

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 145

Correspondiente al período Septiembre – Octubre 2017

Buenos Aires | Noviembre 2017

| | |
|---|-----------|
| ▶ Resumen Ejecutivo | 2 |
| Marco General..... | 2 |
| Situación Laboral | 3 |
| Situación Inmobiliaria | 4 |
| ▶ Marco General..... | 6 |
| La Construcción | 6 |
| Empresas Constructoras..... | 11 |
| Costos | 16 |
| La construcción en el empleo | 18 |
| ▶ Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 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..... | 29 |
| ▶ Situación del Mercado Inmobiliario | 33 |
| Las Perspectivas de la Construcción en el País' | 33 |
| La compraventa de inmuebles | 35 |
| ▶ Glosario de Términos utilizados. | 44 |

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 145

Noviembre 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Octubre mostraron una tasa de expansión del consumo interno del 23,5% interanual, no sólo la más pronunciada en lo que va del año sino también la más significativa desde Agosto de 2013.
- El nivel de consumo -que en el mes bajo análisis volvió a ubicarse por encima del millón de toneladas- constituyó una nueva marca histórica, superando en un 1% a la registrada en Octubre de 2015.
- Aunque este nuevo salto no alcanzó aún para que el nivel de consumo acumulado entre Enero y Octubre superase al de igual período de 2015, llevó la tasa de crecimiento acumulada por encima del 12% interanual, transformándose así en el mayor incremento desde el año 2011.
- En Septiembre, el consumo de cemento *a granel* creció un 24% interanual, más de 3 veces superior al 6,9% correspondiente al consumo *en bolsa*. La brecha resulta aún más notoria cuando se considera la variación acumulada en lo que va del año. Allí se advierte que el consumo *a granel* se expande un 25% contra apenas el 3,1% el de *bolsa*.
- Mientras que *a granel* el consumo acumulado entre Enero y Septiembre fue un 1,2% más alto que en igual período de 2015, en el caso del efectuado *en bolsa* dicha comparación es un 5,4% menor.
- En tanto que en las *Grandes jurisdicciones* el consumo *a granel* se expandió más de un 30% interanual en el período Enero-Septiembre, en las *Restantes* esa tasa de incremento se redujo a menos del 14%.
- A la tracción que la obra pública genera sobre los despachos de *Asfalto y Hierro redondo para hormigón*, se ha plegado en los últimos meses la recuperación de insumos más ligados a obras residenciales, como ser las *Artículos sanitarios de cerámica* y las *Pinturas*, destacando en Septiembre el despacho de *Ladrillos huecos*.
- Este carácter más extendido del proceso de expansión se expresa en un ISAC creciendo en Septiembre nuevamente al 13,4% (13% lo hizo en Agosto) interanual y en la marcha del Índice Construya, que en Octubre volvió a crecer por encima del 20% interanual.
- En el caso del Índice Construya, el nivel de este indicador de obras residenciales no logró alcanzar máximos históricos. Por el contrario, se ubica por debajo de los registros tanto de 2013 como de 2015.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción en el mes de Octubre ascendió a 22.588, un 1,04% (Septiembre: 0,95%) más que en igual período del año pasado.
- Siguen siendo las *Restantes jurisdicciones* las que más influyen en el alza del número de empleadores, tanto en términos relativos (incremento interanual del 2%), como absolutos (150 de las 233 nuevas empresas).
- En Octubre fueron 9 las jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior a la de un año atrás.
- Entre las que crecen, sobresale la dinámica de Catamarca, cuyo número de empleadores aumentó muy por encima del resto, superando el 30%.
- Las provincias de la Patagonia Sur siguen prevaleciendo entre las que se contraen; de hecho, Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego son las 3 con mayores caídas porcentuales.
- El análisis según Forma Jurídica indica que la tipología que más se expande sigue siendo la de *Sociedades de Responsabilidad Limitada*.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre, y por segundo mes consecutivo, un alza mensual inferior al 1%.
- El dato se explica, fundamentalmente, por el comportamiento del rubro Mano de obra, que en los dos últimos meses se mantuvo sin variaciones. Por el contrario, el rubro Materiales continúa subiendo a una tasa que no logra perforar el 1,5% mensual.
- El Índice acumuló a Octubre un alza del 21,4% respecto a su nivel de Diciembre del año pasado. Y de esa manera pasó a mostrar una desaceleración significativa respecto al mismo período de 2016, cuando registraba un alza del 26,4%.
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses retomaron su senda decreciente, registrando su quinta caída en los últimos seis meses. Así, el nivel del indicador sigue orbitando en torno a los valores que mostraba en los primeros meses de 2015.

Situación Laboral

- El empleo formal en la Industria de la Construcción mantuvo en Septiembre la tendencia expansiva verificada a lo largo de los últimos meses. Según la información disponible, se crearon 6.700 nuevos empleos en el mes, alcanzando un total de 424.285 puestos de trabajo registrados.
- Se evidenció así un crecimiento del 1,6% en relación a Agosto pasado, completándose una serie de cinco meses consecutivos de expansión mensual, en los cuales, con la única excepción de Julio, la variación estuvo por encima del 1,5% mensual.
- El ritmo de incremento interanual trepó al 13,3%, el noveno de forma consecutiva, mostrando nuevamente una aceleración luego de dos meses de estabilidad. De esta manera, en Septiembre se volvió a registrar una tasa que representa un nuevo máximo histórico, fruto de la creación de casi 50.000 puestos en los últimos doce meses.
- El volumen de empleo observado en Septiembre de 2017 resultó un 5% superior a la media histórica correspondiente para ese mes, siendo superado únicamente por los registros correspondientes a iguales meses de 2011 y 2015.
- El tercer trimestre culmina con una expansión del 12,7% interanual. El promedio de ocupación fue de 417.396 puestos de trabajo registrados, un 3,7% más alto que la media histórica para dicho período del año.
- En los nueve primeros meses del año, el empleo sectorial acumula un 8,7% de crecimiento interanual.
- Al igual que en Agosto, el impulso al crecimiento provino principalmente de la expansión de los planteles de las grandes firmas constructoras.
- El indicador de empleo promedio exhibió un nuevo incremento que lo llevó a alcanzar el nivel de 14,3 puestos de trabajo registrados por empresa (con un alza del 1% mensual). De esta manera, el plantel medio de las firmas constructoras se ubica un 11,7% por sobre el registro correspondiente a igual mes de 2016.
- La participación de las empresas con plantel igual o superior a los 500 empleados respecto al total de empleo registrado ascendió al 11,4%, la mayor proporción desde Octubre de 2015.
- En Septiembre, 19 de las 25 jurisdicciones en las que se subdivide el territorio nacional exhibieron una expansión en la cantidad de trabajadores registrados. Más de la mitad (54%) de los nuevos puestos de trabajo creados durante el mes se localizaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la provincia homónima y en Córdoba.
- Sin embargo, las regiones de mayor dinamismo mensual fueron el Noroeste Argentino, la Patagonia (afectada por cuestiones estacionales) y la Región Centro.
- A diferencia de los procesos de expansión del empleo observados durante los años 2013 y 2015, en los cuales el impulso fundamental se ubicaba en el Resto del país, en la actualidad, el fortalecimiento más expresivo está en las Grandes jurisdicciones.

- En los partidos del Gran Buenos Aires se alcanzó una importante recuperación del volumen de empleo durante el tercer trimestre del año. La cantidad de puestos de trabajo creados en esa jurisdicción duplicó a los generados en igual período en el ámbito de la Ciudad.
- De todas formas, mientras que para los primeros nueve meses del 2015 el promedio de ocupación en el Gran Buenos Aires se ubicaba un 9,6% por encima del de la capital del país, en el acumulado a Septiembre de 2017 esa distancia se redujo a un 2,2%.
- El crecimiento en la Región Centro durante el tercer trimestre se encontró impulsado por la creación de nuevos puestos de trabajo en las Provincia de Córdoba y en el interior de la Provincia de Buenos Aires (18% y 17% interanual, respectivamente).
- También con una expansión significativa, la Provincia de Santa Fe exhibió una variación del orden del 13% interanual en el período. De todas maneras, esta jurisdicción exhibe la mayor tasa de incremento cuando lo que se considera es el acumulado durante los primeros 9 meses del año.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue en Septiembre de \$16.740,3. La comparativa interanual marcó una expansión del 38,6% manteniéndose, por tanto, en un nivel similar al verificado en el mes precedente.
- El segmento de firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados se destacó en materia de evolución de las remuneraciones, en este caso acompañada por el segmento de entre 300 a 499 empleados.
- A nivel regional, el ritmo de crecimiento salarial durante el tercer trimestre de 2017 supuso una sensible aceleración respecto de lo verificado en el segundo trimestre.

Situación Inmobiliaria

- El total de metraje involucrado en los permisos de los 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó los 602.801 m² en Septiembre, lo que implica un crecimiento de 10,3% interanual. Se cumple así un semestre de variaciones interanuales positivas en este indicador.
- En lo que va del año el total de superficie acumuló un crecimiento del 10,6%. Por su parte, analizando el desempeño trimestral se observa que mientras en el primer trimestre de 2017 el total de superficie resultó menor al de igual periodo de 2016, ese comportamiento se revirtió en el segundo y tercer trimestre.
- Analizando los datos regionales desagregados para los primeros ocho meses del año, se concluye que la zona con mayor crecimiento continúa siendo el Área Metropolitana de Buenos Aires, en particular la Ciudad de Buenos Aires, que con un crecimiento del 75% lidera el ranking de superficie en la región.
- La participación del AMBA en el total de superficie involucrada en los permisos relevados por el INDEC en el periodo Enero – Agosto fue de 38,8%.
- La región que sigue en términos de crecimiento es el Noroeste, en la que con la excepción de Catamarca, todas las provincias muestran variaciones positivas.
- Por cuarto mes consecutivo, la variación interanual de la Actividad de Compraventa de inmuebles en Capital Federal se mantuvo por encima del 40%, registrando en el mes de Septiembre un crecimiento del 42,8%, alcanzando a 6.011 Actos Escriturales celebrados.
- El total de operaciones rubricadas en el año en la Ciudad asciende a 42.600, lo que implica un incremento del 43,9% versus el acumulado Enero – Septiembre de 2016, siendo el mayor crecimiento interanual desde 2005.
- En el mes de Septiembre la proporción de Escrituras respaldadas con hipotecas fue de 28,9%. En lo que va de 2017, un 23,2% del total de los Actos se han realizado mediante garantía hipotecaria. Casi la mitad del total del crecimiento en el acumulado anual (47,2%) se explica por lo ocurrido con este tipo de operaciones.
- El monto medio por operación en Septiembre fue de 2.369.442 pesos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que convertido al tipo de cambio promedio del mes da como resultado 137.397 dólares estadounidenses. Comparado con igual mes del año pasado, el valor promedio en moneda local resulta superior en un 42,8%.

- En la Provincia de Buenos Aires la Actividad de Compraventa registró su decimoprimer mes de crecimiento en términos interanuales, con un total de 11.849 Escrituras, un 31,4% por encima de Septiembre de 2016. De esta manera, en los primeros nueve meses del año las operaciones en el distrito bonaerense acumulan un crecimiento del 23,1%.
- En el mes bajo análisis las hipotecas intervinieron en un 28,5% de las operaciones realizadas en terreno bonaerense, la mayor proporción desde Marzo 2013. Entre Enero y Septiembre, más de un quinto (22,5%) de las rúbricas inmobiliarias se realizaron mediante créditos bancarios destinados a la vivienda, explicando dos tercios del incremento acumulado anual.
- El volumen monetario involucrado en las operaciones inmobiliarias realizadas en la Provincia de Buenos Aires ascendió a 14.225 millones de pesos, es decir que el monto medio por operación fue de 1.200.551 pesos. Convertido al tipo de cambio de Septiembre da como resultado un promedio de 69.611 dólares estadounidenses por Acto.
- En la Capital Federal, el nivel de escrituración acumulado en los primeros nueve meses del año no ha podido alcanzar todavía el registro de 2011. Idéntico panorama se presenta en el distrito bonaerense, en el que la Actividad de Compraventa se encuentra todavía por debajo del nivel al que se había llegado seis años atrás.
- Analizando el total de operaciones relevadas por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) en el periodo Enero – Septiembre, la Actividad en la Provincia mediterránea muestra un alza del 10,6% en relación con igual periodo de 2016.
- Tanto los Lotes como los Departamentos y Casas han registrado crecimientos interanuales acumulados hasta Septiembre, contribuyendo ambos al desempeño del nivel general del Índice CEDUC.
- El otorgamiento de crédito hipotecario a personas físicas por parte de las entidades bancarias sumó en todo el país un total \$8.331 millones de pesos en el mes de Septiembre, según información publicada por el Banco Central de la República Argentina.
- Interpretando que, dentro de ese total, los montos correspondientes a plazos de más de diez años son los que se corresponderían con el destino de adquisición de vivienda, en ese segmento se otorgaron 7.932 millones de pesos, más de once veces la cifra de igual mes de 2016.
- Del total de crédito hipotecario para vivienda otorgado en el año, cabe destacar que un 77% fue instrumentado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs).

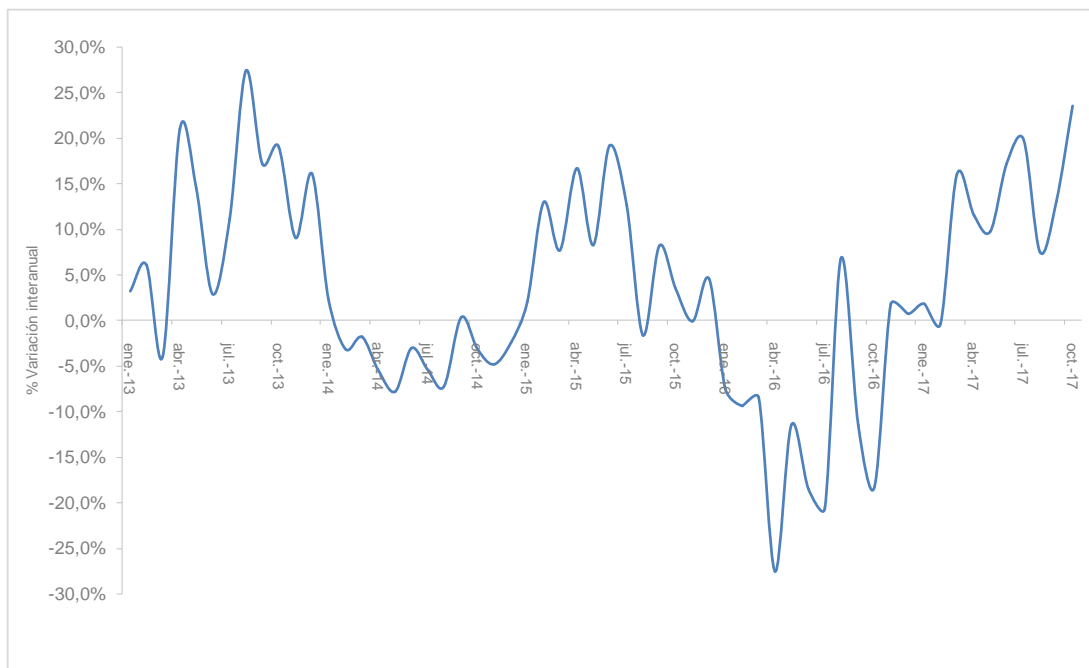
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice de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

► Marco General

La Construcción

Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) correspondientes al mes de Octubre volvieron a dar cuenta del vertiginoso ritmo de crecimiento que viene evidenciando la actividad constructora. **La tasa de expansión interanual fue del 23,5%, no sólo la más pronunciada en lo que va del año sino también la más significativa desde Agosto de 2013.**

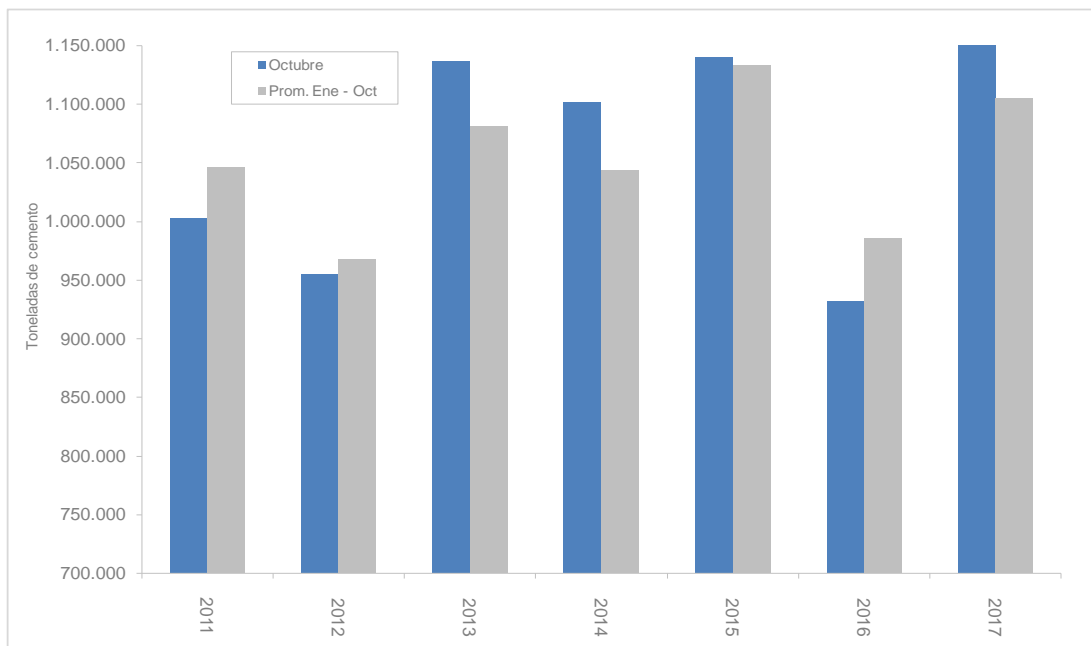
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2013 - Octubre 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, tal como vino aconteciendo en los últimos meses, **el nivel de consumo -que en Octubre volvió a ubicarse por encima del millón de toneladas- constituyó una nueva marca histórica, superando en un 1% a la registrada en igual período de 2015.**

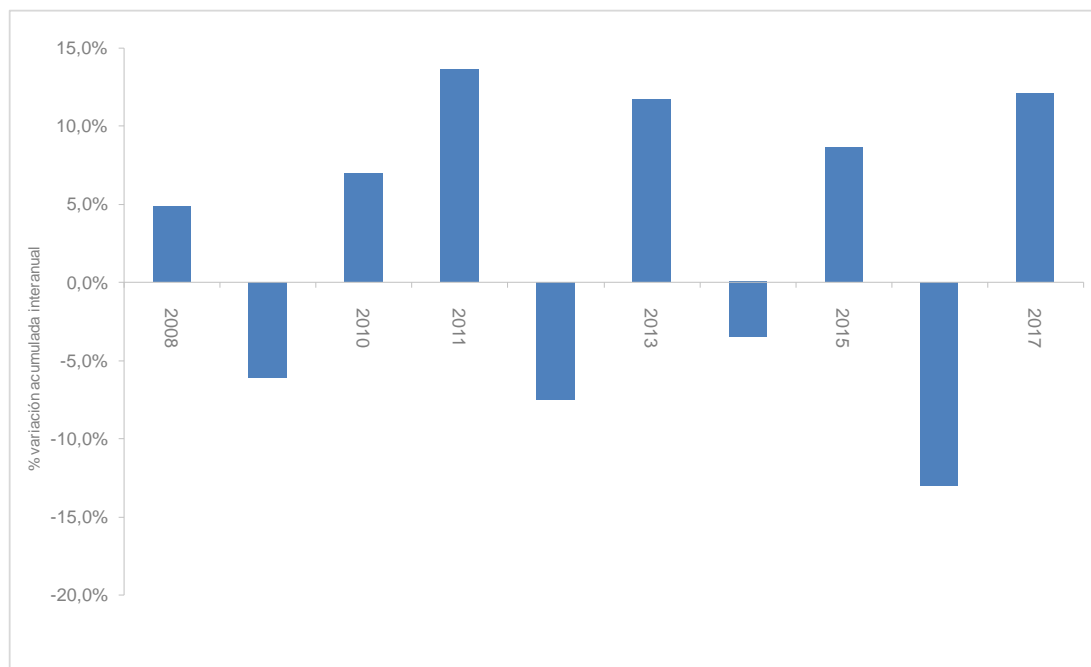
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Octubre y Promedio Enero - Octubre 2011 / 2017 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, aunque este nuevo salto no alcanzó aún para que el nivel de consumo acumulado entre Enero y Octubre superase al de igual período de 2015, llevó **la tasa de crecimiento interanual acumulado por encima del 12%**, transformándose así en el mayor incremento desde el año 2011.

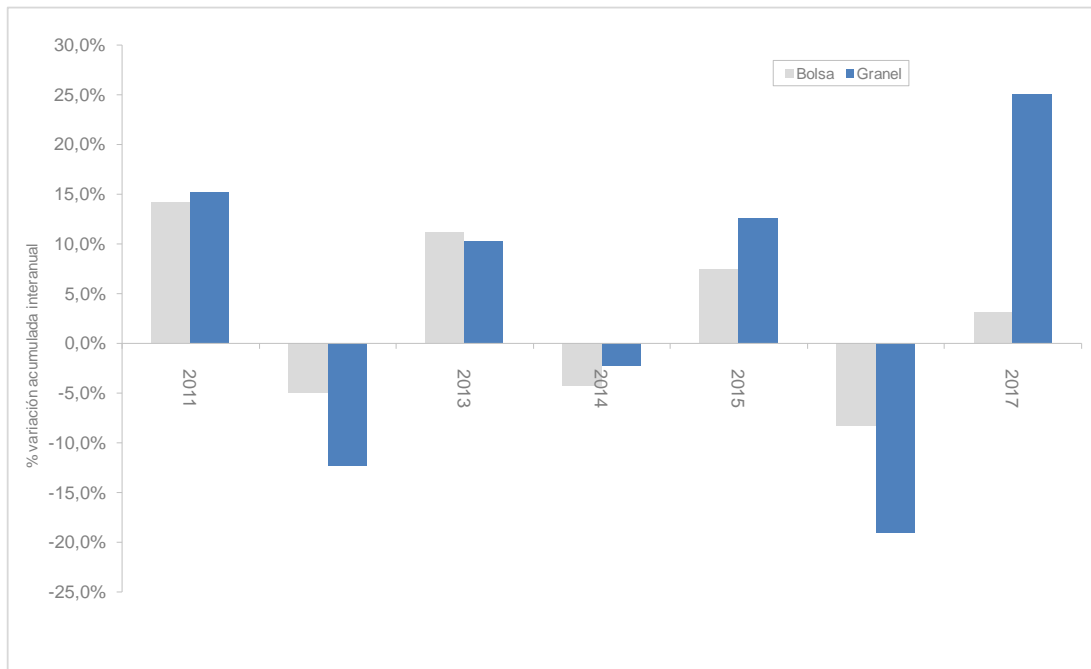
**Gráfico III – Consumo de cemento. Variación acumulada interanual.
Enero – Octubre 2008 / 2017 (en%)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos que con un mes de rezago se reciben del consumo según tipo de envase, reflejan que la diferencia entre el que se efectúa *a granel* y el que se realiza *en bolsa* perdura, y no se reduce. En Septiembre, **la tasa de variación interanual del consumo a granel fue del 24%, más de 3 veces superior al 6,9% correspondiente al consumo en bolsa**. La brecha resulta aún más notoria cuando se considera la variación interanual acumulada en lo que va del año. Allí se advierte que **el consumo a granel se expande un 25% contra apenas el 3,1% en bolsa**.

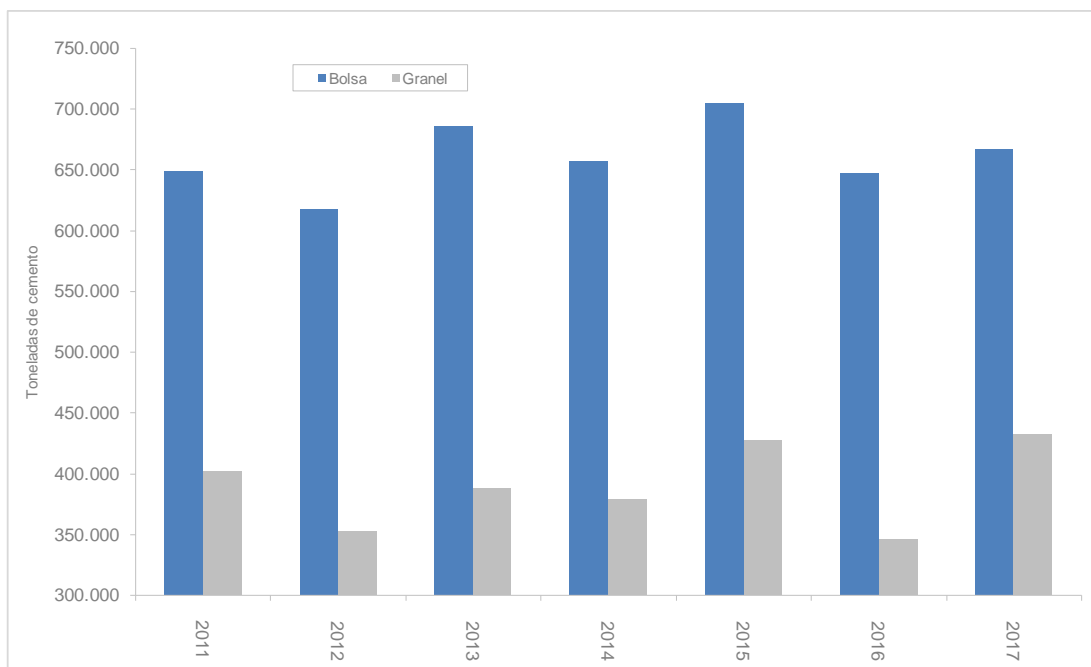
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero – Septiembre 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La divergencia va más allá del hecho de que el consumo *a granel* había descendido más abruptamente en 2015. En efecto, **mientras que en ese tipo de envase el consumo acumulado entre Enero y Septiembre fue un 1,2% más alto que en igual período de 2015, en el caso del efectuado en bolsa dicha comparación arroja una merma del 5,4%.**

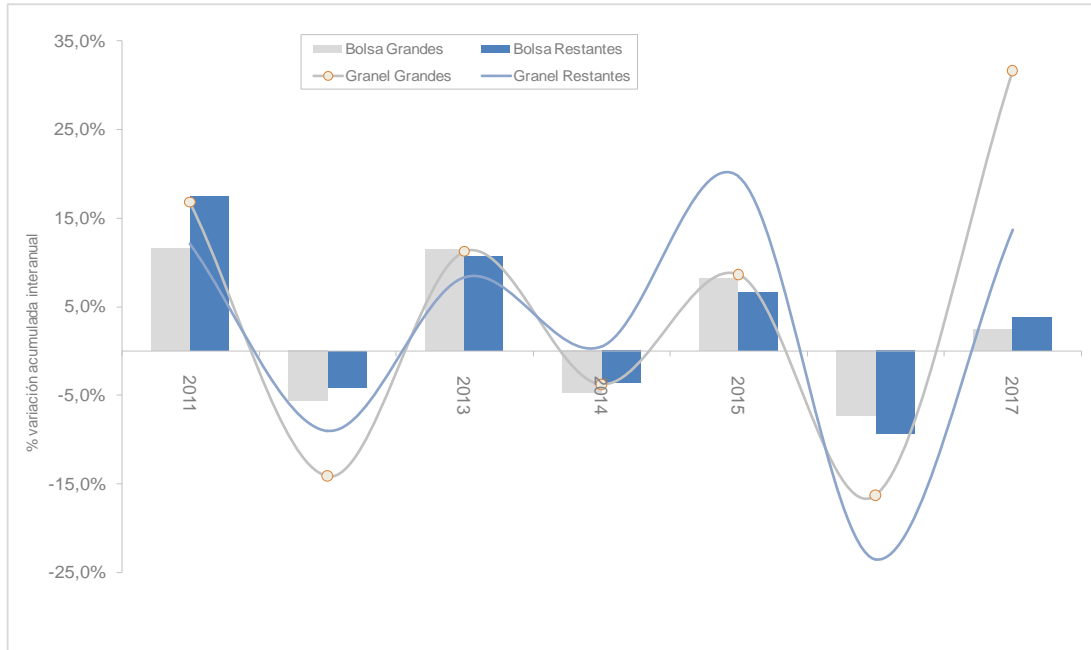
Gráfico V – Consumo de cemento según tipo de envase. Promedio mensual. Enero – Septiembre 2011 / 2017 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, la recuperación del consumo a *granel* también se ve atravesada por una marcada heterogeneidad territorial. En efecto, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el consumo en ese envase se expandió más de un 30% interanual en el período Enero-Septiembre, en las *Restantes* esa tasa de incremento fue menor al 14%. Por el contrario, el consumo *en bolsa* se eleva a mayor velocidad en las *Restantes jurisdicciones*. Así, los datos dan cuenta del actual patrón de crecimiento de la actividad constructora: signado por el salto de la obra pública y por el progresivo despegue de las obras residenciales multifamiliares, en respuesta al resurgimiento del crédito hipotecario en las grandes ciudades.

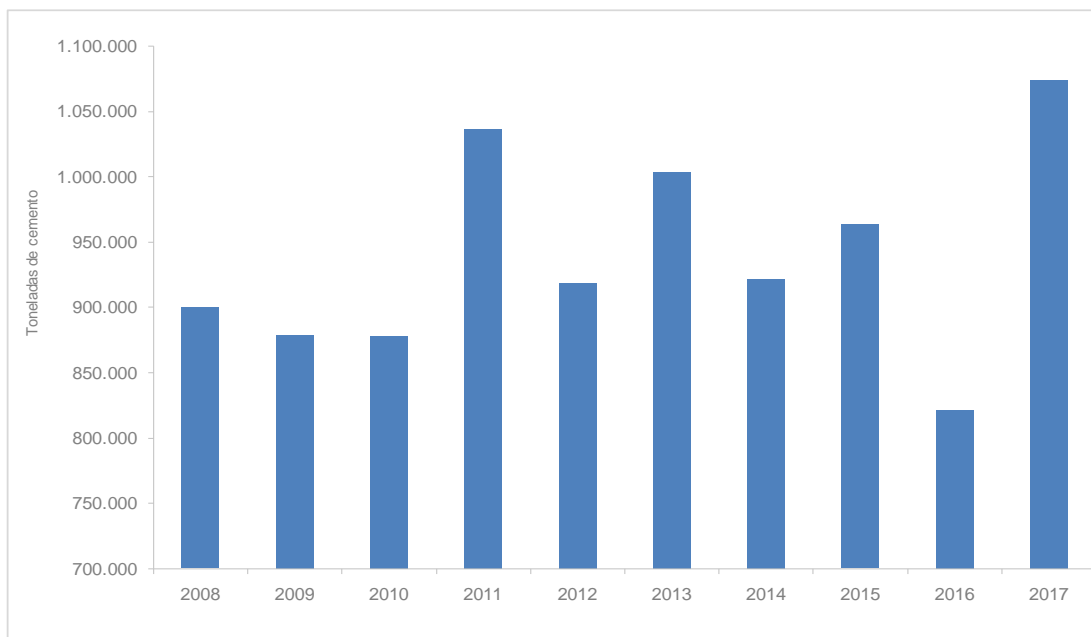
Gráfico VI – Consumo de cemento según tipo de envase y jurisdicción. Variación acumulada interanual. Enero - Septiembre 2011 / 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En este marco, sobresale lo acontecido con el **Área Metropolitana de Buenos Aires**: esta región consumió entre Enero y Septiembre, más 1,07 millones de toneladas a *granel*, logrando así una nueva marca histórica, que hasta entonces correspondía al año 2011.

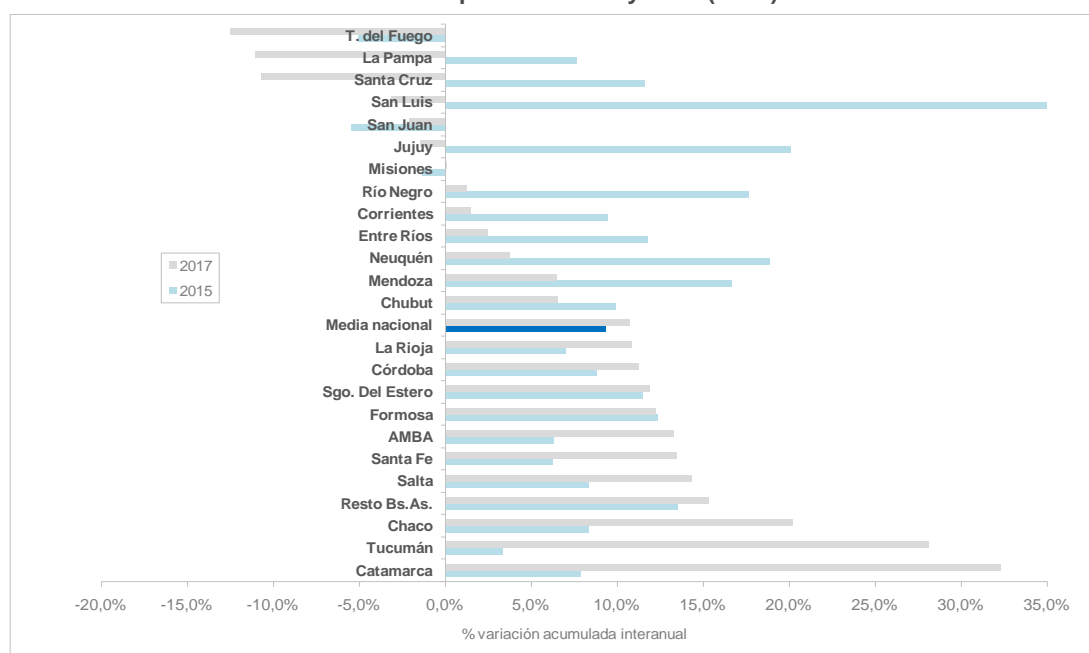
Gráfico VII – Consumo de cemento a granel en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Nivel acumulado anual. Enero – Septiembre 2008 / 2017 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Finalmente, como venimos apuntando en estos informes, el actual proceso de expansión también presenta una mayor heterogeneidad territorial que en períodos anteriores. Así, **mientras que en igual período de 2015 había apenas 3 jurisdicciones cuyo nivel de consumo retrocedía respecto al año anterior, en este caso ese número asciende al doble**, luego de que en Septiembre la provincia de Misiones pasase a estar en niveles prácticamente similares a los de 2016. Mientras que las provincias patagónicas (Santa Cruz y Tierra del Fuego) y las cuyanas (San Luis y San Juan) son las que predominan entre las que caen, las del NOA (Catamarca y Tucumán) son las que siguen liderando en cuanto al ritmo de expansión.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como venimos sosteniendo, el marcado crecimiento del consumo de cemento no es el único síntoma que refleja el actual proceso de expansión. A la tracción que la obra pública genera sobre los despachos de *Asfalto* y *Hierro redondo para hormigón*, **se ha plegado en los últimos meses la recuperación de insumos más ligados a obras residenciales, como ser las Artículos sanitarios de cerámica y las Pinturas**. En particular, durante Septiembre se destacó el despacho de *Ladrillos huecos*, que mostró un alza interanual del 17%.

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

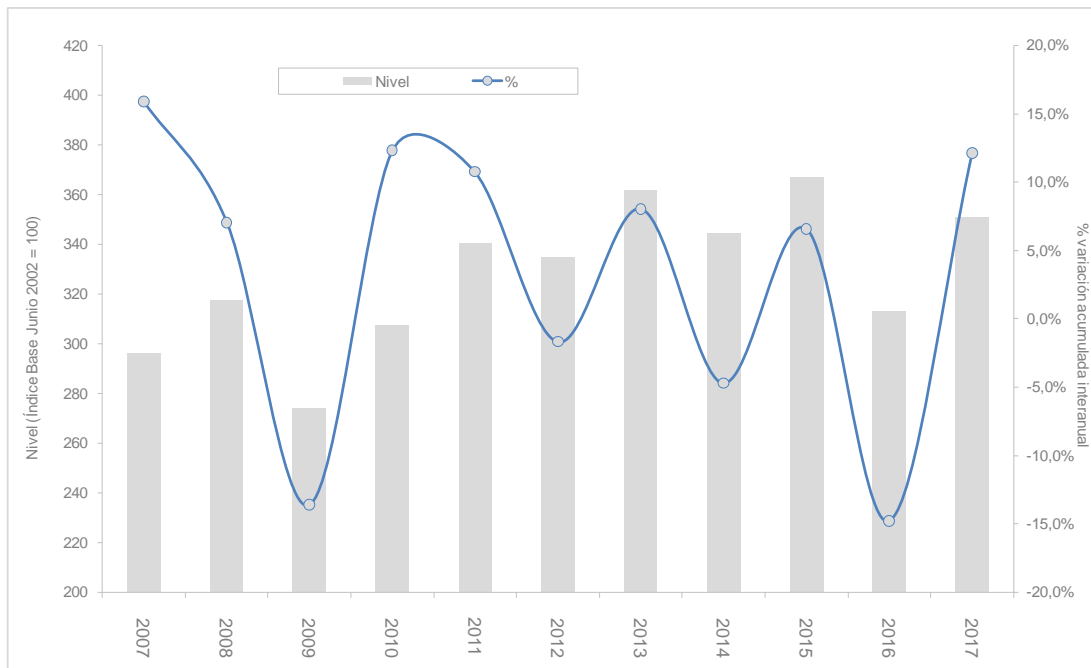
| Insumo | Variación % respecto a igual período del año anterior | Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior |
|----------------------------------|---|---|
| | Septiembre | Enero - Septiembre |
| Artículos sanitarios de cerámica | 12,0% | 3,8% |
| Asfalto | 42,4% | 79,8% |
| Cemento Portland | 13,0% | 10,7% |
| Hierro redondo para hormigón | 32,2% | 26,8% |
| Ladrillos huecos | 17,4% | 3,3% |
| Pinturas para Construcción | 0,7% | 7,8% |
| Pisos y revest.cerámicos | 20,6% | 3,2% |
| Placas de yeso | 9,7% | 7,9% |
| Resto* | -9,3% | 4,1% |

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este carácter más extendido del proceso de expansión se expresa en un **ISAC creciendo en Septiembre nuevamente al 13,4% (13% fue en Agosto) interanual y en la marcha del Índice Construya, que en Octubre volvió a crecer por encima del 20% interanual.** Con este nuevo salto, el **incremento acumulado por este indicador entre Enero y Octubre se elevó al 12,1%**, prácticamente en línea con la marca de 2010, la mayor desde 2007 a esta parte.

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel y variación acumulada interanual. Octubre 2007 / 2017 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)



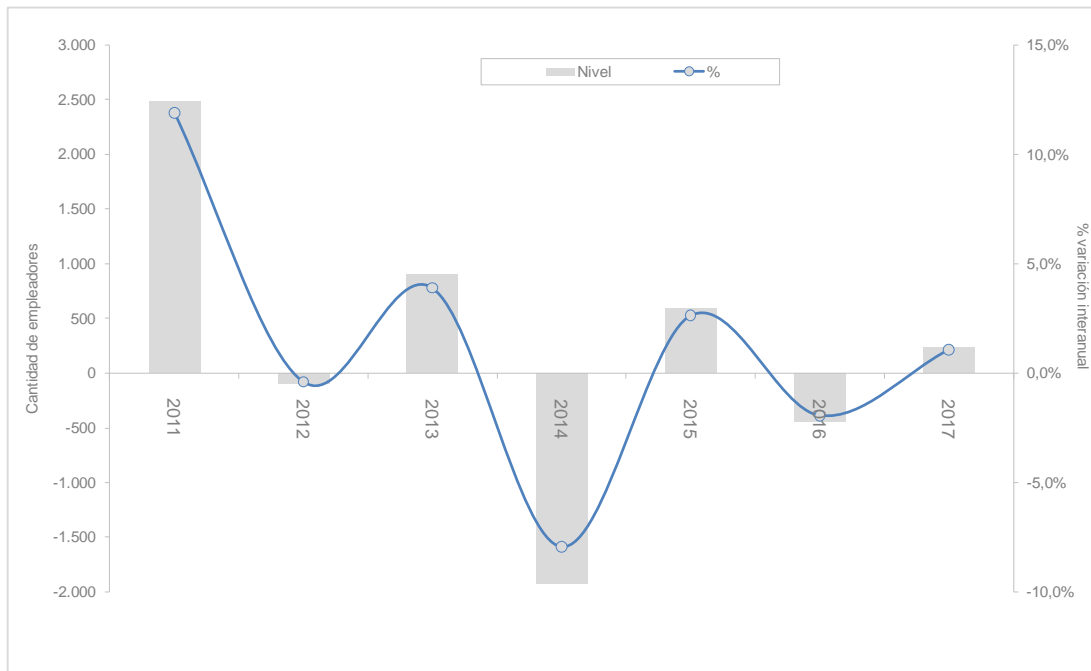
Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

No obstante, a diferencia de lo que ocurre con el consumo de cemento, en este caso el nivel del indicador no logró alcanzar máximos históricos. Por el contrario, **se ubica por debajo de los registros tanto de 2013 como de 2015.**

Empresas Constructoras

El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción volvió a elevar un peldaño su ritmo de expansión: **la cantidad registrada en Octubre ascendió a 22.588, un 1,04% (Septiembre: 0,95%) más que en igual período del año pasado.** En términos absolutos, ello representa 233 empleadores más que un año atrás (en Septiembre eran 207).

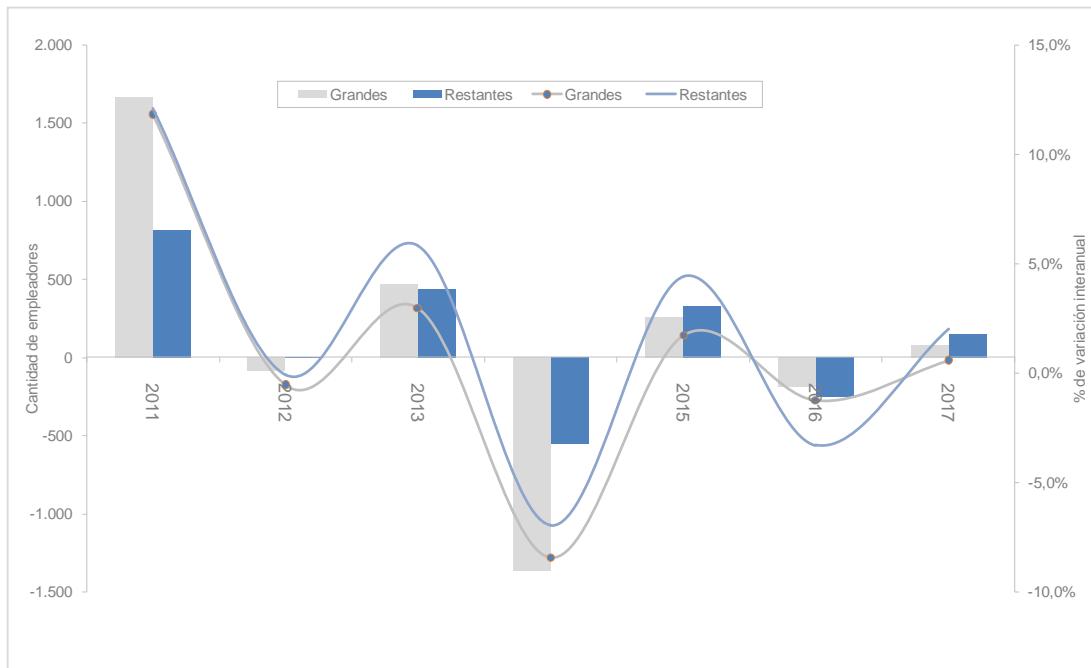
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Octubre 2011 / 2017 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

El patrón territorial de expansión se mantuvo en línea con lo advertido en Septiembre: las *Grandes jurisdicciones* evidenciaron variaciones positivas por segundo mes consecutivo, aunque **siguen siendo las Restantes jurisdicciones** las que más influyen en el alza del número de empleadores, tanto en términos relativos (incremento interanual del 2%), como absolutos (150 de las 233 nuevas empresas).

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Octubre 2011 / 2017 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

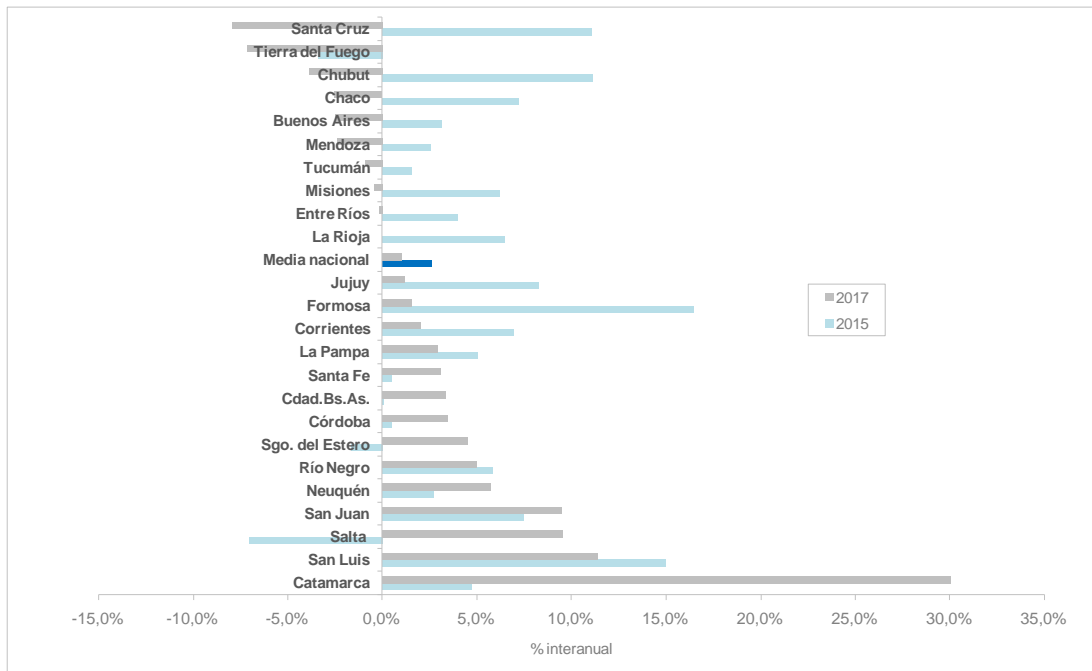
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

| Provincia | Constructoras/ Contratistas | | Subcontratistas | | Total | | Var. % interan. | Part. en el Total | |
|------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------|
| | oct-17 | oct-16 | oct-17 | oct-16 | oct-17 | oct-16 | | oct-17 | oct-16 |
| Grandes Jurisd. | 13.327 | 13.224 | 1.626 | 1.646 | 14.953 | 14.870 | 0,6% | 66,2% | 66,5% |
| Buenos Aires | 6.058 | 6.225 | 873 | 882 | 6.931 | 7.107 | -2,5% | 30,7% | 31,8% |
| Cdad. de Bs.As. | 3.919 | 3.782 | 387 | 383 | 4.306 | 4.165 | 3,4% | 19,1% | 18,6% |
| Córdoba | 1.462 | 1.389 | 202 | 219 | 1.664 | 1.608 | 3,5% | 7,4% | 7,2% |
| Santa Fe | 1.888 | 1.828 | 164 | 162 | 2.052 | 1.990 | 3,1% | 9,1% | 8,9% |
| Resto del país | 7.043 | 6.904 | 592 | 581 | 7.635 | 7.485 | 2,0% | 33,8% | 33,5% |
| Catamarca | 211 | 162 | 1 | 1 | 212 | 163 | 30,1% | 0,9% | 0,7% |
| Chaco | 409 | 420 | 20 | 20 | 429 | 440 | -2,5% | 1,9% | 2,0% |
| Chubut | 439 | 461 | 35 | 32 | 474 | 493 | -3,9% | 2,1% | 2,2% |
| Corrientes | 426 | 414 | 14 | 17 | 440 | 431 | 2,1% | 1,9% | 1,9% |
| Entre Ríos | 570 | 565 | 25 | 31 | 595 | 596 | -0,2% | 2,6% | 2,7% |
| Formosa | 190 | 189 | 4 | 2 | 194 | 191 | 1,6% | 0,9% | 0,9% |
| Jujuy | 155 | 155 | 13 | 11 | 168 | 166 | 1,2% | 0,7% | 0,7% |
| La Pampa | 201 | 192 | 9 | 12 | 210 | 204 | 2,9% | 0,9% | 0,9% |
| La Rioja | 112 | 113 | 8 | 7 | 120 | 120 | 0,0% | 0,5% | 0,5% |
| Mendoza | 698 | 710 | 156 | 165 | 854 | 875 | -2,4% | 3,8% | 3,9% |
| Misiones | 449 | 455 | 30 | 26 | 479 | 481 | -0,4% | 2,1% | 2,2% |
| Neuquén | 515 | 487 | 75 | 71 | 590 | 558 | 5,7% | 2,6% | 2,5% |
| Río Negro | 417 | 394 | 45 | 46 | 462 | 440 | 5,0% | 2,0% | 2,0% |
| Salta | 474 | 435 | 19 | 15 | 493 | 450 | 9,6% | 2,2% | 2,0% |
| San Juan | 328 | 305 | 30 | 22 | 358 | 327 | 9,5% | 1,6% | 1,5% |
| San Luis | 231 | 209 | 23 | 19 | 254 | 228 | 11,4% | 1,1% | 1,0% |
| Santa Cruz | 137 | 148 | 26 | 29 | 163 | 177 | -7,9% | 0,7% | 0,8% |
| Sgo. del Estero | 350 | 338 | 20 | 16 | 370 | 354 | 4,5% | 1,6% | 1,6% |
| Tierra del Fuego | 196 | 211 | 12 | 13 | 208 | 224 | -7,1% | 0,9% | 1,0% |
| Tucumán | 535 | 541 | 27 | 26 | 562 | 567 | -0,9% | 2,5% | 2,5% |
| Total País | 20.370 | 20.128 | 2.218 | 2.227 | 22.588 | 22.355 | 1,0% | 100,0% | 100,0% |

Fuente: IERIC

Dentro de ese panorama general, la heterogeneidad se mantiene como rasgo característico: **en Octubre fueron 9 las jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior a la de un año atrás**, mientras que durante el último proceso de expansión, en 2015, dicho número se reducía a 3.

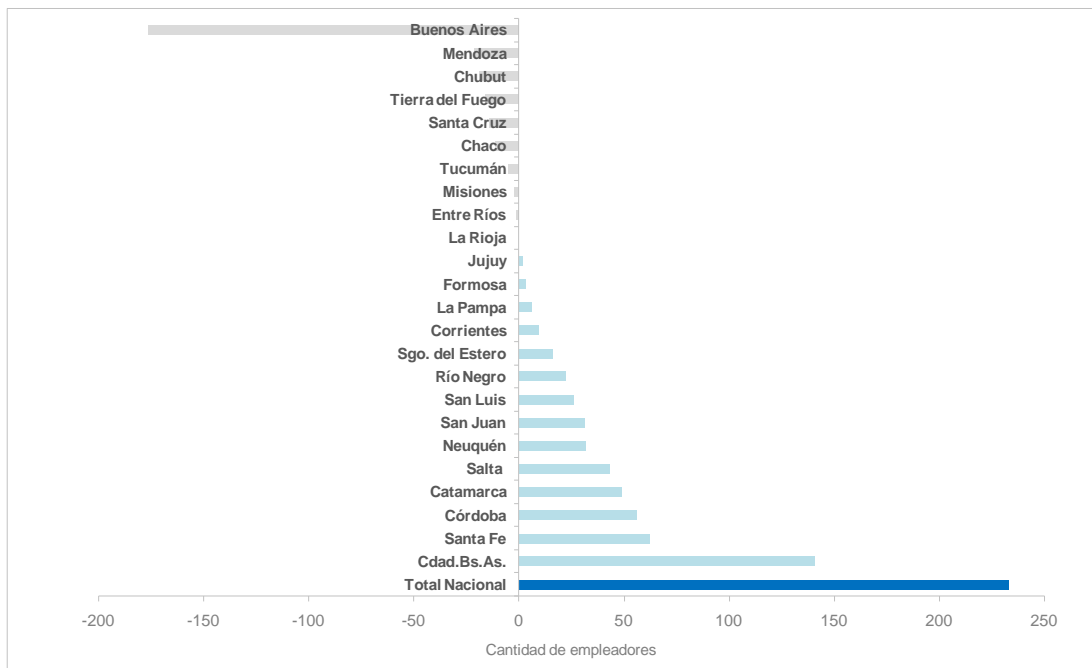
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Octubre 2015 y 2017 (en %)



Fuente: IERIC

Entre las que crecen, **sobresale la dinámica de Catamarca, cuyo número de empleadores crece muy por encima del resto, superando el 30%**. Asimismo, **la Ciudad de Buenos Aires continúa destacándose por su peso específico: en el último año sumó 141 nuevos empleadores, más del 50% del incremento total neto y más de dos veces mayor al número de nuevos empleadores que incorporó Santa Fe, que es la provincia que le sigue**. Del otro lado, las provincias de la Patagonia Sur siguen prevaleciendo entre las que se contraen; de hecho, **Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego son las 3 con mayores caídas porcentuales**.

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Octubre 2017 (en cantidad)



Fuente: IERIC

El análisis según Forma Jurídica no arrojó novedades significativas. En todo caso, lo que se advierte es que quienes más han acelerado su ritmo de crecimiento fueron las empresas *Unipersonales*. Aunque la **tipología que más se expande sigue siendo la de Sociedades de Responsabilidad Limitada**.

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

| | oct-17 | oct-16 | Variación % interanual | Participación en el Total | |
|-------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| | | | | Octubre 2017 | Octubre 2016 |
| Unipersonales | 9.514 | 9.418 | 1,0% | 42,1% | 42,1% |
| Sociedades Personas (2) | 525 | 641 | -18,1% | 2,3% | 2,9% |
| S.A. | 4.881 | 4.871 | 0,2% | 21,6% | 21,8% |
| S.R.L. | 6.987 | 6.828 | 2,3% | 30,9% | 30,5% |
| Otras (3) | 681 | 597 | 14,1% | 3,0% | 2,7% |
| Total | 22.588 | 22.355 | 1,0% | 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

Algo semejante puede decirse respecto a la forma de inserción predominante en obra. **La principal variación en Octubre correspondió a Subcontratistas, que si bien se mantiene en terreno negativo redujo sensiblemente la tasa de contracción, pasando del -1% en Septiembre al -0,4% en Octubre.**

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

| | oct-17 | oct-16 | Variación % interanual | Participación en el Total | |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| | | | | Octubre 2017 | Octubre 2016 |
| Constructoras/Contratistas | 20.370 | 20.128 | 1,2% | 90,2% | 90,0% |
| Subcontratistas | 2.218 | 2.227 | -0,4% | 9,8% | 10,0% |
| Total | 22.588 | 22.355 | 1,0% | 100,0% | 100,0% |

Fuente: IERIC

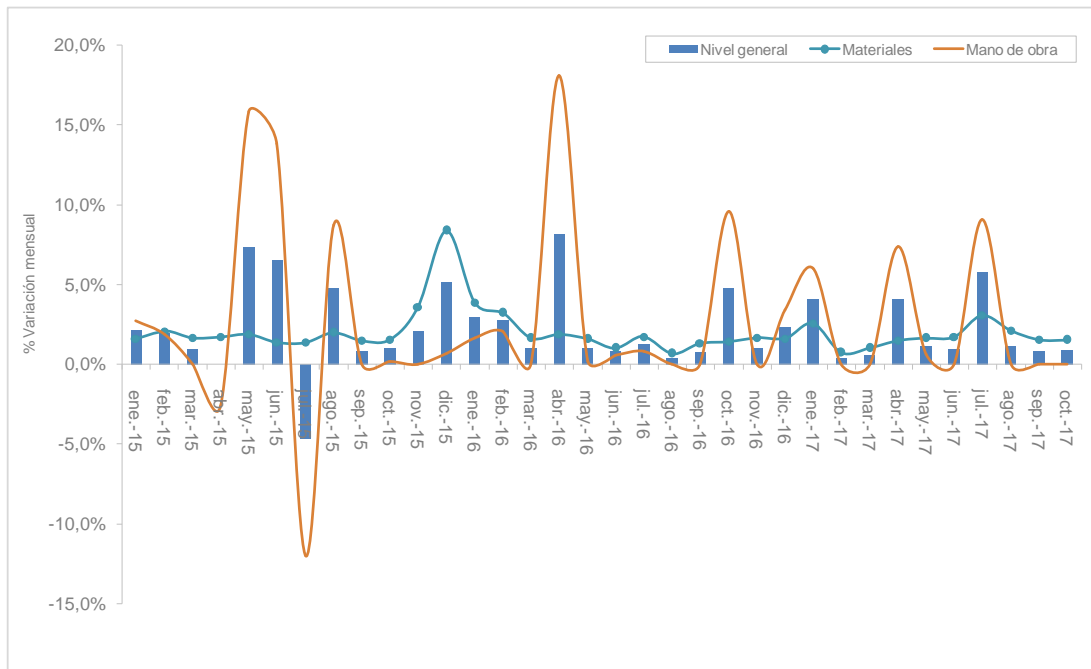
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre, y por segundo mes consecutivo, un alza mensual inferior al 1%.

El dato se explica, fundamentalmente, por el comportamiento del rubro *Mano de obra*, que en los dos últimos meses se mantuvo sin variaciones. Por el contrario, aunque con guarismos inferiores a los del período Julio-Agosto, **el rubro Materiales continúa subiendo a una tasa que no logra perforar el 1,5% mensual.**

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.

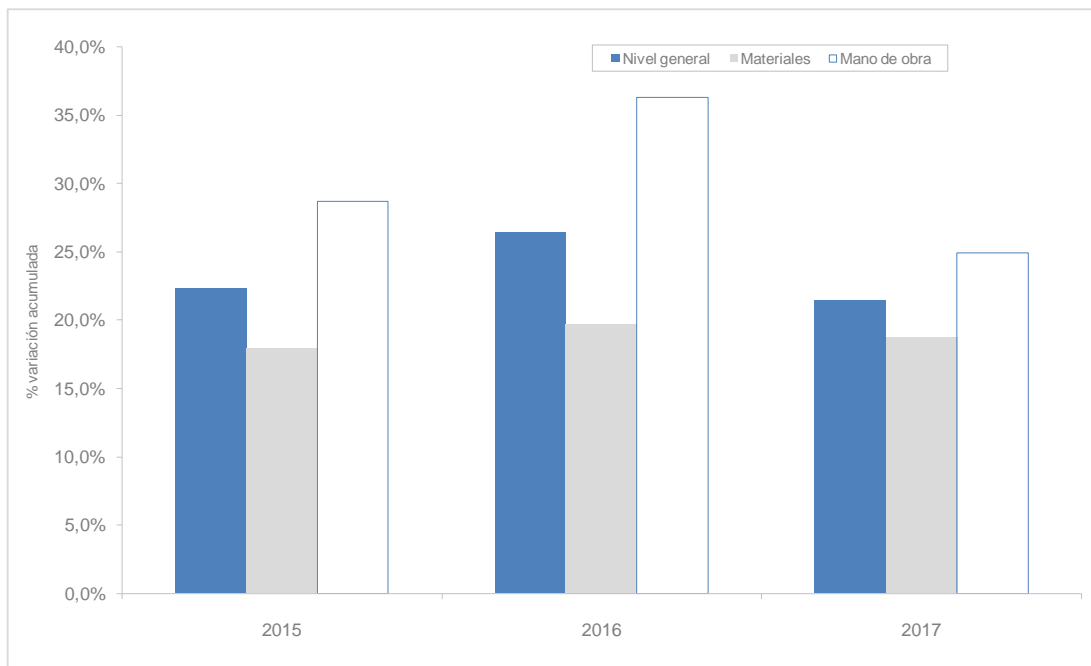
Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2015 – Octubre 2017 (en %)



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

De esta manera, el Índice acumuló a Octubre un alza del 21,4% respecto a su nivel de Diciembre del año pasado, pasando a reflejar una desaceleración significativa respecto al mismo período de 2016, cuando registraba un alza del 26,4%. No obstante, el panorama difiere cuando el análisis se circunscribe al rubro *Materiales*. Allí el ritmo de desaceleración resultó mucho más moderado, descendiendo del 19,7% entre Diciembre de 2015 y Octubre de 2016, al 18,7% en igual período de este año.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación acumulada desde Diciembre del año anterior. Octubre 2015 / 2017 (en %)

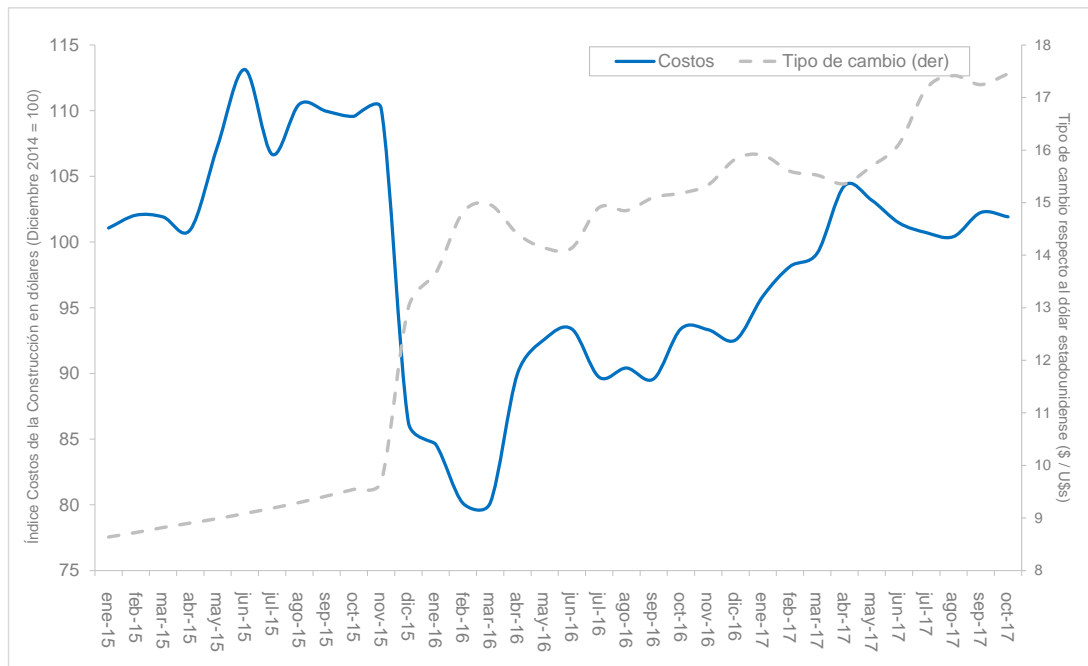


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

A diferencia de lo que había ocurrido en Septiembre, en Octubre la moderación del ritmo de alza de los costos coincidió con un leve rebote del tipo de cambio. Como consecuencia, luego de la interrupción que había tenido lugar en Septiembre, **los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses**

retomaron su senda decreciente, registrando su quinta caída en los últimos seis meses. Así, el nivel del indicador sigue orbitando en torno a los valores que mostraba en los primeros meses de 2015.

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

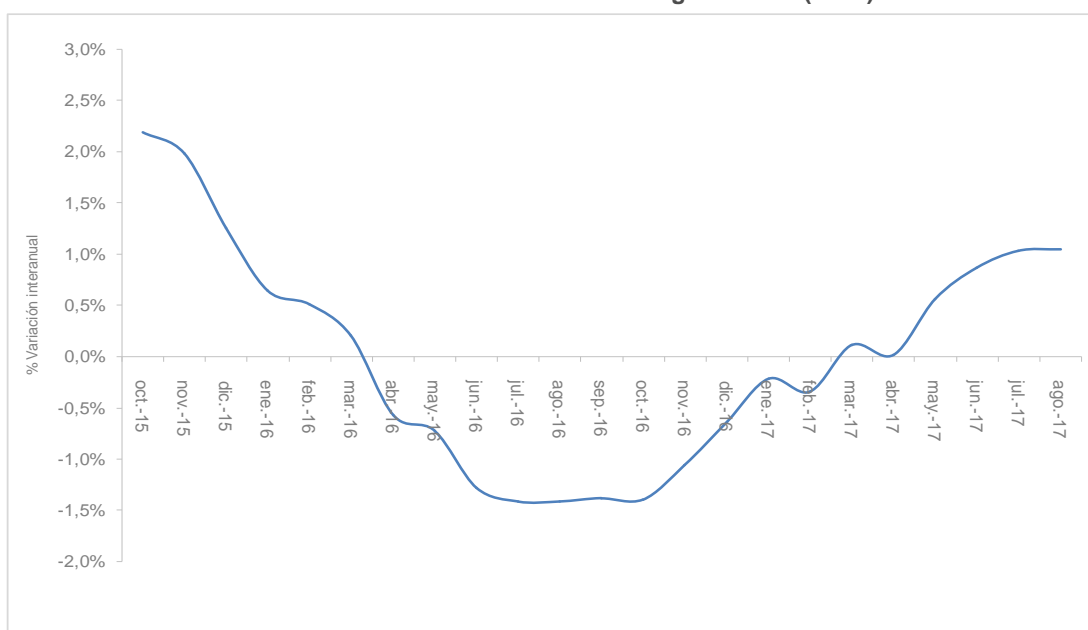


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

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, **mostraron que en Agosto, y por segundo mes consecutivo, el alza interanual fue superior al 1%. De esta manera, el nivel de empleo formal en todo el país acumula ya seis subas interanuales consecutivas.**

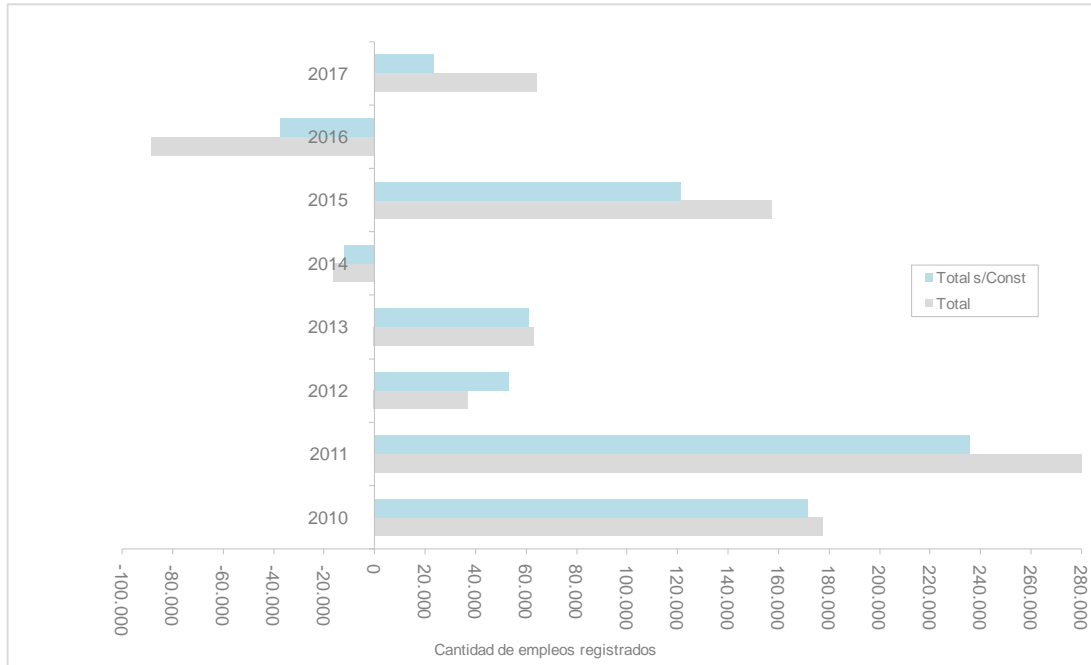
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total. Variación interanual. Octubre 2015 – Agosto 2017 (en %)



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

Ese incremento porcentual significó la **incorporación de poco más de 64 mil puestos de trabajo formales en el último año**, revirtiendo en parte la pérdida de poco más de 80 mil empleos registrados que se había observado durante los doce meses previos. Adicionalmente, cabe remarcar que fue, con excepción de 2015, la variación más pronunciada (en términos absolutos) desde el año 2011.

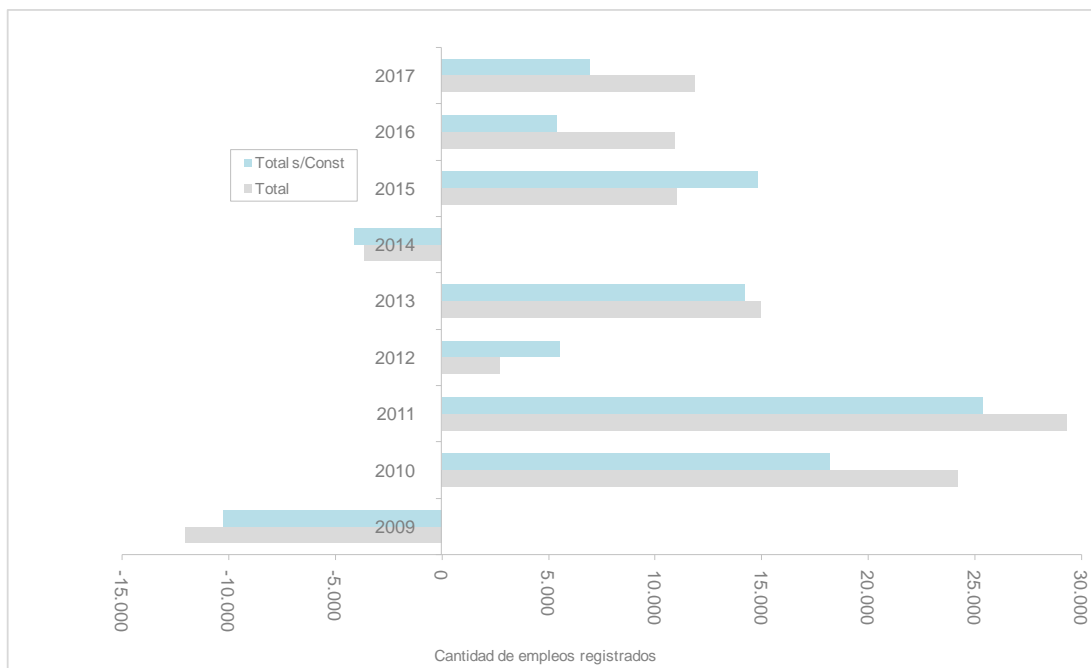
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total con y sin sector Construcción. Variación interanual. Agosto 2010 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

Por su parte, **en relación a Julio se incorporaron 11.884 puestos de trabajo formales**, el segundo registro mensual más alto desde 2011 a esta parte, superando incluso los valores de igual período de 2015.

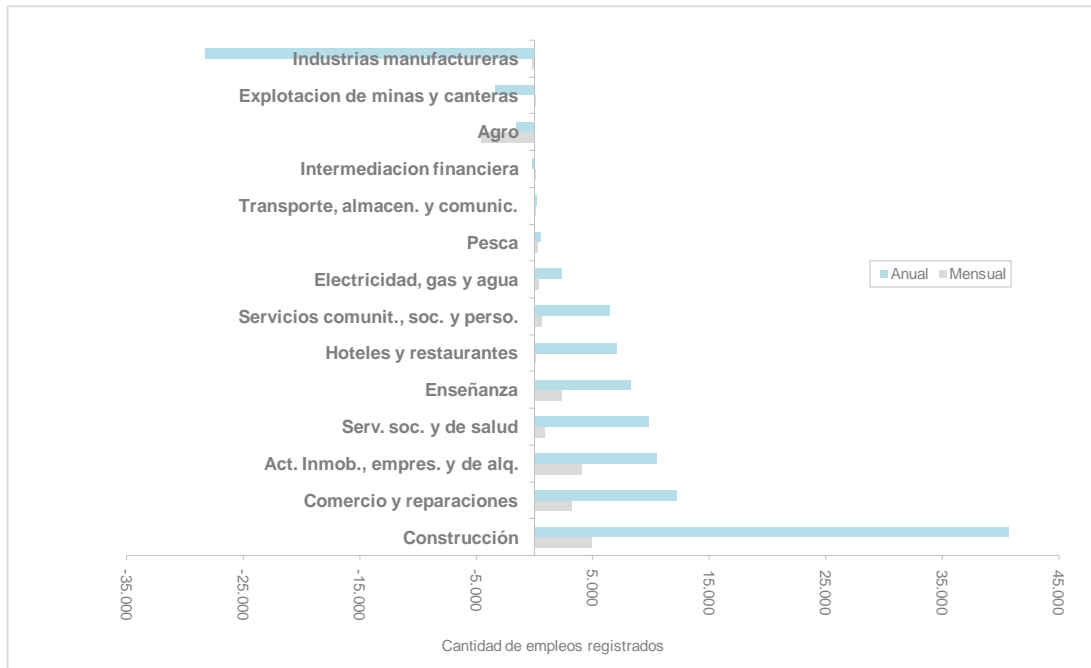
Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Total con y sin sector Construcción. Variación mensual. Agosto 2009 / 2017 (en cantidad de empleos registrados)



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

La expansión interanual del empleo se explica fundamentalmente por cuatro sectores de actividad, entre los que sobresale la **Construcción**: el sector aportó el 63,4% de los nuevos empleos formales en términos netos. A su vez, detrás suyo se ubicó *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, que incrementó sus dotaciones laborales en más de 10 mil nuevos puestos en el último año, en parte impulsado por la recuperación del nivel de actividad en el mercado inmobiliario. Los otros dos sectores que aportaron significativamente fueron *Hoteles y Restaurantes* y *Servicios comunitarios, sociales y personales*.

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



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

Contrariamente, la **Industria manufacturera** fue el sector que más contrajo su nivel de empleo, perdiendo en el último año más de 28 mil puestos formales, que se suman así a los cerca de 36 mil que había cedido entre Agosto de 2015 e igual mes de 2016. Como consecuencia, en los dos últimos años este sector contrajo más de un 5% su dotación laboral. Los otros sectores que se ubicaron en terreno negativo fueron *Explotación de minas y canteras*, el *Agro* e *Intermediación financiera*.

No obstante, uno de los datos justamente más notorios de la variación mensual de Agosto fue que la magnitud de la caída del empleo en la *Industria manufacturera* se redujo sensiblemente, pasando de más de 2 mil puestos en Julio a menos de 200 en Agosto. Que significa, a su vez, una pérdida más de 10 veces inferior a la de igual período del año pasado.

► Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2017²

El empleo agregado en la Construcción

En consonancia con lo observado respecto del resto de los indicadores sectoriales, el empleo formal en la Industria de la Construcción mantuvo en Septiembre la tendencia expansiva verificada a lo largo de los últimos meses. Según la información disponible, aún de carácter provisorio, durante el mes bajo análisis **se crearon 6.700 nuevos empleos, alcanzando un total de 424.285 puestos de trabajo registrados.**

De esta manera, **se evidenció un crecimiento del 1,6% en relación a Agosto pasado, completándose una serie de cinco meses de expansión consecutivos** en los cuales, con la única excepción de Julio, la variación estuvo por encima del 1,5% mensual.

El ritmo de incremento interanual trepó al 13,3%, mostrando así una aceleración luego de dos meses de estabilidad, marcando un nuevo máximo histórico. La relevancia de esta dinámica resulta más expresiva teniendo en consideración que se verifica en un contexto en el cual la base de comparación (Septiembre de 2016) constituyó un mes de recuperación frente a los niveles más deprimidos de la primera parte del 2016. En los primeros nueve meses del año, el empleo sectorial acumula un 8,7% de crecimiento interanual.

Colocado en perspectiva histórica, se verifica que **el volumen de empleo observado en Septiembre de 2017 resultó un 5% superior a la media histórica** para ese mes, siendo así superado únicamente por los registros correspondientes a iguales meses de 2011 y 2015.

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

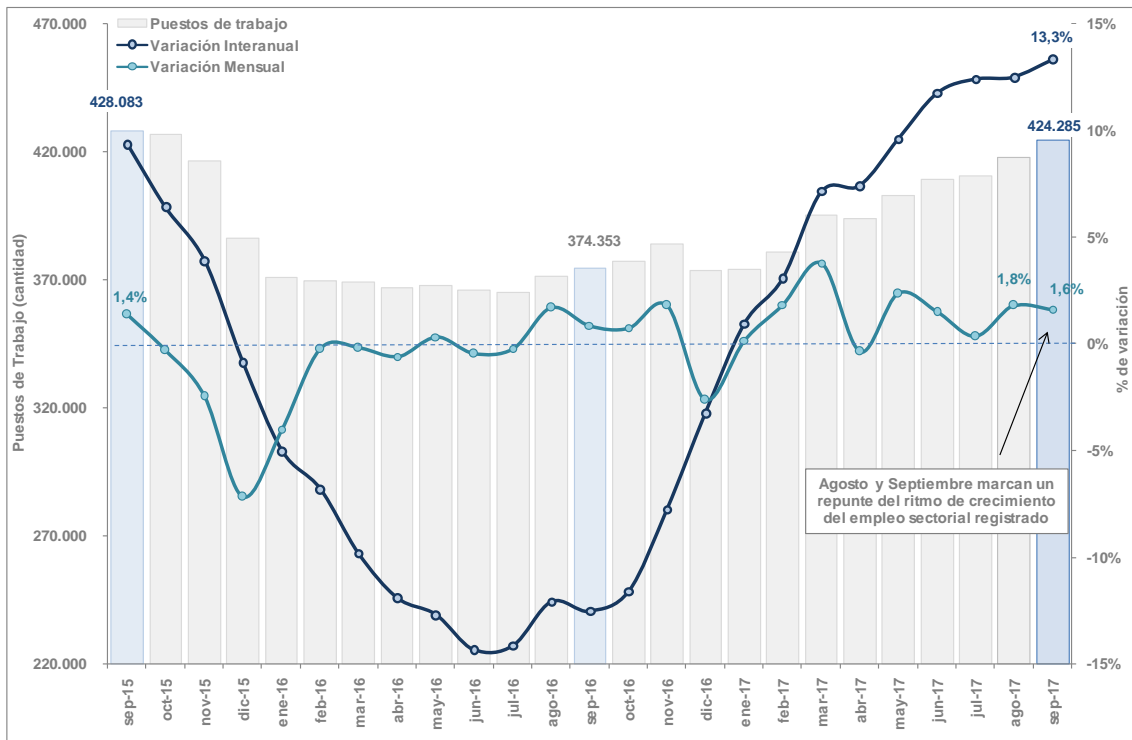
| Periodo | Trabajadores | Salario Promedio (en Pesos)* | Desvío Salarios | % de Variación Interanual de | |
|----------------------------|--------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|----------|
| | | | | Trabajadores | Salarios |
| 2016 | | | | | |
| Septiembre | 374.353 | 12.075,2 | 4.926 | -12,6% | 22,4% |
| Octubre | 377.081 | 12.863,9 | 5.220 | -11,6% | 29,1% |
| Noviembre | 383.778 | 13.430,2 | 5.484 | -7,8% | 40,0% |
| Diciembre | 373.583 | 19.206,0 | 8.740 | -3,3% | 35,0% |
| 2017 | | | | | |
| Enero | 374.115 | 14.048,2 | 5.988 | 0,9% | 45,7% |
| Febrero | 380.908 | 13.430,1 | 5.488 | 3,0% | 38,2% |
| Marzo | 395.268 | 14.638,3 | 6.128 | 7,1% | 42,4% |
| Abril | 393.777 | 13.984,6 | 5.860 | 7,4% | 22,6% |
| Mayo | 403.015 | 16.721,2 | 7.016 | 9,6% | 37,3% |
| Junio | 408.945 | 22.305,4 | 9.878 | 11,7% | 32,5% |
| Julio | 410.316 | 16.886,6 | 6.940 | 12,4% | 42,4% |
| Agosto | 417.586 | 17.291,5 | 6.982 | 12,5% | 38,5% |
| Septiembre | 424.285 | 16.740,3 | 6.737 | 13,3% | 38,6% |
| % Var. Ene - Sep '09 / '08 | -9,7% | 15,5% | 16,0% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '10 / '09 | -1,4% | 22,9% | 24,0% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '11 / '10 | 10,1% | 38,4% | 48,8% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '12 / '11 | -2,9% | 32,5% | 63,5% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '13 / '12 | -2,5% | 22,9% | 16,5% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '14 / '13 | -2,5% | 24,5% | 11,8% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '15 / '14 | 7,7% | 26,5% | 26,6% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '16 / '15 | -11,1% | 27,9% | 24,9% | - | - |
| % Var. Ene - Sep '17 / '16 | 8,7% | 37,2% | 35,3% | - | - |

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

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

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

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

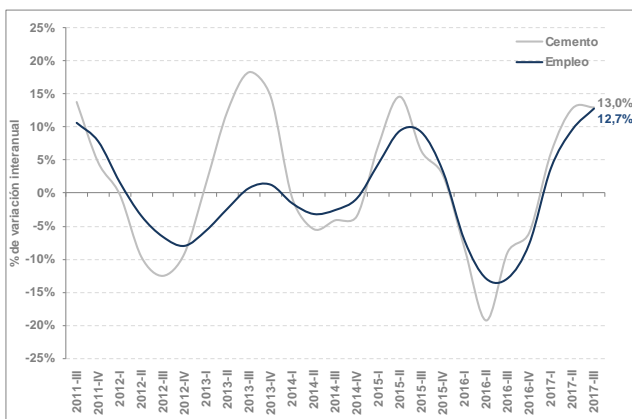


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Así, el tercer trimestre culmina con una expansión del 12,7% interanual. El promedio de ocupación fue de 417.396 puestos de trabajo registrados, esto es un 3,7% por sobre la media histórica para ese período del año aunque por debajo de los registros correspondientes a iguales meses de 2007, 2008, 2011 y 2015.

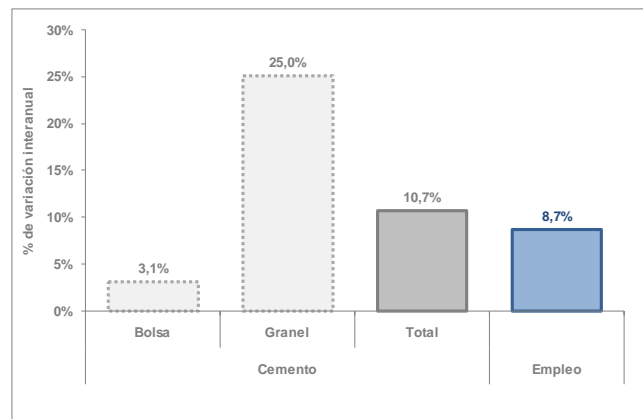
Como se ilustra en el Gráfico II, la dinámica del empleo sectorial se mantiene en línea con la que presenta el consumo doméstico de Cemento Portland. La relevancia que el impulso del incremento del consumo a granel, y con esto de una recuperación estimulada por la ejecución de grandes obras, resulta manifiesta al observarse el Gráfico III, en el que puede verificarse que el ritmo de crecimiento del empleo registrado triplica al correspondiente a la expansión del consumo de cemento en bolsa.

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual. Tercer trimestre 2011 - 2017 (en %)



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

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación interanual. Acumulado a Septiembre 2017 (en %)

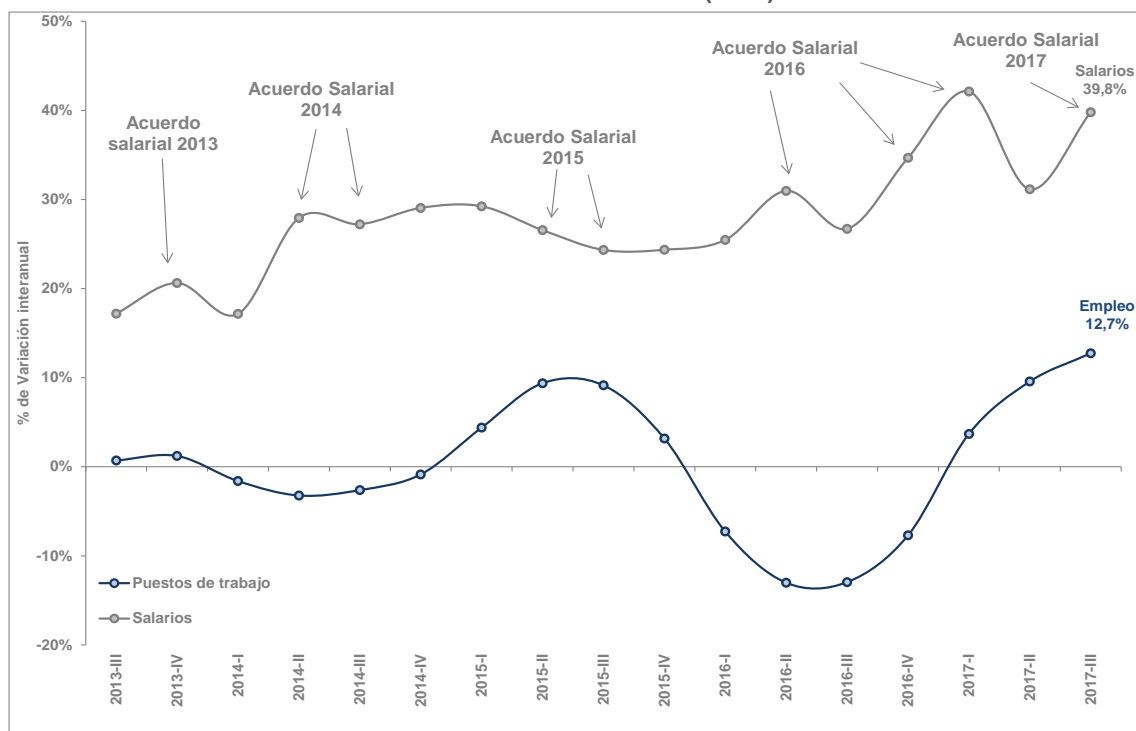


Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP y OSPECON - Seguro de Vida Obligatorio.

La media de las remuneraciones registradas en la Industria de la Construcción fue de \$ 16.740,3 en Septiembre, marcando una leve merma en relación a Agosto último (-3,2%). En lo que a la comparativa interanual se refiere, el ritmo de expansión se mantuvo en un nivel similar al verificado un mes atrás, siendo la tasa de crecimiento del 38,6%.

Como se ilustra en el Gráfico IV, la entrada en vigencia de los incrementos de los Básicos de Convenio impactó directamente en la dinámica salarial del tercer trimestre del año, dando lugar a una recuperación del ritmo de crecimiento frente a la desaceleración verificada durante el segundo trimestre.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Tercer trimestre 2013 – 2017 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

Al igual que en Agosto, el impulso al crecimiento del empleo sectorial provino principalmente de la expansión de los plantales de las firmas constructoras (en oposición a un crecimiento vinculado al aumento de la cantidad de empleadores), destacándose nuevamente la buena performance de las grandes empresas. El indicador de empleo promedio exhibió una nueva expansión que lo llevó a alcanzar el nivel de 14,3 puestos de trabajo registrados por empresa (esto representa un incremento del 1% mensual).

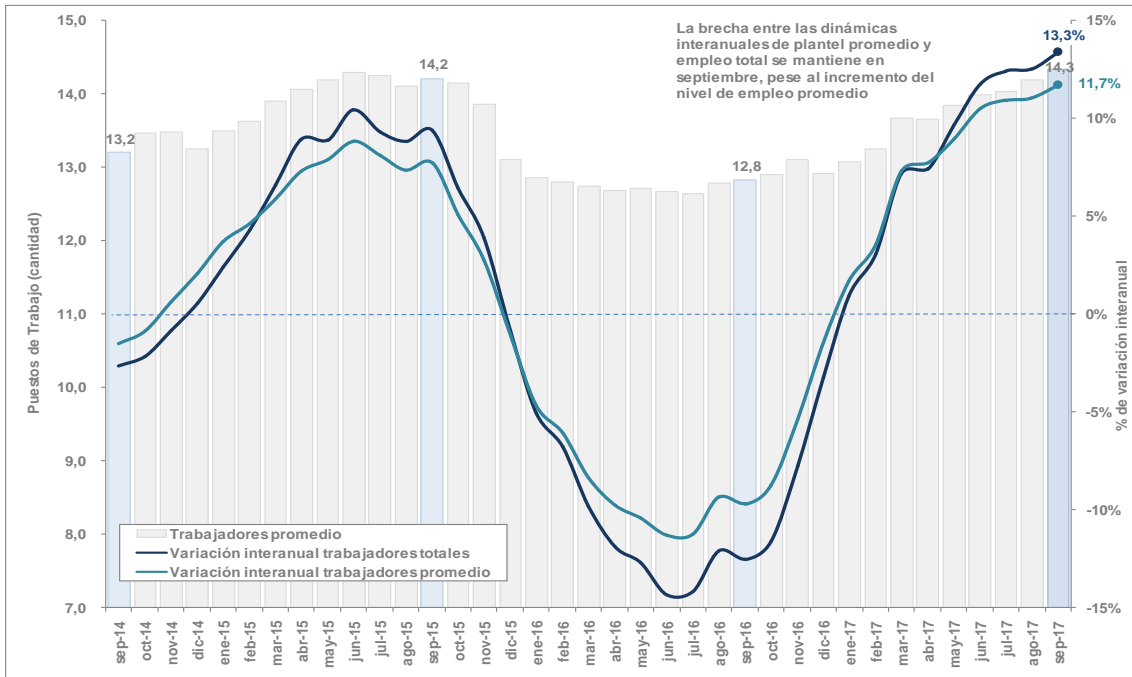
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Septiembre 2017 (en cantidad, en pesos y en %)

| Tamaño Empresa | Trabajadores | Salario Promedio (en Pesos) | Empresas | Trabajadores por Empresa | % Participación Trabajadores | % Var. Trabajadores | |
|-----------------|----------------|-----------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|--------------|
| | | | | | | Mensual | Interanual |
| 0 a 9 Empl. | 64.560 | 13.045,0 | 72,8% | 3,0 | 15,2% | -0,9% | -1,5% |
| 10 a 19 Empl. | 50.382 | 13.028,0 | 12,6% | 13,5 | 11,9% | 1,6% | 5,3% |
| 20 a 49 Empl. | 82.194 | 14.709,0 | 9,2% | 30,3 | 19,4% | 1,8% | 7,9% |
| 50 a 79 Empl. | 43.200 | 16.014,4 | 2,4% | 61,6 | 10,2% | 1,9% | 11,2% |
| 80 a 99 Empl. | 19.827 | 16.544,8 | 0,8% | 87,2 | 4,7% | -3,1% | 8,4% |
| 100 a 199 Empl. | 57.122 | 18.353,9 | 1,4% | 136,7 | 13,5% | 1,4% | 16,7% |
| 200 a 299 Empl. | 34.615 | 19.156,4 | 0,5% | 240,9 | 8,2% | 6,3% | 38,6% |
| 300 a 499 Empl. | 24.036 | 22.352,7 | 0,2% | 368,5 | 5,7% | -5,7% | 19,5% |
| 500 o Más Empl. | 48.350 | 24.845,0 | 0,2% | 790,8 | 11,4% | 7,8% | 44,0% |
| Total | 424.285 | 16.740,3 | 100,0% | 14,3 | 100,0% | 1,6% | 13,3% |

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

De esta manera, **el plantel medio de las firmas constructoras se ubica un 11,7% por sobre el registro correspondiente a Septiembre de 2016**, manteniéndose así estable la brecha que mantiene con la dinámica del total de empleo sectorial.

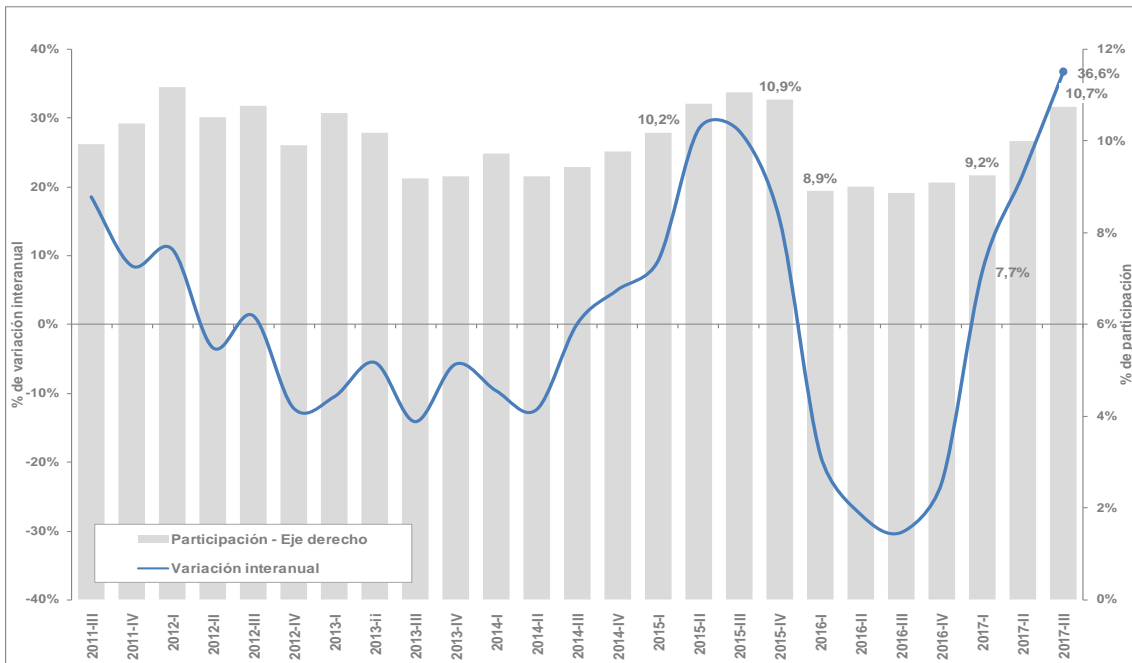
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2014 - 2017 (en cantidad y en %)



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

La buena performance del indicador de plantel promedio se explica por lo acontecido en las grandes empresas constructoras. En este sentido, cabe destacar que durante Septiembre **la cantidad de empresas con plantel igual o superior a los 500 empleados exhibió una importante expansión que llevó a alcanzar un nuevo pico histórico**. En tanto, la participación de este segmento de firmas en el total de empleo registrado ascendió al 11,4%, la mayor proporción desde Octubre de 2015.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de más de 500 empleados. Variación interanual y participación sobre el total. Tercer trimestre 2011- 2017 (en %)

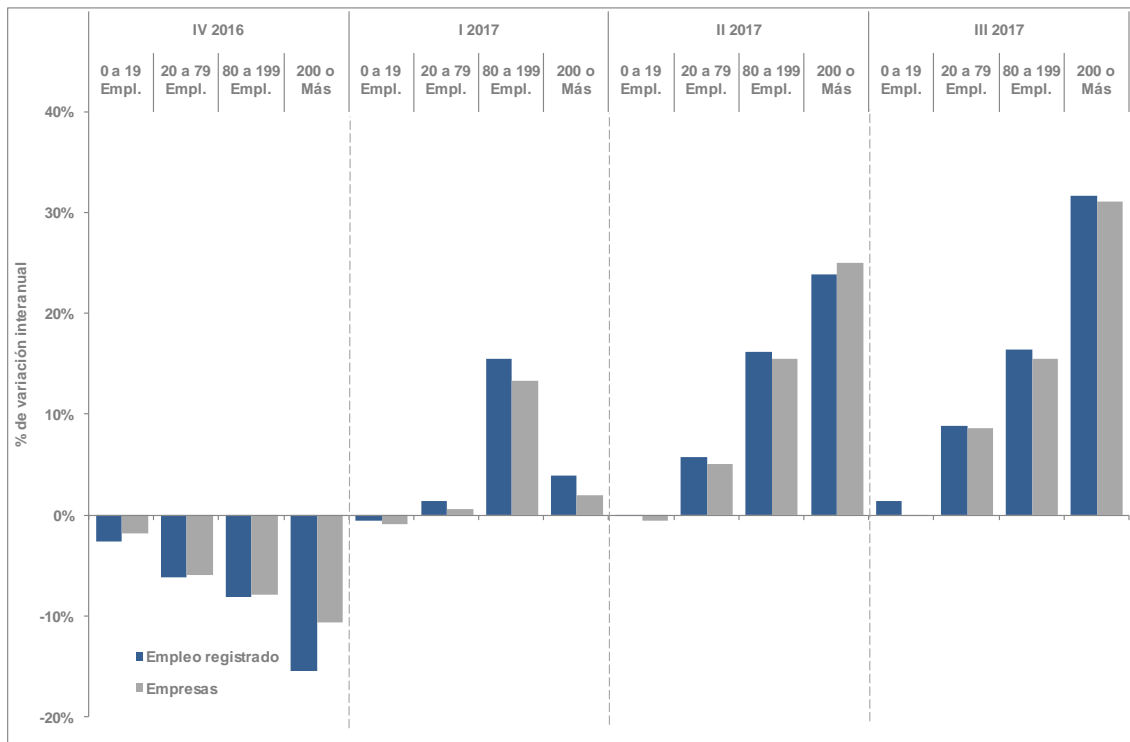


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se ilustra en el Gráfico VI, la recuperación de la participación de las grandes firmas constructoras en la estructura del empleo sectorial resultó expresiva en lo que va del 2017 y, especialmente, en los últimos dos trimestres, siguiendo una dinámica consecuente con el escenario de recuperación de la actividad que estuvo impulsado por la ejecución de grandes obras identificadas con el consumo de cemento a granel.

A nivel agregado, el panorama del tercer trimestre muestra un progresivo desplazamiento desde los segmentos de menor a mayor plantel promedio, tal como resulta esperable en un escenario de recuperación del empleo sectorial (ver Gráfico VII).

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación interanual. Cuarto trimestre 2016 – Tercer trimestre 2017 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

El escenario a nivel territorial resultó de un crecimiento generalizado, aunque en menor medida que lo observado en Agosto último. **En Septiembre, 19 de las 25 jurisdicciones en las que se subdivide el territorio nacional exhibieron una expansión en la cantidad de trabajadores registrados** (mientras que en el mes precedente fueron 21).

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

| Provincia | Abril 2017 | Mayo 2017 | Junio 2017 | Julio 2017 | Agosto 2017 | Septiembre 2017 | % Variación | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual | Acumulada |
| Cdad. de Bs. As. | 74.709 | 76.044 | 76.997 | 76.627 | 77.745 | 78.750 | 1,3% | 12,7% | 10,5% |
| Buenos Aires | 112.430 | 114.723 | 117.587 | 118.725 | 120.938 | 122.570 | 1,3% | 15,4% | 8,7% |
| GBA | 75.864 | 77.484 | 79.007 | 79.911 | 81.189 | 81.886 | 0,9% | 14,5% | 7,4% |
| Resto Bs. As. | 36.566 | 37.239 | 38.580 | 38.814 | 39.749 | 40.684 | 2,4% | 17,2% | 11,5% |
| Catamarca | 2.691 | 2.719 | 2.959 | 3.033 | 3.033 | 2.975 | -1,9% | 33,7% | 35,9% |
| Chaco | 8.238 | 8.557 | 8.715 | 9.003 | 9.236 | 9.067 | -1,8% | 17,4% | 24,1% |
| Chubut | 9.958 | 10.133 | 9.811 | 9.782 | 9.748 | 9.938 | 2,0% | 7,8% | 8,2% |
| Córdoba | 28.590 | 29.714 | 29.856 | 30.616 | 31.363 | 32.461 | 3,5% | 19,8% | 10,0% |
| Corrientes | 6.147 | 6.140 | 6.286 | 6.486 | 6.622 | 6.739 | 1,8% | 7,0% | -2,6% |
| Entre Ríos | 8.945 | 9.115 | 9.277 | 9.329 | 9.492 | 9.363 | -1,4% | -0,1% | 7,3% |
| Formosa | 4.916 | 5.143 | 5.283 | 5.511 | 5.896 | 5.738 | -2,7% | -2,5% | -10,6% |
| Jujuy | 3.358 | 3.503 | 3.500 | 3.589 | 3.845 | 4.061 | 5,6% | 22,8% | 16,2% |
| La Pampa | 3.107 | 3.322 | 3.304 | 3.313 | 3.315 | 3.221 | -2,8% | -14,6% | -13,6% |
| La Rioja | 2.184 | 2.418 | 2.395 | 2.475 | 2.534 | 2.541 | 0,3% | 72,2% | 64,4% |
| Mendoza | 12.521 | 12.826 | 12.976 | 13.146 | 13.544 | 13.754 | 1,5% | 10,9% | 12,0% |
| Misiones | 9.011 | 9.384 | 9.751 | 9.831 | 9.964 | 10.059 | 0,9% | 9,9% | 4,6% |
| Neuquén | 10.439 | 10.505 | 10.541 | 10.239 | 10.340 | 10.716 | 3,6% | 4,2% | 0,0% |
| Río Negro | 7.767 | 7.923 | 7.801 | 7.340 | 7.394 | 7.581 | 2,5% | 3,1% | 2,2% |
| Salta | 8.143 | 8.421 | 8.649 | 8.411 | 8.658 | 8.688 | 0,3% | 7,4% | 9,1% |
| San Juan | 9.320 | 9.690 | 9.828 | 9.986 | 10.410 | 10.588 | 1,7% | 15,7% | 2,3% |
| San Luis | 5.194 | 5.231 | 5.203 | 4.838 | 4.794 | 4.663 | -2,7% | -0,6% | -3,3% |
| Santa Cruz | 4.928 | 4.935 | 4.724 | 4.606 | 4.574 | 4.688 | 2,5% | 8,6% | -5,7% |
| Santa Fe | 36.739 | 37.307 | 37.224 | 37.142 | 37.496 | 38.551 | 2,8% | 14,7% | 12,7% |
| Sgo. del Estero | 6.860 | 7.247 | 7.812 | 7.615 | 7.885 | 8.537 | 8,3% | 30,3% | 11,4% |
| Tierra del Fuego | 2.121 | 2.017 | 1.754 | 1.544 | 1.626 | 1.815 | 11,6% | 0,2% | -3,2% |
| Tucumán | 10.107 | 10.530 | 10.888 | 11.042 | 11.214 | 11.321 | 1,0% | 19,6% | 9,5% |
| Sin Asignar | 5.354 | 5.468 | 5.824 | 6.087 | 5.920 | 5.901 | -0,3% | 17,4% | 18,7% |
| Total | 393.777 | 403.015 | 408.945 | 410.316 | 417.586 | 424.285 | 1,6% | 13,3% | 8,7% |

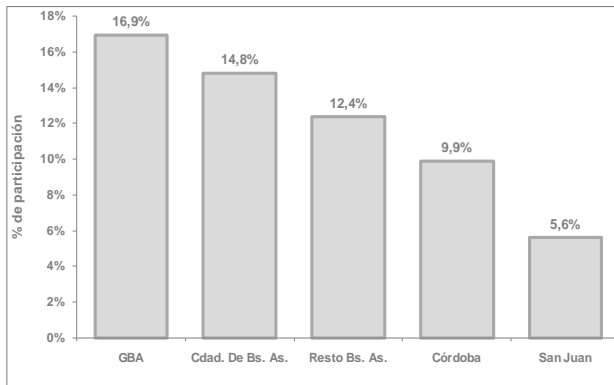
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En términos de la generación de empleo, nuevamente se destacaron las *grandes jurisdicciones*³. De hecho, **más de la mitad (54%) de los nuevos puestos de trabajo creados durante el mes de Septiembre se localizaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la provincia homónima y en la Provincia de Córdoba**. La elevada participación de los distritos de la Región Metropolitana resulta influenciada por el importante peso que estas jurisdicciones tienen sobre la estructura del empleo sectorial. En este sentido, cabe destacar, **las regiones de mayor dinamismo en Septiembre fueron el Noroeste Argentino, la Patagonia (afectada por cuestiones estacionales) y la Región Centro** (ver Gráficos VIII y IX).

El crecimiento de la Región Centro cuenta con **la buena performance del interior de la Provincia de Buenos Aires, donde el volumen de empleo alcanzó en Septiembre los 40.684 puestos de trabajo registrados**, lo que constituye un nuevo máximo en términos de la serie histórica que se inicia en Junio de 2007.

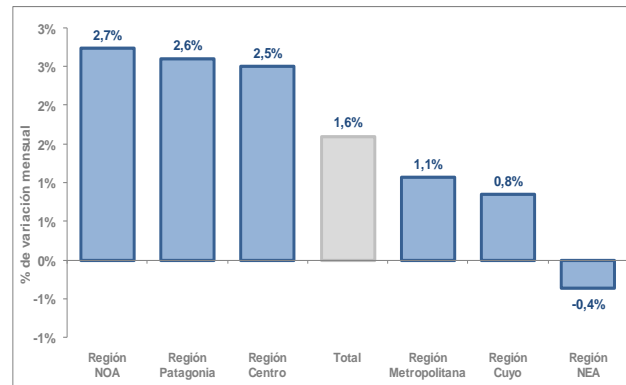
³ Se refiere a los distritos de mayor relevancia en la estructura del empleo sectorial, a saber: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires (Municipios del Gran Buenos Aires y distritos del interior provincial) y provincias de Santa Fe y Córdoba.

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



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

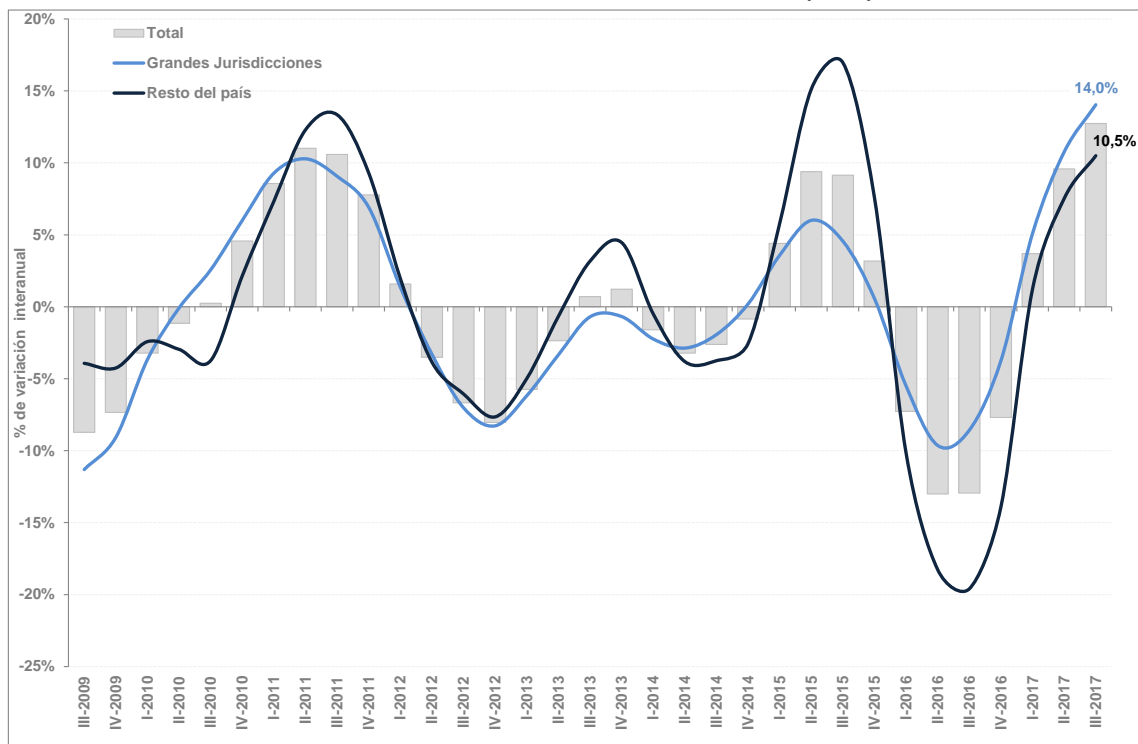
Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Septiembre 2017 (en %)



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

Así, como se ilustra en el Gráfico X, a diferencia de los procesos de expansión del empleo observados durante los años 2013 y 2015 en los cuales el impulso fundamental estaba dada por el incremento del volumen de ocupación en el *Resto del país* (esto aplica parcialmente al caso de 2011 también), **en la actualidad, el fortalecimiento más expresivo está en las Grandes jurisdicciones.**

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Total, Grandes jurisdicciones y Resto del país. Variación interanual. Tercer trimestre 2009 - 2017 (en %)

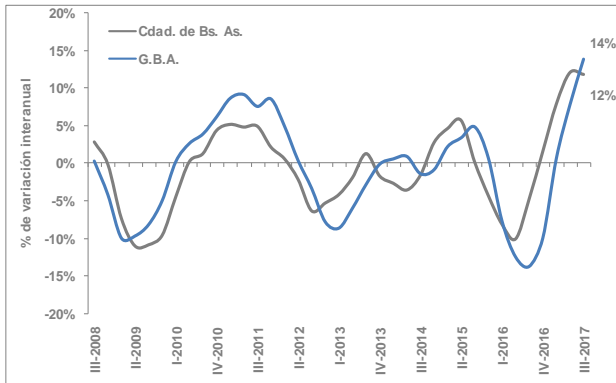


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El Gran Buenos Aires ostentó una importante recuperación del volumen de empleo durante el tercer trimestre del año (especialmente en los meses de Agosto y Septiembre), culminando el período con un nivel de ocupación 14% superior al verificado durante igual trimestre de 2016 y exhibiendo, por primera vez desde fines del 2015, una tasa de variación interanual más elevada que la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si bien este fenómeno se encuentra parcialmente influenciado por las distintas bases de comparación correspondientes a cada uno de los distritos, lo cierto es que **la cantidad de puestos de trabajo creados en el Gran Buenos Aires durante el tercer trimestre del año duplicó a los generados en igual período en el ámbito de la Ciudad.**

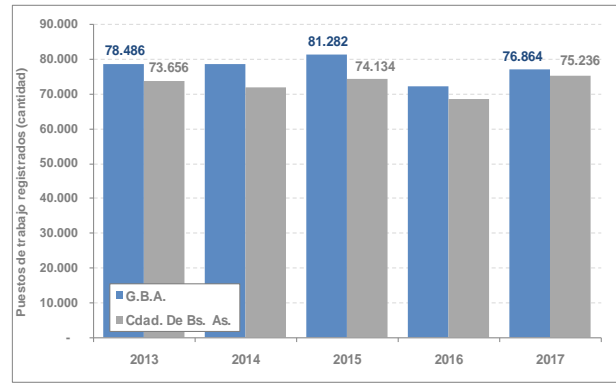
De todas maneras, resulta expresiva la reconfiguración del empleo sectorial al interior de la Región Metropolitana acontecida durante el último año. Así, **mientras que para los primeros nueve meses del 2015, la ocupación en el Gran Buenos Aires se ubicaba un 9,6% por sobre el volumen registrado en la capital del país, en el acumulado a Septiembre de 2017 esa distancia se redujo a un 2,2%** (ver Gráfico XII). De hecho, mientras que en el GBA el acumulado a Septiembre muestra un volumen de ocupación 5,4% inferior al de igual período de 2015, en la Ciudad Autónoma igual comparativa arroja un crecimiento del 1,5%.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires. Variación interanual. Tercer trimestre 2008 - 2017 (en %)



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

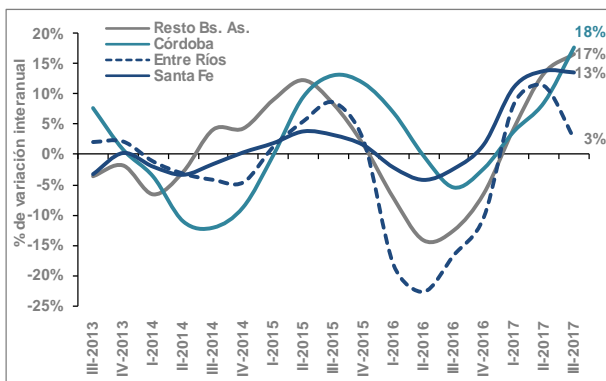
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires. Promedio mensual Acumulado a Septiembre 2013 / 2017 (en cantidad)



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

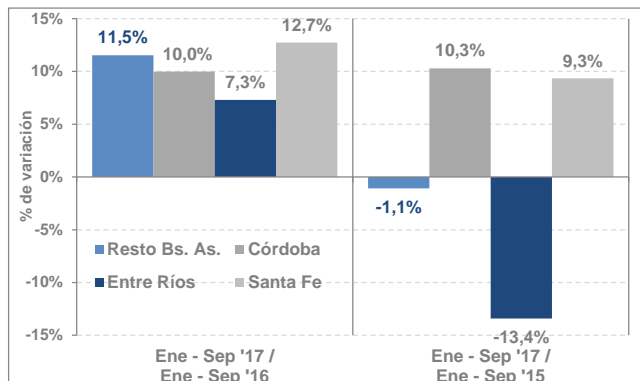
En tanto, **el crecimiento en la Región Centro durante el tercer trimestre se encontró impulsado por la creación de nuevos puestos de trabajo en las Provincia de Córdoba y en el interior de la Provincia de Buenos Aires.** La comparativa interanual dio cuenta de ritmos de crecimiento elevados y similares en ambos casos (18% y 17%, respectivamente). Algo más rezagada, pero también con una variación significativa, **la Provincia de Santa Fe exhibió una expansión del orden del 13% interanual en el período.** De todas maneras, cabe destacar que esta última jurisdicción lideró el ritmo de crecimiento de la región a lo largo de todo el primer semestre de 2017 y, de hecho, **exhibe la mayor tasa de incremento cuando lo que se considera es el acumulado durante los primeros 9 meses del año** (Gráfico XIV).

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en el interior de la Provincia de Buenos Aires y las provincias de Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos. Variación interanual. Tercer trimestre 2013 - 2017 (en %)



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados en el interior de la Provincia de Buenos Aires y las provincias de Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos. Variación. Respecto a 2015 y 2016. Acumulado a Septiembre de 2017 (en %)



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

Otro dato relevante es el contraste con el escenario de comparación con igual período de 2015. En este caso, y al igual que fuera señalado para la Región Metropolitana, el resultado es más heterogéneo. Así, mientras en las provincias de Córdoba y Santa Fe el volumen medio de ocupación entre Enero y Septiembre de 2017 supera al registrado en igual período de 2015 (10,3% y 9,3%, respectivamente) en el interior de la Provincia de Buenos Aires resulta un 1,1% inferior, al tiempo que en la Provincia de Entre Ríos representa una merma del 13,4%.

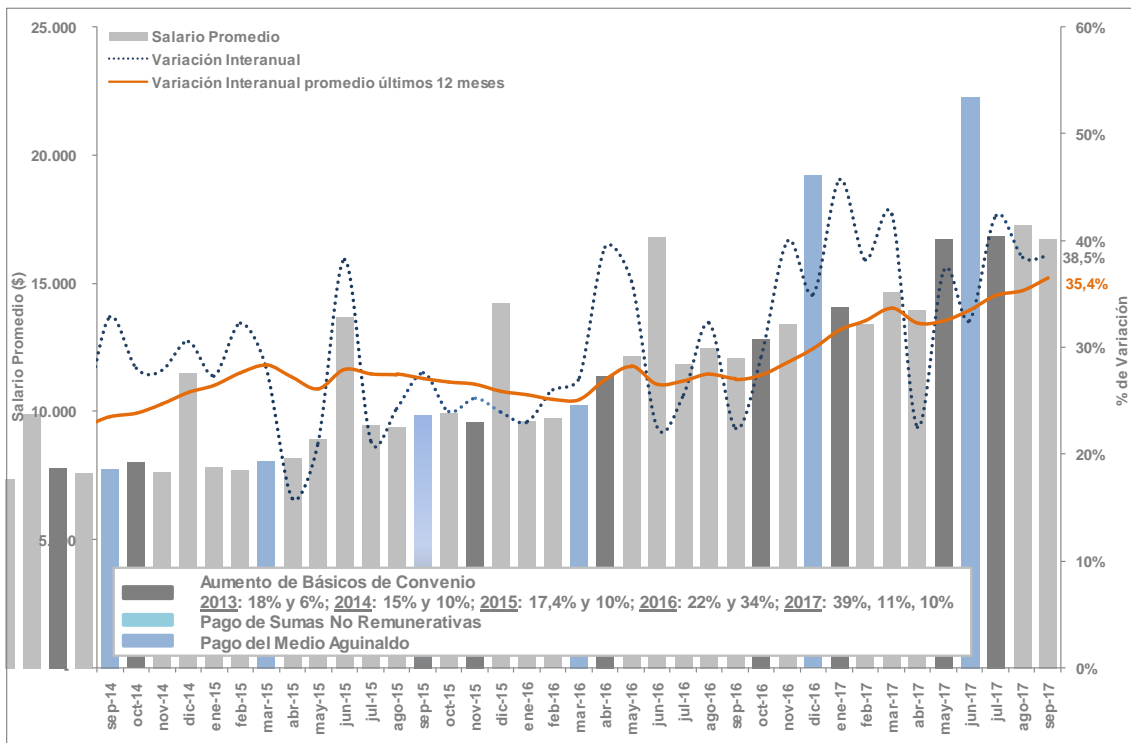
El salario en la Construcción

El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de **\$16.740,3 en Septiembre**, exhibiendo así una leve merma en relación a la media salarial de Agosto último (-3,2%). La comparativa interanual marcó una expansión del **38,6%** manteniéndose, por tanto, en un nivel similar al verificado en el mes precedente. De esta manera, como era previsible, la dinámica salarial dio cuenta de una leve desaceleración en Agosto y Septiembre, tras la elevación acontecida en Julio del ritmo de crecimiento derivado de la entrada en vigencia del segundo incremento sobre los Básicos de Convenio negociados en el Acuerdo Paritario correspondiente a 2017.

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

En este contexto, es de esperarse una nueva reducción del ritmo de crecimiento durante el mes de Octubre de 2017, momento en el que ingresa como base de comparación el período de aplicación del segundo tramo de aumentos negociados en el Acuerdo Paritario de 2016 (ver Gráfico XV).

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



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

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

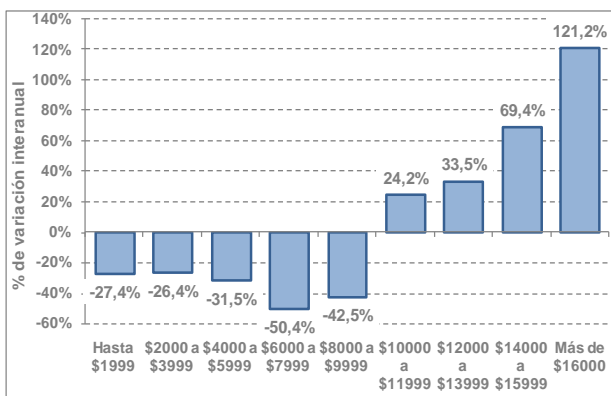
La intensidad de la dinámica de las remuneraciones medias encuentra, lógicamente, su expresión en la modificación de la estructura de los trabajadores considerada por tramos salariales. Como se ilustra en el Gráfico XVI para el acumulado de los primeros nueve meses de 2017, la cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron un salario promedio superior a los \$16.000 mensuales⁴ más que duplicó la verificada en igual mes de 2016 (+121,2%). Esto significa pasar de 62.656 puestos en Septiembre de 2016 a 157.887 puestos en igual mes de 2017. De esta manera, la participación de este segmento en la estructura del empleo sectorial trepó hasta algo más de un tercio del total de los puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, tal como puede observarse en el Gráfico XVII.

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

| Franja Salarial | Abril 2017 | Mayo 2017 | Junio 2017 | Julio 2017 | Agosto 2017 | Septiembre 2017 | % de Variación | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual |
| Hasta \$1999 | 18.330 | 17.600 | 17.235 | 19.417 | 19.053 | 17.560 | -7,8% | -23,8% |
| \$2000 a \$3999 | 20.182 | 17.377 | 15.175 | 17.381 | 17.279 | 18.031 | 4,4% | -21,6% |
| \$4000 a \$5999 | 25.694 | 20.093 | 15.214 | 19.767 | 18.949 | 20.484 | 8,1% | -35,9% |
| \$6000 a \$7999 | 28.640 | 24.216 | 16.929 | 24.190 | 23.172 | 24.570 | 6,0% | -24,0% |
| \$8000 a \$9999 | 60.322 | 27.401 | 19.306 | 25.167 | 24.566 | 25.750 | 4,8% | -69,5% |
| \$10000 a \$11999 | 62.646 | 60.829 | 39.718 | 59.302 | 58.559 | 62.608 | 6,9% | 18,0% |
| \$12000 a \$13999 | 50.213 | 43.126 | 30.187 | 48.302 | 45.277 | 50.861 | 12,3% | 32,1% |
| \$14000 a \$15999 | 33.798 | 41.385 | 30.776 | 42.855 | 42.484 | 46.535 | 9,5% | 82,7% |
| Más de \$16000 | 93.952 | 150.988 | 224.405 | 153.935 | 168.247 | 157.887 | -6,2% | 152,0% |
| Total | 393.777 | 403.015 | 408.945 | 410.316 | 417.586 | 424.285 | 1,6% | 13,3% |

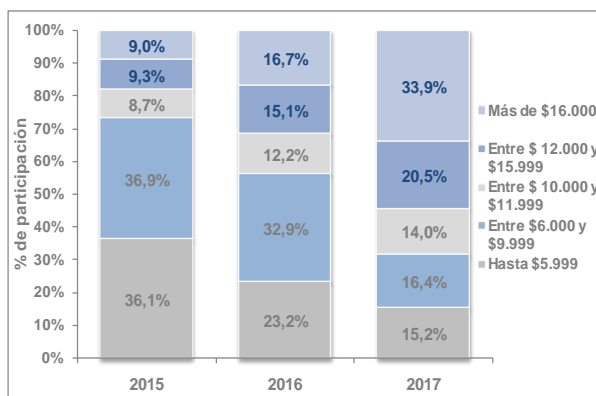
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

Al igual que lo verificado en Agosto pasado, durante el mes de Septiembre el segmento de firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados fue de los más destacados en materia de evolución salarial, también acompañado por el segmento de entre 300 a 499 empleados.

Como se destaca habitualmente, este indicador se encuentra sensiblemente afectado por los desplazamientos de firmas y trabajadores entre segmentos (vinculados a los cambios en los planteles de las mismas) complejizando el análisis, aunque resulta interesante observar lo acontecido durante el último año. Como se ilustra en el Gráfico XVIII, la evolución de los salarios de los últimos cuatro trimestres muestra idéntica dinámica a lo largo de la estructura del empleo sectorial, exhibiendo diferencias tan sólo en las intensidades del crecimiento de las remuneraciones. Resaltando, también desde esta perspectiva, la importancia de la herramienta paritaria para la comprensión de la evolución de las remuneraciones del sector.

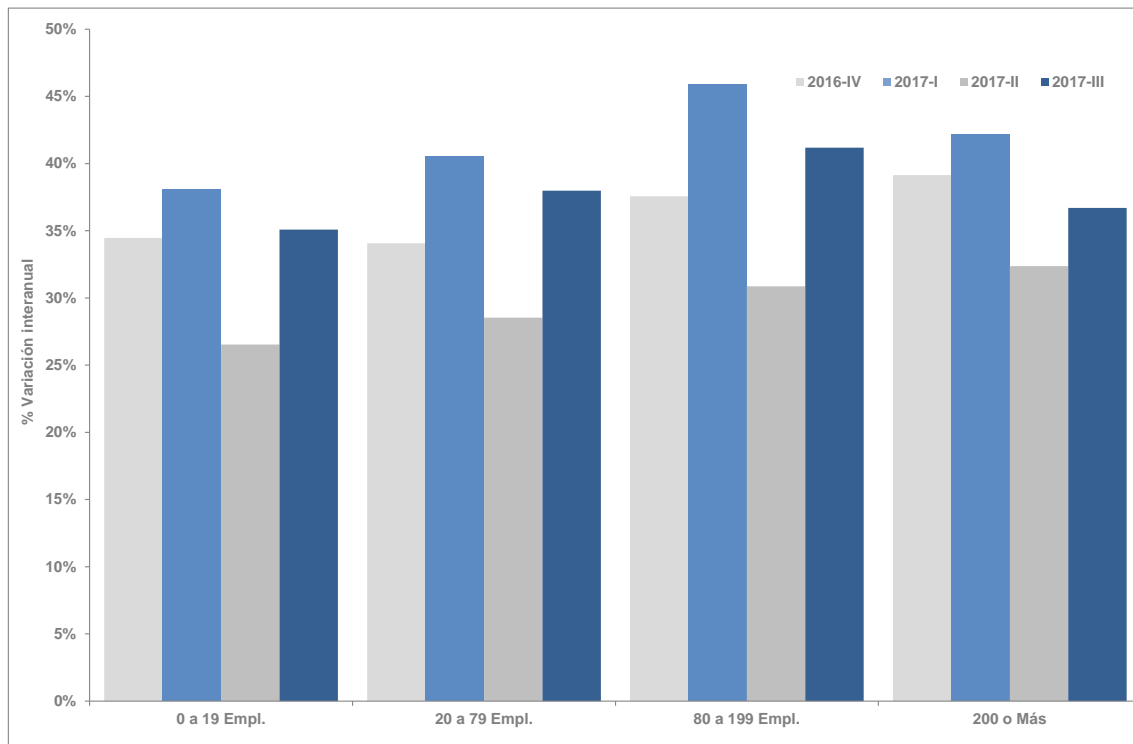
⁴ Incluye el pago correspondiente al primer Medio Aguinaldo.

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

| Tamaño Empresa | Abril 2017 | Mayo 2017 | Junio 2017 | Julio 2017 | Agosto 2017 | Septiembre 2017 | % de Variación | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual |
| 0 a 9 Empl. | 11.191,6 | 12.713,0 | 17.209,4 | 13.091,5 | 13.425,1 | 13.045,0 | -2,8% | 33,4% |
| 10 a 19 Empl. | 10.999,7 | 12.997,0 | 17.036,3 | 13.250,9 | 13.559,3 | 13.028,0 | -3,9% | 33,6% |
| 20 a 49 Empl. | 12.227,4 | 14.720,8 | 19.211,3 | 14.708,4 | 15.116,9 | 14.709,0 | -2,7% | 39,5% |
| 50 a 79 Empl. | 13.105,9 | 16.178,5 | 20.850,3 | 15.854,2 | 16.278,5 | 16.014,4 | -1,6% | 35,6% |
| 80 a 99 Empl. | 13.394,5 | 15.756,3 | 21.622,8 | 16.993,4 | 17.481,6 | 16.544,8 | -5,4% | 36,3% |
| 100 a 199 Empl. | 14.712,2 | 17.656,4 | 23.496,1 | 18.294,8 | 18.376,2 | 18.353,9 | -0,1% | 43,8% |
| 200 a 299 Empl. | 17.256,3 | 20.630,4 | 27.430,7 | 19.311,0 | 20.184,9 | 19.156,4 | -5,1% | 32,6% |
| 300 a 499 Empl. | 18.112,8 | 22.032,6 | 30.255,5 | 21.706,1 | 20.953,7 | 22.352,7 | 6,7% | 38,5% |
| 500 o Más Empl. | 20.130,3 | 23.684,2 | 32.601,5 | 23.975,2 | 24.639,8 | 24.845,0 | 0,8% | 41,2% |
| Total | 13.984,6 | 16.721,2 | 22.305,4 | 16.886,6 | 17.291,5 | 16.740,3 | -3,2% | 38,6% |

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

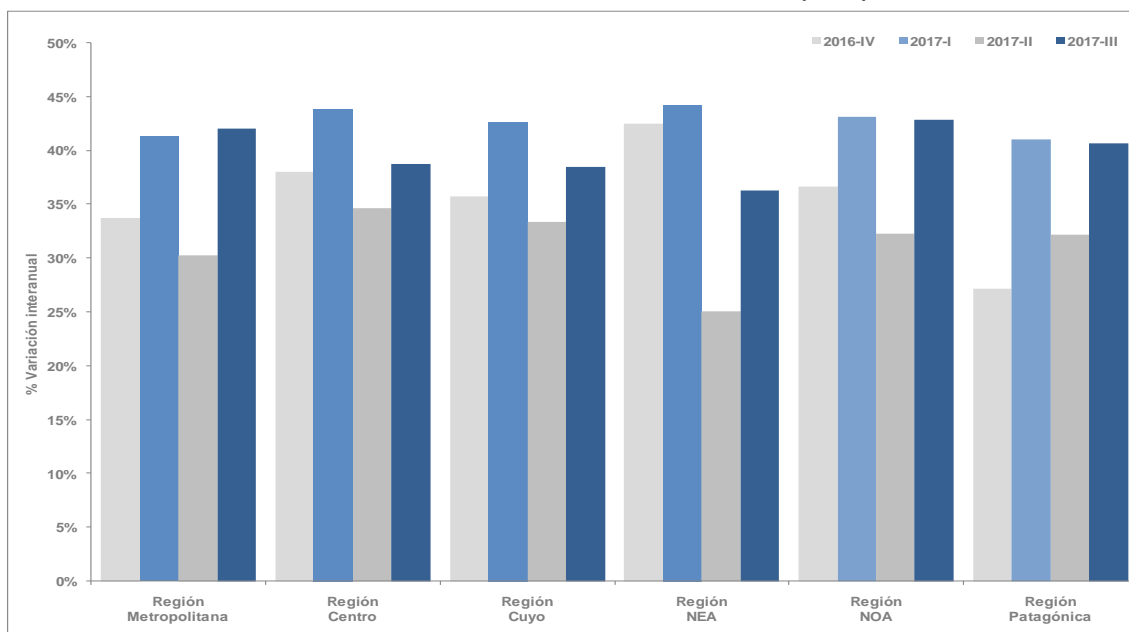
Gráfico XVIII – Construcción. Salario promedio por tamaño de empresa. Variación interanual. Cuarto trimestre 2016 – Tercer trimestre 2017 (en %)



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

Un panorama similar, aunque levemente más heterogéneo, se ve a nivel regional. En todos los casos, **el ritmo de crecimiento de las remuneraciones durante el tercer trimestre del 2017 supuso una sensible aceleración respecto al del segundo trimestre.** En el caso de la Región Metropolitana, en tanto, la tasa de incremento del tercer trimestre superó levemente el registro correspondiente a los primeros tres meses del año, dando cuenta también de la relevancia de la recuperación del nivel de actividad en la dinámica salarial (ver Gráfico XIX).

Gráfico XIX – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Cuarto trimestre 2016 – Tercer trimestre 2017 (en %)



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

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Septiembre 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. | 78.750 | 16.925,3 | 18,6% | 1,3% | 12,7% | -2,9% | 41,2% | 39,2% |
| Buenos Aires | 122.570 | 16.713,1 | 28,9% | 1,3% | 15,4% | -2,2% | 40,2% | 34,8% |
| GBA | 81.886 | 16.050,6 | 19,3% | 0,9% | 14,5% | -2,1% | 42,8% | 35,4% |
| Resto Bs. As. | 40.684 | 18.046,6 | 9,6% | 2,4% | 17,2% | -2,4% | 35,2% | 33,4% |
| Catamarca | 2.975 | 15.812,0 | 0,7% | -1,9% | 33,7% | -2,3% | 41,9% | 42,9% |
| Chaco | 9.067 | 16.586,3 | 2,1% | -1,8% | 17,4% | -4,5% | 26,0% | 33,7% |
| Chubut | 9.938 | 24.565,7 | 2,3% | 2,0% | 7,8% | -1,2% | 39,2% | 35,3% |
| Córdoba | 32.461 | 16.727,9 | 7,7% | 3,5% | 19,8% | -5,2% | 47,2% | 52,8% |
| Corrientes | 6.739 | 14.791,9 | 1,6% | 1,8% | 7,0% | -3,2% | 45,1% | 44,2% |
| Entre Ríos | 9.363 | 16.232,3 | 2,2% | -1,4% | -0,1% | -1,8% | 40,3% | 38,6% |
| Formosa | 5.738 | 16.870,4 | 1,4% | -2,7% | -2,5% | -2,0% | 36,9% | 22,7% |
| Jujuy | 4.061 | 15.772,4 | 1,0% | 5,6% | 22,8% | -1,4% | 39,8% | 35,8% |
| La Pampa | 3.221 | 16.814,1 | 0,8% | -2,8% | -14,6% | -6,6% | 40,0% | 45,1% |
| La Rioja | 2.541 | 15.081,3 | 0,6% | 0,3% | 72,2% | -1,3% | 28,0% | 23,7% |
| Mendoza | 13.754 | 13.859,4 | 3,2% | 1,5% | 10,9% | -4,2% | 33,9% | 38,6% |
| Misiones | 10.059 | 14.533,0 | 2,4% | 0,9% | 9,9% | -4,1% | 35,5% | 35,8% |
| Neuquén | 10.716 | 19.036,4 | 2,5% | 3,6% | 4,2% | -1,7% | 30,5% | 31,7% |
| Río Negro | 7.581 | 18.724,3 | 1,8% | 2,5% | 3,1% | -0,4% | 36,8% | 39,5% |
| Salta | 8.688 | 14.314,3 | 2,0% | 0,3% | 7,4% | -6,3% | 38,1% | 36,2% |
| San Juan | 10.588 | 15.968,4 | 2,5% | 1,7% | 15,7% | -5,5% | 38,9% | 42,2% |
| San Luis | 4.663 | 15.177,4 | 1,1% | -2,7% | -0,6% | -5,5% | 25,1% | 34,2% |
| Santa Cruz | 4.688 | 35.549,0 | 1,1% | 2,5% | 8,6% | -3,2% | 56,2% | 46,3% |
| Santa Fe | 38.551 | 15.575,7 | 9,1% | 2,8% | 14,7% | -3,7% | 33,1% | 33,9% |
| Sgo. del Estero | 8.537 | 15.933,4 | 2,0% | 8,3% | 30,3% | -5,8% | 31,9% | 34,3% |
| Tie. del Fuego | 1.815 | 26.655,3 | 0,4% | 11,6% | 0,2% | -0,6% | 28,5% | 31,0% |
| Tucumán | 11.321 | 12.100,9 | 2,7% | 1,0% | 19,6% | -2,4% | 48,4% | 45,4% |
| Sin Asignar | 5.901 | 16.084,5 | 1,4% | -0,3% | 17,4% | -4,2% | 37,9% | 41,8% |
| Total | 424.285 | 16.740,3 | 100,0% | 1,6% | 13,3% | -3,2% | 38,6% | 37,2% |

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{5,6}

En Septiembre, **por sexto mes consecutivo, la superficie permitada a nivel nacional mostró una variación interanual positiva**, consolidando la tendencia ascendente de mediano plazo que permite proyectar una mayor actividad de construcción privada en el país. En términos regionales, **el crecimiento acumulado anual continúa siendo liderado por el AMBA**.

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

| Periodo | Permisos Construcción 41 Municipios | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| | M2 | % Var. Año anterior | % Var. Acumulada Año anterior |
| 2016 | | | |
| Septiembre | 546.611 | -23,6% | -4,6% |
| Octubre | 637.897 | -7,7% | -5,0% |
| Noviembre | 549.738 | -16,2% | -6,1% |
| Diciembre | 614.505 | 14,4% | -4,5% |
| 2017 | | | |
| Enero | 588.317 | 12,7% | 12,7% |
| Febrero | 418.152 | -20,5% | -4,0% |
| Marzo | 548.041 | -2,5% | -3,5% |
| Abril | 655.180 | 10,3% | 0,3% |
| Mayo | 809.104 | 29,1% | 6,6% |
| Junio | 614.234 | 1,6% | 5,8% |
| Julio | 672.648 | 29,3% | 8,9% |
| Agosto | 752.430 | 21,9% | 10,6% |
| Septiembre | 602.801 | 10,3% | 10,6% |
| Promedio Ene-Sep '14 | 669.105 | - | - |
| Promedio Ene-Sep '15 | 596.213 | -10,9% | - |
| Promedio Ene-Sep '16 | 568.811 | -4,6% | - |
| Promedio Ene-Sep '17 | 628.990 | 10,6% | - |

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

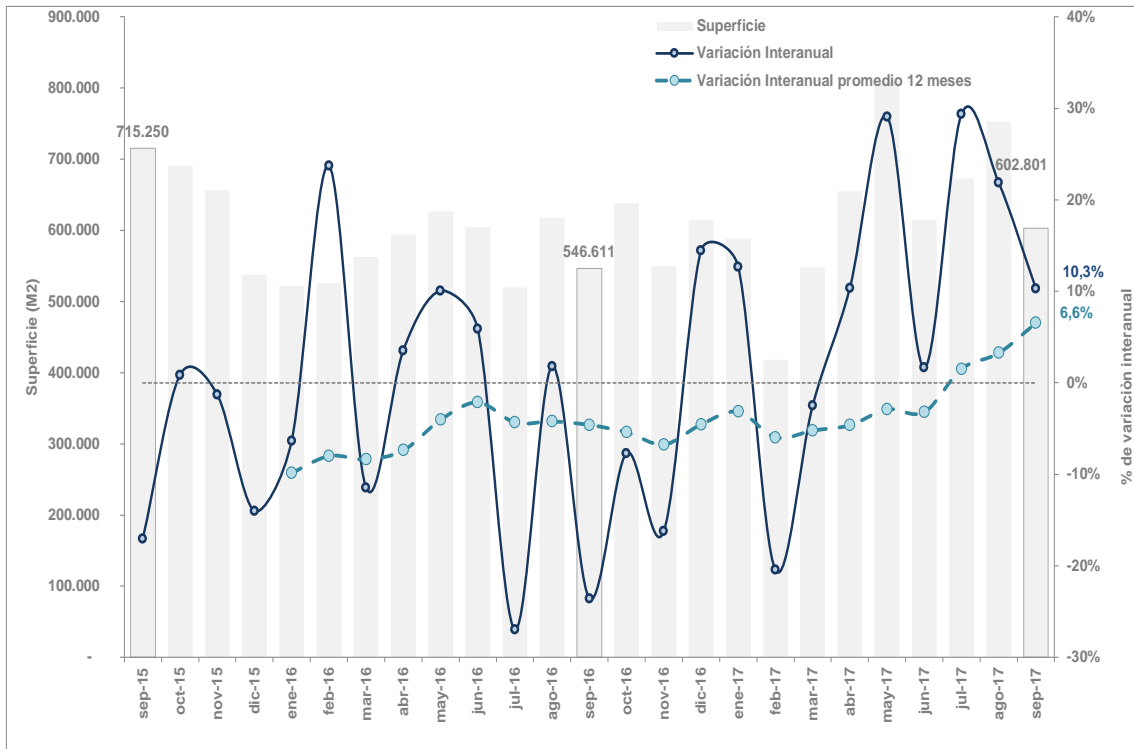
El total de metraje involucrado en los permisos de los 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó los 602.801 m² (Cuadro I) en Septiembre, lo que implica un **crecimiento del 10,3% interanual**, sumando así un **semestre de variaciones interanuales positivas** en este indicador de perspectivas de construcción. Producto de esta sucesión de desempeños positivos, la tendencia de mediano plazo, medida como la variación interanual del promedio de 12 meses de la superficie permitada, mostró un nuevo incremento al registrar en Septiembre un alza del 6,6%, como puede verse en el Gráfico I.

⁵ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística. Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 41 municipios ya que, pese a que esta modificación resulta poco significativa en términos estadísticos (ya que el peso de dicho municipio en la estructura total del indicador no es relevante), de todos modos supone una discontinuidad en la serie.

⁶ Al momento de cierre del presente informe se encontraban todavía pendientes de publicación los datos relativos a las Solicitudes de Permisos de Edificación en la Ciudad de Buenos Aires para los meses de Enero a Septiembre de 2017, razón por la cual se analiza aquí únicamente la información a nivel nacional relevada por el INDEC.

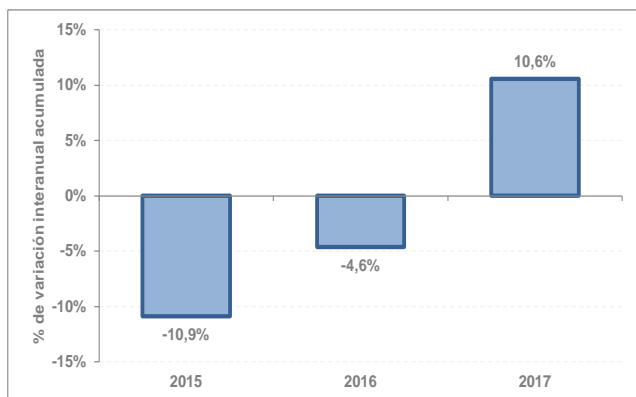
De esta manera, **en lo que va del año el total de superficie creció un 10,6% interanual**, contrarrestando el desempeño que se había evidenciado en los años anteriores para el acumulado de los primeros nueve meses (Gráfico II). Por su parte, analizando el desarrollo trimestral (Gráfico III) se refleja nuevamente que, mientras en el primer trimestre de 2017 el total de superficie resultó menor al de 2016, eso fue revertido en el segundo y tercer trimestre, dando como resultado el ya comentado desempeño del acumulado anual.

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



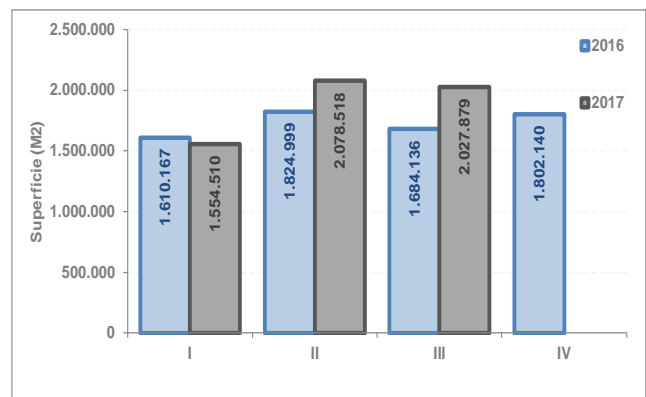
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



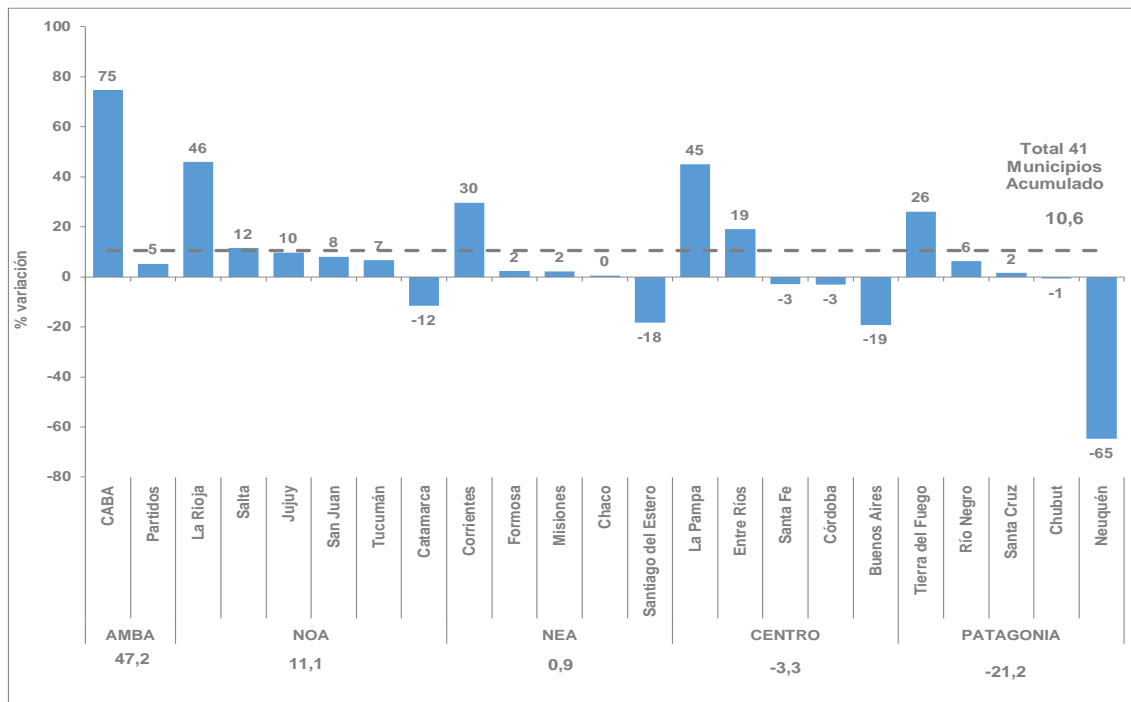
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado trimestral. 2016 / 2017 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permitada para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC según Región. Variación interanual acumulada. Agosto 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Analizando los datos regionales desagregados⁷ para los primeros ocho meses del año⁸ se concluye que **la zona con mayor crecimiento continúa siendo el Área Metropolitana de Buenos Aires** (Gráfico IV), en particular la Ciudad de Buenos Aires, que **con un crecimiento del 75%** lidera el incremento de superficie en la región, toda vez que los Partidos del Gran Buenos Aires mostraron en el acumulado un aumento mucho menor (5%). **La participación del AMBA en el total de superficie involucrada en los permisos relevados por el INDEC en el periodo Enero – Agosto fue de 38,8%**. Al igual que en los meses anteriores, **la región que sigue en términos de crecimiento es el Noroeste, en la que con la excepción de Catamarca, todas las provincias muestran variaciones positivas**. La región del NEA mantiene prácticamente el mismo metraje con respecto a 2016, mientras que **tanto el Centro como la Patagonia evidencian caídas interanuales**.

Si se observan en detalle los Municipios, los de mayor crecimiento resultan ser la Ciudad de Buenos Aires, Villa Constitución, Río Cuarto, La Rioja, Santa Rosa y San Juan. En el extremo opuesto, los de mayor merma en cuanto a la superficie permitada han sido los distritos de Trelew, Esperanza (Santa Fe), Villa Carlos Paz, Sunchales y Ciudad de Neuquén; en ese orden.

La compraventa de inmuebles

Tanto la Ciudad de Buenos Aires como la Provincia de Buenos Aires y Provincia de Córdoba presentan un desempeño positivo en la Actividad de Compraventa en lo que va del año. En el distrito capitalino el ritmo de esta expansión es inédito, aunque no resulta todavía suficiente para revertir la caída que se registró en los años anteriores; en la Provincia de Buenos Aires se consolida el proceso de recuperación y en el caso de Córdoba se registra por primera vez en el año una tendencia de mediano plazo con signo positivo.

⁷ La clasificación de los 41 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: Berazategui, CABA, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Bahía Blanca, Casilda, Córdoba, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, Santa Rosa, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa María. NEA: Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de Santiago del Estero, Posadas, Resistencia. NOA: Ciudad de La Rioja, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos, Trelew, Ushuaia, Viedma

⁸ Último dato disponible con desagregación distrital.

En los dos principales distritos del país este importante nivel de Escrituración es realizado con una gran proporción de créditos hipotecarios. Esto resulta coincidente con el **crecimiento que experimenta el otorgamiento de préstamos bancarios con garantía hipotecaria, que continúa con ritmo récord debido principalmente a aquellos denominados en UVAs.**

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 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 | | | | | | |
| Septiembre | 9.017 | 1,5% | -0,2% | 4.208 | -0,5% | 19,1% |
| Octubre | 8.921 | -1,1% | -8,4% | 4.153 | -1,3% | 18,0% |
| Noviembre | 10.100 | 13,2% | 3,0% | 5.019 | 20,9% | 45,2% |
| Diciembre | 17.200 | 70,3% | 7,1% | 6.210 | 23,7% | 41,2% |
| 2017 | | | | | | |
| Enero | 4.401 | -74,4% | 41,6% | 3.425 | -44,8% | 80,5% |
| Febrero | 5.465 | 24,2% | 16,1% | 3.015 | -12,0% | 57,1% |
| Marzo | 9.186 | 68,1% | 18,9% | 4.513 | 49,7% | 43,8% |
| Abril | 8.920 | -2,9% | 5,9% | 4.035 | -10,6% | 20,6% |
| Mayo | 9.970 | 11,8% | 12,0% | 5.098 | 26,3% | 39,7% |
| Junio | 10.762 | 7,9% | 26,0% | 5.170 | 1,4% | 41,8% |
| Julio | 10.423 | -3,1% | 28,8% | 5.311 | 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% |
| Acumulado Ene-Sep '05 | 90.442 | - | - | 50.384 | - | - |
| Acumulado Ene-Sep '06 | 96.950 | - | 7,2% | 49.733 | - | -1,3% |
| Acumulado Ene-Sep '07 | 94.170 | - | -2,9% | 51.514 | - | 3,6% |
| Acumulado Ene-Sep '08 | 105.143 | - | 11,7% | 49.862 | - | -3,2% |
| Acumulado Ene-Sep '09 | 70.925 | - | -32,5% | 34.791 | - | -30,2% |
| Acumulado Ene-Sep '10 | 81.903 | - | 15,5% | 43.720 | - | 25,7% |
| Acumulado Ene-Sep '11 | 91.000 | - | 11,1% | 45.981 | - | 5,2% |
| Acumulado Ene-Sep '12 | 79.844 | - | -12,3% | 35.089 | - | -23,7% |
| Acumulado Ene-Sep '13 | 69.221 | - | -13,3% | 24.686 | - | -29,6% |
| Acumulado Ene-Sep '14 | 63.323 | - | -8,5% | 23.963 | - | -2,9% |
| Acumulado Ene-Sep '15 | 68.146 | - | 7,6% | 26.017 | - | 8,6% |
| Acumulado Ene-Sep '16 | 67.407 | - | -1,1% | 29.602 | - | 13,8% |
| Acumulado Ene-Sep '17 | 82.995 | - | 23,1% | 42.600 | - | 43,9% |

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

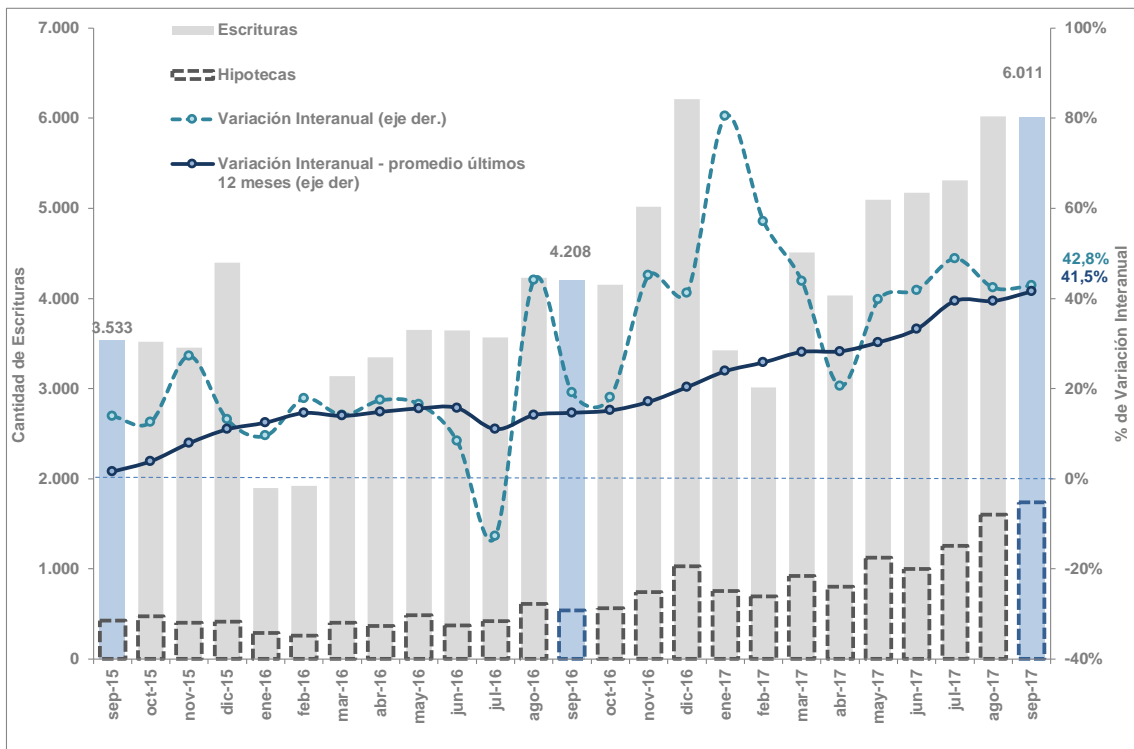
Por cuarto mes consecutivo, la variación interanual, libre de efectos estacionales, de **la Actividad de Compraventa en Capital Federal se mantuvo por encima del 40%, registrando en el mes de Septiembre un crecimiento del 42,8% con un total de 6.011 Actos Escriturales celebrados.** Así, **el total de operaciones rubricadas en el año asciende a 42.600, lo que implica un incremento del 43,9%** versus el acumulado Enero – Septiembre de 2016, **el más elevado desde 2005** (Cuadro II). Gracias a estos resultados, la tendencia de mediano plazo de Actividad en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó un nuevo valor récord al registrar una variación de 41,5% en el mes bajo análisis (ver Gráfico V).

En el mes de Septiembre **la proporción de Escrituras respaldadas con hipotecas fue del 28,9%**, la más alta desde al menos Enero de 2009⁹. El impacto del crédito para la vivienda ha resultado el mayor dinamizador de la Actividad de Compraventa para los distritos que se cuenta con esta información. Así, **en lo que va de 2017, un 23,2% del total de los Actos se han realizado mediante garantía hipotecaria.** Otra forma de mensurar el peso del crédito en el desempeño de la Actividad resulta de indicar que **casi la mitad del total del crecimiento en el acumulado anual (47,2%) se explica por lo ocurrido con este tipo de operaciones**¹⁰ (Ver sección Crédito Hipotecario).

⁹ Los datos de Hipotecas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires se inician en Enero de 2009.

¹⁰ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+6.139) con el del total de Escrituras (+12.998).

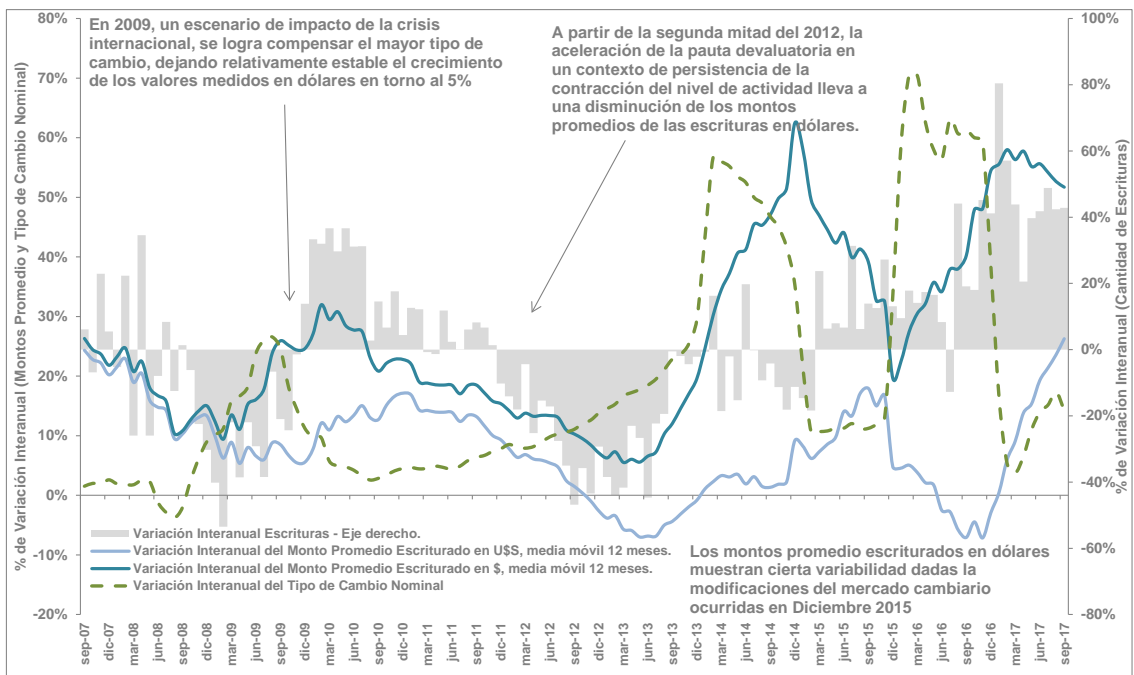
Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2015 – 2017 (en cantidad y en %)



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

El monto medio por operación en Septiembre fue de 2.369.442 pesos en Capital Federal, lo que convertido al tipo de cambio promedio del mes da como resultado 137.397 dólares estadounidenses. Comparado con igual mes del año pasado, el valor promedio en moneda local resulta superior en un 42,8% y, debido a la menor variación del tipo de cambio en el año (14,2%), este incremento medido en divisas alcanza al 25%. Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico VI.

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



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

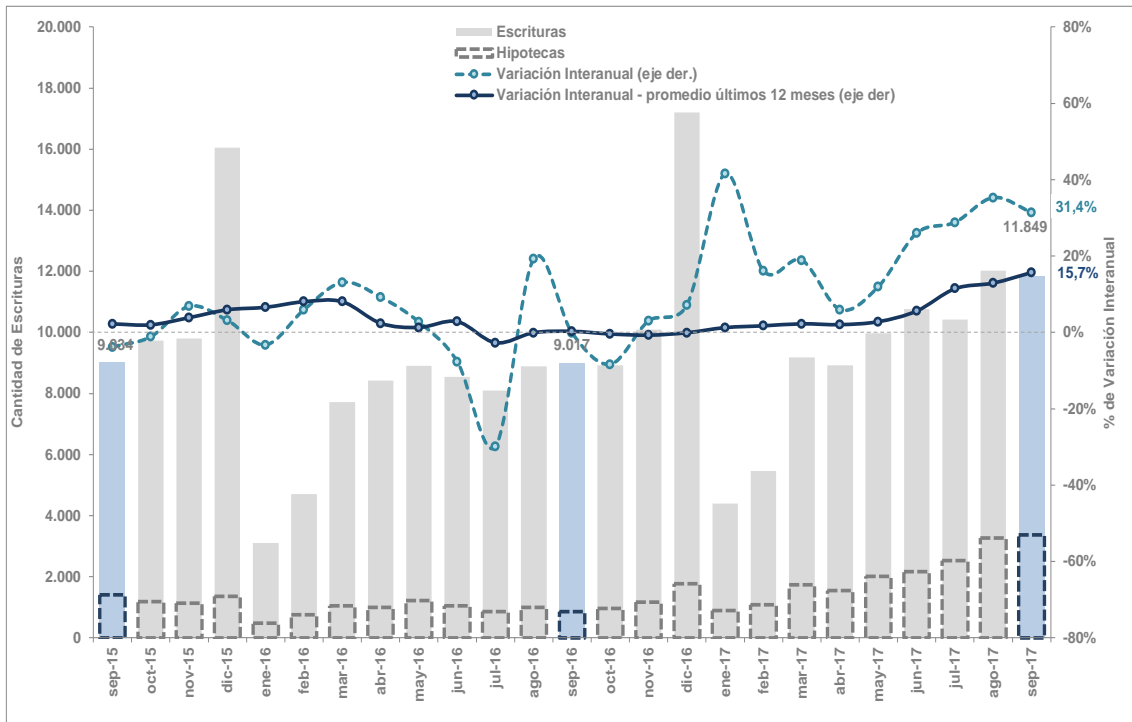
En la Provincia de Buenos Aires la Actividad de Compraventa registró su decimoprimer mes de crecimiento en términos interanuales, con un total de 11.849 Escrituras (Cuadro II), un 31,4% por encima de Septiembre de 2016. De esta manera, en los primeros nueve meses del año las operaciones en el distrito bonaerense acumulan un crecimiento del 23,1% y la tendencia de mediano plazo, medida como la variación del promedio de doce meses de las Escrituras celebradas, registró su mejor valor desde Diciembre de 2010, con un 15,7% de aumento (Gráfico VII).

De manera análoga a lo que ocurre en la Ciudad de Buenos Aires, en el Provincia de Buenos Aires el respaldo hipotecario es uno de los elementos dinamizadores del crecimiento que se verifica en el presente año en la Actividad de Escrituración. **En el mes bajo análisis, las hipotecas intervinieron en un 28,5% de las operaciones realizadas en terreno bonaerense, la mayor proporción desde Marzo 2013.** En los primeros nueve meses del año, más de un quinto (22,5%) de las rúbricas inmobiliarias se realizaron mediante créditos bancarios destinados a la vivienda, **explicando dos tercios¹¹ del incremento acumulado anual** (Cuadro II).

El total del volumen monetario involucrado en las operaciones inmobiliarias realizadas en la Provincia de Buenos Aires ascendió a 14.225 millones de pesos, es decir que el monto medio por operación fue de 1.200.551 pesos. Convertido al tipo de cambio de Septiembre da como resultado 69.611 dólares estadounidenses por Acto. Al igual que en lo ocurrido en las Escrituras de la Ciudad de Buenos Aires, la **variación del monto en moneda local (56,6%)** superó a la variación del dólar, por lo que el valor medio expresado en esa moneda registró un incremento interanual del 37,1%. 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 VIII.

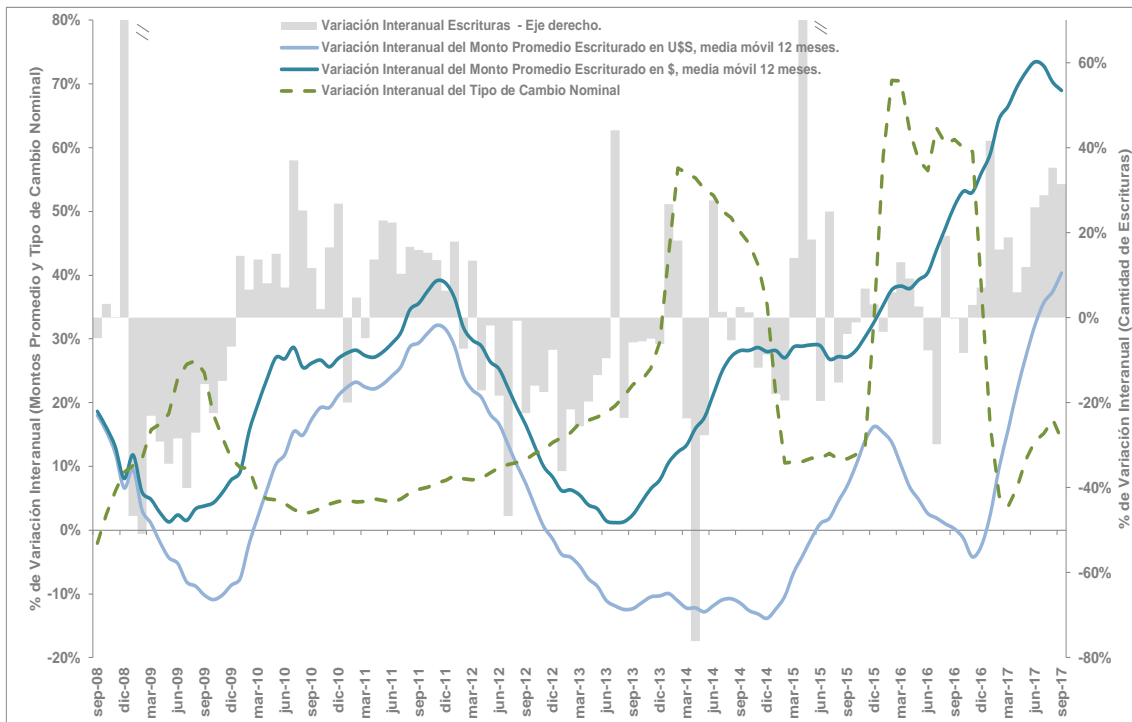
¹¹ Esta cifra proviene de comparar el crecimiento absoluto interanual de Hipotecas en el acumulado del año (+10.388) con el del total de Escrituras (+15.588).

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



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

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

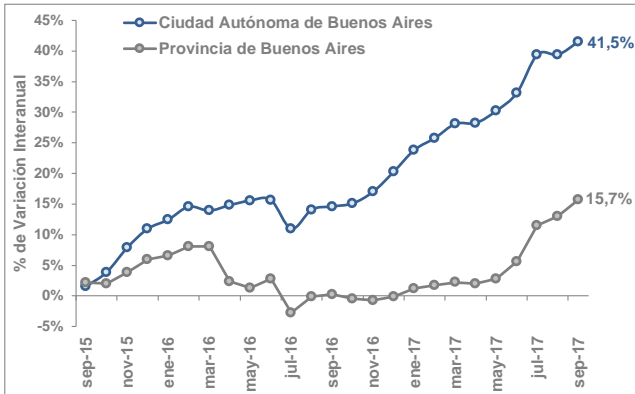


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Si se observa de manera comparada lo ocurrido con la Actividad de Compraventa en los dos principales distritos del país puede visualizarse que, por un lado, en la Provincia de Buenos Aires parece consolidarse el proceso de reactivación de la Escrituración, mientras que en la Ciudad de Buenos Aires, que había iniciado su recuperación a mediados de 2015, las tasas de crecimiento están alcanzando, mes a mes, niveles récord (Gráfico IX). Como ya fue dicho, en ambos distritos el desempeño del crédito hipotecario ha resultado de gran importancia (ver sección hipotecaria, Cuadro III).

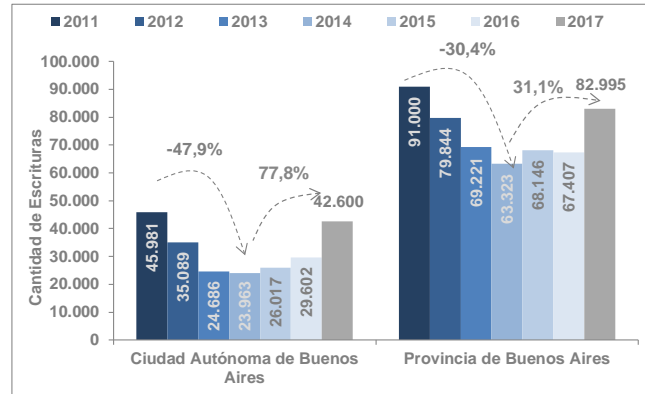
No debe soslayarse que, en particular en la Ciudad de Buenos Aires, los niveles desde los que se inició este proceso de crecimiento han sido mínimos históricos. Como puede verse en el Gráfico X, pese a la importante reactivación en la Capital Federal, el nivel de escrituración acumulado en los primeros nueve meses del año no ha podido alcanzar todavía el valor de 2011. Producto de una menor caída en los años 2012 – 2014, pero también de una más lenta recuperación, idéntico panorama se presenta en el distrito bonaerense, en el que la Actividad de Compraventa se encuentra todavía por debajo del nivel al que se había llegado seis años atrás.

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



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

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

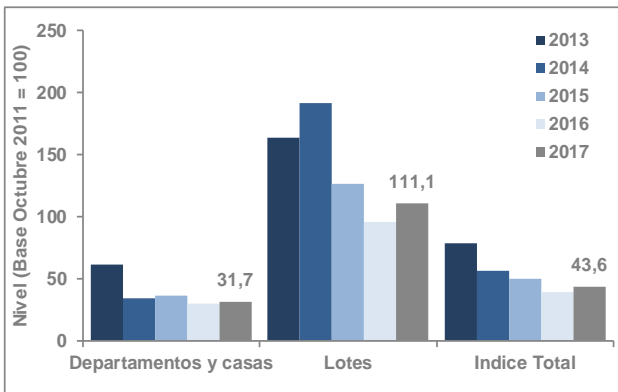


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Para tener un seguimiento del nivel de Actividad de Compraventa en la Provincia de Córdoba se recurre al Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), indicador que, debe recordarse, no resulta estrictamente comparable al dato de Escrituras analizado precedentemente para la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima.

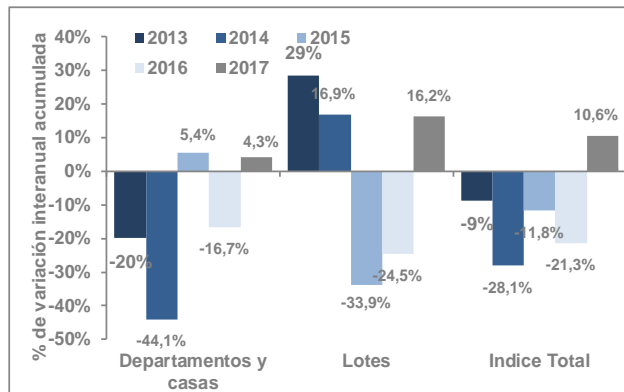
El total de operaciones relevadas por la CEDUC en el periodo Enero – Septiembre, la Actividad en la Provincia mediterránea presenta una variación positiva del 10,6% en relación con igual periodo de 2016, levemente por encima de lo que venía sucediendo en los meses previos pero por debajo del ritmo que muestran tanto la Capital como la Provincia de Buenos Aires (Cuadro II). En el mes bajo análisis tanto los **Lotes** como los **Departamentos y Casas** han registrado crecimientos acumulados interanuales, contribuyendo ambos al desempeño del nivel general (Gráfico XII).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

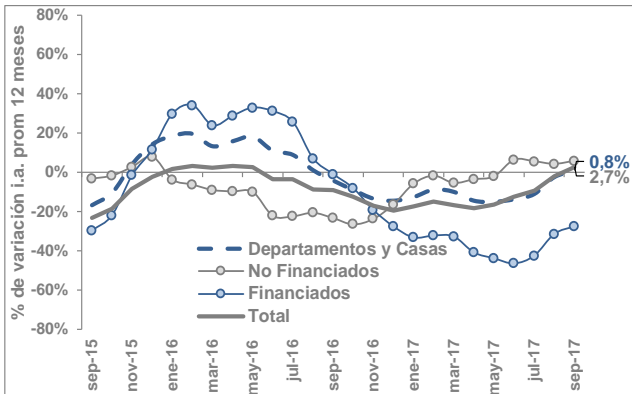
Gráfico XII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Septiembre 2013 / 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

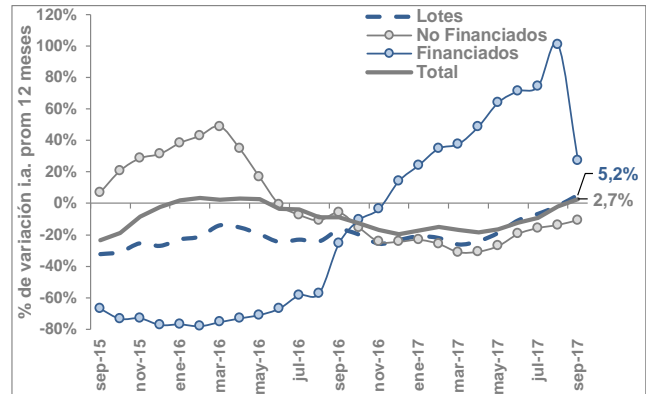
Por su parte, la tendencia de mediano plazo - que considera la variación promedio de doce meses - de las ventas reportadas en la Provincia de Córdoba alcanzó un valor positivo por primera vez en el año (Gráfico XIII y Gráfico XIV).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

El otorgamiento de crédito hipotecario a personas físicas por parte de las entidades bancarias de todo el país sumó un total \$8.331 millones de pesos en el mes de Septiembre, según información publicada por el Banco Central de la República Argentina. Puede interpretarse que, dentro de ese total, los montos correspondientes a plazos de más de diez años¹² son los que se corresponderían con el destino de adquisición de vivienda. **En este segmento mencionado se otorgaron 7.932 millones de pesos, más de once veces la cifra de igual mes de 2016** (Cuadro III). Como ha sido indicado en anteriores Informes, este ritmo de aumento supera ampliamente lo ocurrido con otros indicadores del sector, como la cotización del dólar estadounidense (+14,2%) o el volumen total implicado en las compraventas de Provincia de Buenos Aires y Capital Federal (combinadas crecieron un 105%¹³), como puede verse en el Gráfico XV.

En Abril de 2016 se habilitaron los créditos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo) por parte del Banco Central de la República Argentina, iniciando las primeras operaciones en Mayo de dicho año. Las tasas de interés reales en las principales entidades oscilan entre 3,5% (Banco de la Nación Argentina, para clientes) y 8,5% (Banco Hipotecario). Al tener una cuota inicial inferior que luego ajusta por inflación, esto permitió que una mayor proporción de la población pudiera ser sujeto de crédito, dando un fuerte impulso al otorgamiento crediticio y con él a la Actividad de Compraventa. Del total de crédito hipotecario para vivienda otorgado en el año, un 77% fue instrumentado en UVAs¹⁴.

La falta de acceso al crédito hipotecario para la compra de viviendas, una constante en al menos los últimos quince años, queda corroborada en los números del Cuadro III (ver Acumulados de Enero a Septiembre a partir de 2005) y se hace evidente en otros indicadores. Mientras que en 2001 el 11 por ciento de las familias argentinas alquilaba, hoy lo hace el 18%¹⁵. En la Capital Federal ese porcentaje asciende al 31%. Esta realidad, más los números del déficit habitacional, justifican el apetito por este tipo de operatoria. El aumento de los plazos de pago hasta 30 años y la baja de la cuota mensual – más cercana al valor de un alquiler – potenciaron el interés por los créditos, lo que se evidencia tanto en el número de otorgamientos como en las consultas y solicitudes (en lo que va del año el Banco Nación ha recibido alrededor de 100.000 solicitudes para préstamos UVA en su sitio web). Para expandir aún más su alcance faltaría aumentar el porcentaje a financiar (en general del 70%, que en algunas entidades como el Banco Hipotecario llega al 80%). En este sentido, la propuesta del PROCREAR destinada al segmento joven (18 a 35 años) es un avance dirigido a solucionar ese problema. En esta operatoria el beneficiario ahorra mediante plazos fijos UVA con un mínimo de 200 UVAs mensuales (\$4.000) hasta alcanzar, en doce meses máximo, un 5% del valor de la vivienda. El aporte final del Estado será del doble del ahorro conseguido, con el máximo indicado.

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

¹³ 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.

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.

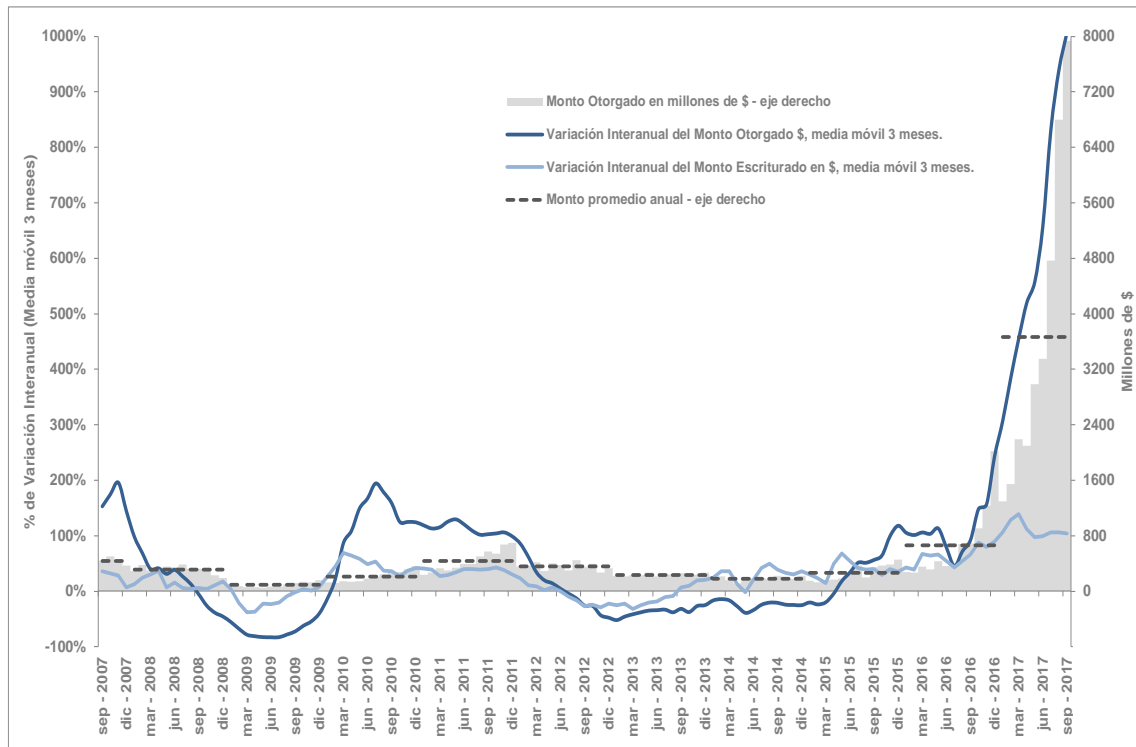
¹⁵ Diario La Nación, sección Propiedades, "Los créditos UVA cambiaron la realidad del sector", 18/11/2017.

**Cuadro III – Crédito Hipotecario Bancario Otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Enero 2016 – Septiembre 2017 (en millones de pesos y en %)**

| Periodo | Montos otorgados Hipotecarios | | | Variaciones Interanuales | |
|------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------|--------------------------|----------------|
| | Total | Más de 10 años | UVA | Total | Más de 10 años |
| 2016 | | | | | |
| Enero | 398 | 278 | | 57,8% | 86,8% |
| Febrero | 427 | 272 | | 75,6% | 111,4% |
| Marzo | 534 | 357 | | 99,3% | 118,7% |
| Abril | 424 | 313 | | 46,5% | 82,7% |
| Mayo | 604 | 435 | 2 | 87,4% | 136,0% |
| Junio | 553 | 364 | 14 | 12,0% | 36,8% |
| Julio | 568 | 391 | 36 | -2,6% | 6,1% |
| Agosto | 872 | 679 | 127 | 244,1% | 242,0% |
| Septiembre | 911 | 690 | 238 | 46,9% | 97,5% |
| Octubre | 1.128 | 910 | 394 | 83,9% | 145,5% |
| Noviembre | 1.506 | 1.237 | 465 | 154,1% | 220,3% |
| Diciembre | 2.366 | 2.020 | 819 | 200,1% | 342,8% |
| 2017 | | | | | |
| Enero | 1.599 | 1.295 | 590 | 301,6% | 366,5% |
| Febrero | 1.693 | 1.549 | 741 | 296,1% | 469,5% |
| Marzo | 2.353 | 2.191 | 1.138 | 340,5% | 513,5% |
| Abril | 2.201 | 2.097 | 1.249 | 419,5% | 570,9% |
| Mayo | 3.198 | 2.982 | 1.642 | 429,7% | 584,8% |
| Junio | 3.669 | 3.350 | 2.623 | 563,6% | 820,5% |
| Julio | 5.154 | 4.766 | 3.986 | 808,1% | 1117,4% |
| Agosto | 7.131 | 6.798 | 6.066 | 718,0% | 900,9% |
| Septiembre | 8.331 | 7.932 | 7.324 | 815,0% | 1049,3% |
| Acumulado Ene-Sep '05 | 1.083 | 554 | - | - | - |
| Acumulado Ene-Sep '06 | 1.702 | 1.030 | - | 57,2% | 86,0% |
| Acumulado Ene-Sep '07 | 3.262 | 2.537 | - | 91,6% | 146,3% |
| Acumulado Ene-Sep '08 | 3.844 | 3.042 | - | 17,8% | 19,9% |
| Acumulado Ene-Sep '09 | 1.120 | 666 | - | -70,9% | -78,1% |
| Acumulado Ene-Sep '10 | 2.280 | 1.587 | - | 103,6% | 138,2% |
| Acumulado Ene-Sep '11 | 4.311 | 3.349 | - | 89,1% | 111,1% |
| Acumulado Ene-Sep '12 | 4.244 | 3.299 | - | -1,6% | -1,5% |
| Acumulado Ene-Sep '13 | 3.167 | 2.110 | - | -25,4% | -36,1% |
| Acumulado Ene-Sep '14 | 2.469 | 1.602 | - | -22,0% | -24,0% |
| Acumulado Ene-Sep '15 | 3.325 | 1.979 | - | 34,7% | 23,5% |
| Acumulado Ene-Sep '16 | 5.290 | 3.779 | 417 | 59,1% | 90,9% |
| Acumulado Ene-Sep '17 | 35.330 | 32.959 | 25.360 | 567,9% | 772,1% |

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

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

► 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: | Agrupación de los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa. |
| PRO.CRE.AR | Programa Crédito Argentino |