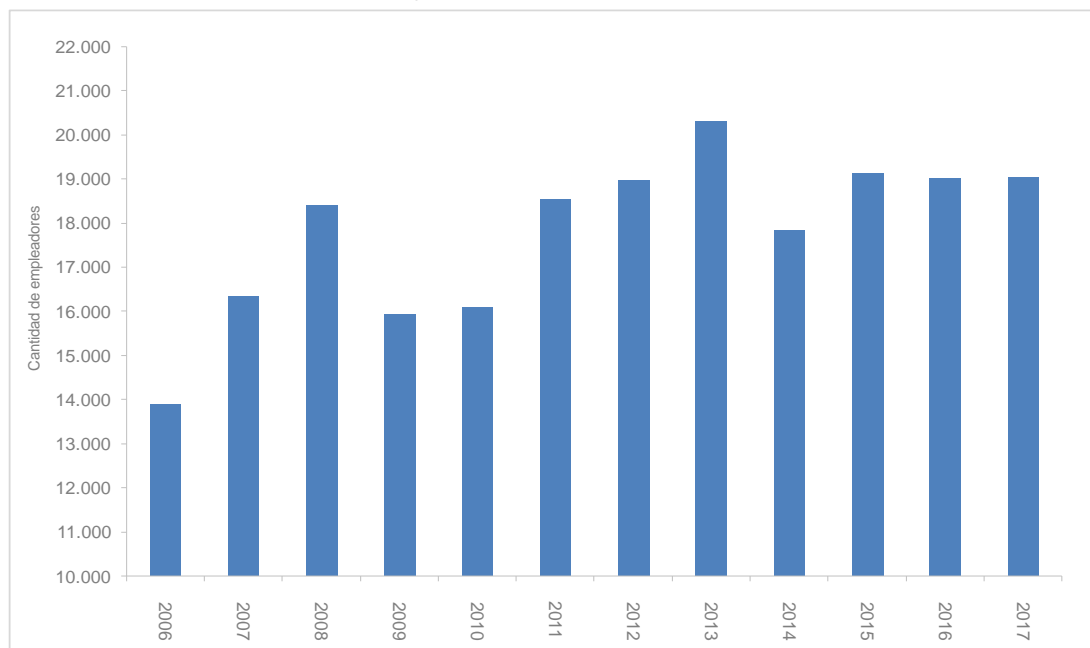


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Mayo 19.037, un 0,1% más que las 19.011 que se encontraban en igual situación en Mayo de 2016.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Nivel. Mayo 2006 / 2017 (en cantidad)



Fuente: IERIC

De esta manera, el número de empleadores sigue estabilizado, tendencia que se ha mantenido durante los dos últimos años y que, con algunos vaivenes, se remonta incluso al año 2011. **La cantidad actual de empleadores es un 2,7% más alta que la de aquel entonces, un 3,5% superior a la de Mayo de 2008 y 6,3% más baja que en igual período de 2013.**

Ahora bien, distinto es el panorama cuando el análisis se realiza según jurisdicción. Un primer aspecto a destacar es que la marginal variación a nivel nacional es el resultado de una leve caída en el número de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* y de un **incremento anual del 1,9% en las Restantes jurisdicciones**, que sin embargo no alcanza a revertir la baja de 2016.

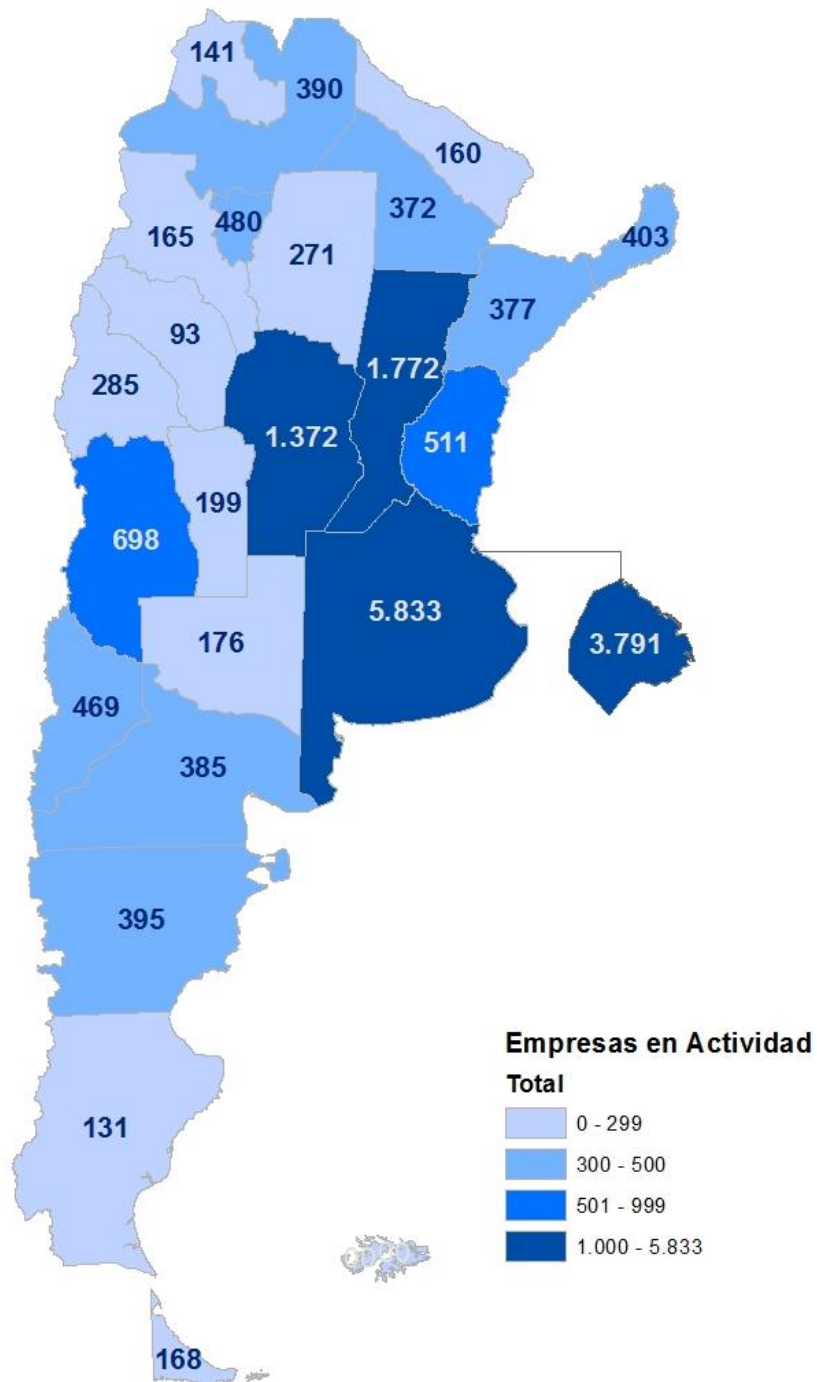
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	may-17	may-16	may-17	may-16	may-17	may-16		may-17	may-16
Grandes Jurisd.	11.408	11.442	1.360	1.415	12.768	12.857	-0,7%	67,1%	67,6%
Buenos Aires	5.107	5.470	726	757	5.833	6.227	-6,3%	30,6%	32,8%
Cdad. de Bs.As.	3.459	3.167	332	326	3.791	3.493	8,5%	19,9%	18,4%
Córdoba	1.213	1.210	159	196	1.372	1.406	-2,4%	7,2%	7,4%
Santa Fe	1.629	1.595	143	136	1.772	1.731	2,4%	9,3%	9,1%
Resto del país	5.812	5.711	457	443	6.269	6.154	1,9%	32,9%	32,4%
Catamarca	164	120	1	1	165	121	36,4%	0,9%	0,6%
Chaco	353	342	19	18	372	360	3,3%	2,0%	1,9%
Chubut	364	386	31	27	395	413	-4,4%	2,1%	2,2%
Corrientes	364	351	13	13	377	364	3,6%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	488	501	23	25	511	526	-2,9%	2,7%	2,8%
Formosa	159	170	1	1	160	171	-6,4%	0,8%	0,9%
Jujuy	129	131	12	9	141	140	0,7%	0,7%	0,7%
La Pampa	170	162	6	9	176	171	2,9%	0,9%	0,9%
La Rioja	87	86	6	4	93	90	3,3%	0,5%	0,5%
Mendoza	585	573	113	118	698	691	1,0%	3,7%	3,6%
Misiones	382	397	21	22	403	419	-3,8%	2,1%	2,2%
Neuquén	417	408	52	50	469	458	2,4%	2,5%	2,4%
Río Negro	352	337	33	34	385	371	3,8%	2,0%	2,0%
Salta	375	347	15	13	390	360	8,3%	2,0%	1,9%
San Juan	262	242	23	18	285	260	9,6%	1,5%	1,4%
San Luis	181	158	18	13	199	171	16,4%	1,0%	0,9%
Santa Cruz	110	130	21	21	131	151	-13,2%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	255	256	16	12	271	268	1,1%	1,4%	1,4%
Tierra del Fuego	157	175	11	10	168	185	-9,2%	0,9%	1,0%
Tucumán	458	439	22	25	480	464	3,4%	2,5%	2,4%
Total País	17.220	17.153	1.817	1.858	19.037	19.011	0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

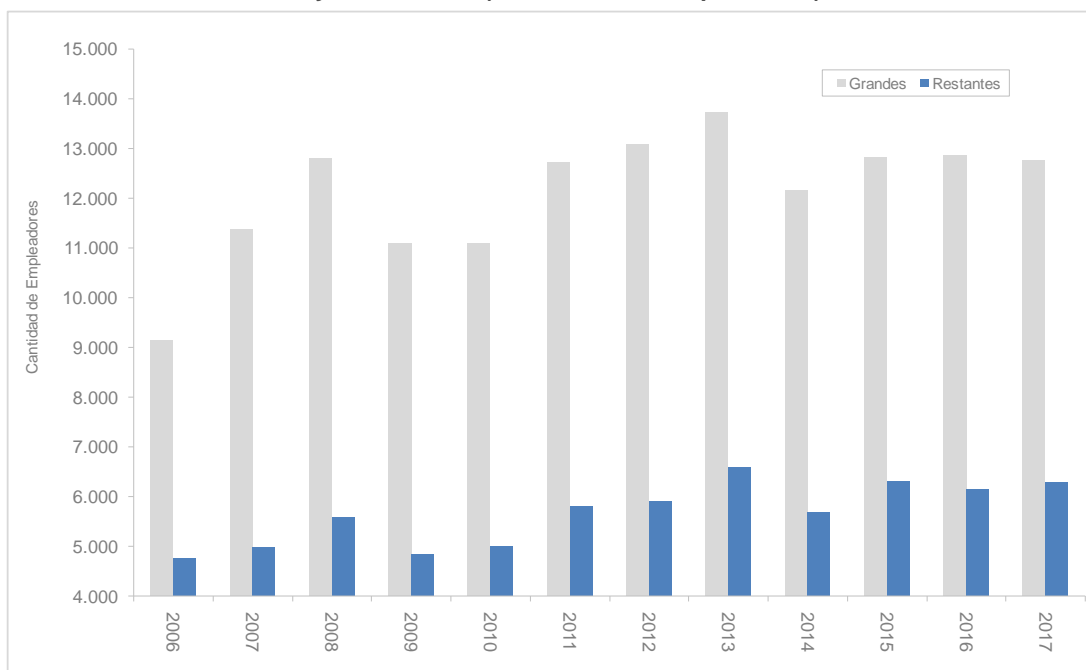
Si la variación de ambos grupos de jurisdicciones respecto a 2015 no difiere entonces sensiblemente, distinto es el caso cuando se compara con los niveles de 2008 y 2011. Allí se advierte que mientras en las *Grandes jurisdicciones* hay hoy un número prácticamente similar de empleadores que en aquel entonces, **en las Restantes jurisdicciones hay 7,9% más que en 2011 y 12,1% más que en 2008.** En otras palabras, el mapa de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* ya lleva prácticamente 10 años de consolidación, mientras que la dinámica ascendente que se pudo verificar hasta hace dos años fue motorizada por las *Restantes jurisdicciones*.

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



Fuente: IERIC

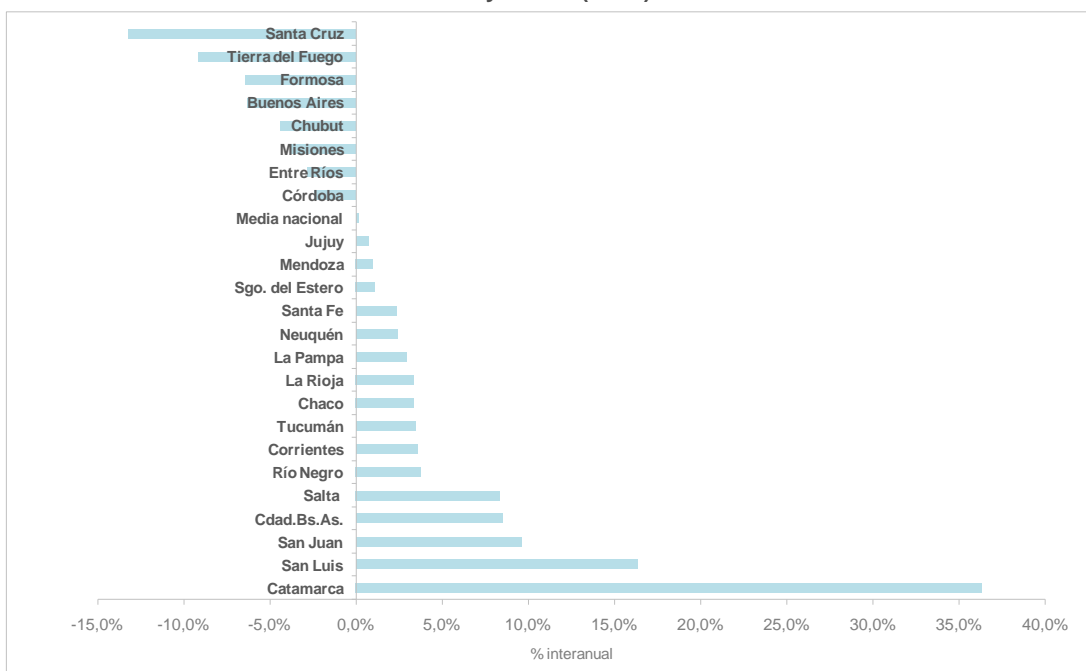
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel. Mayo 2006 / 2017 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Dentro de las Grandes jurisdicciones, la evolución durante el último año fue dispar. **Mientras que Santa Fe y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires fueron las que impulsaron el número de empleadores al alza, las provincias de Buenos Aires y Córdoba vieron esa cantidad reducirse.** La provincia de Buenos Aires está de hecho entre las jurisdicciones en donde más se contrajo la cantidad de empleadores, dando cuenta del freno en la actividad durante el año pasado y de un proceso de recuperación con un perfil de obra diferente.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Mayo 2017 (en %)



Fuente: IERIC

Entre las *Restantes jurisdicciones* también primó la heterogeneidad, con 7 jurisdicciones que a Mayo registran menor número de empleadores que un año atrás. En este sub-conjunto sobresalen las provincias patagónicas: tres de las jurisdicciones que más redujeron sus planteles de empresas se ubican en esa región del país, denotando el efecto de la menor actividad petrolera y los cambios en los regímenes de actividades promocionadas en Tierra del Fuego. Del otro lado, Catamarca y San Luis se destacaron por sobre el resto.

En lo que refiere al análisis por Forma Jurídica, el proceso de renovación de credencial mostró que la única que creció fue **Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.): su incremento del 2,1% interanual contrastó con la caída del resto de las tipologías.**

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

	may-17	may-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2017	Mayo 2016
Unipersonales	7.498	7.524	-0,3%	39,4%	39,6%
Sociedades Personas (2)	467	562	-16,9%	2,5%	3,0%
S.A.	4.382	4.411	-0,7%	23,0%	23,2%
S.R.L.	6.111	5.988	2,1%	32,1%	31,5%
Otras (3)	579	526	10,1%	3,0%	2,8%
Total	19.037	19.011	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.

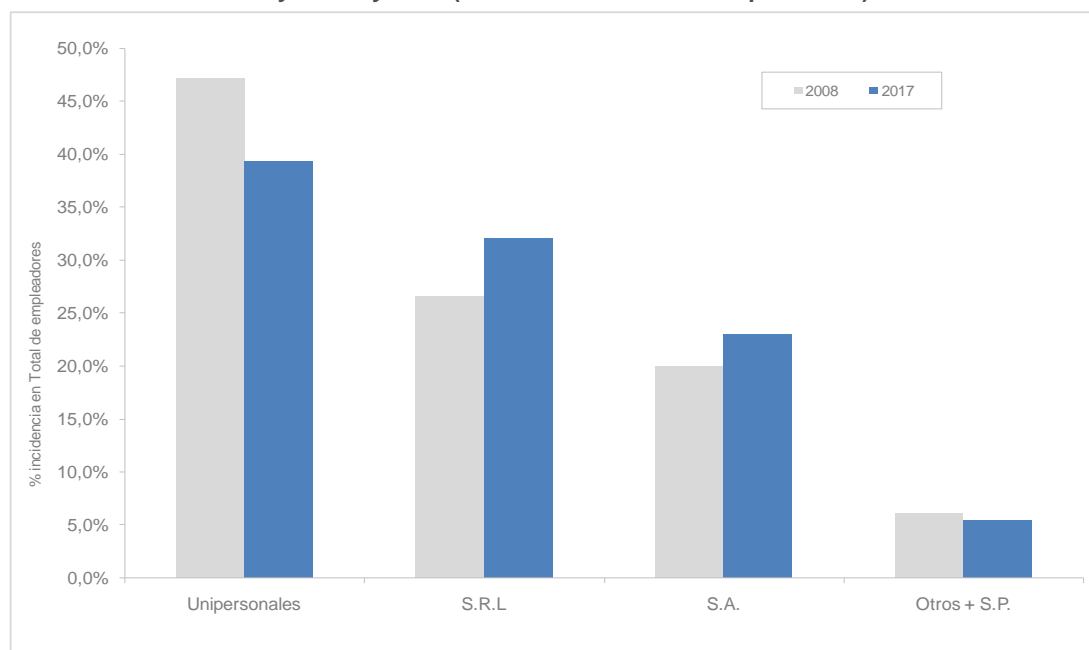
(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

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

Fuente: IERIC

Este comportamiento viene también a consolidar una dinámica de largo plazo: a la relativa estabilización que se observa a nivel del total de empleadores le subyace una gran heterogeneidad en términos de formas jurídicas, observándose en los últimos años una presencia creciente de las estructuras más complejas. Si se compara con el año 2008 se advierte que **en la actualidad hay un 19% más de Sociedades Anónimas y un 24,8% más de Sociedades de Responsabilidad Limitada.** Contrariamente, **hay un 13,6% menos de Unipersonales.** Como correlato, éstas pasaron de representar el 47,2% del total de empleadores en 2008 al 39,4% en 2017.

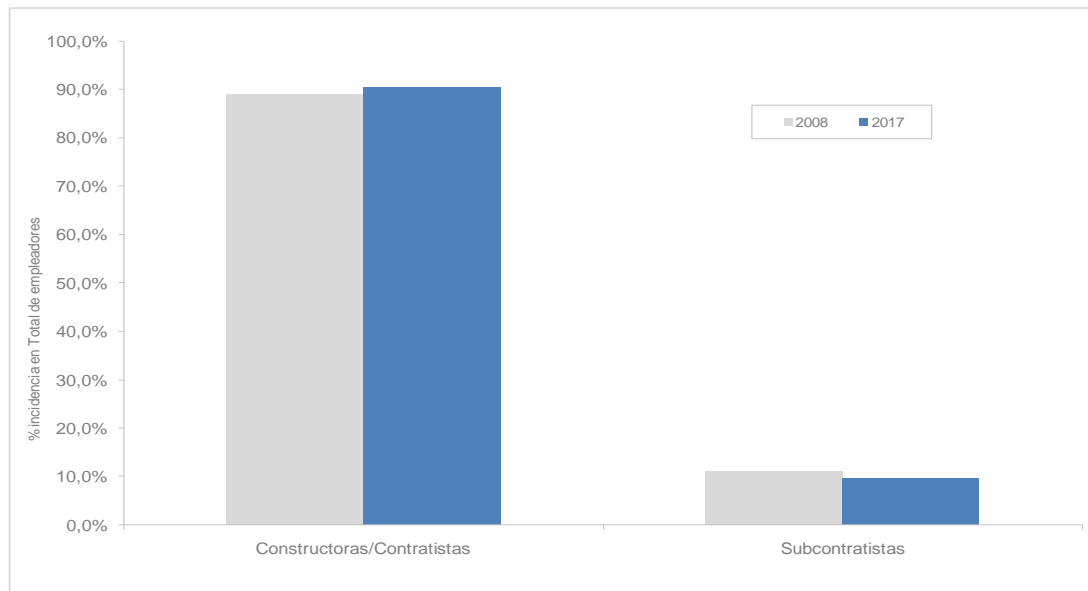
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad según Forma jurídica. Incidencia en el Total. Mayo 2008 y 2017 (en % sobre el total de empleadores)



Fuente: IERIC

Fenómeno semejante se advierte cuando el análisis se realiza por Tipo de actividad. Allí se constata que **Subcontratistas volvió a experimentar una baja interanual del 2,2%, con lo que ahora acumula una caída del 10,9% en relación a 2008.** Por el contrario, la variación del 0,4% de Constructoras/Contratistas llevó a la comparativa respecto al 2008 a un incremento del 5,3%.

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad según Tipo de actividad. Incidencia en el Total. Mayo 2008 y 2017 (en % sobre el total de empleadores)



Fuente: IERIC

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

	may-17	may-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2017	Mayo 2016
Constructoras/Contratistas	17.220	17.153	0,4%	90,5%	90,2%
Subcontratistas	1.817	1.858	-2,2%	9,5%	9,8%
Total	19.037	19.011	0,1%	100,0%	100,0%

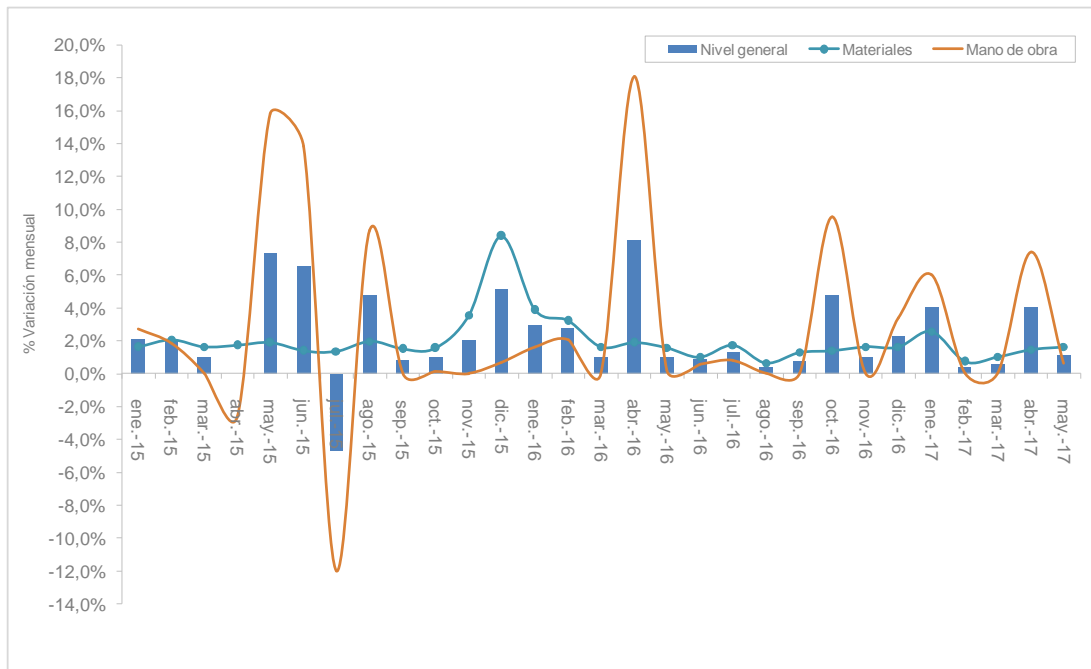
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un alza mensual del 1,1%. El incremento fue sensiblemente más bajo que el observado en Abril, cuando se había aplicado la primera cuota de incremento salarial convenida en el acuerdo paritario. **El aumento estuvo fundamentalmente motorizado por el rubro Materiales, que experimentó una suba del 1,6%**, replicando así los niveles de variación mensual que se relevaban en el último trimestre del año pasado.

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

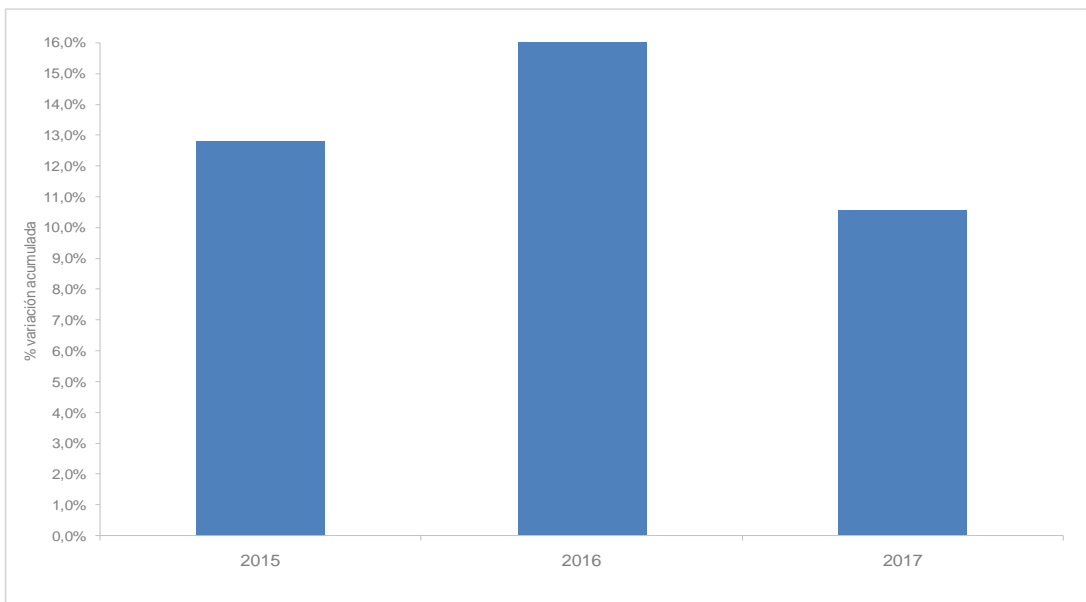
Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Mayo 2017 (en %)



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

De esta manera, **el nivel de costos acumula un alza del 10,6% en los primeros cinco meses del año**, ubicándose en consecuencia **por debajo de las tasas de variación correspondientes a iguales períodos de 2015 y 2016**.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General. Variación acumulada. Mayo 2015, 2016 y 2017 respecto a Diciembre del año anterior (en %)

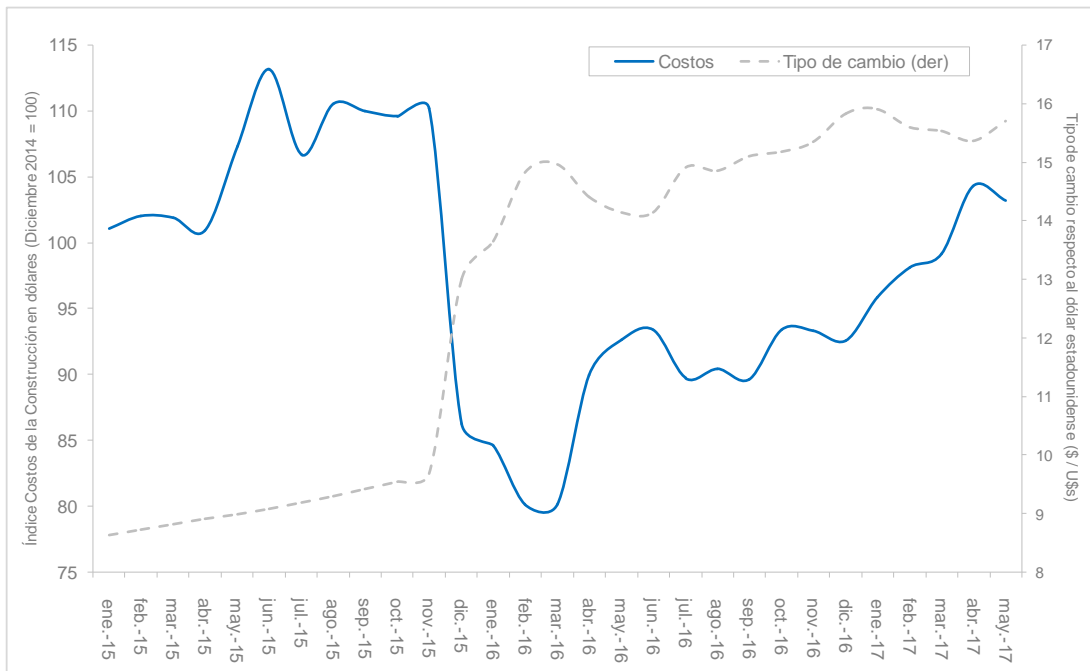


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Asimismo, Mayo fue el mes en el que se puso freno a la secuencia de tres caídas consecutivas del tipo de cambio bilateral respecto al dólar estadounidense. Luego de retroceder un 3,4% entre Enero y Abril, en Mayo se elevó un 2,2%, recortando la caída en los primeros cinco meses del año a un 0,8%.

Fruto de esta depreciación de la moneda nacional, **los costos de construcción medidos en dólares experimentaron una baja mensual del 1,1%, la primera en lo que va de 2017**. Aun así, el nivel del indicador sólo se mantiene por debajo del período entre Mayo y Noviembre de 2015, que fue el que antecedió a la devaluación de Diciembre de ese año.

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



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

La construcción en el empleo

Los datos sobre la evolución del **empleo registrado en el Sector Privado** dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación para el mes de Marzo de 2017, **reflejaron que, luego de 8 alzas mensuales consecutivas, el total de empleo registrado fue más alto que en igual mes del año anterior.**

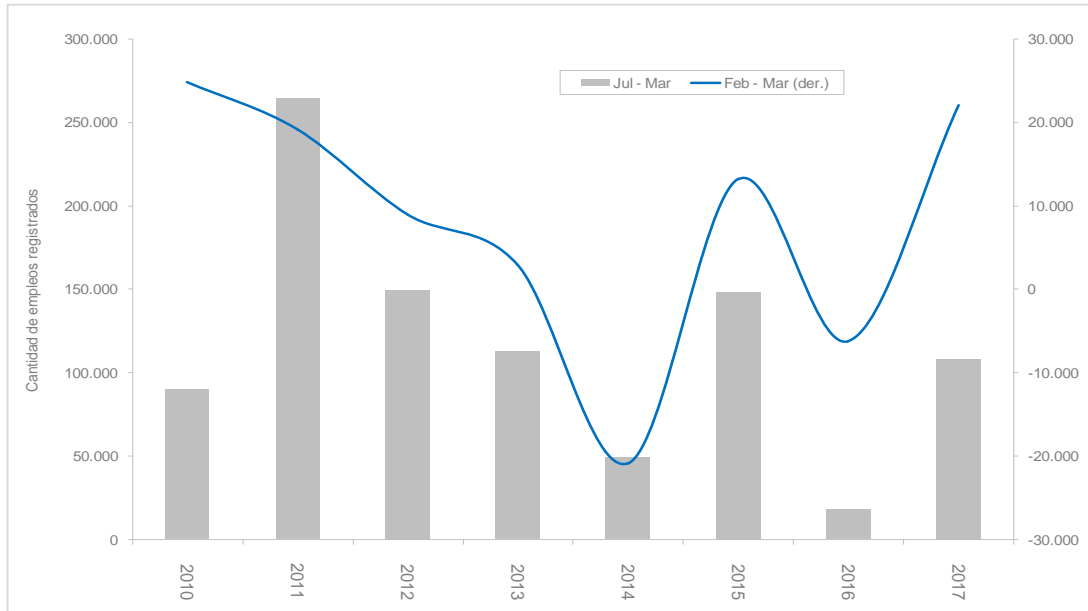
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Octubre 2015 – Marzo 2017 (en %)



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

Asimismo, en **Marzo se incorporaron 21.996 puestos de trabajo formales, la mejor marca para ese mes desde el año 2010**. De este modo, desde Julio del año pasado (último mes de caída mensual en el nivel de empleo) se han creado más de 108 mil puestos de trabajo registrado. Esta cifra resulta, sin embargo, tan sólo superior a la de iguales períodos de 2010, 2014 y 2016.

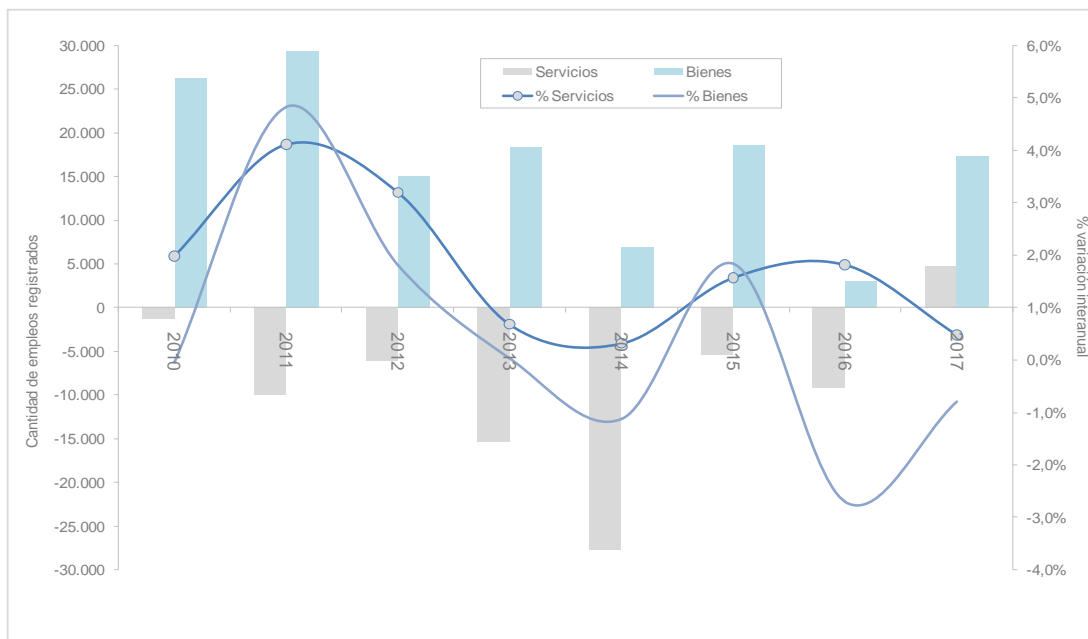
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual y respecto a Julio del año anterior. Marzo 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

En ambos casos, la nota positiva vino dada por los **Sectores productores de servicios**. En efecto, aunque el pase a terreno positivo fue fundamentalmente resultado de una nueva desaceleración en el ritmo de contracción de los **Sectores productores de bienes, estos acumularon su 16ta baja consecutiva**. A la vez, si bien fueron los que en términos absolutos más aportaron al incremento mensual del empleo, lo hicieron en una cuantía inferior a la de buena parte de los años anteriores, superando tan solo los valores de 2012, 2014 y 2016.

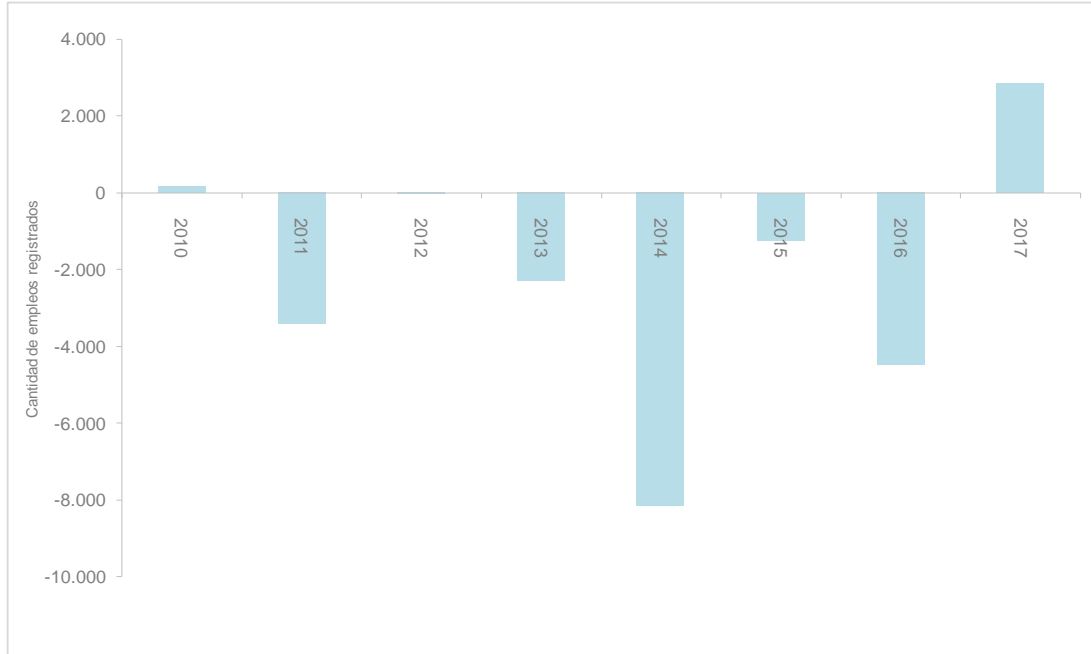
Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Marzo 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados y en %)



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

Por el contrario, **los Sectores productores de servicios mostraron por primera vez una variación positiva**. Este comportamiento diferenciado se explica principalmente por la dinámica de las *Actividades empresariales, inmobiliarias y de alquiler*.

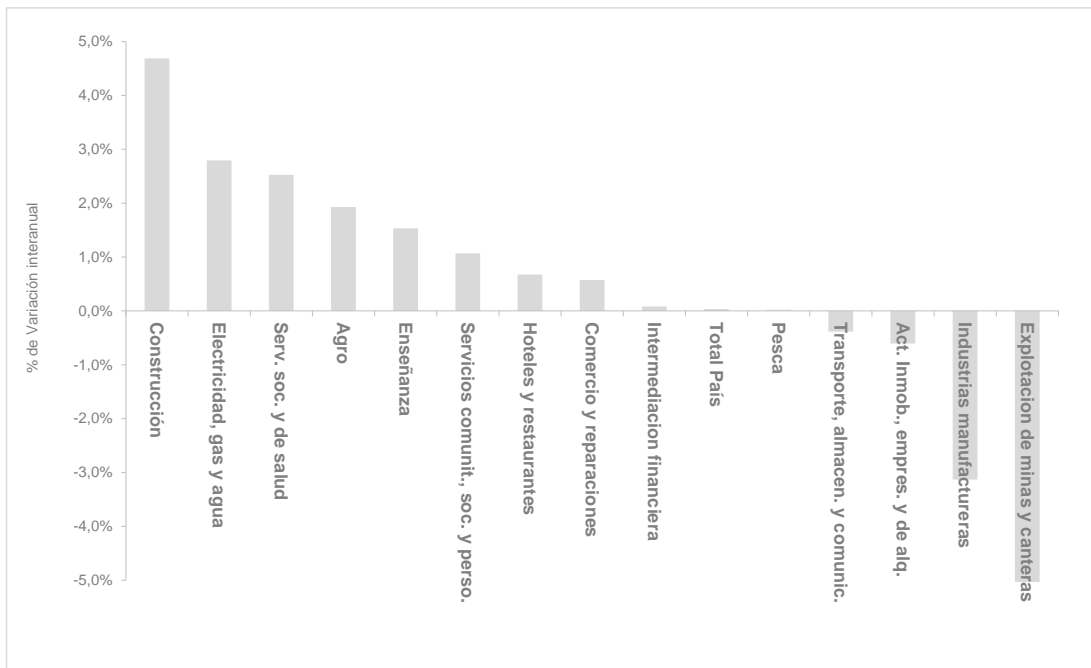
Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en Actividades empresariales, inmobiliarias y de alquiler. Variación mensual. Marzo 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Aunque en menor medida, también fue el mejor desempeño en ese lapso del rubro *Enseñanza*, que como suele suceder en los meses de inicio de clases, **fue el sector que más aportó al incremento absoluto del empleo**. Detrás de él se ubicó *Construcción*, que en términos porcentuales interanuales fue el sector más dinámico en creación de empleo.

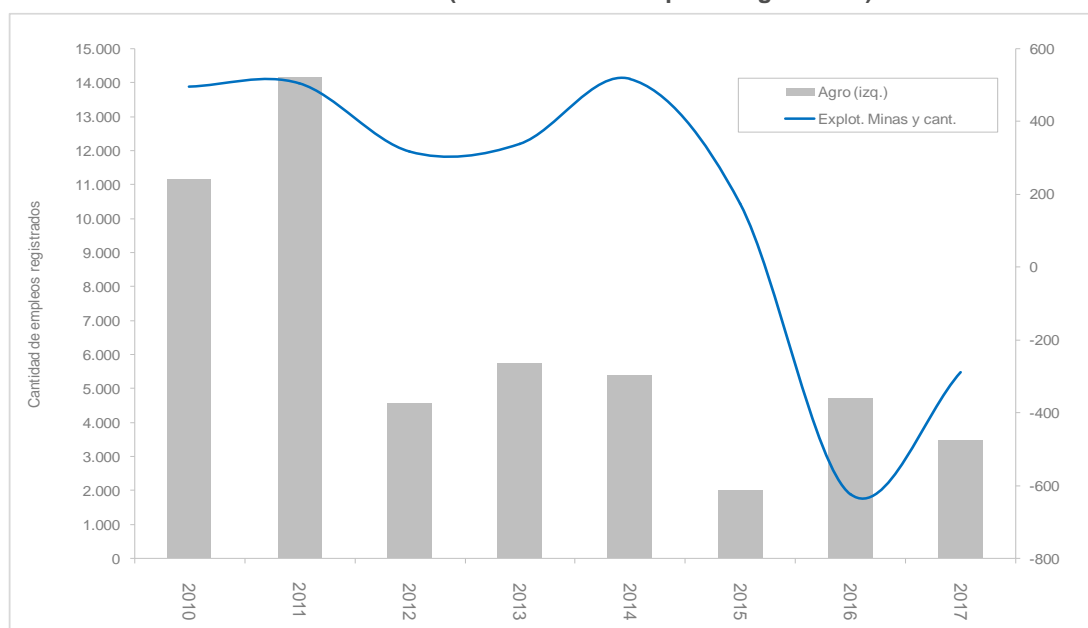
Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Marzo 2017 (en %)



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

Dentro de la dinámica de los *Sectores productores de bienes*, cabe resaltar una serie de aspectos adicionales. En primer lugar, los dos sectores que recibieron señales de precios favorables por parte de la política económica en 2016 volvieron a tener en Marzo un desempeño en materia de empleo más desfavorable que en períodos anteriores. En efecto, el Agro incorporó cerca de 3.500 empleos en relación a Febrero, cifra que sólo supera a la de igual período de 2015. En el caso de *Explotación de minas y canteras* el cuadro es aún más notorio: entre Febrero y Marzo se perdieron 290 empleos formales, la segunda vez desde 2010 que en dicho período se registra una variación negativa, después de la constatada en 2016.

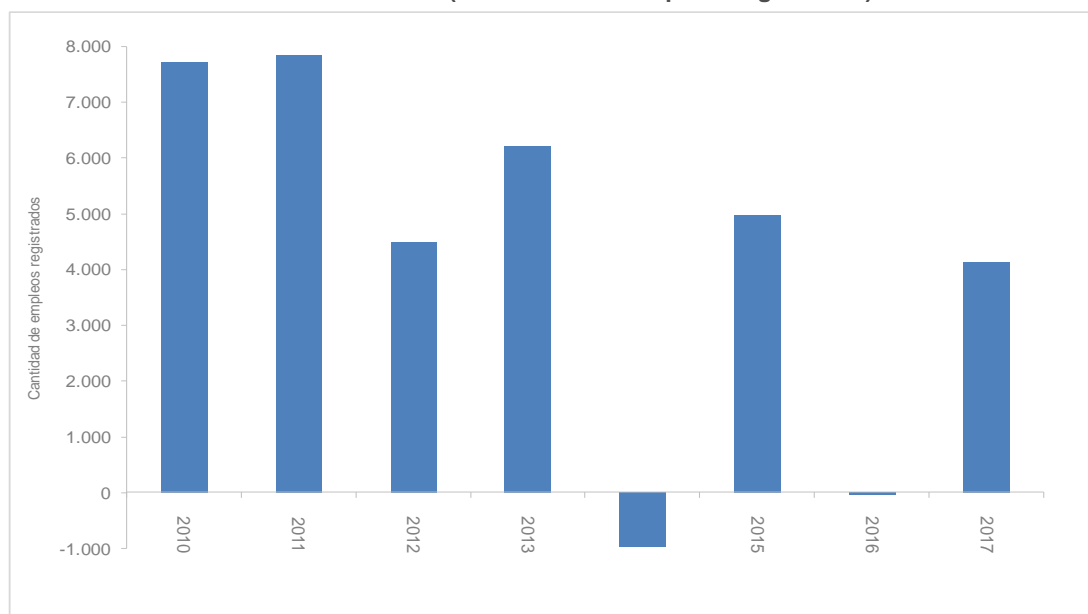
Gráfico XXIII – Trabajadores asalariados registrados en los sectores de Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura y Explotación de minas y canteras. Variación mensual. Marzo 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Lo otro a reseñar tiene que ver con **la Industria manufacturera. Por segundo mes consecutivo, el sector mostró un incremento en los niveles de empleo.** Y en este caso, a diferencia de lo que había ocurrido en Febrero, la variación contrasta favorablemente con la observada en igual mes de 2016. Sin embargo, el incremento de Marzo (4.137 puestos formales) sólo resulta mejor que el del año pasado y el de 2014, quedando por debajo de todos los registros anteriores.

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



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

► Situación Laboral en la Construcción a Abril 2017²

El empleo agregado en la Construcción

Luego de un primer trimestre muy promisorio, **el empleo sectorial se estancó en Abril**. Según los datos disponibles, de carácter provisorio, **la cantidad de puestos de trabajo registrados durante el cuarto mes del 2017 ascendió a 394.108**, lo que supuso una leve merma (-0,3%) en relación al promedio de Marzo.

De esta manera, la dinámica del empleo registrado siguió un sendero similar al verificado en el caso del consumo de Cemento Portland, que en Abril mermó en relación al nivel registrado durante el mes precedente.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2016					
Abril	366.650	11.408,8	4.756	-11,9%	39,4%
Mayo	367.770	12.181,0	5.156	-12,7%	36,2%
Junio	365.970	16.830,6	7.568	-14,3%	22,6%
Julio	365.076	11.860,2	4.882	-14,2%	25,6%
Agosto	371.247	12.485,9	5.193	-12,1%	32,3%
Septiembre	374.353	12.075,2	4.926	-12,6%	22,4%
Octubre	377.081	12.863,9	5.220	-11,6%	29,1%
Noviembre	383.778	13.430,2	5.484	-7,8%	40,0%
Diciembre	373.583	19.206,0	8.740	-3,3%	35,0%
2017					
Enero	374.115	14.048,2	5.988	0,9%	45,7%
Febrero	380.908	13.430,1	5.488	3,0%	38,2%
Marzo	395.268	14.638,3	6.128	7,1%	42,4%
Abril	394.108	14.229,4	5.860	7,5%	24,7%
% Var. Ene - Abr '09 / '08	-10,1%	18,1%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '10 / '09	-2,7%	17,3%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '11 / '10	9,0%	35,3%	49,9%	-	-
% Var. Ene - Abr '12 / '11	0,6%	35,6%	96,5%	-	-
% Var. Ene - Abr '13 / '12	-4,9%	24,8%	14,9%	-	-
% Var. Ene - Abr '14 / '13	-2,4%	20,1%	-6,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '15 / '14	5,5%	25,5%	24,9%	-	-
% Var. Ene - Abr '16 / '15	-8,5%	29,0%	26,7%	-	-
% Var. Ene - Abr '17 / '16	4,6%	37,3%	35,0%	-	-

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

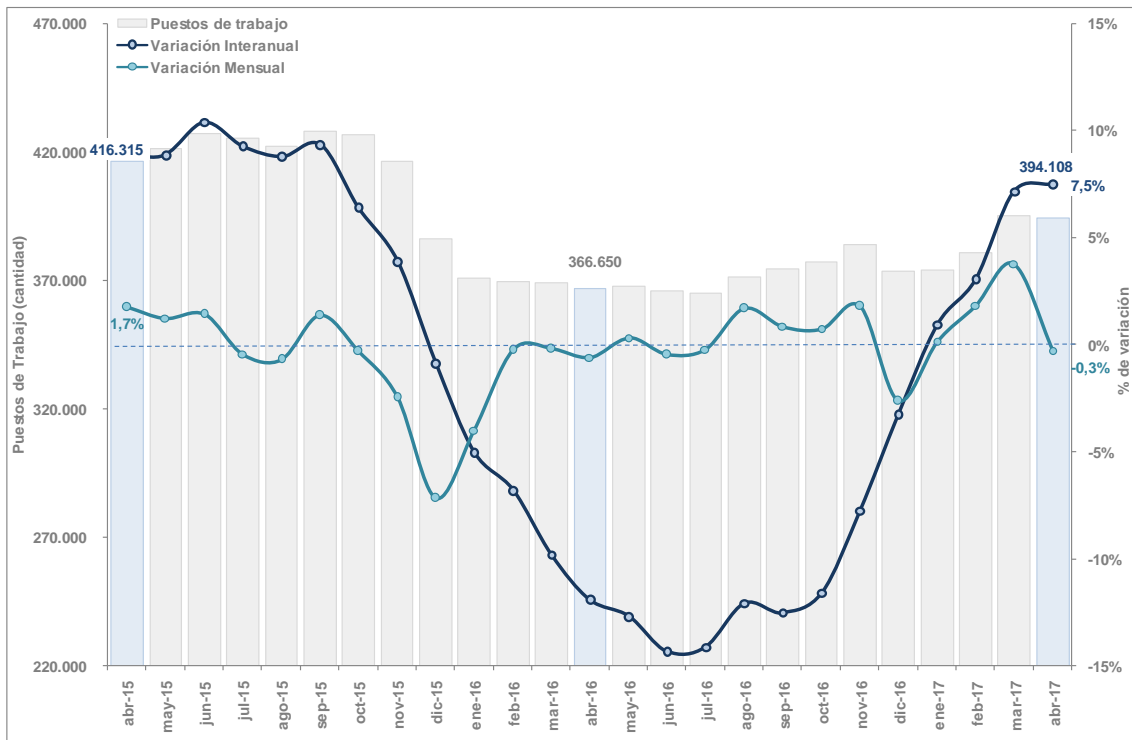
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La comparación interanual, por otra parte, mantuvo su dinámica positiva impulsada por el arrastre estadístico derivado de que la actual base de comparación está conformada por los meses de evolución menos favorables del año pasado. **La tasa de variación interanual exhibió en Abril un crecimiento del 7,5%** dando cuenta inclusive de una leve aceleración en relación a lo verificado durante el mes precedente, ubicándose en **el nivel más elevado desde Octubre de 2015** (Gráfico I).

Así pese a la contundencia de la actual recuperación, tanto la cantidad de puestos de trabajo registrados en Abril, como el promedio correspondiente al primer cuatrimestre del año se encuentran un 1,2% y un 2,1%, respectivamente, **por debajo de las medias históricas** (ver Gráficos II y III).

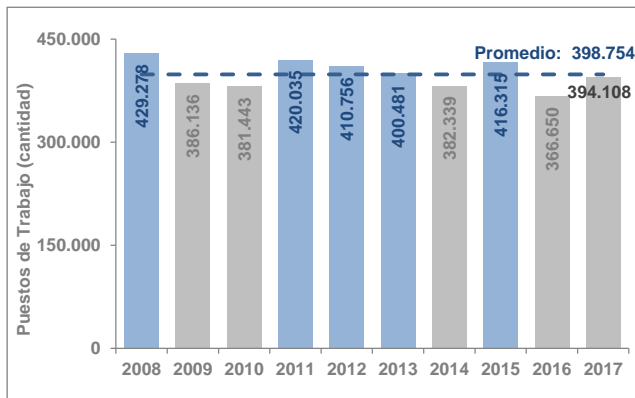
² La información correspondiente al mes de Abril es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

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



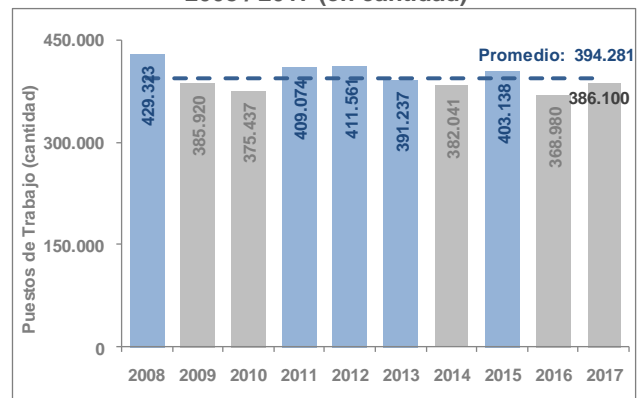
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel. Abril 2008 / 2017 (en cantidad)



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

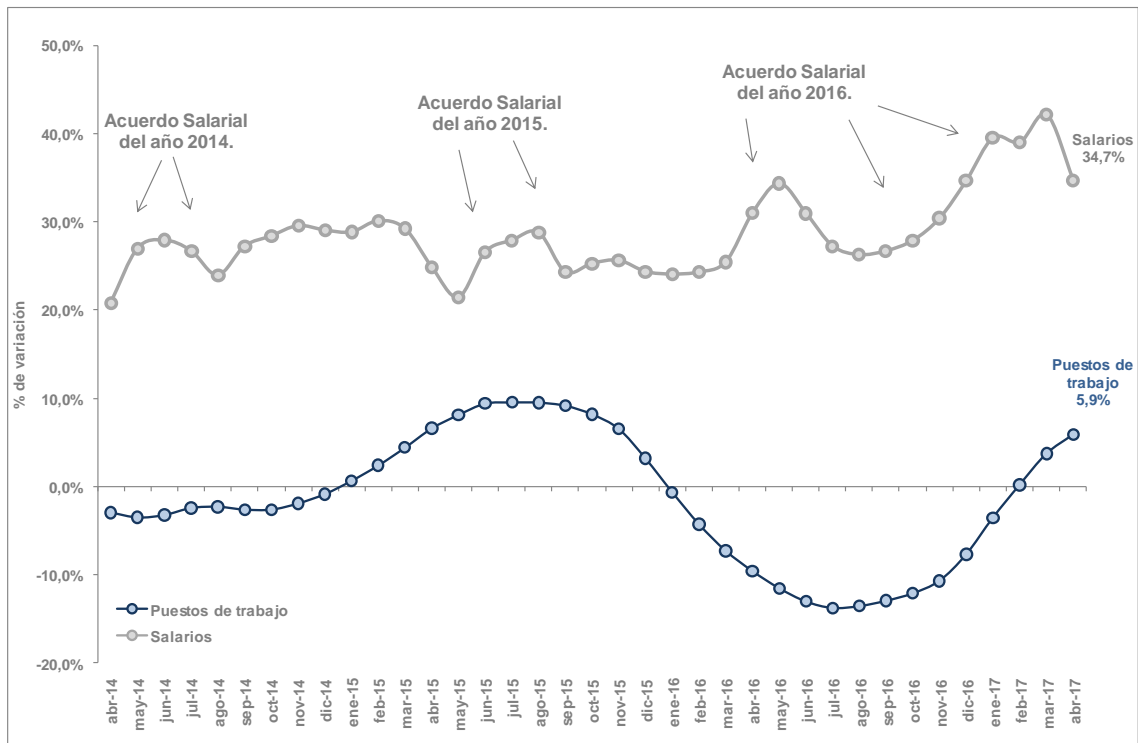
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. Acumulado a Abril 2008 / 2017 (en cantidad)



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

Por su parte, la media de los salarios registrados del sector se ubicó en Abril en los \$ 14.229,4, esto es un 24,7% por sobre el nivel correspondiente a igual mes del año 2016. De esta manera, la dinámica salarial evidenció una **marcada desaceleración** en relación al ritmo de crecimiento observado durante los meses precedentes. Como se ilustra en el Gráfico IV y se aborda más en detalle en la sección correspondiente, pese a estar positivamente influenciada por la mejora en la actividad sectorial, la disminución del ritmo de incremento de las remuneraciones de Abril se explica por el hecho de que en ese mes de 2016 resultó aplicable el pago del primer aumento de los Básicos de Convenio alcanzado en dicho año, afectando con ello la comparación estadística.

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



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

Empleo por tamaño de empresa

El estancamiento en Abril se explica fundamentalmente por la **pobre evolución de las firmas de menor tamaño relativo**. Si bien las medianas y grandes empresas constructoras continuaron impulsando el incremento del empleo, esto no resultó suficiente para revertir el magro desempeño de las de plantel más reducido.

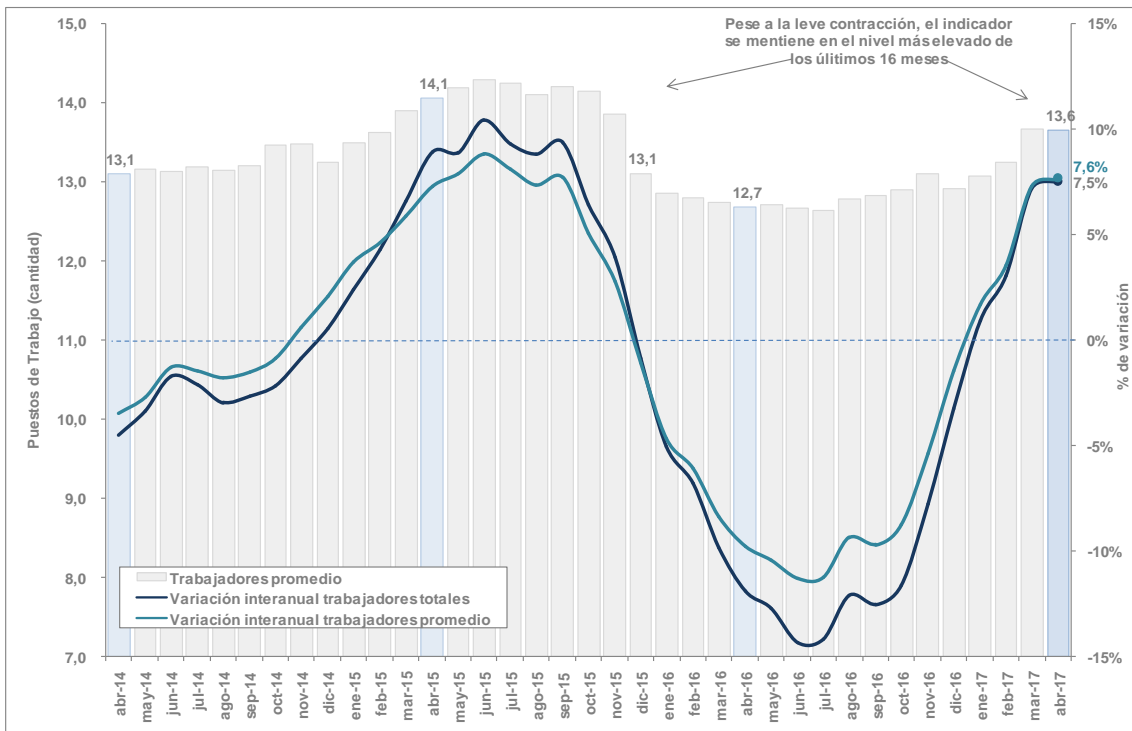
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril 2017 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	63.269	11.263,9	73,6%	3,0	16,1%	-0,4%	-1,9%
10 a 19 Empl.	47.891	11.163,3	12,3%	13,4	12,2%	-0,7%	-0,5%
20 a 49 Empl.	76.370	12.551,7	8,8%	30,2	19,4%	-2,0%	2,1%
50 a 79 Empl.	42.020	13.057,4	2,4%	61,7	10,7%	-0,2%	8,2%
80 a 99 Empl.	17.142	14.093,0	0,7%	88,1	4,3%	-9,6%	-0,4%
100 a 199 Empl.	55.554	15.301,5	1,4%	135,9	14,1%	2,4%	22,3%
200 a 299 Empl.	27.128	17.686,6	0,4%	237,6	6,9%	0,1%	13,7%
300 a 499 Empl.	26.290	19.604,1	0,2%	379,3	6,7%	7,1%	26,4%
500 o Más Empl.	38.444	21.278,8	0,2%	802,5	9,8%	-0,4%	16,2%
Total	394.108	14.229,4	100,0%	13,6	100,0%	-0,3%	7,5%

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

El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,6 puestos de trabajo registrados por firma constructora exhibiendo una leve disminución en relación a Marzo último, la primera luego de haber logrado un incremento continuado a lo largo del primer trimestre del 2017 (ver Gráfico V). La comparativa interanual, en tanto, se mantuvo en un nivel similar tanto a la verificada en el mes precedente como a la observada a nivel del empleo total.

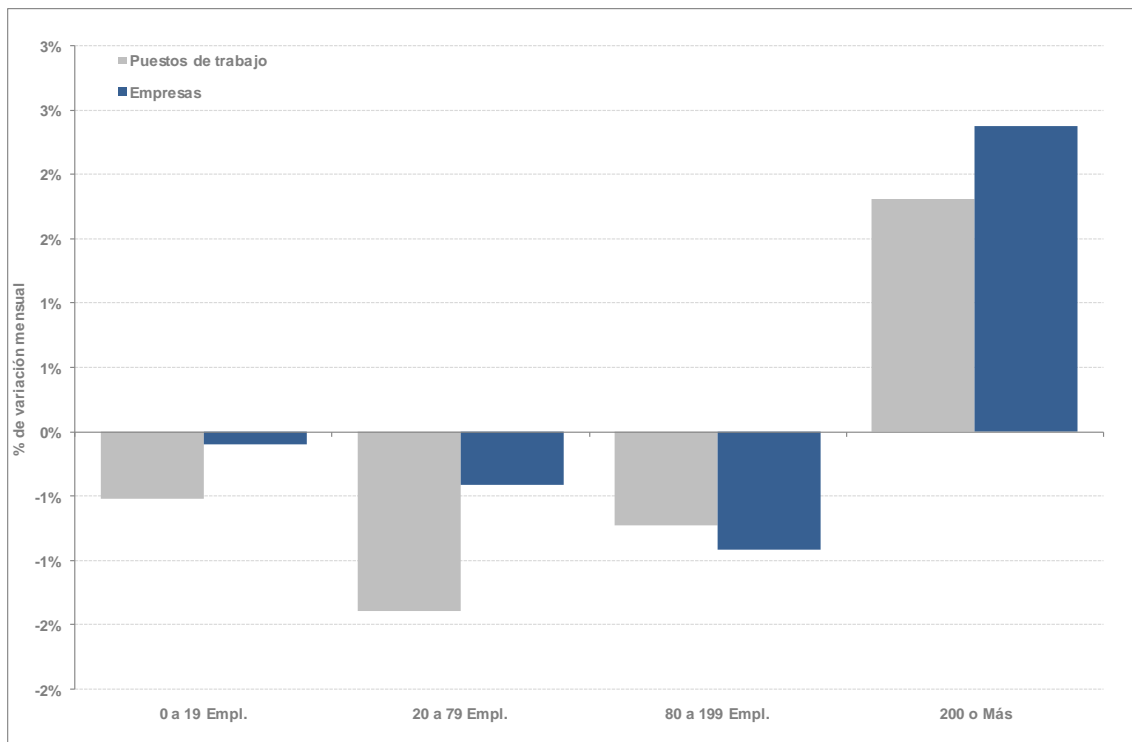
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Abril 2014 - 2017 (en cantidad y en %)



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

La cantidad de empresas y de puestos de trabajo en firmas de plantel igual o superior a los 200 trabajadores exhibió un incremento en relación a Marzo último, aun cuando hubo una caída en términos del empleo en aquellas de 500 o más trabajadores.

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

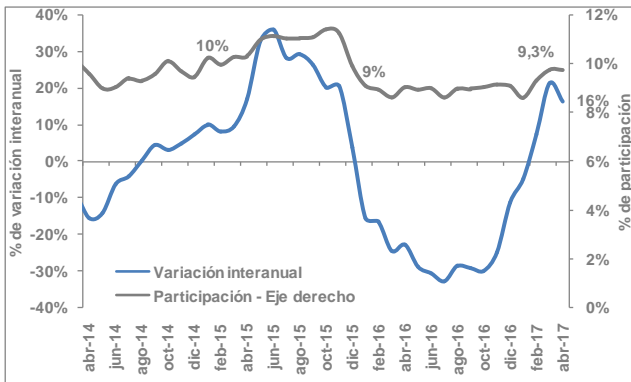


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

La participación del segmento de 500 o más trabajadores en la estructura del empleo sectorial se mantuvo en torno al 9,3%, recuperando parte del terreno perdido en 2016 pero sin conseguir todavía retornar a los niveles de 2015. De hecho, **el peso de este segmento se encuentra por debajo de la media histórica**. Así, mientras que el promedio correspondiente a los primeros cuatrimestres del último lustro arroja una participación media del 10,2%, los datos correspondientes a los primeros cuatro meses del 2017 evidencian una participación del 9,4%.

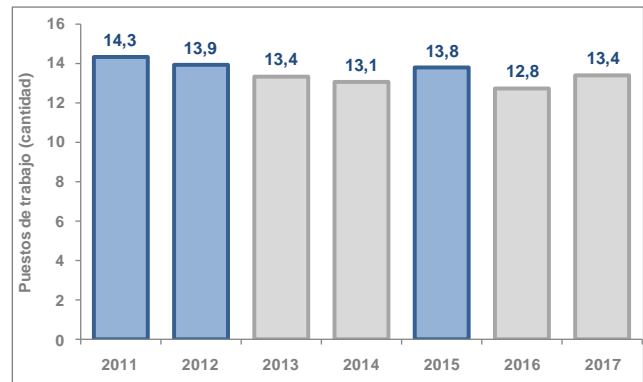
Con esta evolución, **el indicador de empleo promedio culminó el primer cuatrimestre del año con un nivel de 13,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora**, en lo que resulta un nivel similar al correspondiente a igual período de 2013 (ver Gráfico VIII).

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



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

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



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

La situación del empleo sectorial por provincia

A diferencia del escenario de crecimiento generalizado verificado durante Febrero y Marzo, el panorama sectorial en Abril dio cuenta de una **marcada heterogeneidad** en términos de la evolución del empleo en el país. **La mitad de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional se mantuvo en la senda del crecimiento**, lo que no resultó suficiente para compensar la reducción en la cantidad de puestos de trabajo registrados verificada en la otra mitad.

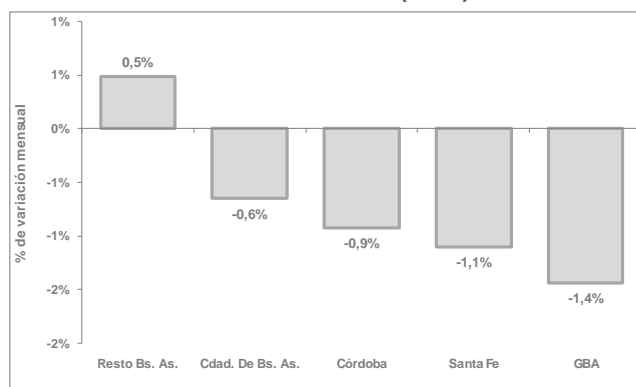
La evolución de Abril se explica fundamentalmente por lo acontecido en las Grandes Jurisdicciones, de entre las que **sólo el interior de la Provincia de Buenos Aires escapó a la dinámica contractiva al dar cuenta de una expansión mensual del 0,5%** (ver Gráfico IX). En marcado contraste con lo observado en Marzo, **en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires (GBA) la merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados fue del 1,4% mensual**, la más elevada dentro de las grandes jurisdicciones y una de las más significativas a nivel nacional.

El dato positivo es que, tanto en el caso del GBA como del resto de las Grandes Jurisdicciones, si bien la disminución de Abril resultó significativa, no alcanzó a revertir el importante crecimiento verificado en Marzo último razón por la que, como se ilustra en el Gráfico X, el volumen de empleo sectorial se mantuvo por sobre los registros correspondientes a Febrero último.

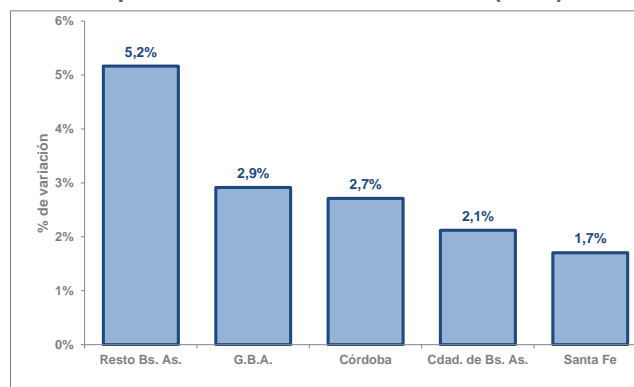
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Noviembre 2016 - Abril 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Noviembre 2016	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	72.443	70.978	72.141	72.799	74.827	74.344	-0,6%	10,5%	8,5%
Buenos Aires	107.853	105.586	106.687	108.000	112.848	111.933	-0,8%	6,3%	3,0%
GBA	72.772	71.441	72.048	73.093	76.317	75.223	-1,4%	4,9%	1,7%
Resto Bs. As.	35.081	34.145	34.639	34.907	36.531	36.711	0,5%	9,4%	5,7%
Catamarca	2.375	2.383	2.456	2.518	2.679	2.716	1,4%	37,5%	31,2%
Chaco	7.762	7.486	7.160	7.598	8.265	8.283	0,2%	27,0%	24,9%
Chubut	9.538	9.229	9.168	9.558	9.902	10.061	1,6%	11,1%	6,1%
Córdoba	28.307	27.402	27.717	28.048	29.076	28.809	-0,9%	6,2%	4,4%
Corrientes	6.172	6.016	5.748	5.975	6.211	6.186	-0,4%	-7,0%	-7,2%
Entre Ríos	9.359	9.029	8.829	8.789	9.012	9.025	0,1%	13,4%	9,6%
Formosa	5.599	5.272	4.473	4.735	4.963	4.977	0,3%	-14,4%	-15,8%
Jujuy	3.075	3.114	2.857	3.012	3.013	3.373	12,0%	21,4%	10,9%
La Pampa	3.729	3.474	3.301	3.243	3.174	3.139	-1,1%	-22,8%	-14,3%
La Rioja	1.575	1.610	1.585	2.043	2.087	2.176	4,3%	69,8%	46,3%
Mendoza	12.488	12.179	12.214	12.237	12.627	12.592	-0,3%	14,3%	10,0%
Misiones	10.185	8.797	8.140	8.527	9.057	9.106	0,5%	-3,7%	1,3%
Neuquén	10.392	9.962	10.027	10.187	10.691	10.449	-2,3%	-0,3%	-1,6%
Río Negro	7.655	7.308	7.451	7.684	7.755	7.748	-0,1%	-0,2%	-0,9%
Salta	8.235	7.986	7.857	7.966	8.346	8.218	-1,5%	9,2%	7,1%
San Juan	9.153	8.862	8.302	8.483	8.767	9.414	7,4%	2,2%	-3,7%
San Luis	4.961	4.901	4.989	5.009	5.105	5.250	2,8%	-4,4%	-8,9%
Santa Cruz	4.382	4.416	4.478	4.765	4.935	4.981	0,9%	0,4%	-12,7%
Santa Fe	35.192	34.799	35.690	36.387	37.419	37.007	-1,1%	14,4%	11,9%
Sgo. del Estero	6.423	6.289	6.351	6.640	6.972	6.818	-2,2%	8,3%	0,4%
Tierra del Fuego	2.024	1.982	1.967	2.028	2.167	2.124	-2,0%	-9,4%	-4,1%
Tucumán	9.406	9.215	9.380	9.495	10.049	10.155	1,1%	8,7%	1,1%
Sin Asignar	5.495	5.308	5.147	5.182	5.321	5.224	-1,8%	12,8%	10,8%
Total	383.778	373.583	374.115	380.908	395.268	394.108	-0,3%	7,5%	4,6%

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

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones. Variación mensual. Abril 2017 (en %)


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

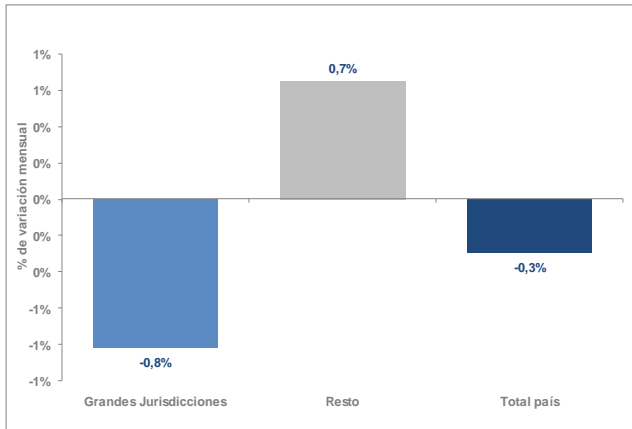
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones. Variación respecto a Febrero 2017. Abril 2017 (en %)


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

La disminución de la cantidad de puestos de trabajo en el Gran Buenos Aires, la Ciudad Autónoma y la Provincia de Santa Fe explica dos tercios de la destrucción bruta del empleo durante Abril, proporción que se eleva al 75% si se considera conjuntamente el comportamiento de la Provincia de Córdoba. De hecho, la dinámica del *Resto del país* compensó parcialmente la caída observada en las *Grandes Jurisdicciones*, operando como un factor de moderación de la disminución a nivel nacional (Gráfico XI).

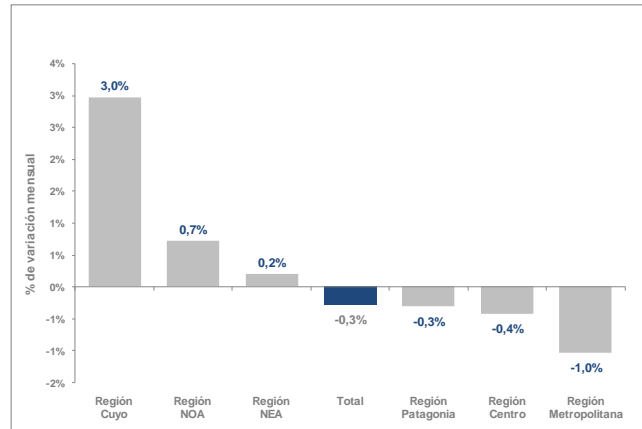
La Región Cuyo y las dos del Norte del país se mantuvieron en una senda de crecimiento. En el primer caso, la cantidad de puestos de trabajo registrados se expandió en un 3% mensual, impulsada por la incorporación de nuevos trabajadores en la Provincia de San Juan. Allí el empleo sectorial se incrementó un 7,4% mensual completando una serie de tres meses consecutivos de expansión que resultaron en un incremento acumulado desde Enero del orden del 13,4% y llevaron el volumen de ocupación a los 9.414 puestos de trabajo registrados, el más elevado desde el mes de Agosto de 2016.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación mensual. Abril 2017 (en %)



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

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

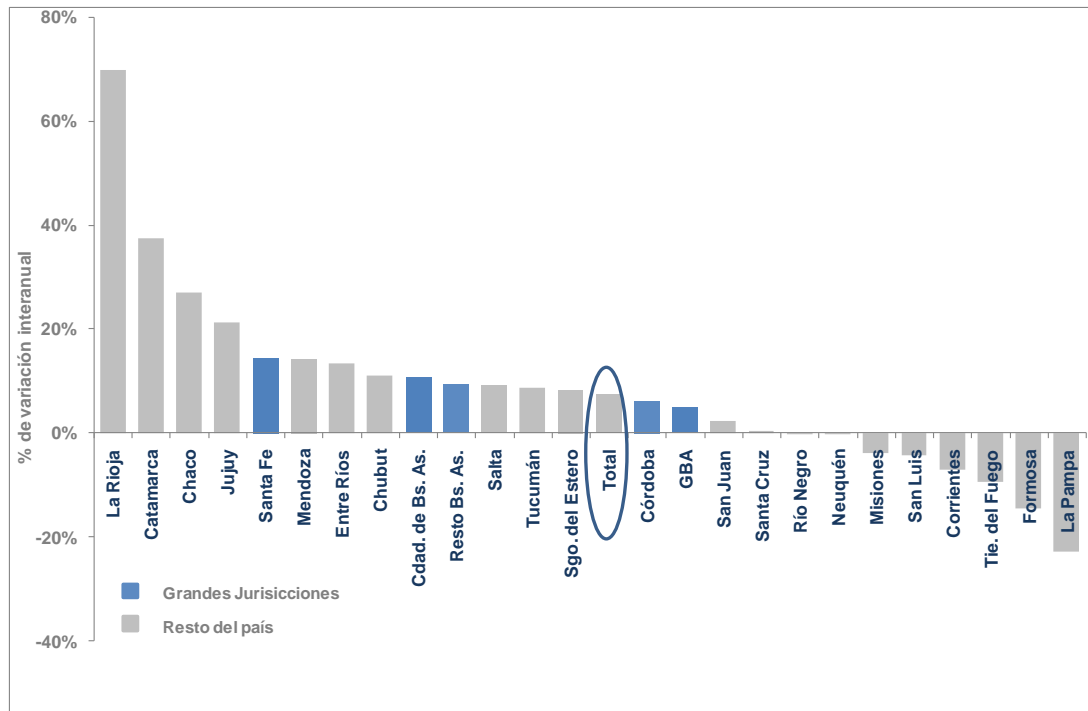


Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

De todas maneras, la pobre evolución de Abril no revierte lo que viene siendo un escenario de significativa recuperación del empleo sectorial a nivel nacional. Como se ilustra en el Gráfico XIII, **son tan sólo 5 las provincias que exhiben un volumen de empleo sectorial inferior al verificado en igual mes del 2016.**

Por su parte, la totalidad de las Grandes Jurisdicciones se muestran en terreno positivo en igual comparativa. **El incremento más moderado es el observado en los municipios del Gran Buenos Aires,** donde la cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes de Abril resultó un 4,9% superior a la de un año atrás. Santa Fe, la Ciudad Autónoma y el interior de la Provincia de Buenos Aires muestran un panorama sensiblemente diferente, con un ritmo de crecimiento superior a la media nacional del 7,5%.

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



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

El salario en la Construcción

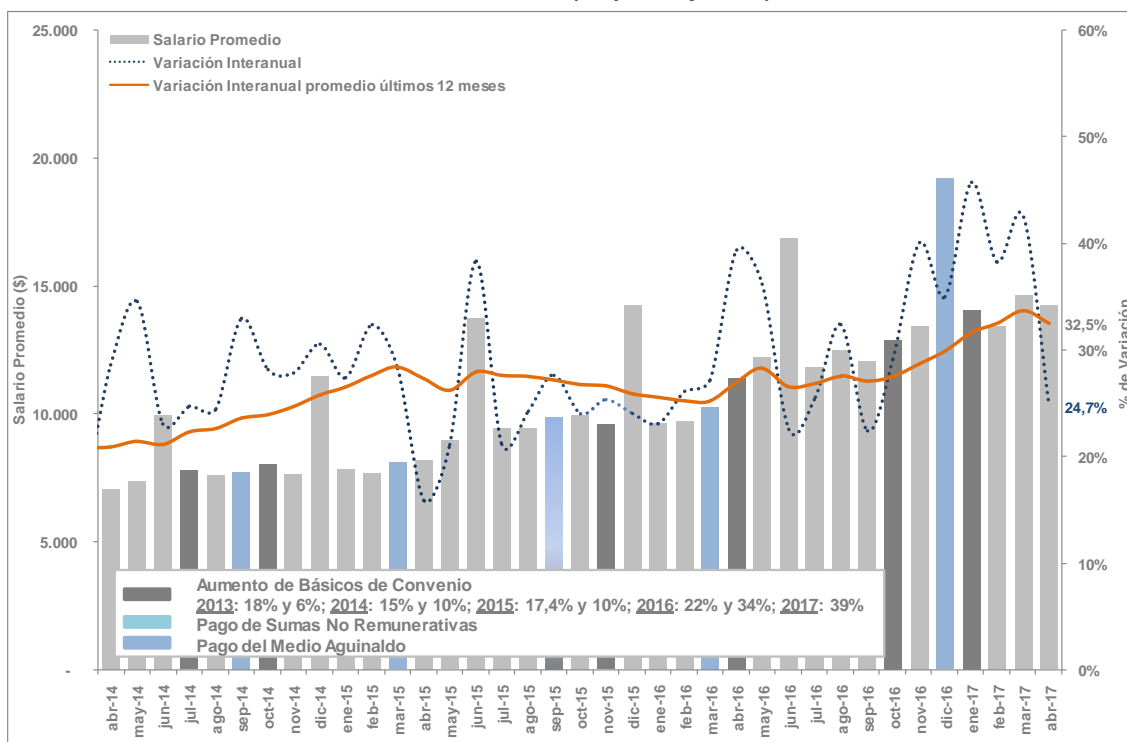
El promedio salarial alcanzó en Abril los \$14.229,4 registrando así una expansión del 24,7% interanual. Como se ilustra en el Gráfico XIV, esto supuso una sensible desaceleración en el ritmo de incremento de las remuneraciones que impactó no sólo en la tasa de variación interanual sino también en la tendencia de mediano plazo correspondiente al promedio para los últimos 12 meses.

Como se analizara previamente, la dinámica salarial se vio dinamizada en los últimos meses por el efecto combinado de los incrementos de los Básicos de Convenio negociados en el acuerdo paritario, como también por el mayor nivel de actividad que impulsa la media de las remuneraciones.

La reapertura de la paritaria resultó en un nuevo acuerdo para el período Octubre 2016 - Marzo 2017, con aumentos en dos tramos. El primero supuso un incremento del 34% sobre los Básicos vigentes al 31 de Marzo de 2016. La aplicación del segundo correspondió justamente a las remuneraciones de Enero de 2017 y, manteniendo idéntica base de aplicación, significó un aumento del 39%. Estos incrementos, en un contexto de relativa recuperación de la actividad sectorial, dieron lugar a una marcada aceleración de la dinámica salarial. Así se observó no sólo un aumento en el ritmo de crecimiento interanual de los salarios, sino también una aceleración de la tendencia de crecimiento de mediano plazo ilustrada, en el Gráfico XIV a continuación, a partir del promedio para los últimos 12 meses.

En Abril, por otra parte, el ritmo de crecimiento de los salarios se vio menguado por el hecho de que en ese mes del año 2016 resultó aplicable el aumento de 22% sobre los Básicos acordado oportunamente. La elevación del promedio de las remuneraciones en dicha oportunidad, constituye en la actualidad un factor que afecta negativamente la estadística de la tasa de incremento salarial interanual de los salarios del sector.

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



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo
 Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Más allá del efecto estadístico antes mencionado en el caso de la comparativa interanual, lo cierto es que en Abril se observó un leve desplazamiento de trabajadores desde las escalas de mayor hacia las de menor remuneración promedio. En particular, **la cantidad de trabajadores registrados que en el mes bajo análisis percibió un salario superior a los \$14.000 fue un 8,7% inferior a la verificada en Marzo pasado.**

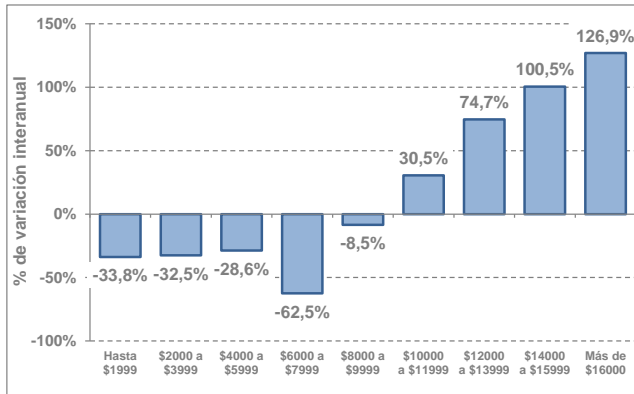
La comparativa interanual, por otra parte, ilustra de manera más integral el impacto de la dinámica de incremento de los salarios nominales sobre la estructura del empleo registrado. Como se observa en el Gráfico XV, el incremento de la cantidad de trabajadores situados al tope de la escala de las remuneraciones es marcado. **Para el caso de la franja que supera los \$16.000 la expansión durante el primer cuatrimestre asciende al 126,9%, mientras que para la que va de los \$14.000 a los \$15.999, es del 100,5%.** De esta manera, para el promedio de los primeros cuatro meses del 2017, **un 59% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción recibieron una remuneración igual o superior a los \$10.000 mensuales**, esto es, un 24,1% por sobre el Salario Mínimo Vital y Móvil correspondiente a igual período (ver Gráfico XVI).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Noviembre 2016 – Abril 2017 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Noviembre 2016	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$1999	20.574	16.538	24.177	19.906	21.576	17.971	-16,7%	-29,5%
\$2000 a \$3999	20.629	15.458	23.199	20.620	21.871	19.804	-9,5%	-23,7%
\$4000 a \$5999	27.647	17.421	28.007	27.703	26.501	25.551	-3,6%	-23,9%
\$6000 a \$7999	29.354	20.039	27.682	29.563	26.066	28.580	9,6%	-27,2%
\$8000 a \$9999	66.367	39.580	58.710	65.324	60.384	60.489	0,2%	-27,3%
\$10000 a \$11999	58.294	32.867	48.642	60.946	51.440	62.550	21,6%	24,4%
\$12000 a \$13999	43.636	33.008	40.328	47.679	46.316	50.337	8,7%	44,7%
\$14000 a \$15999	32.272	28.174	32.060	29.302	37.300	33.967	-8,9%	54,5%
Más de \$16000	85.005	170.498	91.310	79.865	103.814	94.859	-8,6%	82,2%
Total	383.778	373.583	374.115	380.908	395.268	394.108	-0,3%	7,5%

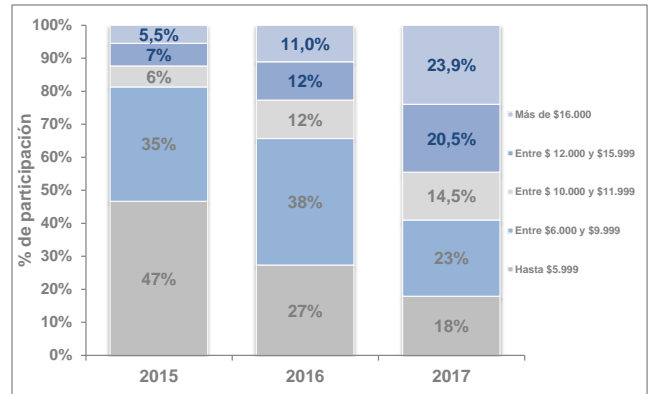
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulada a Abril 2017 (en %)



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

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulada a Abril 2015 / 2017 (en %)



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

Como resulta esperable, la tendencia a la desaceleración salarial en Abril se verificó tanto entre los diversos tamaños de firma como a nivel territorial.

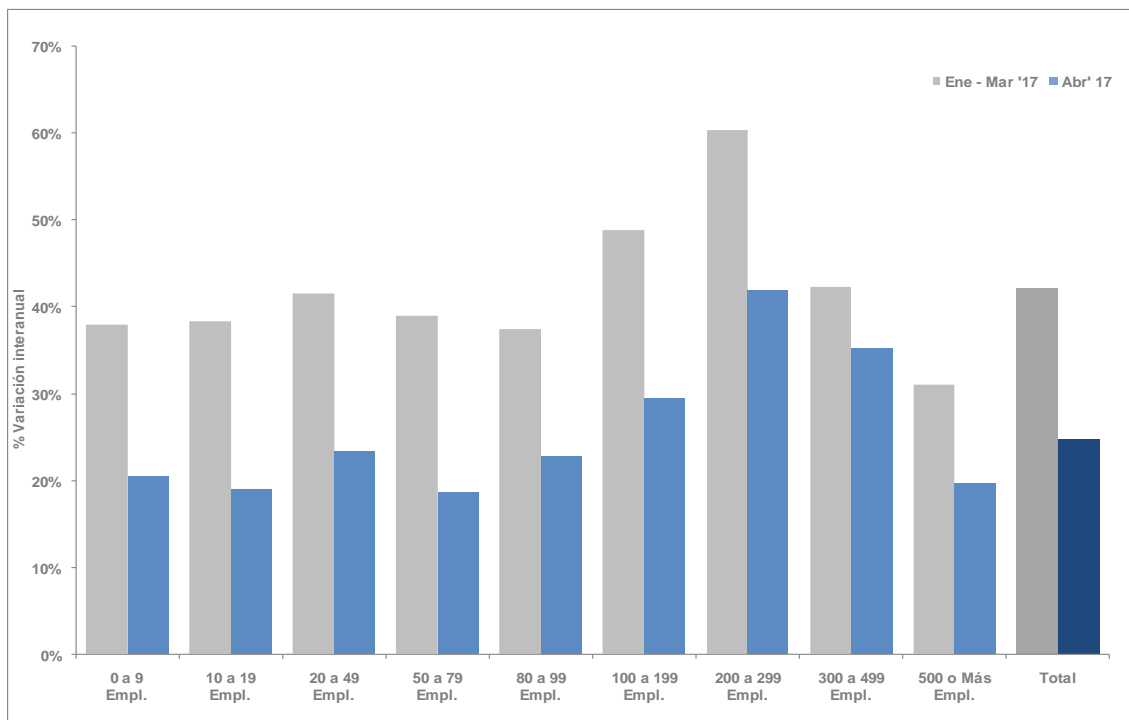
Pese a estar afectada por el desplazamiento de firmas entre segmentos como resultado de las variaciones en los planteles de las mismas, **la evolución de la media salarial por tamaño de empresa muestra una marcada desaceleración en la totalidad de los segmentos durante Abril** (ver Gráfico XVII).

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 2016 – Abril 2017 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Noviembre 2016	Diciembre 2016	Enero 2017	Febrero 2017	Marzo 2017	Abril 2017	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	10.680,2	15.242,0	11.296,1	10.902,3	11.504,6	11.263,9	-2,1%	20,5%
10 a 19 Empl.	10.679,1	14.992,8	11.215,2	10.761,5	11.484,3	11.163,3	-2,8%	19,0%
20 a 49 Empl.	11.715,1	16.571,4	12.334,0	11.800,0	12.858,9	12.551,7	-2,4%	23,3%
50 a 79 Empl.	13.000,4	18.388,5	13.614,1	12.546,1	13.606,2	13.057,4	-4,0%	18,5%
80 a 99 Empl.	13.067,4	18.642,0	13.686,7	13.026,0	14.087,3	14.093,0	0,0%	22,9%
100 a 199 Empl.	14.729,3	20.597,0	15.059,8	14.273,7	15.623,0	15.301,5	-2,1%	29,4%
200 a 299 Empl.	16.343,0	24.105,5	17.253,6	16.409,4	18.075,1	17.686,6	-2,1%	41,9%
300 a 499 Empl.	17.450,4	24.642,8	18.155,0	17.110,6	18.952,7	19.604,1	3,4%	35,2%
500 o Más Empl.	19.436,4	28.686,9	20.190,4	19.664,2	21.313,1	21.278,8	-0,2%	19,6%
Total	13.430,2	19.206,0	14.048,2	13.430,1	14.638,3	14.229,4	-2,8%	24,7%

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

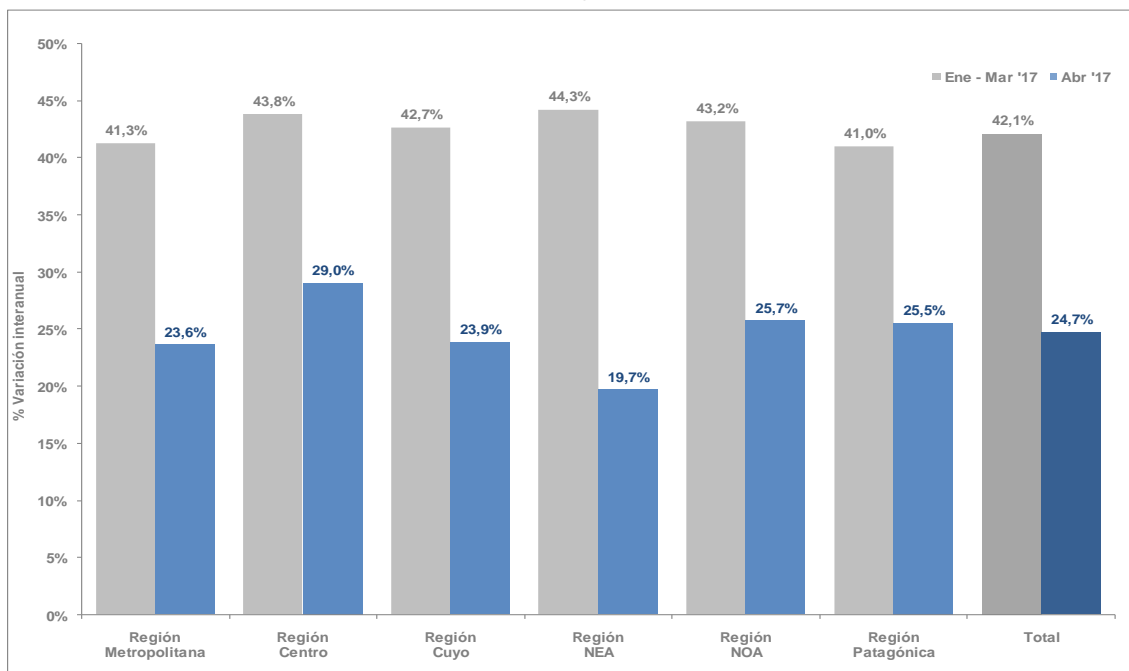
Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Enero – Marzo 2017 y Abril 2017 (en %)



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

Idéntico patrón se verifica a nivel territorial, donde **en todas las regiones se verificó durante Abril un incremento interanual de las remuneraciones inferior al acumulado durante el primer trimestre del año** (ver Gráfico XVIII).

Gráfico XVIII – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Enero – Marzo 2017 y Abril 2017 (en %)



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

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Abril 2017 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	74.344	14.189,9	18,9%	-0,6%	10,5%	-1,8%	25,8%	38,8%
Buenos Aires	111.933	14.012,5	28,4%	-0,8%	6,3%	-2,0%	23,0%	34,1%
GBA	75.223	13.263,0	19,1%	-1,4%	4,9%	-2,6%	21,3%	33,7%
Resto Bs. As.	36.711	15.548,4	9,3%	0,5%	9,4%	-1,1%	25,4%	34,2%
Catamarca	2.716	13.152,7	0,7%	1,4%	37,5%	-3,6%	28,0%	44,8%
Chaco	8.283	14.452,0	2,1%	0,2%	27,0%	-7,9%	19,7%	41,8%
Chubut	10.061	19.946,9	2,6%	1,6%	11,1%	-3,2%	19,2%	34,7%
Córdoba	28.809	13.782,5	7,3%	-0,9%	6,2%	-4,8%	34,2%	49,6%
Corrientes	6.186	11.517,4	1,6%	-0,4%	-7,0%	-6,1%	32,2%	45,5%
Entre Ríos	9.025	13.736,0	2,3%	0,1%	13,4%	-3,2%	36,4%	40,1%
Formosa	4.977	14.347,1	1,3%	0,3%	-14,4%	-3,6%	6,7%	24,4%
Jujuy	3.373	12.446,1	0,9%	12,0%	21,4%	-2,6%	21,2%	34,7%
La Pampa	3.139	14.716,4	0,8%	-1,1%	-22,8%	-2,0%	29,0%	44,0%
La Rioja	2.176	12.493,5	0,6%	4,3%	69,8%	-2,6%	8,6%	25,8%
Mendoza	12.592	12.180,9	3,2%	-0,3%	14,3%	-3,2%	20,6%	36,2%
Misiones	9.106	11.792,7	2,3%	0,5%	-3,7%	-8,5%	20,0%	36,3%
Neuquén	10.449	16.739,6	2,7%	-2,3%	-0,3%	-2,3%	24,4%	33,7%
Río Negro	7.748	16.320,3	2,0%	-0,1%	-0,2%	-3,8%	25,1%	39,8%
Salta	8.218	12.143,2	2,1%	-1,5%	9,2%	-2,1%	22,0%	36,9%
San Juan	9.414	14.581,1	2,4%	7,4%	2,2%	1,2%	30,1%	40,4%
San Luis	5.250	13.437,5	1,3%	2,8%	-4,4%	-2,4%	26,3%	40,8%
Santa Cruz	4.981	30.777,0	1,3%	0,9%	0,4%	-3,1%	32,9%	41,2%
Santa Fe	37.007	13.634,4	9,4%	-1,1%	14,4%	-2,7%	27,7%	39,0%
Sgo. del Estero	6.818	13.684,9	1,7%	-2,2%	8,3%	-0,8%	25,6%	34,4%
Tie. del Fuego	2.124	23.334,4	0,5%	-2,0%	-9,4%	-3,9%	19,7%	36,4%
Tucumán	10.155	9.676,4	2,6%	1,1%	8,7%	0,3%	29,8%	41,9%
Sin Asignar	5.224	13.845,1	1,3%	-1,8%	12,8%	-1,0%	26,4%	40,8%
Total	394.108	14.229,4	100,0%	-0,3%	7,5%	-2,8%	24,7%	37,3%

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

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

En el mes de Abril, el metraje incluido en los permisos de edificación a nivel nacional mostró una variación interanual de signo positivo.

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

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2016			
Abril	593.770	3,5%	0,6%
Mayo	626.842	10,1%	2,5%
Junio	604.387	5,9%	3,1%
Julio	520.073	-27,0%	-2,2%
Agosto	617.452	1,8%	-1,7%
Septiembre	546.611	-23,6%	-4,6%
Octubre	637.897	-7,7%	-5,0%
Noviembre	549.738	-16,2%	-6,1%
Diciembre	614.505	14,4%	-4,5%
2017			
Enero	590.799	13,1%	13,1%
Febrero	409.336	-22,1%	-4,6%
Marzo	550.349	-2,1%	-3,7%
Abril	649.874	9,4%	-0,2%
Promedio Ene-Abr '14	586.863	-	-
Promedio Ene-Abr '15	547.826	-6,7%	-
Promedio Ene-Abr '16	550.984	0,6%	-
Promedio Ene-Abr '17	550.090	-0,2%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

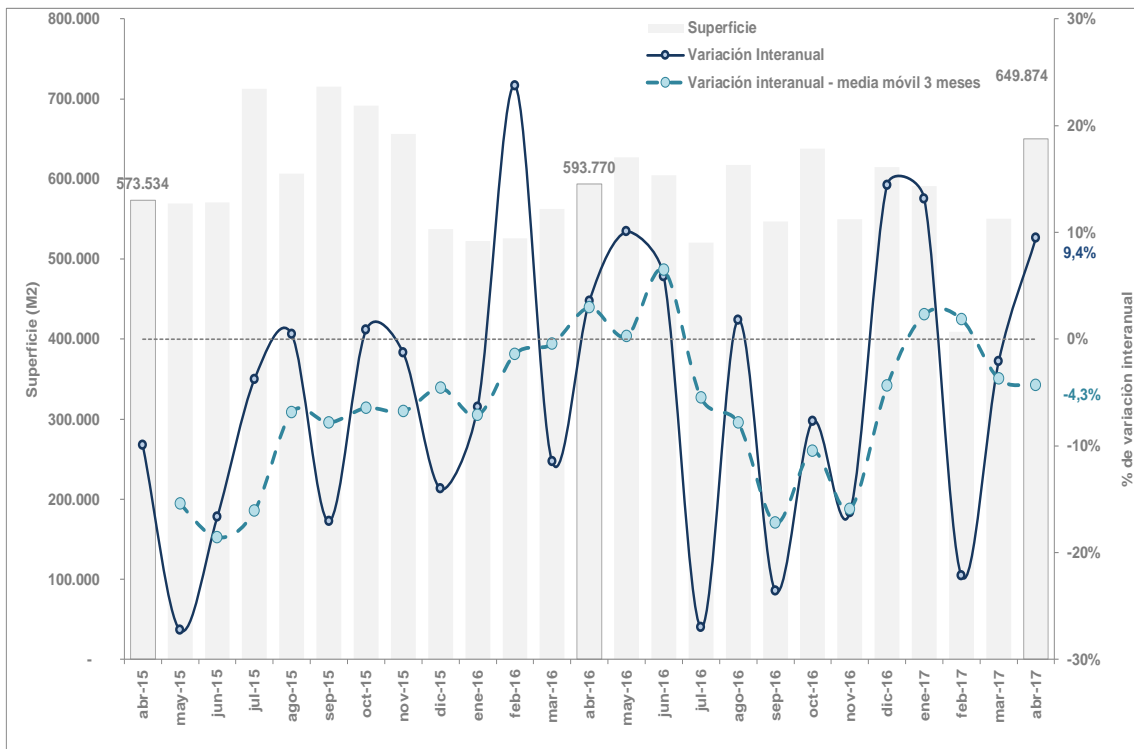
Luego de dos meses de caídas, **la proyección de superficie permitada en el total de 41 municipios relevados por el INDEC mostró un incremento de 9,4% interanual**. De esta manera el acumulado anual se encuentra prácticamente en línea (-0,2%) con el registrado en los primeros cuatro meses de 2016 (Cuadro I).

Asimismo, analizando la totalidad de la nueva serie de superficie incluida en los permisos de edificación iniciada en 2014, puede verse que **los datos referidos al primer cuatrimestre de este año no difieren mayormente a lo ocurrido en 2015**, presentando el último trienio una leve merma respecto al 2014 (Gráfico III).

³ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizará como base los 28 meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

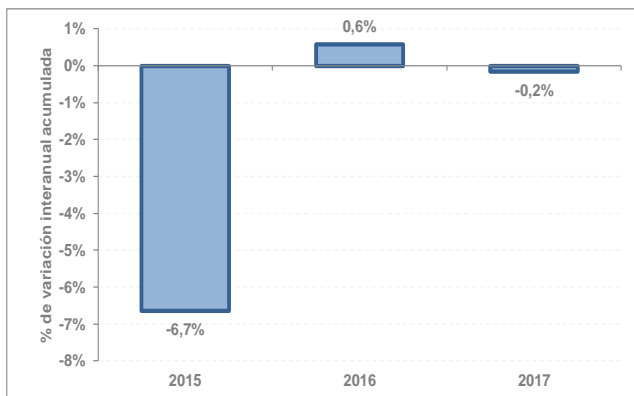
⁴ Al momento de cierre del presente Informe se encontraban todavía pendientes de publicación los datos relativos a las Solicitudes de Permisos de Edificación en la Ciudad de Buenos Aires para los meses de Enero, Febrero, Marzo y Abril de 2017, razón por la cual se analiza aquí únicamente la información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

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2015 – 2017 (en M2 y en %) ⁵



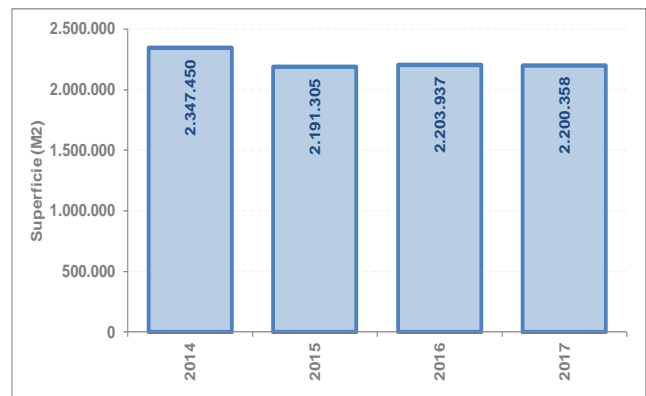
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La compraventa de inmuebles

En el cuarto mes del año la compraventa de inmuebles continuó con su sendero de crecimiento interanual, tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la Provincia homónima, aunque a un menor ritmo en esta última. La incidencia de las operaciones con hipotecas sigue siendo de importancia en ambos distritos, dato coincidente con el fuerte aumento en el otorgamiento de créditos garantizados, que se sextuplicó en el mes con respecto a Abril del año pasado. Este crecimiento ha estado motorizado por los préstamos denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), siguiendo el impulso que diversas medidas del Gobierno le han otorgado al instrumento.

⁵ Debido a la discontinuidad de la serie, las variaciones interanuales, mes a mes y media móvil tres meses, se toman a partir de Enero y Marzo de 2015 respectivamente.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Abril 2016 - 2017 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2016						
Abril	8.420	9,0%	9,2%	3.347	6,7%	17,4%
Mayo	8.905	5,8%	2,7%	3.649	9,0%	16,5%
Junio	8.543	-4,1%	-7,7%	3.646	-0,1%	8,4%
Julio	8.093	-5,3%	-29,8%	3.568	-2,1%	-12,8%
Agosto	8.884	9,8%	19,3%	4.229	18,5%	44,1%
Septiembre	9.017	1,5%	-0,2%	4.208	-0,5%	19,1%
Octubre	8.921	-1,1%	-8,4%	4.153	-1,3%	18,0%
Noviembre	10.100	13,2%	3,0%	5.016	20,8%	45,1%
Diciembre	17.200	70,3%	7,1%	6.202	23,6%	41,0%
2017						
Enero	4.401	-74,4%	41,6%	3.425	-44,8%	80,5%
Febrero	5.465	24,2%	16,1%	3.012	-12,1%	57,0%
Marzo	9.186	68,1%	18,9%	4.509	49,7%	43,7%
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.032	-10,6%	20,5%
Acumulado Ene-Abr '05	33.460	-	-	18.276	-	-
Acumulado Ene-Abr '06	36.423	-	8,9%	19.669	-	7,6%
Acumulado Ene-Abr '07	32.606	-	-10,5%	19.706	-	0,2%
Acumulado Ene-Abr '08	43.218	-	32,5%	20.392	-	3,5%
Acumulado Ene-Abr '09	27.262	-	-36,9%	12.419	-	-39,1%
Acumulado Ene-Abr '10	30.157	-	10,6%	16.508	-	32,9%
Acumulado Ene-Abr '11	30.209	-	0,2%	17.247	-	4,5%
Acumulado Ene-Abr '12	29.947	-	-0,9%	14.617	-	-15,2%
Acumulado Ene-Abr '13	22.521	-	-24,8%	9.227	-	-36,9%
Acumulado Ene-Abr '14	17.084	-	-24,1%	8.930	-	-3,2%
Acumulado Ene-Abr '15	22.204	-	30,0%	8.963	-	0,4%
Acumulado Ene-Abr '16	23.965	-	7,9%	10.302	-	14,9%
Acumulado Ene-Abr '17	27.972	-	16,7%	14.978	-	45,4%

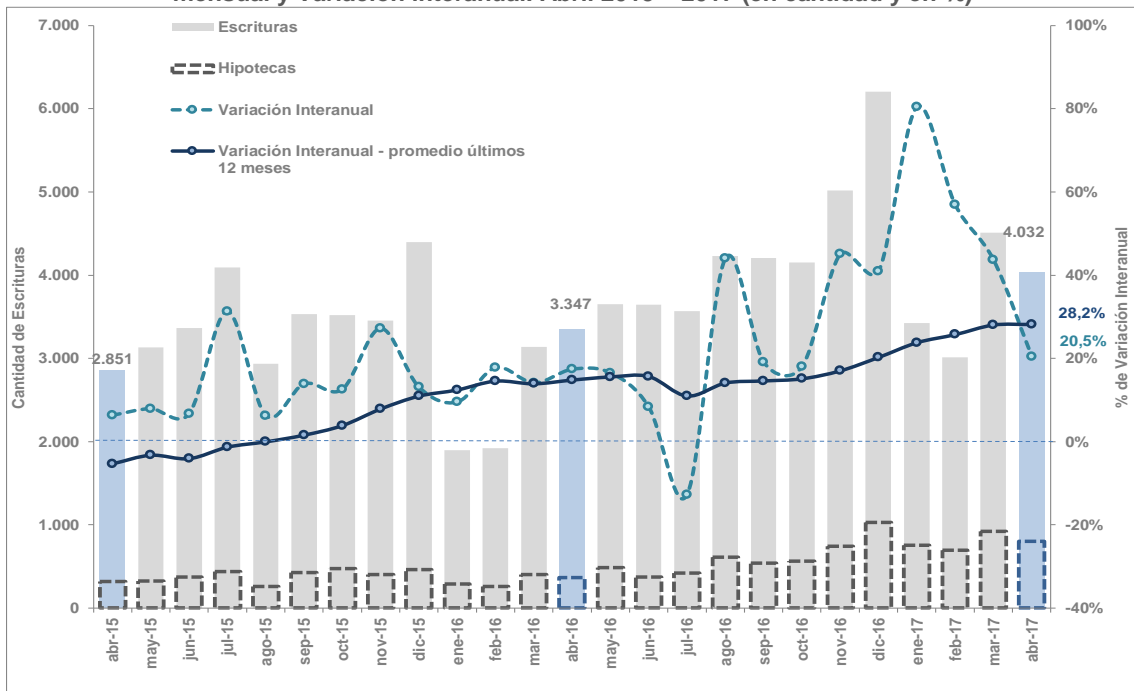
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La cantidad total de Actos Escriturales celebrados en la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de Abril de 2017 fue de 4.032, lo que implica un incremento interanual de 20,5%. El mes bajo análisis resulta ser así el noveno consecutivo de importantes aumentos en la Actividad de Compraventa en el distrito capitalino, hecho que se refleja en **el crecimiento interanual de los primeros cuatro meses del año que alcanza un ritmo de 45,4%; el mayor de la serie** (Cuadro II). Resulta relevante mencionar que este fuerte aumento tiene como base un periodo que ya presentaba un incremento de magnitud respecto al anterior (14,9% primer cuatrimestre 2016 versus 2015). **El crecimiento de mediano plazo, medido como la variación interanual promedio de doce meses, se mantuvo en línea con el registro de Marzo, exhibiendo un 28,2% de aumento** (Gráfico IV), valor que por lo tanto continúa conformando el **mayor pico de crecimiento de la actividad en los últimos quince años.**

Con un incremento del 119% interanual en cantidades, la proporción de operaciones realizadas mediante hipotecas, según informa el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, fue de 19,9% en el mes de Abril del presente año, llevando a **la proporción total de actos respaldados con créditos bancarios a un 21,2% del total de Escrituras en el primer cuatrimestre de 2017**, lo que representa un crecimiento de 8,4 pp en relación con igual periodo de 2016. Otra forma de mensurar el impacto del crédito en este distrito proviene de indicar que del total del crecimiento acumulado anual de las Escrituras, **un 40% se debe a aquellas que se han realizado con respaldo hipotecario**⁶.

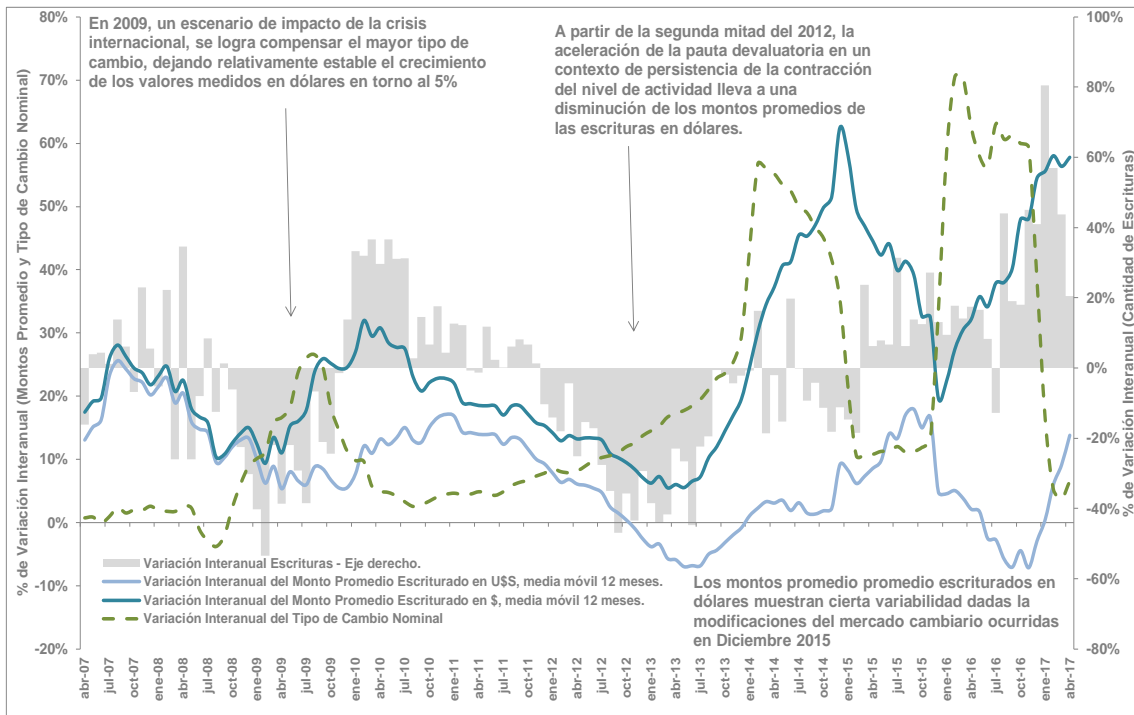
⁶ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+1.853) con el del total de Escrituras (+4.676).

Gráfico IV – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Total y con Hipotecas. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



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

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

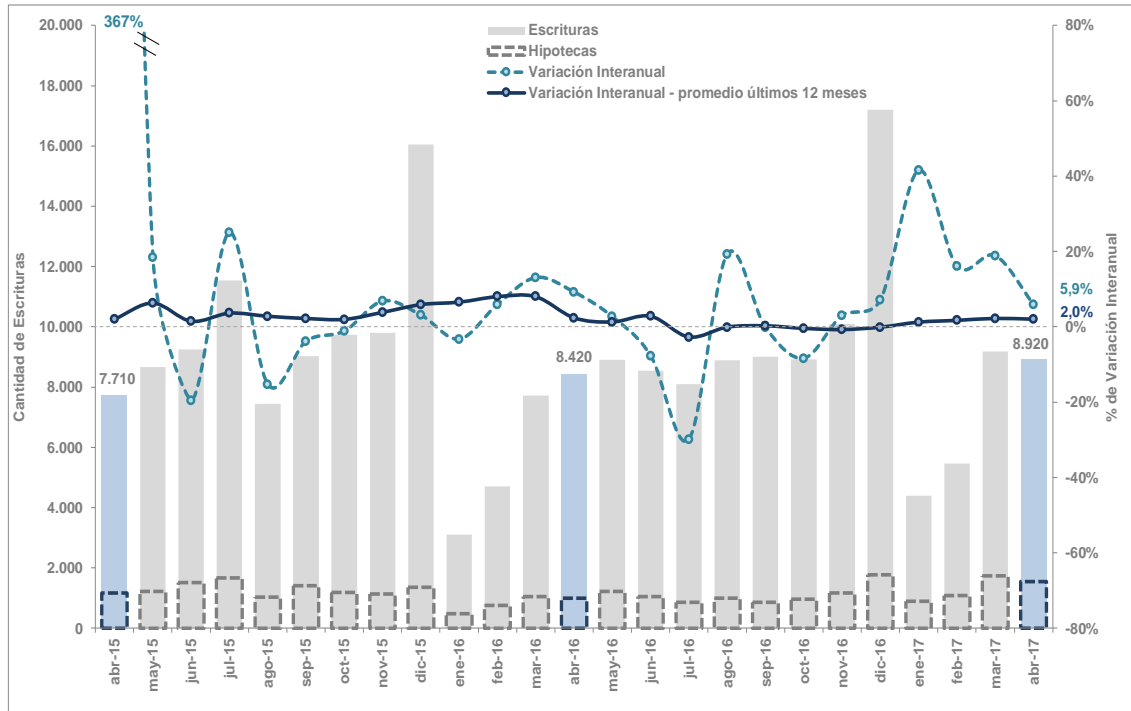


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto total escriturado en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$ 8.945,5 millones en el cuarto mes del año, lo que significa un promedio de \$2.218.613 por Operación. Este valor se encuentra un 64,4% por encima del valor medio de Abril del año pasado. Dado que este crecimiento superó en mucho a la variación interanual del tipo de cambio (6,6% en el mes bajo análisis), **el monto medio de las Escrituras de la Capital Federal en moneda extranjera evidenció una variación interanual de 54,2%.** Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico VI.

Por su parte en la Provincia de Buenos Aires se rubricaron 8.920 Actos, alcanzando así un periodo de seis meses consecutivos de variaciones interanuales positivas, con un crecimiento de 5,9% en Abril en relación con igual periodo de 2016. En términos acumulados, la variación interanual en los primeros cuatro meses de 2017 fue de 16,7%, más que duplicando el ritmo que había exhibido la escrituración en 2016 y completando, junto con 2014, un periodo de tres años seguidos de mejora en la Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense. La tendencia de crecimiento de mediano plazo continúa siendo positiva pero leve, en torno al 2% (Gráfico VI).

Gráfico VI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Total y con Hipotecas. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



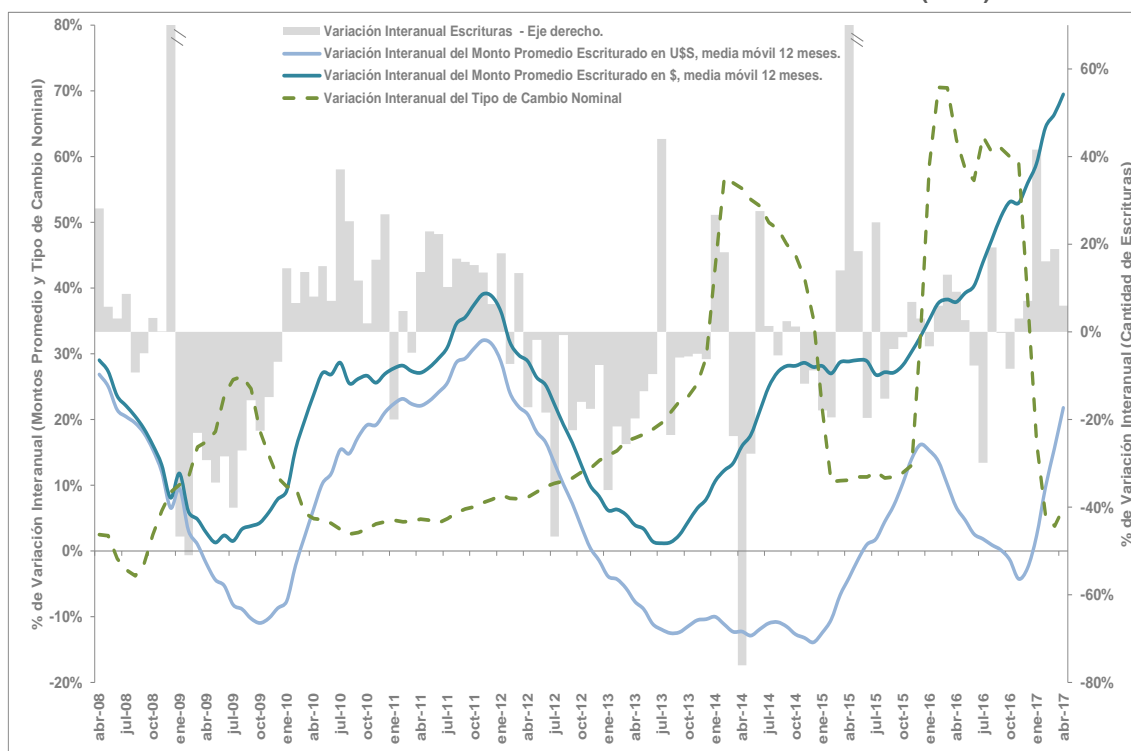
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

La cantidad de escrituras celebradas con garantía hipotecaria en Abril fue de 1.551, un 17,4% del total, evidenciando un aumento del 55% en relación con igual mes del año pasado. De esta manera, en lo que va de 2017, las operaciones respaldadas por crédito bancario han sido responsables de la mitad del mencionado crecimiento interanual total (16,7%)⁷.

El valor medio por operación fue de \$930.643, creciendo un 72% respecto a Abril del año pasado en moneda local, mientras que el incremento en moneda extranjera fue de 61,5%, teniendo en cuenta la menor variación sufrida por el tipo de cambio con el dólar durante los últimos doce meses. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera pueden verse en el Gráfico VII.

⁷ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+1.988) con el del total de Escrituras (+4.007).

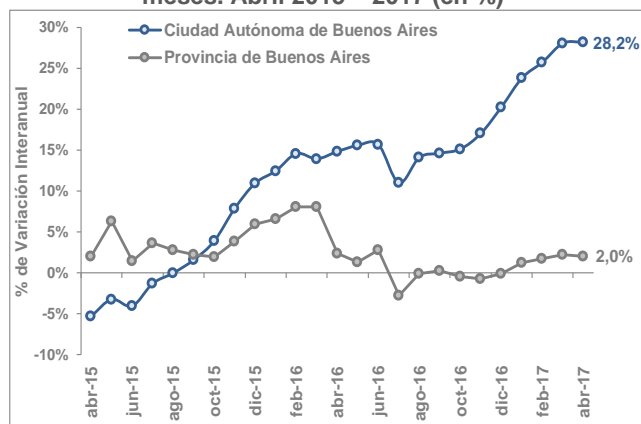
Gráfico VII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Abril 2008 – 2017 (en %)



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

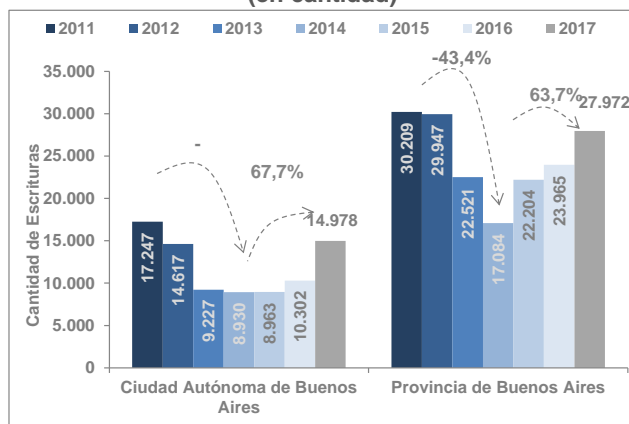
El cuarto mes del año continuó con las tendencias que tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires venían manteniendo: fuerte crecimiento para el distrito capitalino y leve tendencia de repunte para el bonaerense. En el Gráfico VIII pueden observarse estas divergencias, con **un crecimiento interanual promedio de doce meses del 28,2% en la Ciudad, que casi duplica al ritmo registrado seis meses atrás (15,1%), vis a vis un acumulado del 2% para la Provincia**. La comparación de los primeros cuatrimestres de los últimos siete años refleja conclusiones similares: mientras que para la Capital se trata del mejor inicio de año desde 2011 en términos de Escrituras celebradas, luego de un valle pronunciado durante los anteriores cuatro años, para la Provincia el crecimiento ha sido progresivo desde 2014, sin superar todavía el registro de 2012 (Gráfico IX).

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



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

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

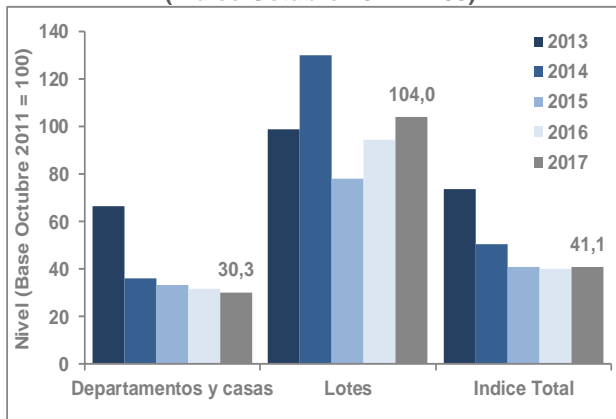


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

El seguimiento de la Actividad de Compraventa en la Provincia de Córdoba se realiza en base al Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de dicha Provincia (CEDUC). Es importante mencionar que el dato así obtenido no resulta del todo comparable al de Escrituras anteriormente tratado para los dos principales distritos del país.

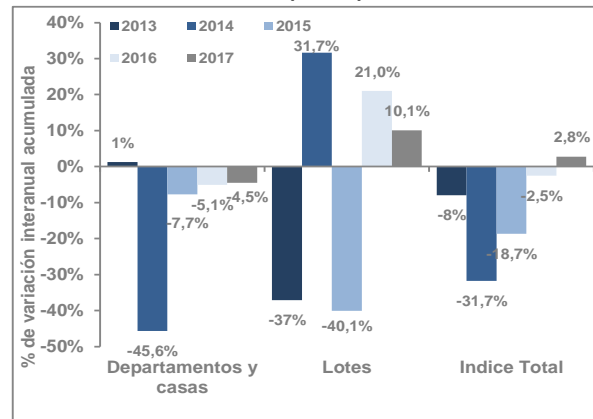
En el primer cuatrimestre del año las ventas de *Lotes* mostraron un incremento interanual del 10,1% que se opuso al desempeño de los *Departamentos y Casas*, dando como resultado un **incremento del 2,8% en el Índice Total de ventas de la Provincia de Córdoba para lo que va del año 2017**, como se refleja en el Gráfico X y en el Gráfico XI.

Gráfico X – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Abril 2014 / 2017 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

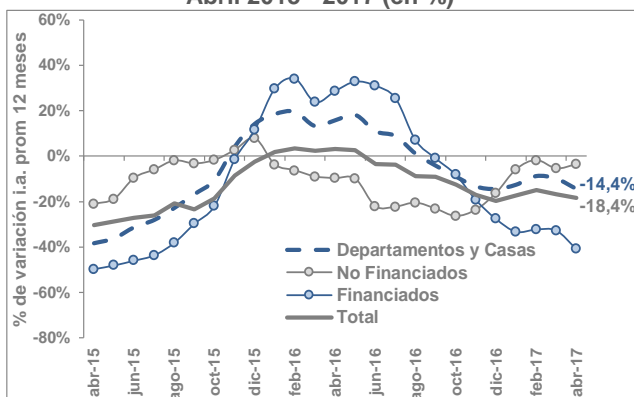
Gráfico XI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Abril 2014 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

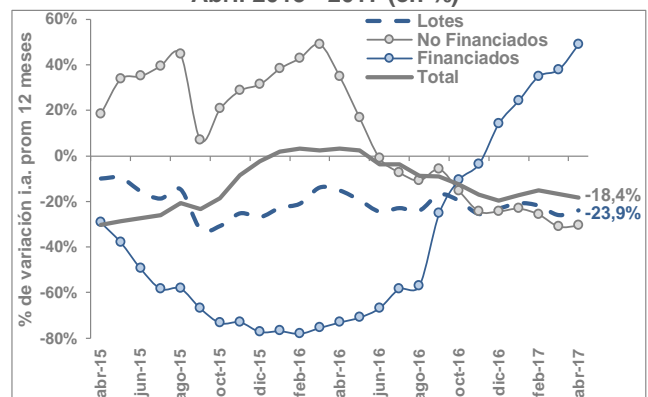
Una mirada de mediano plazo indica que, pese al mencionado aumento interanual del primer cuatrimestre del año versus igual periodo de 2016, la Actividad de Compraventa en Córdoba, siempre medida mediante el Índice de ventas de CEDUC, **mantiene una caída de 18,4% en el promedio de 12 meses**, destacándose en esta medición **el sub-segmento de Lotes Financiados, con un crecimiento del 48,8%** en igual comparación (Gráfico XII y Gráfico XIII).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

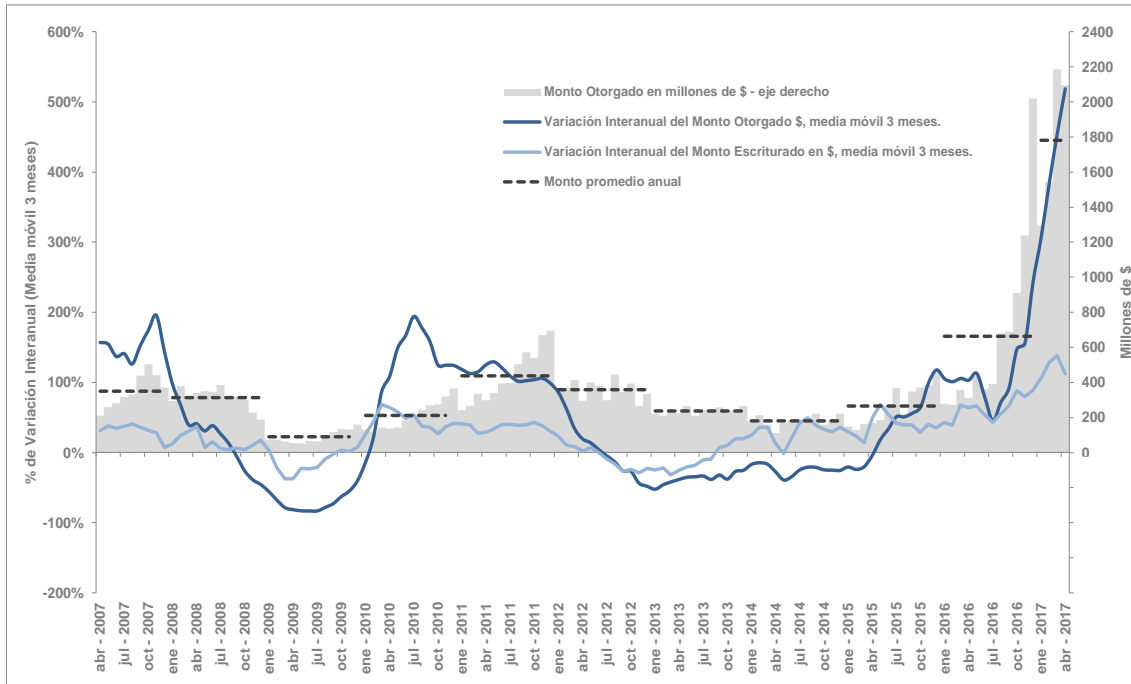
Gráfico XIII – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Abril 2015 - 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Durante el mes de Abril se otorgaron 2.095 millones de pesos en créditos bancarios con garantía hipotecaria para vivienda⁸, lo que representa un incremento del 518% con respecto a igual mes del año pasado (en su media móvil trimestral). Este crecimiento supera con creces la variación de los volúmenes monetarios totales involucrados en las escrituras de los dos principales distritos⁹ (+90%), dato coherente con la mayor participación de los actos con hipotecas dentro del total en las dos principales plazas inmobiliarias del país (ver Gráfico XIV).

Gráfico XIV – Montos otorgados de Créditos hipotecarios (en Millones de pesos y Variación interanual -media móvil tres meses-) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación interanual -media móvil tres meses-). Abril 2007 – 2017



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

El fuerte crecimiento de los créditos hipotecarios durante la segunda mitad de 2016 e inicios de 2017 ha estado **impulsado por aquellos denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA)**, unidad de cuenta para créditos y depósitos lanzados en Abril del año pasado por el BCRA para incentivar los préstamos para vivienda; medida que ha sido acompañada recientemente por los órganos legislativos de la Provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma, Río Negro y Santiago el Estero con la exención de Ingresos Brutos para este tipo de créditos, con el objetivo de reducir las cuotas y ampliar así su acceso¹⁰. Estas iniciativas han ampliado el panorama de opciones disponibles para la obtención de créditos hipotecarios para vivienda. A continuación, se presentan las principales alternativas del mercado.

Los tradicionales créditos a tasa fija otorgados principalmente por bancos públicos (Banco Ciudad y Banco de la Nación Argentina- BNA) continúan siendo ofrecidos por algunas entidades privadas¹¹. En el caso del Banco Ciudad, la tasa (TNA) es de 25% o 32% (según el valor de la propiedad) durante 12 meses y luego variable¹², con un plazo máximo de 20 años. Sus destinos son adquisición, refacción, mejora o ampliación. En el BNA, la tasa es del 14% fija por tres años y luego variable¹³. El plazo máximo es 30 años

⁸ 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.

⁹ Debe considerarse aquí que el dato de crédito hipotecario otorgado tiene cobertura nacional, sin contar con división a nivel provincial, mientras que el indicador de montos escriturados se corresponde solo con los distritos mencionados.

¹⁰ Esta medida se encuentra entre los objetivos del Acuerdo Federal para la Construcción, firmado en Abril de este año.

¹¹ Dentro de los Bancos privados más importantes, el Banco Francés y el HSBC continúan ofreciendo préstamos a tasa fija.

¹² Línea Ciudad Vivienda, Tasa Variable de Inversión Productiva (asociada a la tasa BADLAR) + 250 o 700 puntos básicos, según el monto de la vivienda.

¹³ Línea Nación Tu Casa. A partir del mes 37 puede ser repactable a la tasa vigente de hipotecarios de ese momento; o bien variable siguiendo BADLAR + 250 ppbb.

y el tope de valor de la vivienda es \$3.260.000. El BNA permite el destino construcción sobre terreno propio, con un plazo de obra de doce meses.

Por su parte, los créditos denominados en UVA son ofrecidos tanto por bancos privados como públicos. Se trata de créditos a tasa fija cuyo monto se convierte a UVAs al momento del otorgamiento según la cotización del día y sus cuotas permanecen fijadas en dicha denominación, variando mes a mes en función de la evolución del CER. Estas tasas fijas van desde 4,5% en el BNA (3,5% para clientes), hasta 8,5% en el Banco Hipotecario. Los plazos máximos varían también según entidad, desde 15 a 30 años (en el caso del BNA). Recientemente se habilitaron líneas para construcción.

La principal diferencia que presentan los dos tipos de crédito es la relación que existe entre la cuota inicial y el monto total a otorgar. Por ejemplo, considerando las dos líneas del BNA para un crédito de \$1.000.000, en el caso de Tasa Fija la cuota inicial es de \$13.849, mientras que si se trata de un crédito UVA la cuota inicial es de \$5.467. Como consecuencia, el ingreso mínimo requerido en el primer caso es de \$44.830 mientras que en el segundo es de \$20.269¹⁴. Según datos de la distribución del ingreso que surgen de la última Encuesta Permanente de Hogares (EPH) realizada por el INDEC, menos de un 10% de los hogares tiene ingresos superiores a \$40.000; mientras que más de un 30% del total de hogares supera los \$20.000¹⁵. Es decir que **la diferencia en las cuotas no es solo relevante para el tomador de crédito, sino que más que triplica el universo de posibles prestatarios**, lo que en un contexto previo de demanda de crédito hipotecario reprimida ha dado un fuerte impulso al sector.

Esto se ve reflejado en los datos que presenta el Banco Central, que indican que en total se han otorgado aproximadamente 5.800 millones de pesos de préstamos hipotecarios denominados en UVA¹⁶ desde el inicio de su implementación, cifra que representa un 44% del total de crédito hipotecario otorgado a personas físicas durante el mismo período¹⁷. Debe agregarse a ese análisis que la nueva modalidad de créditos PROCREAR se canaliza vía sistema financiero, quedando la participación del fideicomiso limitada al otorgamiento del beneficio, instrumentado mediante un aporte no reembolsable al momento de la escrituración (ver Informe N° 129 – Julio 2016). Los créditos otorgados por las entidades financieras que complementan el ahorro individual y el mencionado beneficio son denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) y se encuentran incorporados los montos otorgados mencionados. Según los Estados Contables del Fideicomiso PROCREAR, en el primer trimestre del año se otorgaron beneficios por 215 millones de pesos.

¹⁴ Fuente: Simulador de Crédito BNA: plazo 360 meses (TNA UVA 4,5%)

¹⁵ Hogares según escala de ingreso total familiar. Total de aglomerados urbanos. Cuarto trimestre de 2016. INDEC.

¹⁶ Informe Monetario Mensual Abril (BCRA)

¹⁷ \$13.049 Millones de pesos, siempre considerando el otorgamiento a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor.

► 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