

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 150**

Correspondiente al período Febrero – Marzo 2018

Buenos Aires | Abril 2018

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
Marco General.....	2
Situación Laboral .....	3
Situación Inmobiliaria .....	4
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>6</b>
La Construcción .....	6
Empresas Constructoras.....	11
Costos .....	16
La construcción en el empleo .....	18
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2018 .....</b>	<b>21</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	21
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia .....	25
El salario en la Construcción.....	28
La evolución del salario real.....	31
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>34</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	34
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	37
La compraventa de inmuebles .....	41
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>50</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 150

## Abril 2018

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El nivel de consumo de cemento mostró en Marzo una tasa de variación interanual del 6,2%, la más baja desde que en igual mes de 2017 iniciara su camino de fuerte crecimiento.
- Con esta nueva suba, el consumo de cemento concluyó el primer trimestre del año con un alza del 13,3% interanual, la quinta en forma consecutiva y la segunda más relevante de esa secuencia.
- Medido en términos absolutos, el primer trimestre se convirtió en el de mayor consumo de toneladas de cemento de la historia, logrando superar en un 10% la marca correspondiente al anterior máximo, que había sido en 2015.
- La consideración del consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) volvió a mostrar que la brecha a favor del consumo a granel sigue siendo marcada: mientras que el incremento interanual observado por este último durante el primer bimestre del año fue del 26,9%, para el del consumo en bolsa fue del 12,3%.
- Además, el consumo en bolsa se encuentra solo un 2,3% por encima de sus registros del primer bimestre de 2015, mientras que el consumo a granel se halla en un nivel 19,8% superior al de aquel entonces.
- Durante el primer bimestre de 2018 el consumo de cemento en las grandes jurisdicciones del país acumuló un alza del 22% interanual, duplicando así la del 11,1% registrada en las restantes jurisdicciones.
- En tanto que el nivel de consumo de las restantes jurisdicciones del país fue un 2% más bajo que en el primer bimestre de 2015, en las grandes jurisdicciones fue un 16,1% mayor.
- A nivel territorial, el proceso de expansión resulta generalizado, con apenas 3 jurisdicciones en donde el consumo de cemento fue en el primer bimestre del año inferior al de igual período de 2017.
- El Índice Construya cerró el primer trimestre de 2018 con un incremento del 9,3% interanual. De esta manera, se convirtió en el primer trimestre con mejores guarismos desde el año 2011.
- Este Índice culminó el primer trimestre del año en un nivel 4,5% más elevado que el que mostraba en 2015. Sin embargo, resulta significativo advertir que aún no llega a superar el registro de 2014, que hasta aquí se mantiene como el máximo histórico.
- La tasa de crecimiento del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó marginalmente en Marzo, transformándose en el pico más alto desde Enero de 2016.
- La cantidad de firmas del sector ascendió a 24.385, un 1,2% más que en igual período del año pasado. En términos absolutos, ello representa 288 empleadores más que un año atrás.
- Mientras que en Diciembre el número de nuevos empleadores en las *grandes jurisdicciones* representaba el 36% del incremento total, en Marzo de este año logró alcanzar el 53%.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores es inferior a la de un año atrás llegó a 10 (el más alto desde Abril de 2017).
- En lo que concierne al análisis según Forma Jurídica, Marzo mostró una mejora de Personas físicas, al tiempo que Sociedades de Responsabilidad Limitada continúa siendo la tipología que más crece.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Marzo un alza del 2,5% mensual, superando por segunda vez en tres meses el umbral del 2%.

- El incremento del Nivel general de costos estuvo fundamentalmente impulsado por lo acontecido con el rubro *Materiales*. Este experimentó un alza del 3,1% mensual, la segunda por encima del 3% en los últimos 3 meses.
- Mientras que el aumento para el primer trimestre de 2017 del *Nivel general* de costos había sido del 5,1% y en este año fue del 8%, para el rubro *Materiales* más que duplicó la variación de igual período del año pasado, al pasar del 4,3% al 9,1%.

## Situación Laboral

- Según los últimos datos disponibles para el mes de Febrero que son de carácter provisorio, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción fue de 415.533 puestos de trabajo registrados, lo que supone un nivel prácticamente idéntico (+0,1%) al de Enero.
- La cifra definitiva correspondiente al primer mes de 2018 fue de 415.290 puestos de trabajo registrados, marcando una leve caída del 0,7% respecto a Diciembre de 2017.
- El número de empleos formales durante el Febrero de 2018 resultó ser inferior únicamente al de igual mes de 2008 y superó en un 5,6% a la media correspondiente a los meses de Febrero de cada año.
- El contraste entre la cantidad de puestos de trabajo registrados en Febrero del corriente e igual mes del año pasado muestra una expansión del 9,1% y acumula en el primer bimestre un alza del 10% interanual.
- Si bien la de Febrero resulta ser la primera tasa de incremento interanual que se ubica por debajo de los dos dígitos desde mediados del 2017, cabe destacar que la misma se da en un contexto en el que de manera progresiva ingresan como base de comparación los meses de mayor recuperación del empleo y de la actividad sectorial. De esta manera, resulta esperable una continuidad en esta tendencia de desaceleración de la tasa de crecimiento, aun cuando el nivel de empleo registrado continúe en expansión.
- El indicador de empleo promedio se mantuvo estable en torno a los 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando un incremento del 8,2% interanual.
- Las empresas de más de 200 puestos de trabajo representaron durante Febrero un 0,9% del total de firmas constructoras y emplean un 25,2% del volumen de trabajadores del sector. En ambos casos, se trata de uno de los registros más elevados en términos de la serie histórica.
- En algo más de la mitad del país (15 de las 25 jurisdicciones) se evidenció una expansión mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados del sector, al tiempo que en el resto se mantuvo la tendencia contractiva.
- Las provincias de Misiones, Formosa, Corrientes y Chaco, explicaron en conjunto un 45% de la creación bruta de puestos de trabajo formales durante Febrero, y si se agrega a Neuquén y Córdoba, se alcanza un 66,8%.
- Cuando se contrasta con el volumen de ocupación sectorial observado en Enero, la cantidad de puestos de trabajo en la región NEA se expandió en un 6,1% mensual, seguida en relevancia por el crecimiento en la región cuyana (1,5%).
- El proceso de recuperación de la actividad de la construcción es significativamente más intenso en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones, lo que resulta más expresivo al considerar que no fue este grupo de distritos el principal afectado por la caída del empleo sectorial durante 2016.
- El promedio de los salarios percibidos por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante Febrero alcanzó los \$17.041, alcanzando un incremento del 26,9% interanual.
- Un 15,5% de los trabajadores del sector percibieron en promedio un salario igual o superior a los \$24.000 durante el primer bimestre de 2018, participación que casi duplicó a la correspondiente a igual período del año anterior.
- Las jurisdicciones que presentaron los ritmos más acelerados de crecimiento salarial respecto a un año atrás fueron Chubut (34,5%), Córdoba (34,3%), Entre Ríos (31,4%) y la Ciudad de Buenos Aires (30,1%).
- Las provincias con menores ritmos de incremento interanual se localizan en el Noreste Argentino.

- La evolución del salario real de los trabajadores del sector, calculado a través de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general de precios (IPCNu-INDEC) da cuenta de un aumento del 1,2% entre los meses de Febrero de 2017 y 2018, al tiempo que ese incremento es del 0,9% interanual cuando se considera el acumulado para el primer bimestre del año.
- La expansión salarial más significativa en términos reales durante Febrero se verificó en la Provincia de Chubut, seguida por Córdoba y la Provincia de Santa Cruz.

## Situación Inmobiliaria

- En Febrero, el total de metros involucrados en el relevamiento del INDEC de los permisos de construcción a nivel nacional mostró un incremento del 14,4% con respecto a igual mes del año pasado, dando como resultado una reducción de sólo un 2,9% interanual en el acumulado del primer bimestre de 2018.
- A partir de Noviembre de 2017, la serie que contempla 40 Municipios (excluyendo a la Ciudad de Buenos Aires) muestra una mejor performance que la total, habida cuenta de la desmejora en el desempeño de los permisos de la Capital Federal desde ese momento.
- La participación de los permisos de la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en Febrero un 19,4% del total (considerando el promedio trimestral), un valor que se encuentra por debajo de la media de 2017 (24%) pero por encima de los periodos inmediatamente anteriores y en línea con los registros de participación de 2012.
- Analizando la caída que se había registrado durante el primer mes del año, desagregada en términos regionales, se observa que los municipios pertenecientes a las regiones Patagónica y Noreste Argentino (NEA) impulsaron positivamente el desempeño general con alzas del 76,8% y 25,6% respectivamente, mientras que los de las restantes regiones del país (Noroeste Argentino, Centro y AMBA) mostraron desempeños negativos.
- En Febrero de 2018 la superficie incluida en los permisos solicitados para construcción en la Ciudad de Buenos Aires fue de 82.675 m<sup>2</sup>, dando como resultado un incremento del 116,2% interanual.
- Mientras que el total de superficie con destino residencial se incrementó en un 138% interanual, siendo de un 129% para las nuevas construcciones, aquellas con destino no residencial mostraron una caída del 24%.
- La participación de la superficie solicitada con fines Residenciales durante el primer bimestre del año alcanzó el 88%, en línea con lo ocurrido desde 2014.
- El primer bimestre del año muestra una participación relativamente alta de aquellas construcciones de Alta Calidad (Lujosas y Suntuosas) en comparación con los registros de mediano plazo, pero presenta una merma con respecto a lo ocurrido en 2017, cuando este tipo de construcciones había alcanzado un 72% de la superficie solicitada.
- Por primera vez desde al menos el año 2011, la mayor parte de las viviendas nuevas solicitadas para construir correspondió a las de dos ambientes o más, con un 37,5% del total, seguido de los monoambientes (35,3%) y por último las unidades de dos ambientes.
- Este nuevo perfil de los permisos solicitados resulta coherente con un contexto de mayor acceso al crédito hipotecario, en el que el usuario final de la vivienda toma preeminencia por sobre el pequeño inversor volcado al mercado inmobiliario en búsqueda de renta.
- En la Ciudad de Buenos Aires se celebraron 4.036 escrituras, representando esto una expansión del 33,9% en términos interanuales. Esto convierte al mes bajo análisis en el mejor Febrero desde 2008 y concluye el primer bimestre del año con un crecimiento acumulado del 32,4%.
- Nuevamente fueron las operaciones realizadas mediante hipotecas las que impulsaron el crecimiento de la Actividad de Compraventa durante el mes de Febrero, participando de un 38,7% del total.
- El monto total involucrado en las Escrituras del mes fue de 11.763 millones de pesos, dando como resultado un promedio de 2.914.468 pesos por operación, es decir 146.892 dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes.

- En Febrero se llevaron adelante 6.848 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, un 25,2% más que los registrados en igual mes del año pasado, completando así dieciséis meses consecutivos de variaciones positivas interanuales.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas fueron 3.277, es decir un 47,9% del total de Escrituras mensuales.
- El valor medio correspondiente a cada operación de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires alcanzó en Febrero 1.949.596 pesos (es decir 98.261 dólares estadounidenses).
- El Índice de Ventas llevado adelante por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró en el primer bimestre de 2018 una caída del 11,9% interanual, atribuible a lo ocurrido en el segmento de Departamentos y Casas (-19,3%) toda vez que los Lotes evidenciaron una variación positiva (10,9%).
- Si se analiza la tendencia de mediano plazo por segmento, se observa su retorno a tasas negativas (-2%) luego de cinco meses de desempeño positivo. Nuevamente, son los Departamentos y Casas los que inciden negativamente en este resultado.
- El monto total del crédito hipotecario brindado a los individuos a lo largo del país fue de \$9.721 millones de pesos, de los cuales \$9.413 millones de pesos correspondieron a aquellos asociados a la vivienda (plazo mayor a diez años). Este valor implica una reducción intermensual del 4%.
- En términos interanuales, este volumen total otorgado implica un crecimiento del 507%. Casi el total del monto otorgado en concepto de crédito hipotecario a las personas fue denominado en UVAs (97%).
- Las condiciones de menor liquidez del sistema bancario en un esquema de tasas de referencia reales positivas, han llevado al anuncio de la suba de las tasas de los créditos hipotecarios denominados en UVA.
- En particular, el Banco de la Nación Argentina, principal entidad en el otorgamiento de este tipo de financiamiento, ha elevado la tasa desde el 3,5% que regía a fines de 2017 al 6,5% a partir de Abril de 2018.
- Comparando las condiciones por cada millón de pesos otorgados a 30 años, esa variación de la tasa referida significa un incremento de la cuota inicial y por lo tanto de los ingresos requeridos de un 47,6%.

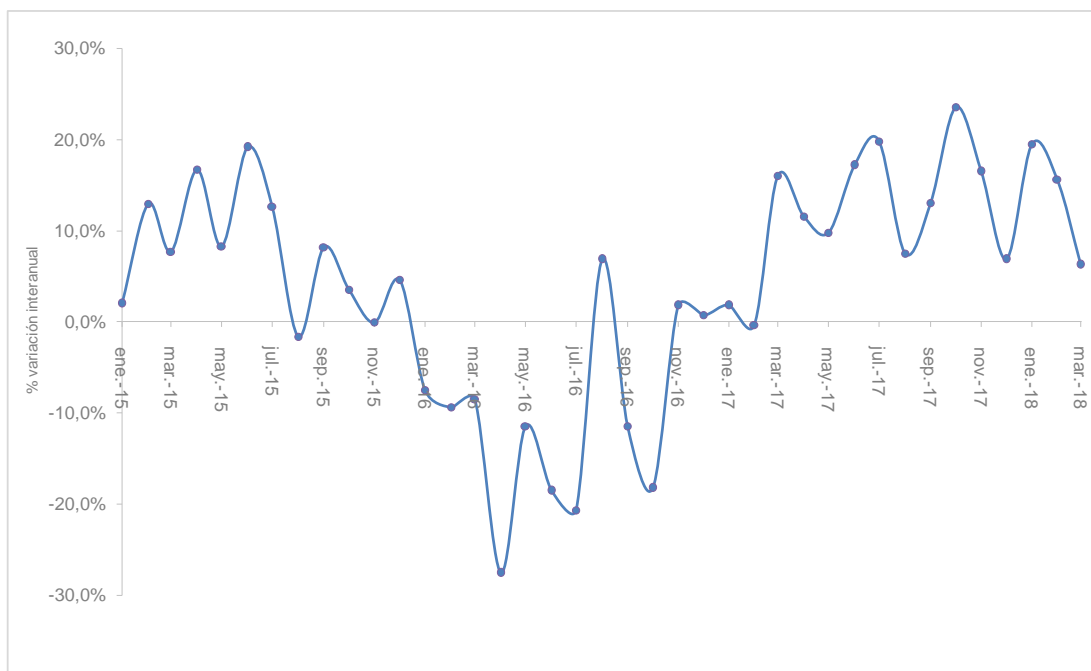
**Nota:** A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Índice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

## ► Marco General

### La Construcción

El nivel de consumo de cemento continúa transitando un sendero de expansión, aunque en Marzo reflejó una disminución en la velocidad de crecimiento. En efecto, **la tasa de variación interanual fue en dicho mes del 6,2%**, la más baja desde que en igual mes de 2017 iniciara su camino de fuerte crecimiento. El parámetro de comparación constituye entonces el principal factor explicativo de aquella reducción: si hasta Febrero se contrastaba con períodos de caída o incremento marginal, a partir de Marzo la comparación comenzó a realizarse contra meses que habían mostrado alzas de dos dígitos.

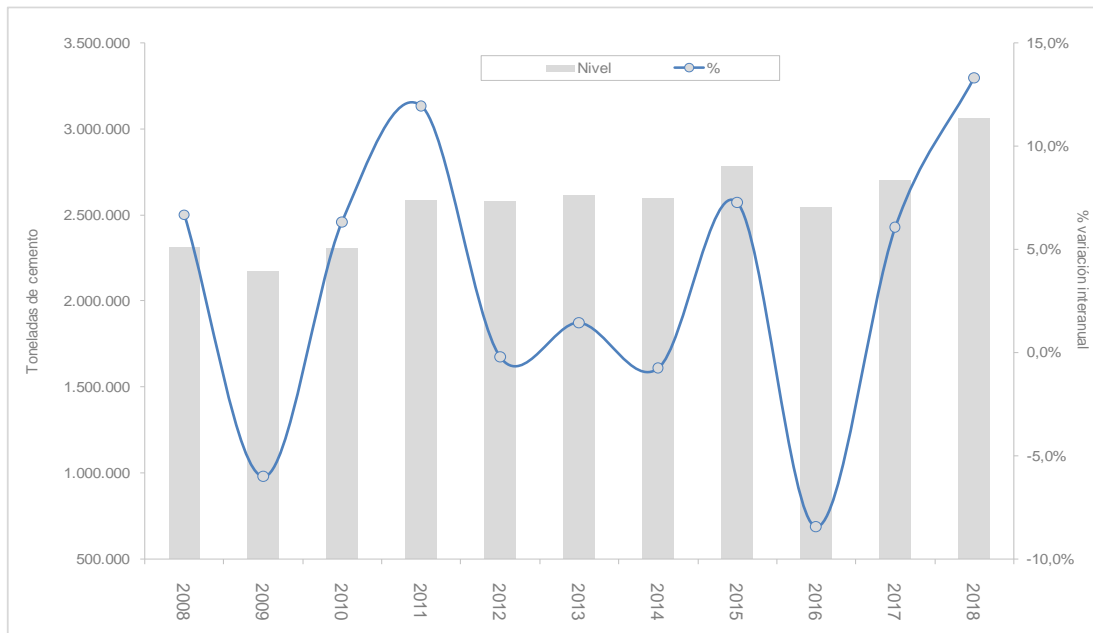
**Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.**  
Enero 2015 – Marzo 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Lo cierto es que, con esta nueva suba, **el consumo de cemento concluyó el primer trimestre del año con un alza del 13,3% interanual, la quinta en forma consecutiva** y la segunda más relevante de esa secuencia. Asimismo, medido en términos absolutos, **el primer trimestre se convirtió en el de mayor consumo de toneladas de cemento de la historia**, logrando superar en un 10% la marca correspondiente al anterior máximo, que había sido en 2015.

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

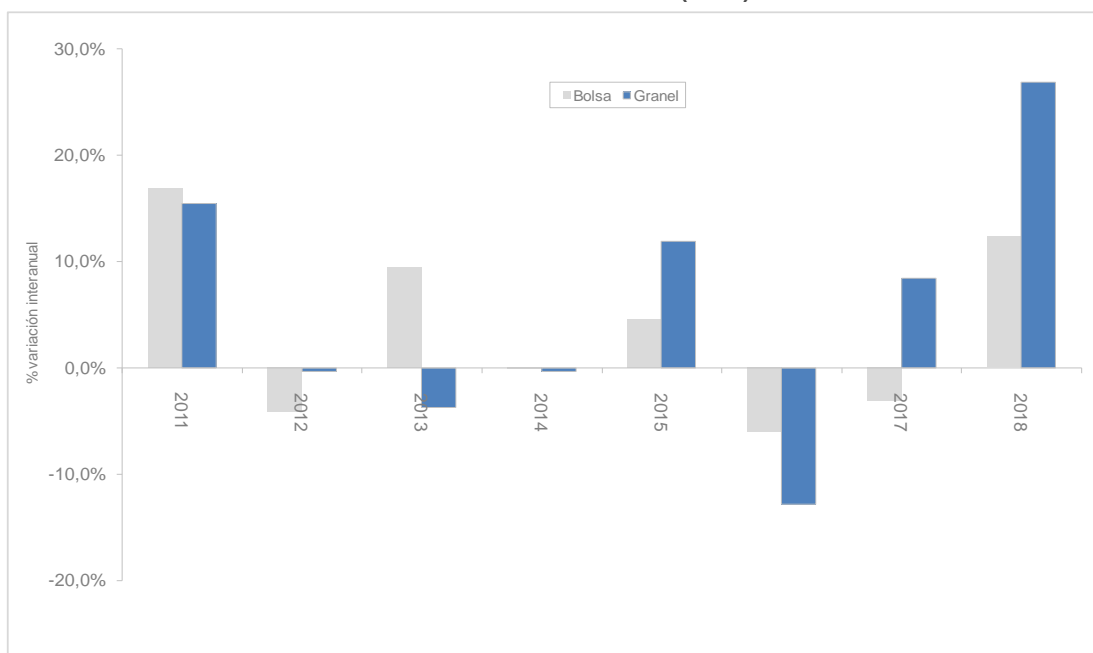


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, la consideración del consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) volvió a mostrar el perfil del actual proceso de crecimiento de la actividad. Así, **aunque el consumo en bolsa haya acelerado su ritmo de expansión** (fenómeno facilitado por el hecho de que se compara contra períodos de 2017 en que aún mostraban caída, a diferencia del consumo a granel), lo cierto es que **la brecha a favor del consumo a granel sigue siendo marcada: el incremento interanual observado por este último en el primer bimestre del año fue del 26,9%, mientras que el del consumo en bolsa fue del 12,3%.**

Este marcado aumento del consumo a granel, característico del último año, ha determinado que la participación del mismo en el total del consumo se incrementara notoriamente: **41,4% en Febrero y 39,5% en el bimestre, porcentajes muy por encima de los valores históricos.**

**Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Primer bimestre 2011 / 2018 (en %)**

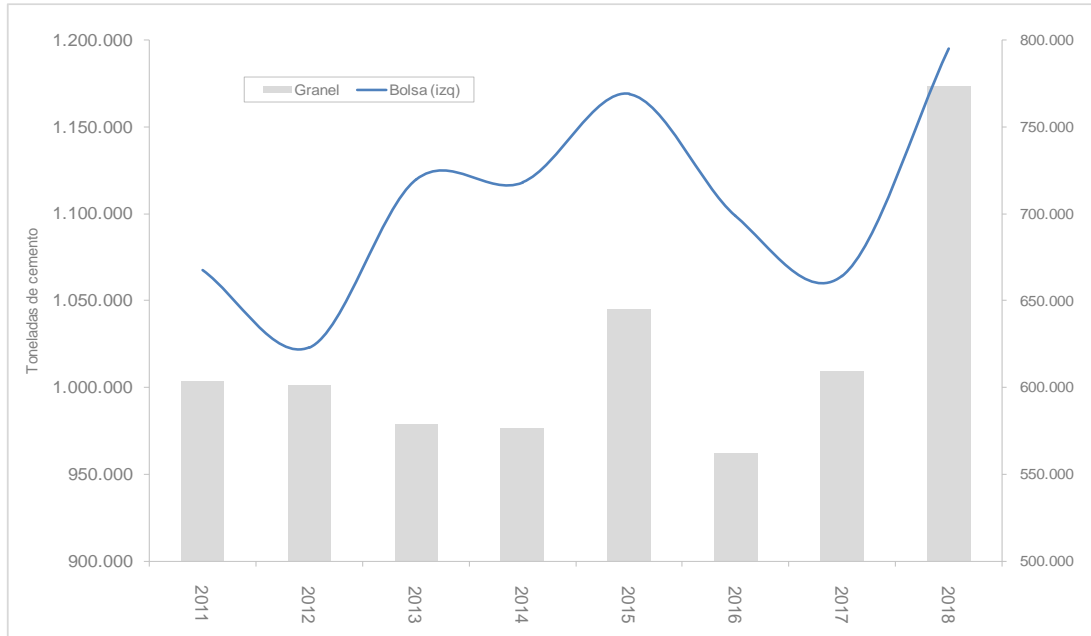


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP



La caracterización del presente de la actividad queda aún más en evidencia cuando se contemplan el nivel de consumo por envase en términos absolutos. Allí se advierte que **mientras el consumo en bolsa se encuentra un 2,3% por encima de sus registros del primer bimestre de 2015, el consumo a granel se halla en un nivel 19,8% superior al de aquel entonces.**

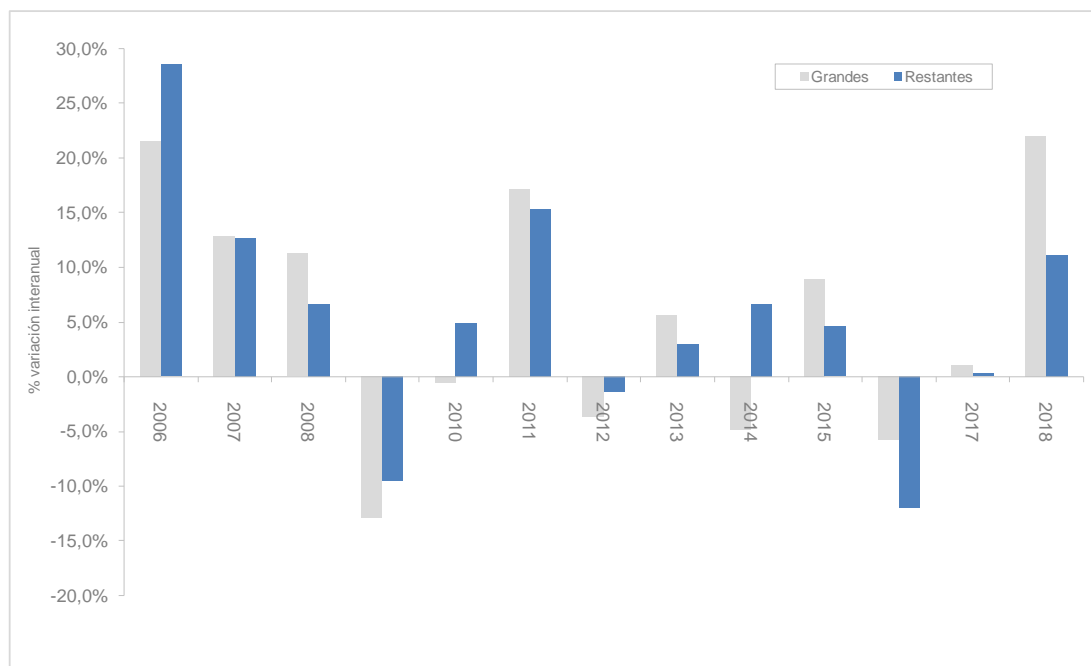
**Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel acumulado. Primer bimestre 2011 / 2018 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La brecha entre el tipo de consumo de cemento según su envase encuentra su paralelo en el perfil territorial del crecimiento de la actividad. Aunque la diferencia no sea tan significativa como lo era en igual período del año pasado, lo cierto es que **durante el primer bimestre de 2018 el consumo en las grandes jurisdicciones del país acumuló un alza del 22% interanual, duplicando así la del 11,1% correspondiente a las restantes jurisdicciones.**

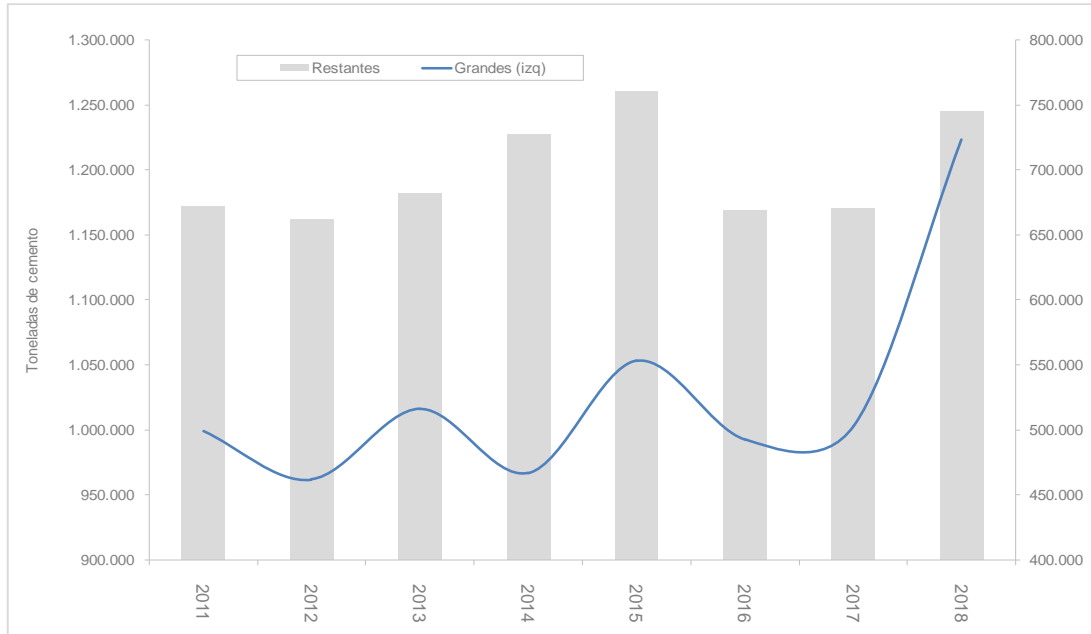
**Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Primer bimestre 2006 / 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al igual que con el tipo de envase, aquí también los niveles absolutos reflejan más claramente el nuevo perfil de comportamiento territorial de la actividad sectorial. Así, **mientras que el nivel de consumo de las restantes jurisdicciones fue un 2% más bajo que en el primer bimestre de 2015, en las grandes jurisdicciones fue un 16,1% mayor.**

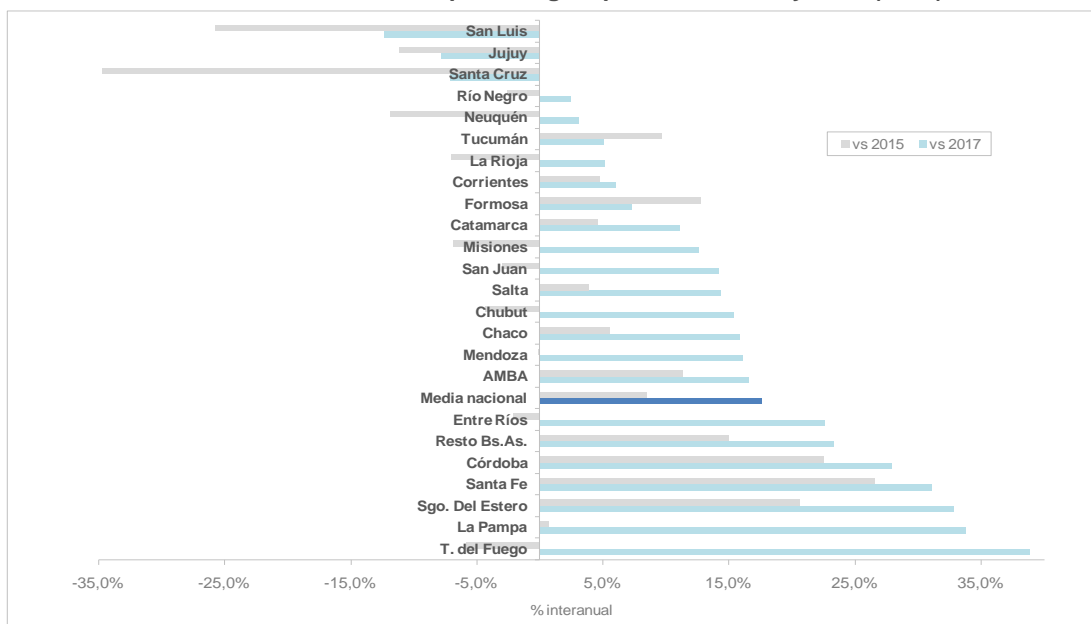
**Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Nivel acumulado. Primer bimestre 2011 / 2018 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más allá de eso, el proceso de expansión resulta generalizado, **con apenas 3 jurisdicciones en donde el consumo de cemento fue en el primer bimestre del año inferior al de igual período de 2017.** Nos referimos a Jujuy, San Luis y Santa Cruz. Contrariamente, **provincias como La Pampa, Santiago del Estero y Tierra del Fuego muestran tasas de incremento interanual superiores al 30%.** No obstante, la comparación con igual período de 2015 vuelve a dar cuenta del perfil territorial antes mencionado, **con 12 jurisdicciones que aún se encuentran por debajo de aquel entonces,** y con la provincia de Santiago del Estero como la única, que no pertenece al grupo de las grandes que muestra tasas de crecimiento de dos dígitos respecto a ese año.

**Gráfico VII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Primer bimestre 2018 respecto a igual período de 2015 y 2017 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Asimismo, el relevamiento que realiza el INDEC sobre una serie de insumos relevantes sigue evidenciando el carácter extendido que asumió el actual proceso de crecimiento, abarcando tanto aquellos más vinculados a la obra pública como los más asociados a la obra privada. Aunque sean los primeros los que más se elevan en el primer bimestre, de la mano del *Asfalto* (44,8%), del grupo del resto de los insumos (-38,2%) ligados a construcciones petroleras (tubos sin costura) y al despacho de *vidrio-* y del *Hierro redondo para hormigón* (31,3%), **el alza de Pisos y revestimientos cerámicos, Artículos sanitarios, Ladrillos huecos y Placas de yeso da también cuenta del avance en obra residencial y de oficinas.**

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

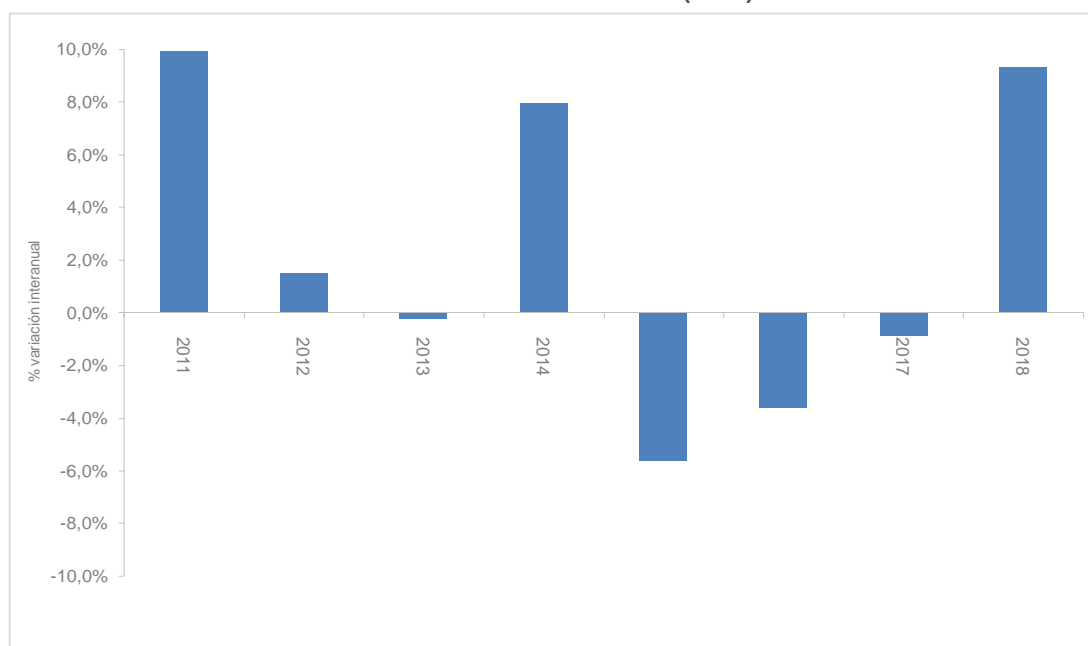
Insumo	Variación % respecto a igual período del año anterior	Variación % acumulada anual respecto a igual período del año anterior
	Febrero	Enero - Febrero
Artículos sanitarios de cerámica	16,5%	12,4%
Asfalto	48,6%	44,8%
Cemento Portland	15,6%	17,6%
Hierro redondo para hormigón	27,4%	31,3%
Ladrillos huecos	15,9%	18,9%
Pinturas para Construcción	-5,1%	-2,5%
Pisos y revest.cerámicos	24,8%	17,6%
Placas de yeso	14,1%	15,3%
Resto*	50,9%	38,2%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este último señalamiento se ve refrendado por el comportamiento del **Índice Construya, que cerró el primer trimestre del año con un incremento del 9,3% interanual**, contrastando con la caída del 0,9% que se advertía en igual período de 2017. De esta manera, **se convirtió en el primer trimestre con mejores guarismos desde el año 2011.**

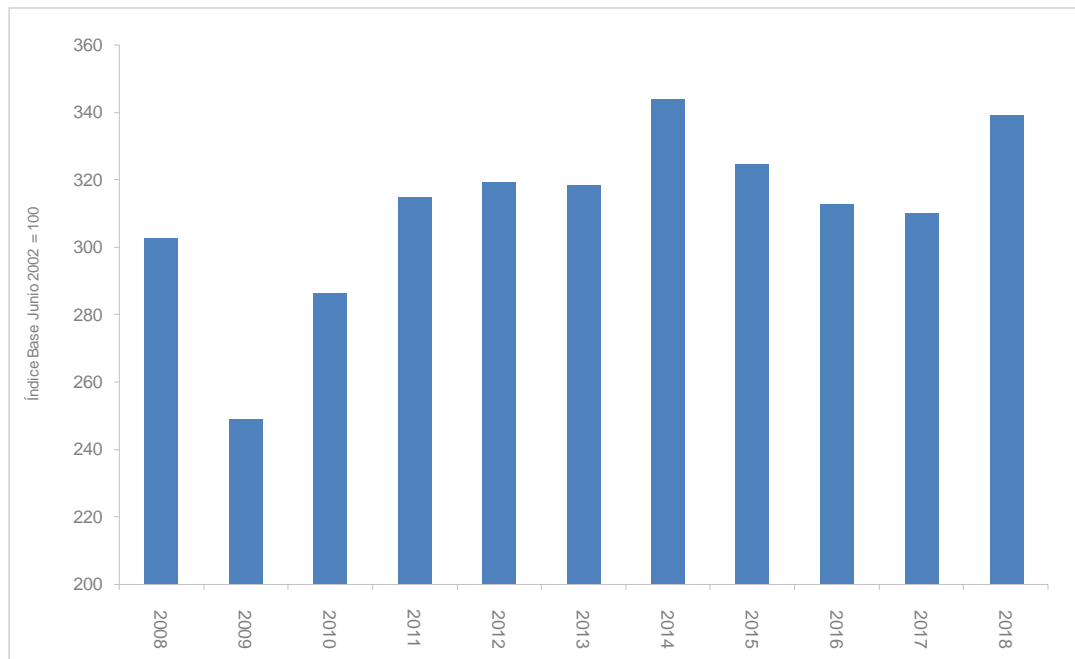
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Primer trimestre 2011 / 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Fruto de ello, también el **Índice Construya se encuentra por encima del nivel del año 2015**. Así, aunque de un modo más moderado que lo observado en el caso del consumo de cemento, el **Índice culminó el primer trimestre del año en un nivel 4,5% más elevado que el que mostraba en aquel entonces**. Sin embargo, resulta significativo advertir que **aún no llega a superar el registro de 2014**, que hasta aquí se mantiene como el máximo histórico.

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual. Primer trimestre 2008 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100)

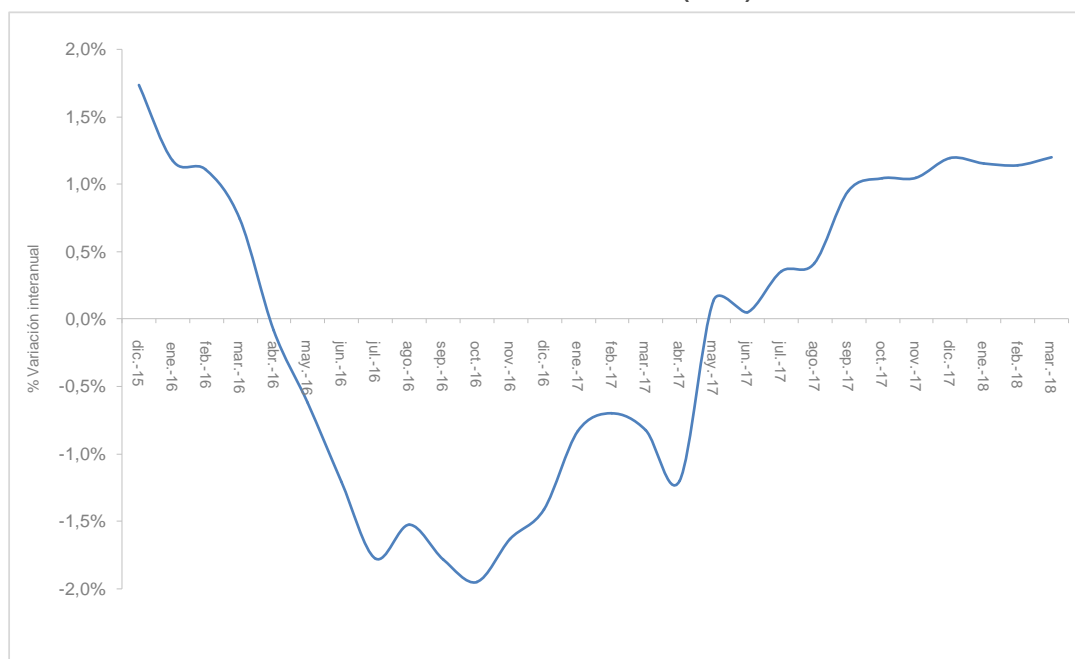


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

### Empresas Constructoras

La tasa de crecimiento del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó marginalmente en Marzo, equiparando su nivel al de Diciembre de 2017, transformándose en el pico más alto desde Enero de 2016.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Diciembre 2015 – Marzo 2018 (en %)



Fuente: IERIC

Así, la cantidad de firmas registradas ascendió a 24.385, un 1,2% más que en igual período del año pasado, guarismo que contrasta con la caída del 0,8% que mostraba en Marzo de 2017. En términos absolutos, ello representa un total de **288 empleadores más que un año atrás.**

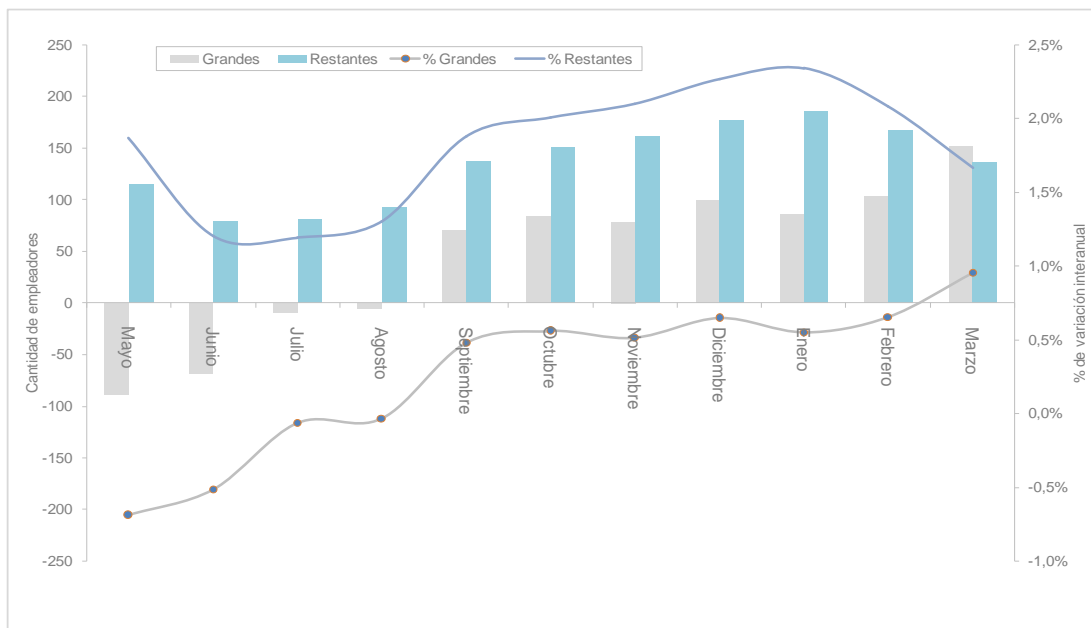
**Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Marzo 2011 / 2018 (en cantidad y en %)**



Fuente: IERIC

Detrás de la estabilidad que la tasa de variación interanual viene reflejando en los últimos meses, subyace sin embargo un progresivo cambio de composición en términos territoriales. Así, **mientras que en Diciembre el número de nuevos empleadores en las grandes jurisdicciones representaba el 36% del incremento total, en Marzo logró alcanzar el 53%**, mostrando de este modo un comportamiento más favorable que el de las restantes jurisdicciones, aún en términos absolutos, fenómeno que no había tenido lugar desde Abril del año pasado. En términos relativos, ello implicó que de Diciembre a esta parte, la tasa de variación interanual entre las grandes jurisdicciones se haya elevado de 0,6% a 1%, mientras que entre las restantes disminuyó de 2,3% a 1,7%.

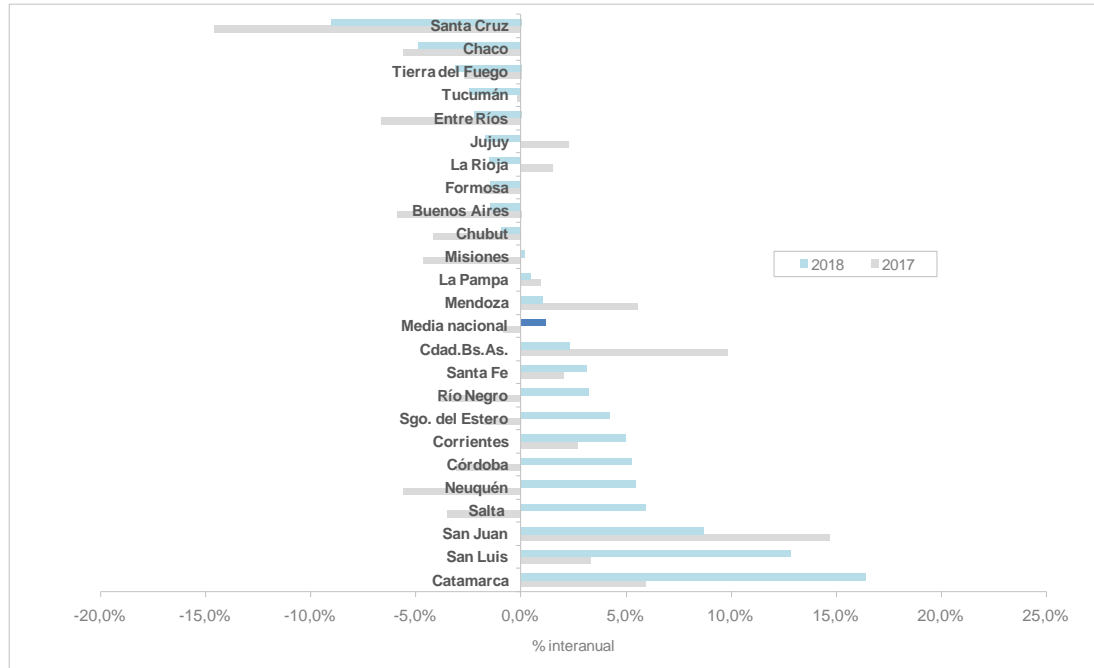
**Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2017 / Marzo 2018 (en cantidad de empleadores y en %)**



Fuente: IERIC

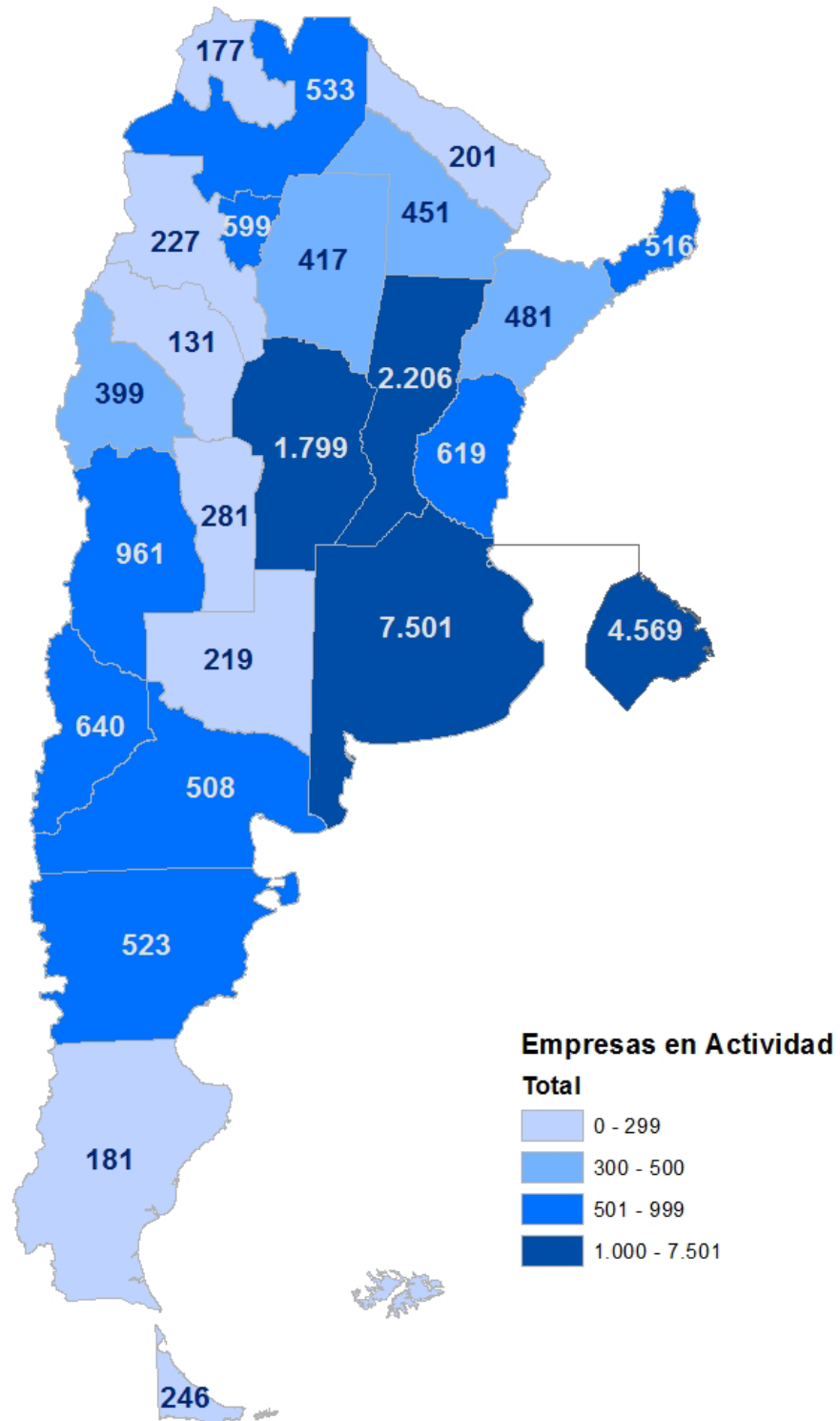
A su vez, el grado de heterogeneidad territorial que venía denotando la evolución de la cantidad de empleadores se acentuó un poco más. En Marzo, **el número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores es inferior a la de un año atrás llegó a 10 (el más alto desde Abril de 2017)**. Formosa y La Rioja fueron las dos provincias que se sumaron a ese grupo, **que sigue encontrando en la provincia de Santa Cruz a la de mayor contracción**. Del otro lado, Catamarca y San Luis siguen siendo las que más se expanden.

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Marzo 2017 y 2018 (en %)



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	mar-18	mar-17	mar-18	mar-17	mar-18	mar-17		mar-18	mar-17
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>14.249</b>	<b>14.142</b>	<b>1.826</b>	<b>1.781</b>	<b>16.075</b>	<b>15.923</b>	<b>1,0%</b>	<b>65,9%</b>	<b>66,1%</b>
Buenos Aires	6.519	6.656	982	954	7.501	7.610	-1,4%	30,8%	31,6%
Cdad. de Bs.As.	4.150	4.045	419	420	4.569	4.465	2,3%	18,7%	18,5%
Córdoba	1.567	1.478	232	231	1.799	1.709	5,3%	7,4%	7,1%
Santa Fe	2.013	1.963	193	176	2.206	2.139	3,1%	9,0%	8,9%
<b>Resto del país</b>	<b>7.651</b>	<b>7.519</b>	<b>659</b>	<b>655</b>	<b>8.310</b>	<b>8.174</b>	<b>1,7%</b>	<b>34,1%</b>	<b>33,9%</b>
Catamarca	226	194	1	1	227	195	16,4%	0,9%	0,8%
Chaco	429	451	22	23	451	474	-4,9%	1,8%	2,0%
Chubut	484	492	39	36	523	528	-0,9%	2,1%	2,2%
Corrientes	465	441	16	17	481	458	5,0%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	590	601	29	32	619	633	-2,2%	2,5%	2,6%
Formosa	197	202	4	2	201	204	-1,5%	0,8%	0,8%
Jujuy	164	168	13	12	177	180	-1,7%	0,7%	0,7%
La Pampa	209	204	10	14	219	218	0,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	123	123	8	10	131	133	-1,5%	0,5%	0,6%
Mendoza	781	762	180	189	961	951	1,1%	3,9%	3,9%
Misiones	484	488	32	27	516	515	0,2%	2,1%	2,1%
Neuquén	556	528	84	79	640	607	5,4%	2,6%	2,5%
Río Negro	462	440	46	52	508	492	3,3%	2,1%	2,0%
Salta	510	483	23	20	533	503	6,0%	2,2%	2,1%
San Juan	366	342	33	25	399	367	8,7%	1,6%	1,5%
San Luis	256	228	25	21	281	249	12,9%	1,2%	1,0%
Santa Cruz	153	167	28	32	181	199	-9,0%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	393	381	24	19	417	400	4,3%	1,7%	1,7%
Tierra del Fuego	232	240	14	14	246	254	-3,1%	1,0%	1,1%
Tucumán	571	584	28	30	599	614	-2,4%	2,5%	2,5%
<b>Total País</b>	<b>21.900</b>	<b>21.661</b>	<b>2.485</b>	<b>2.436</b>	<b>24.385</b>	<b>24.097</b>	<b>1,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: IERIC

En lo que concierne al análisis según Forma Jurídica, Marzo mostró una mejora de Personas físicas y, sobre todo, de Sociedades Anónimas, que dejó de caer (-0,2% en Febrero). Al tiempo que **Sociedades de Responsabilidad Limitada continúa siendo la tipología que más crece.**

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

	mar-18	mar-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Marzo 2018	Marzo 2017
Unipersonales	10.527	10.373	1,5%	43,2%	43,0%
Sociedades Personas (2)	531	651	-18,4%	2,2%	2,7%
S.A.	5.142	5.141	0,0%	21,1%	21,3%
S.R.L	7.434	7.282	2,1%	30,5%	30,2%
Otras (3)	751	650	15,5%	3,1%	2,7%
<b>Total</b>	<b>24.385</b>	<b>24.097</b>	<b>1,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, el análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra extendió la tendencia que se venía observando respecto a la **aceleración del ritmo de crecimiento de la tipología Subcontratistas**, que pasó de expandirse al 0,3% interanual en Diciembre de 2017, 1,2% en Enero, 1,8% en Febrero y ahora 2% en Marzo.



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

	mar-18	mar-17	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Marzo 2018	Marzo 2017
Constructoras/Contratistas	21.900	21.661	1,1%	89,8%	89,9%
Subcontratistas	2.485	2.436	2,0%	10,2%	10,1%
<b>Total</b>	<b>24.385</b>	<b>24.097</b>	<b>1,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

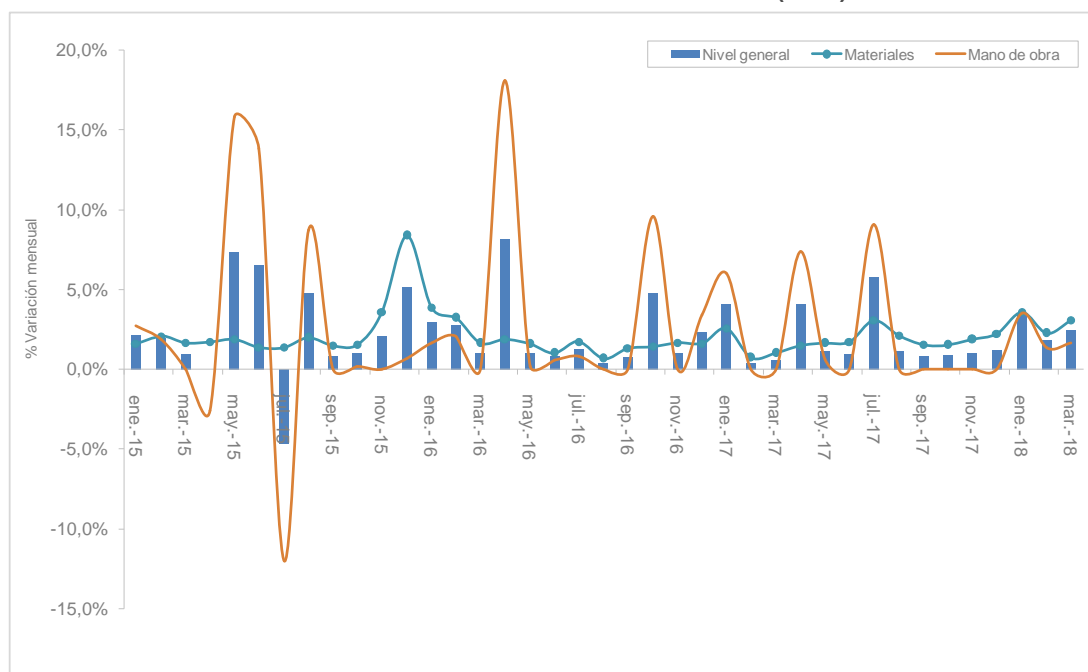
Fuente: IERIC

## Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción<sup>1</sup> (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Marzo un alza del 2,5% mensual, superando por segunda vez en tres meses el umbral del 2%. Cabe apuntar además que el índice de Febrero experimentó una revisión al alza, producto de la implementación de los considerandos del Acuerdo Salarial homologado el 20 de marzo pasado, que contemplaba sendos ajustes del 1,5% en Febrero y Marzo, como consecuencia de la aplicación de la cláusula gatillo incluida en el acuerdo paritario firmado en Mayo del año pasado.

Sin embargo, el incremento del Nivel general de costos estuvo en Marzo fundamentalmente impulsado por lo acontecido con el rubro *Materiales*. En efecto, éste experimentó un alza mensual del 3,1%, la segunda por encima del 3% en los últimos 3 meses y la cuarta consecutiva superior al 2%.

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

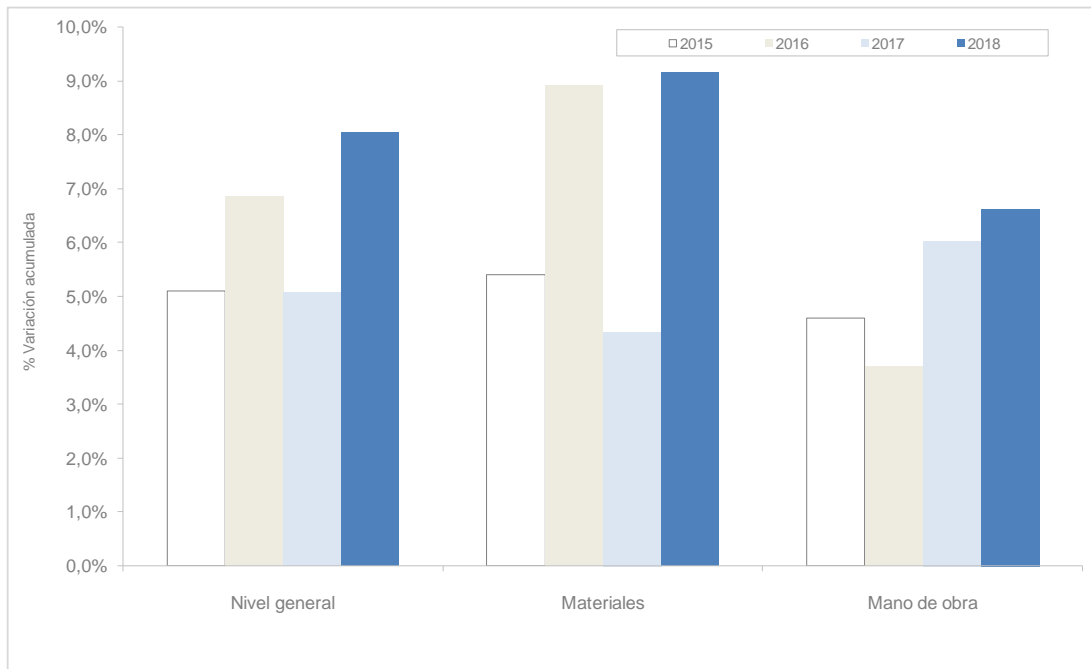


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Fruto de esta variación del rubro *Materiales*, tanto este capítulo como el Nivel general del ICC experimentaron en el primer trimestre del año un aumento mayor que el correspondiente a igual período del año pasado. En efecto, mientras que **para el Nivel general en 2017 el alza había sido del 5,1%, en este año fue del 8%**. Al tiempo que **el rubro Materiales más que duplicó la variación de igual período de 2017, al pasar del 4,3% al 9,1%**, transformándose en el trimestre con mayor incremento de la nueva serie iniciada en Diciembre de 2014.

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

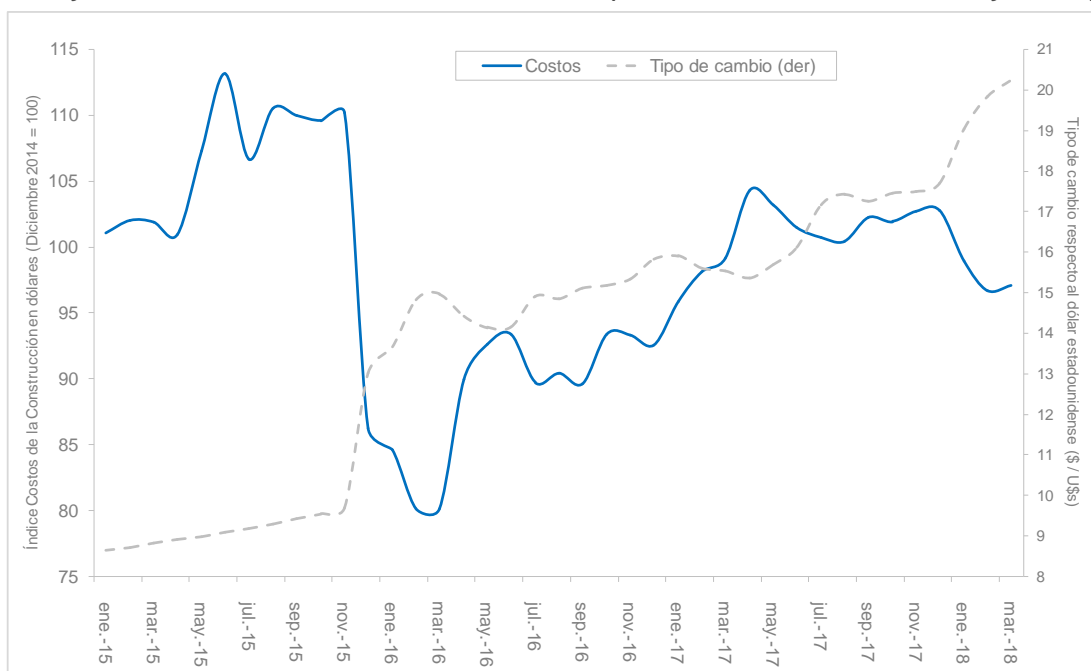
**Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación respecto a Diciembre del año anterior. Marzo 2015 / 2018 (en %)**



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

La nueva aceleración en el ritmo de incremento de los costos superó en Marzo la tasa de depreciación de la moneda nacional respecto al dólar estadounidense, poniendo así fin al pequeño ciclo de baja en los costos de construcción medidos en esa moneda. En efecto, **dicho indicador subió un 0,4% en Marzo -porcentaje que se elevó al 1,1% cuando se considera únicamente el rubro *Materiales***, luego de haber acumulado un descenso del 5,9% entre Diciembre de 2017 y Febrero de este año. Así, el nivel en el quedó el indicador, luego de una depreciación acumulada del tipo de cambio bilateral del 15,7% entre Noviembre de 2017 y Marzo de este año, es 14,2% más bajo que el pico alcanzado en Junio de 2015.

**Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio Mensual. Enero 2015 – Marzo 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)**

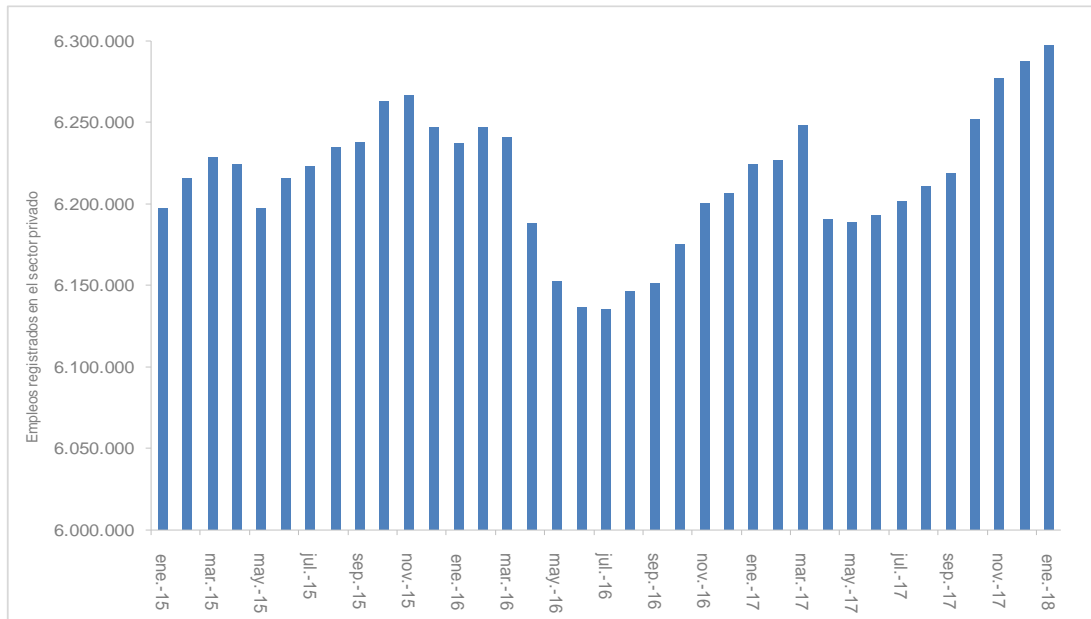


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

## La construcción en el empleo

El nivel de empleo formal en el Sector Privado inició 2018 en terreno positivo. **En Enero se aproximó a los 6,3 millones de puestos de trabajo, incorporando más de 10 mil nuevos empleos respecto a los registros de Diciembre pasado.** Este incremento mensual fue el octavo en forma consecutiva, y el décimo sexto en los últimos 18 meses, debiendo remontarse al período Junio 2010 / Marzo 2012 para hallar una secuencia más extendida. Así, **desde el piso de Julio 2016 se han sumado 161 mil empleos formales privados.**

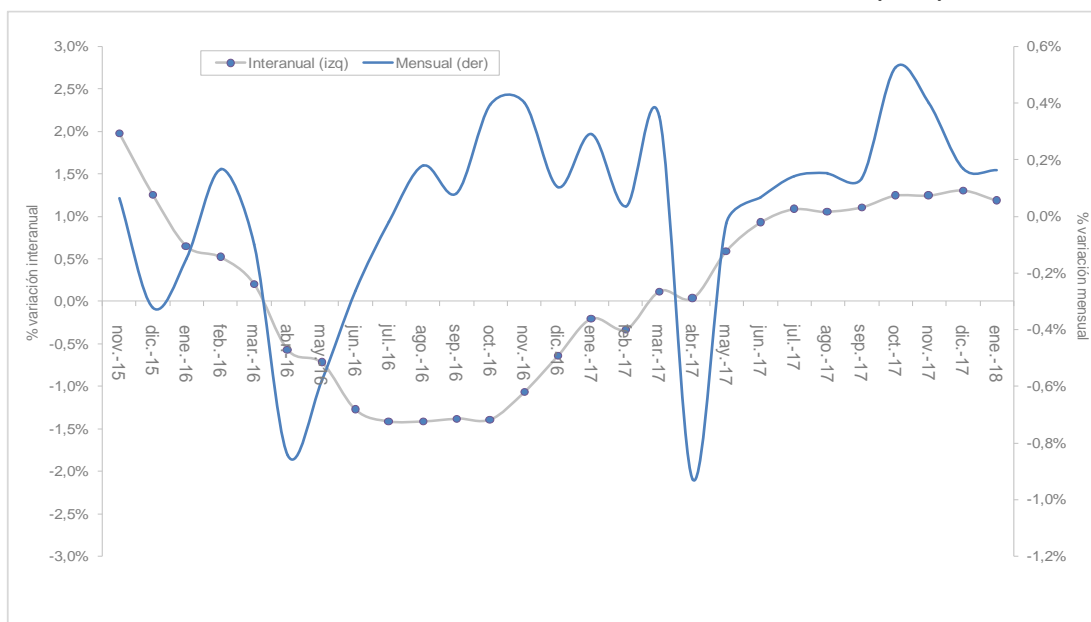
Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Enero 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

**En la comparación interanual, Enero mostró nuevamente un alza superior al 1%,** aunque resultó una tasa más baja que la de los 3 meses previos. En términos absolutos, ello representó un **aumento de más de 73 mil empleos en relación a igual período de 2017.**

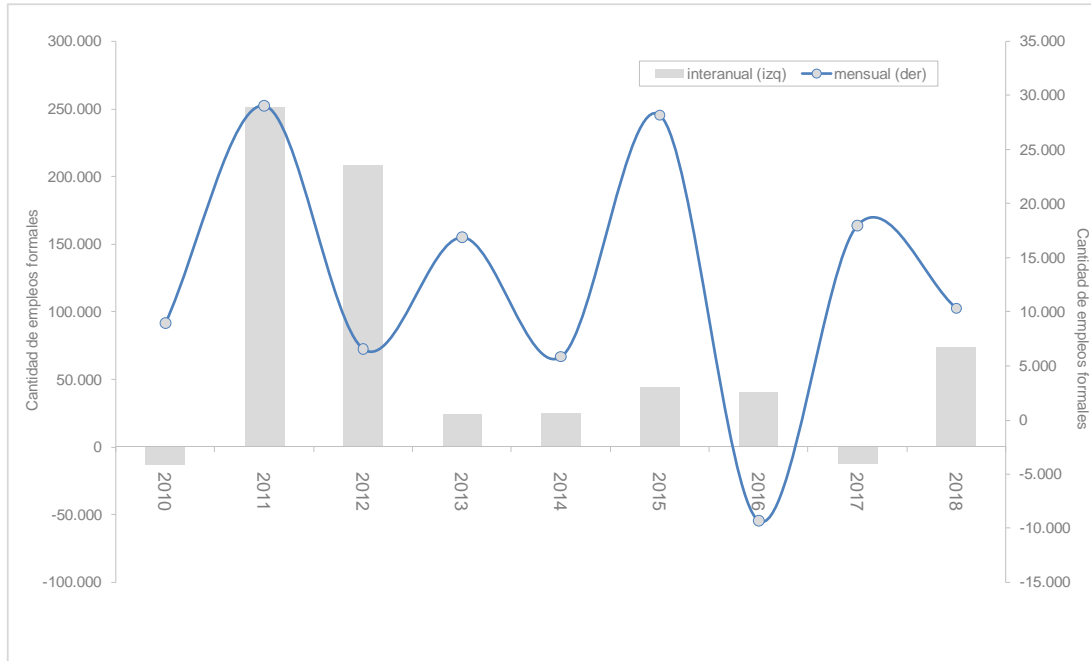
Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Noviembre 2015 – Enero 2018 (en %)



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

Ese salto interanual fue el más significativo desde el observado en Enero de 2012. Por el contrario, al considerar la suba mensual, el comportamiento resultó menos favorable, mostrando mejores guarismos que en los años de caída del nivel de actividad (como 2012, 2014 y 2016) y valores inferiores en los restantes años.

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

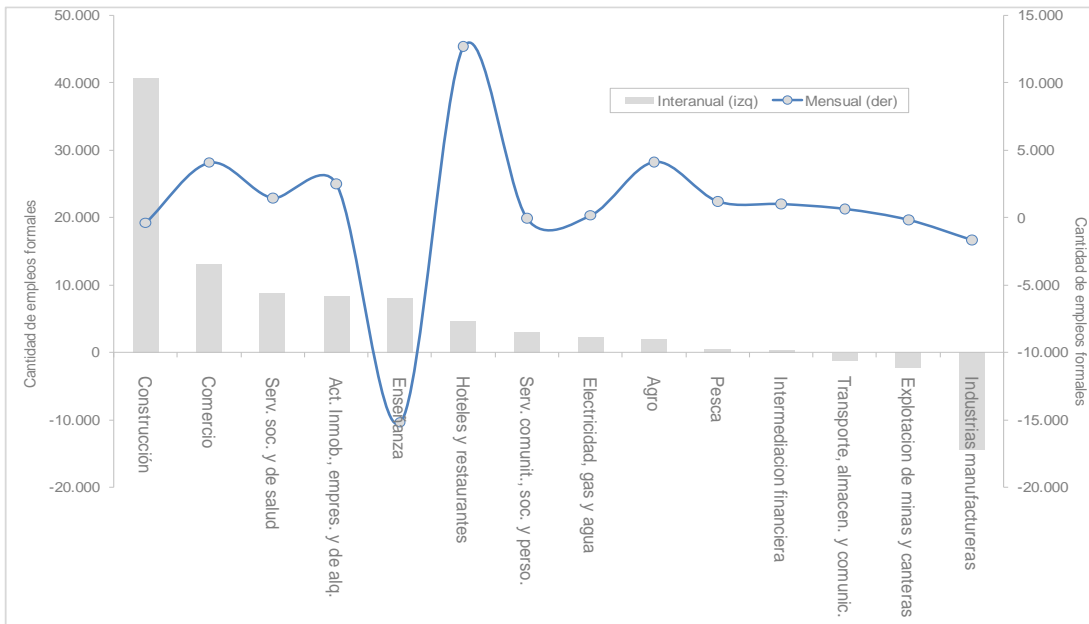


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Si bien en términos absolutos el mayor aporte al incremento mensual volvió a corresponderle a los *Sectores productores de servicios*, lo cierto es que, en comparación con otros años su crecimiento fue menor. De hecho, los 7 mil empleos formales que sumaron en Enero constituyeron la marca más baja desde al menos Enero de 2010. Por el contrario, **los dos sectores que se destacaron por mostrar mejores guarismos que en años previos fueron el Agro (el mayor aumento mensual para un mes de Enero desde 2013) y Pesca (la mejor marca desde al menos Enero de 2010).**

No obstante, **en la variación interanual se sigue constatando el peso de la Construcción, que dio cuenta del 55,5% de los nuevos puestos de trabajo creados en los últimos doce meses.** En aras de dimensionar, su contribución en términos absolutos fue menos de un 10% más baja que la realizada por el conjunto de los *Sectores productores de servicios*, que en ese lapso incorporaron **cerca de 45 mil empleos**. En el mismo sentido, si se excluye a la Construcción, la variación interanual en el nivel de empleo formal se reduciría a menos de 33 mil puestos de trabajo, cifra que quedaría por debajo de la correspondiente a igual período de 2013 y 2016 (influenciado por el alza durante 2015), además de 2011 y 2012.

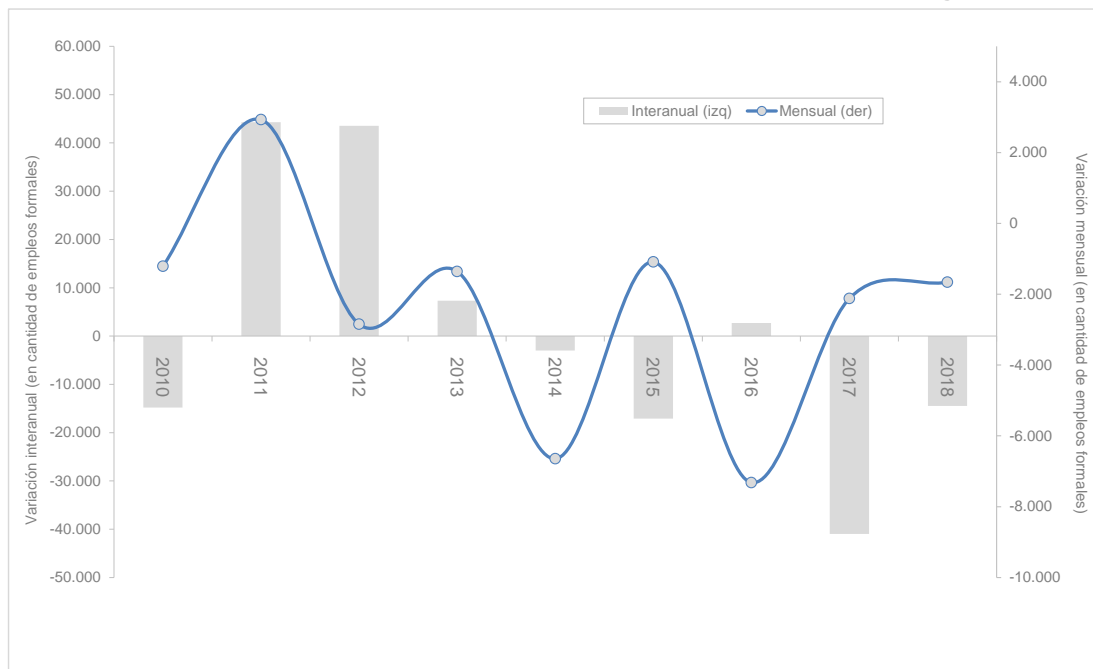
**Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Enero 2018 (en cantidad de empleos registrados)**



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

Finalmente, cabe apuntar que **la dinámica de la Industria manufacturera sigue siendo uno de los eslabones más débiles del actual proceso de expansión del empleo**. En efecto, **el empleo formal en ese sector volvió a caer en Enero, acumulando su vigésima segunda caída en los últimos 27 meses** y una merma de 72,8 mil puestos de trabajo registrados respecto al pico (para un mes de Enero) del año 2013. Sin embargo, cabe apuntar que la caída de Enero puede asociarse a factores estacionales, por cuanto el de 2011 fue el único año desde 2010 a esta parte en el que evidenció una variación mensual positiva; y la baja de este año fue menor que la de 2016 y 2017.

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



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

## ► Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2018<sup>2</sup>

### El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial evolucionó favorablemente durante el segundo mes de 2018. Según los datos disponibles al momento, de carácter provisorio, **el volumen de ocupación fue de 415.533 puestos de trabajo registrados durante Febrero, lo que supone un nivel prácticamente idéntico (+0,1%) al de Enero** y constituye un dato positivo cuando se considera en el marco de la estacionalidad que afecta la evolución de la actividad del sector.

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

Período	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2017</b>					
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	422.929	16.734,5	6.737	13,0%	38,6%
Octubre	428.940	17.409,2	7.102	13,8%	35,3%
Noviembre	432.814	17.682,6	7.302	12,8%	31,7%
Diciembre	418.242	24.753,5	11.221	12,0%	28,9%
<b>2018</b>					
Enero	415.290	17.681,2	7.538	11,0%	25,9%
Febrero	415.533	17.041,4	7.059	9,1%	26,9%
<b>% Var. Ene-Feb '09 / '08</b>	<b>-10,4%</b>	<b>20,7%</b>	<b>16,0%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '10 / '09</b>	<b>-3,6%</b>	<b>13,4%</b>	<b>24,0%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '11 / '10</b>	<b>8,2%</b>	<b>39,0%</b>	<b>53,1%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '12 / '11</b>	<b>2,0%</b>	<b>37,0%</b>	<b>83,3%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '13 / '12</b>	<b>-6,0%</b>	<b>23,3%</b>	<b>25,5%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '14 / '13</b>	<b>-1,1%</b>	<b>16,9%</b>	<b>-8,0%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '15 / '14</b>	<b>3,3%</b>	<b>29,8%</b>	<b>29,5%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '16 / '15</b>	<b>-5,9%</b>	<b>24,6%</b>	<b>22,6%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '17 / '16</b>	<b>2,0%</b>	<b>42,0%</b>	<b>38,5%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Feb '18 / '17</b>	<b>10,0%</b>	<b>26,4%</b>	<b>27,2%</b>	-	-

\* 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.

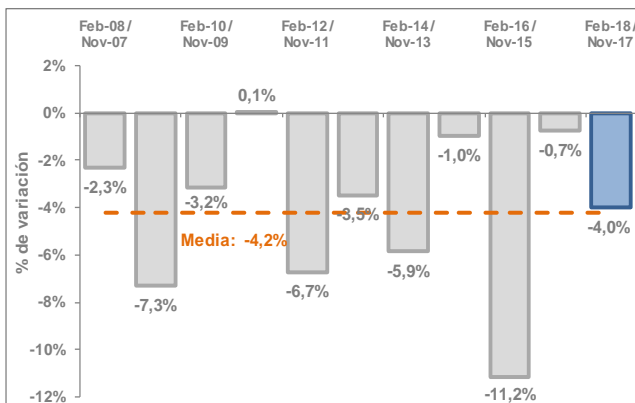
En este punto, es importante destacar que los datos definitivos relativos al comportamiento del empleo sectorial durante Enero supusieron un sensible recorte en relación a lo estimado previamente. **El valor definitivo correspondiente al primer mes de 2018 fue de 415.290 puestos de trabajo registrados**, marcando una caída del 0,7% respecto a Diciembre de 2017. De esta manera, si bien la dinámica de Enero resultó menos favorable que lo estimado en forma provisorio, configura un comportamiento esperable para dicho mes.

<sup>2</sup> La información correspondiente al mes de Febrero es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

Como se ilustra en el gráfico a continuación, la merma en la cantidad de trabajadores registrados en relación a Noviembre último, aun tomando en consideración la referida corrección del dato de Enero, se encuentra en línea con la media histórica, la que da cuenta del impacto generado sobre el empleo a causa de la disminución en el nivel de actividad sectorial producido en el período estival (ver Gráfico I).

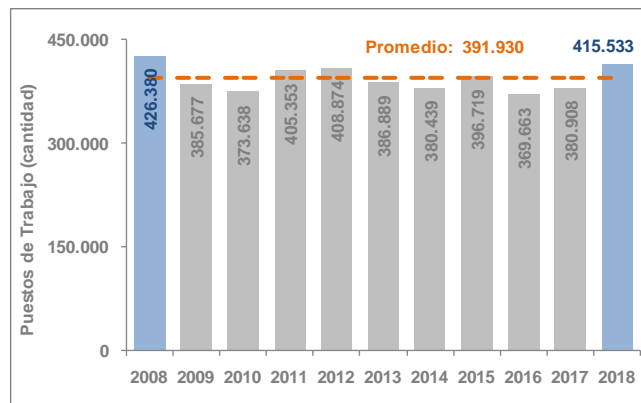
De hecho, **la cantidad de puestos de trabajo registrados en Febrero se mantuvo como la segunda más elevada de la serie histórica.** En este sentido, puede apreciarse que el número de empleos durante el segundo mes del 2018 resultó inferior únicamente al verificado en igual mes del 2008 y **superó en un 5,6% a la media correspondiente a los meses de Febrero de cada año,** siendo esto ilustrativo de la buena coyuntura que atraviesa el sector en la actualidad (ver Gráfico II)

**Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Febrero 2008 / 2018 (en %)**



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

**Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Febrero 2008 - 2018 (en cantidad)**

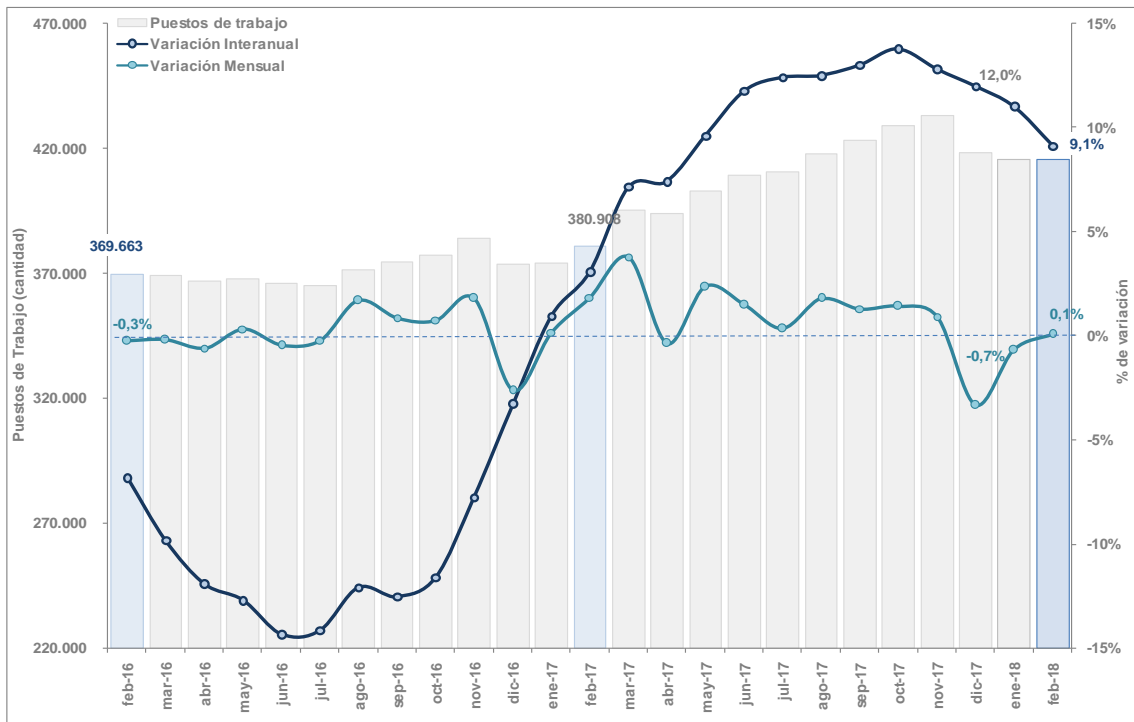


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Dada esta buena performance, el ritmo de expansión interanual se mantiene en niveles elevados. El contraste entre la cantidad de puestos de trabajo registrados en Febrero del corriente e igual mes del año pasado muestra una **expansión del 9,1%**, tasa que expresa una intensidad del actual proceso de crecimiento significativamente elevada en términos históricos.

De todas maneras, la dinámica muestra una paulatina tendencia de desaceleración como era previsible. Si bien en el primer bimestre acumula un alza del 10% interanual, cabe destacar que **la de Febrero resulta la primera tasa de incremento que se ubica por debajo de los dos dígitos desde mediados del 2017.** Para entender esta dinámica de reducción del ritmo de crecimiento del empleo sectorial cabe considerar, como viene siendo mencionado en ediciones anteriores del presente Informe, que la misma se da en un contexto en el que de manera progresiva ingresan como base de comparación los meses de recuperación del volumen de puestos de trabajo registrados, cada vez más representativo a lo largo de la primera mitad del 2017. De esta manera, **resulta esperable una continuidad en esta tendencia de desaceleración de la tasa de crecimiento, aun cuando el nivel de empleo registrado continúe en expansión.**

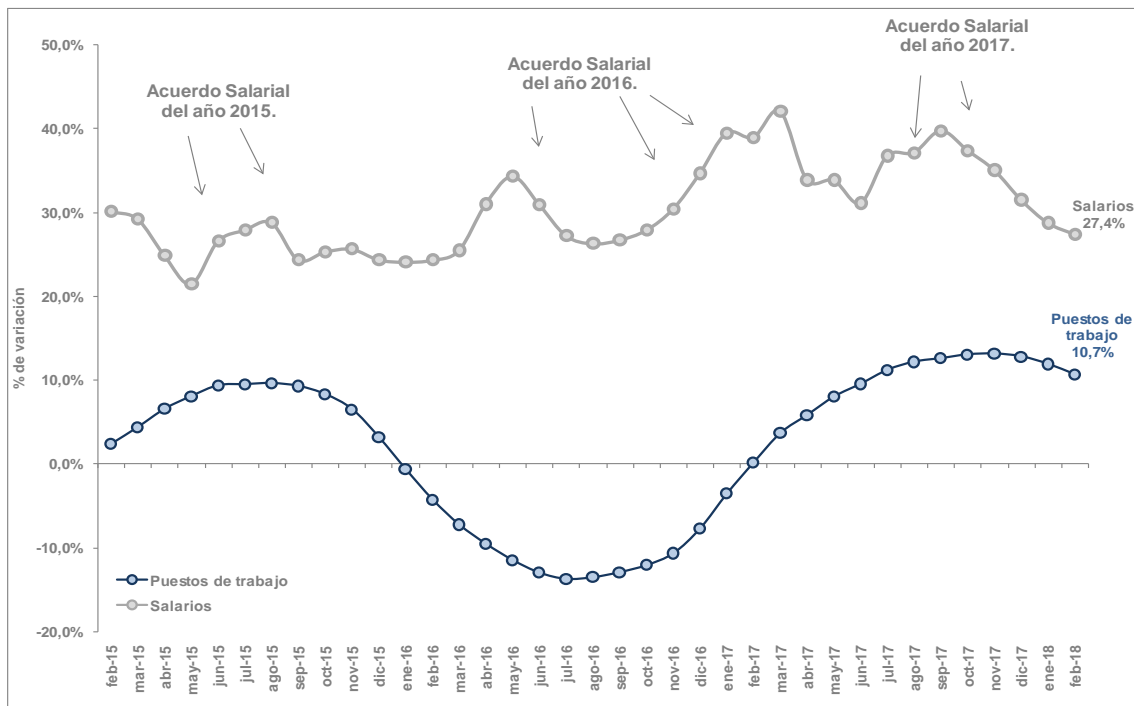
Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual, Variación mensual e interanual. Febrero 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

**En Febrero, los trabajadores del sector percibieron, en promedio, una remuneración que ascendió a los \$17.041,4, marcando así una expansión del 26,9% interanual.**

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



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



Si bien esta tasa de incremento superó levemente a la observada en Enero pasado, lo cierto es que la dinámica salarial presenta una clara tendencia de desaceleración a partir de Septiembre de 2017. Esta evolución ilustra la relevancia que tienen las especificidades de los acuerdos salariales celebrados a la hora de explicar el comportamiento de las remuneraciones y, en este sentido, resulta esperable que se revierta a partir del mes de Marzo ya que se verá el impacto pleno del ajuste sobre los Básicos de Convenio correspondiente al acuerdo de 2017. A ese incremento se adicionará, como se detalla en la sección *El salario en la construcción* del presente Informe, el impacto del primer tramo del incremento de los Básicos de Convenio pautado para el mes de Abril en el marco de la negociación paritaria correspondiente al 2018.

## Empleo por tamaño de empresa

Como se viene analizando en el presente Informe, una de las características del actual proceso de expansión del empleo sectorial tiene que ver con el protagonismo de las grandes firmas constructoras como motor de la creación de puestos en la Industria de la Construcción. Esta tendencia se mantiene en el inicio del 2018, aún en el marco de la merma estacional del volumen de ocupación.

En Febrero, **el indicador de empleo promedio se mantuvo estable en torno a los 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora**, marcando un **incremento del 8,2%** cuando es contrastado con la situación verificada durante igual mes del 2017.

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

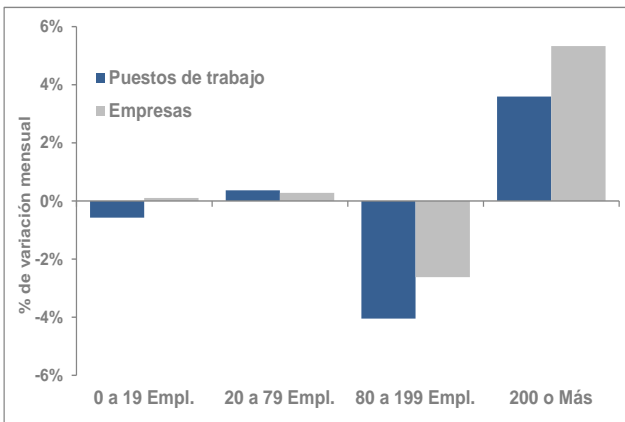
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.610	13.468,5	72,8%	3,0	15,1%	-1,0%	-2,2%
10 a 19 Empl.	49.369	13.131,7	12,6%	13,6	11,9%	0,0%	5,2%
20 a 49 Empl.	79.398	14.725,0	9,1%	30,0	19,1%	-2,8%	4,7%
50 a 79 Empl.	45.142	15.803,5	2,5%	61,5	10,9%	6,5%	12,7%
80 a 99 Empl.	19.575	16.738,1	0,8%	88,5	4,7%	-4,4%	10,9%
100 a 199 Empl.	55.652	17.816,9	1,4%	136,1	13,4%	-3,9%	3,4%
200 a 299 Empl.	28.648	20.511,5	0,4%	238,1	6,9%	2,6%	19,6%
300 a 499 Empl.	29.314	23.328,7	0,3%	373,4	7,1%	7,9%	26,2%
500 o Más Empl.	45.825	25.763,8	0,2%	832,4	11,0%	1,6%	29,3%
<b>Total</b>	<b>415.533</b>	<b>17.041,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>9,1%</b>

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

Como se desprende del Gráfico V, durante Febrero se registró un desplazamiento entre segmentos de empresas vinculado al crecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras. Dicho fenómeno continuó incrementando la participación de **las empresas de más de 200 puestos de trabajo registrados, las que representaron durante ese mes un 0,9% del total de firmas y un 25,2% del volumen de trabajadores del sector** siendo que, en ambos casos, se trata de registros similares a los verificados durante fines del año pasado y de los más elevados en términos de la serie histórica.

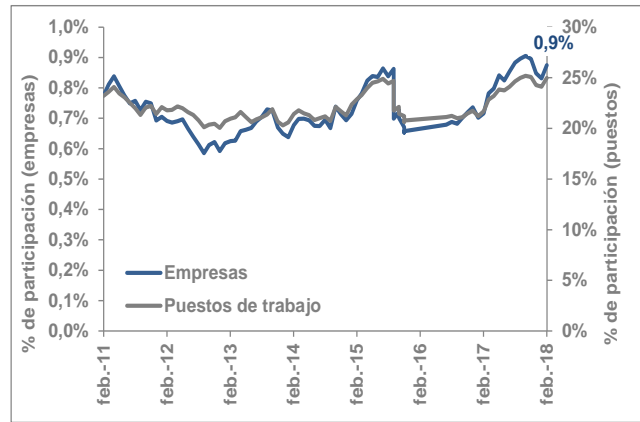
Además de este efecto vinculado al desplazamiento de firmas hacia otras escalas, la buena performance del segmento se explica por lo acontecido con las empresas constructoras de mayor tamaño. En este sentido, cabe destacar que **la participación de las firmas de 1.000 o más trabajadores registrados en la estructura del empleo sectorial alcanzó su mayor nivel en más de dos años**, debiendo remontarnos hasta Noviembre de 2015 para encontrar un registro superior.

**Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Febrero 2018 (en %)**



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

**Gráfico VI - Construcción. Puesto de trabajo registrados y Empresas de más de 200 empleados. Participación en el total de firmas y puestos de trabajo. Febrero 2011 / 2018 (en %)**

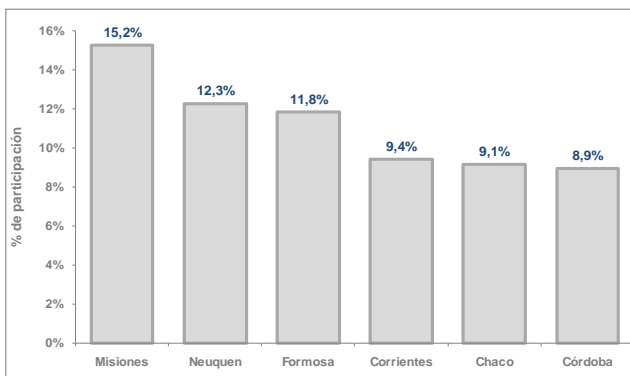


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

### La situación del empleo sectorial por provincia

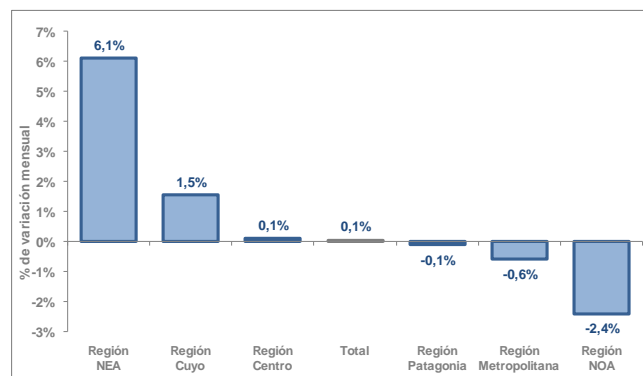
La evolución de la ocupación sectorial en Febrero resultó heterogénea a nivel territorial, pero marcando una mejora relativamente generalizada en relación con el escenario de Enero pasado. **Algo más de la mitad de las jurisdicciones del país (15 de las 25) evidenciaron una expansión en la cantidad de puestos de trabajo registrados**, al tiempo que las restantes mantuvieron la tendencia contractiva. En términos de crecimiento, se destacaron las provincias del Noreste Argentino. **Consideradas en conjunto, Misiones, Formosa, Corrientes y Chaco explicaron un 45% de la creación bruta de puestos de trabajo registrados** durante Febrero, y si se adiciona la expansión verificada en Neuquén y Córdoba, se alcanza un 66,8%.

**Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación mensual. Febrero 2018 (en %)**



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

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



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

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

Provincia	Septiembre 2017	Octubre 2017	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	78.652	79.124	81.110	79.384	81.204	81.052	-0,2%	11,3%	11,9%
Buenos Aires	122.320	124.471	124.266	119.459	118.589	117.485	-0,9%	8,8%	10,0%
GBA	81.897	82.551	82.455	79.262	79.033	78.261	-1,0%	7,1%	8,4%
Resto Bs. As.	40.423	41.920	41.811	40.197	39.556	39.224	-0,8%	12,4%	13,3%
Catamarca	2.997	3.020	3.040	2.777	2.669	2.765	3,6%	9,8%	9,3%
Chaco	9.021	8.806	8.424	7.900	6.961	7.273	4,5%	-4,3%	-3,5%
Chubut	10.032	10.265	10.316	9.961	9.625	8.857	-8,0%	-7,3%	-1,3%
Córdoba	32.306	33.705	34.434	33.819	34.115	34.421	0,9%	22,7%	22,9%
Corrientes	6.694	6.779	6.909	6.846	6.502	6.824	4,9%	14,2%	13,7%
Entre Ríos	9.352	9.474	9.481	9.212	8.942	9.155	2,4%	4,2%	2,7%
Formosa	5.683	5.488	5.420	4.860	4.195	4.599	9,6%	-2,9%	-4,5%
Jujuy	4.072	4.092	4.139	4.050	4.042	3.869	-4,3%	28,5%	34,8%
La Pampa	3.189	3.155	3.055	3.001	2.980	3.012	1,1%	-7,1%	-8,4%
La Rioja	2.524	2.361	2.292	2.073	1.632	1.855	13,7%	-9,2%	-3,9%
Mendoza	13.627	13.264	13.441	13.001	13.215	13.388	1,3%	9,4%	8,8%
Misiones	9.954	9.985	10.007	8.853	7.941	8.462	6,6%	-0,8%	-1,6%
Neuquén	10.654	11.279	11.742	11.551	11.957	12.377	3,5%	21,5%	20,4%
Río Negro	7.656	7.985	8.027	7.821	7.744	7.945	2,6%	3,4%	3,7%
Salta	8.672	8.764	8.817	8.369	8.036	7.828	-2,6%	-1,7%	0,3%
San Juan	10.558	10.763	10.420	10.349	10.303	10.344	0,4%	21,9%	23,0%
San Luis	4.618	4.513	4.496	4.314	4.201	4.217	0,4%	-15,8%	-15,8%
Santa Cruz	4.676	4.661	4.678	4.389	4.290	4.226	-1,5%	-11,3%	-7,9%
Santa Fe	38.242	39.082	40.187	38.679	38.919	38.864	-0,1%	6,8%	7,9%
Sgo. del Estero	8.464	8.295	8.319	8.247	8.379	8.161	-2,6%	22,9%	27,3%
Tierra del Fuego	1.811	2.106	2.257	2.241	2.226	2.365	6,3%	16,6%	14,9%
Tucumán	11.246	11.468	11.541	11.367	11.107	10.788	-2,9%	13,6%	16,0%
Sin Asignar	5.909	6.035	5.996	5.719	5.516	5.399	-2,1%	4,2%	5,7%
<b>Total</b>	<b>422.929</b>	<b>428.940</b>	<b>432.814</b>	<b>418.242</b>	<b>415.290</b>	<b>415.533</b>	<b>0,1%</b>	<b>9,1%</b>	<b>10,0%</b>

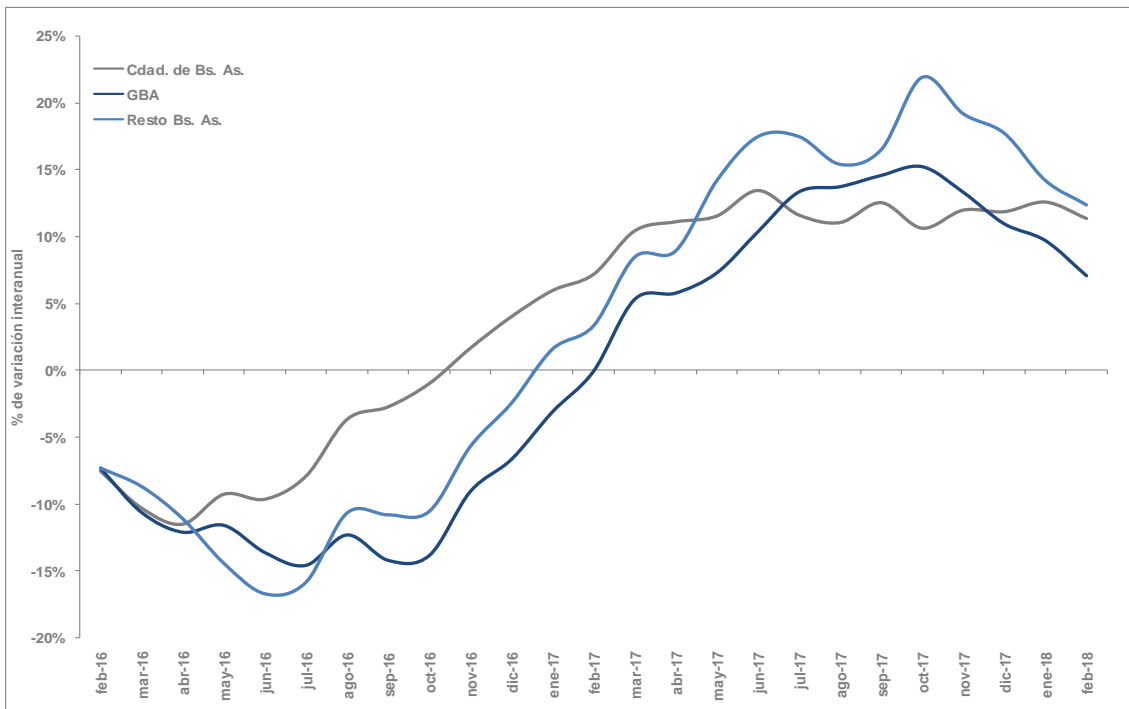
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

De esta manera, cuando se contrasta con el volumen de ocupación sectorial observado en Enero, **la cantidad de puestos de trabajo en la Región NEA se expandió en un 6,1%**, seguida en relevancia por la Región cuyana (1,5% mensual). **En el Noroeste argentino, en tanto, el volumen de ocupación se retrajo 2,4%** en relación al primer mes de 2018.

Por su parte, la dinámica observada en los mayores distritos del país evidencia cierta heterogeneidad. Por un lado **el volumen de ocupación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha exhibido durante los últimos meses una evolución oscilante, alternando períodos de caída y de recuperación. La Provincia de Buenos Aires, tanto en lo que se refiere a los municipios que conforman el conurbano bonaerense como a los del interior provincial, presenta una caída continua durante los últimos meses**, mucho más consistente con la estacionalidad sectorial que lo observado en la ciudad capital.

En el panorama nacional se destaca que **cinco jurisdicciones (Jujuy, Santiago del Estero, Córdoba, San Juan y Neuquén) presentan un crecimiento interanual superior al 20%**. En contraste, San Luis y Santa Cruz se contraen por encima del 10% (-15,8% y -11,3% respectivamente).

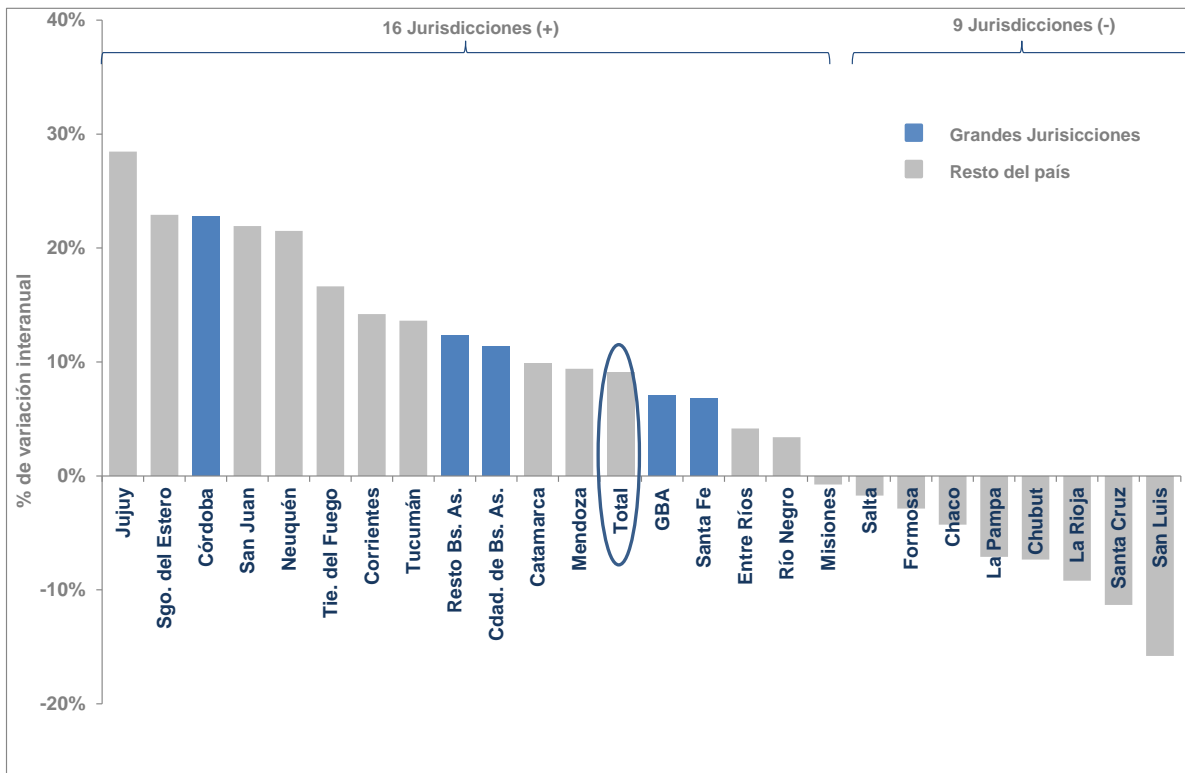
Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Jurisdicciones seleccionadas. Variación interanual. Febrero 2016 – 2018 (en %)



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

Como se ha venido analizando en las ediciones pasadas del presente Informe, **el proceso de recuperación de la actividad sectorial es significativamente más intenso en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones**, lo que resulta más expresivo ya que no fue este grupo de distritos el principal afectado por la merma del empleo sectorial durante 2016 (ver Gráfico X).

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



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

## El salario en la Construcción

El promedio de los salarios registrados durante Febrero alcanzó los \$17.041,4, levemente por debajo de la media observada en el mes precedente. En la comparativa interanual el incremento es del 26,9%, mostrando así un leve repunte en relación al alza registrada en Enero.

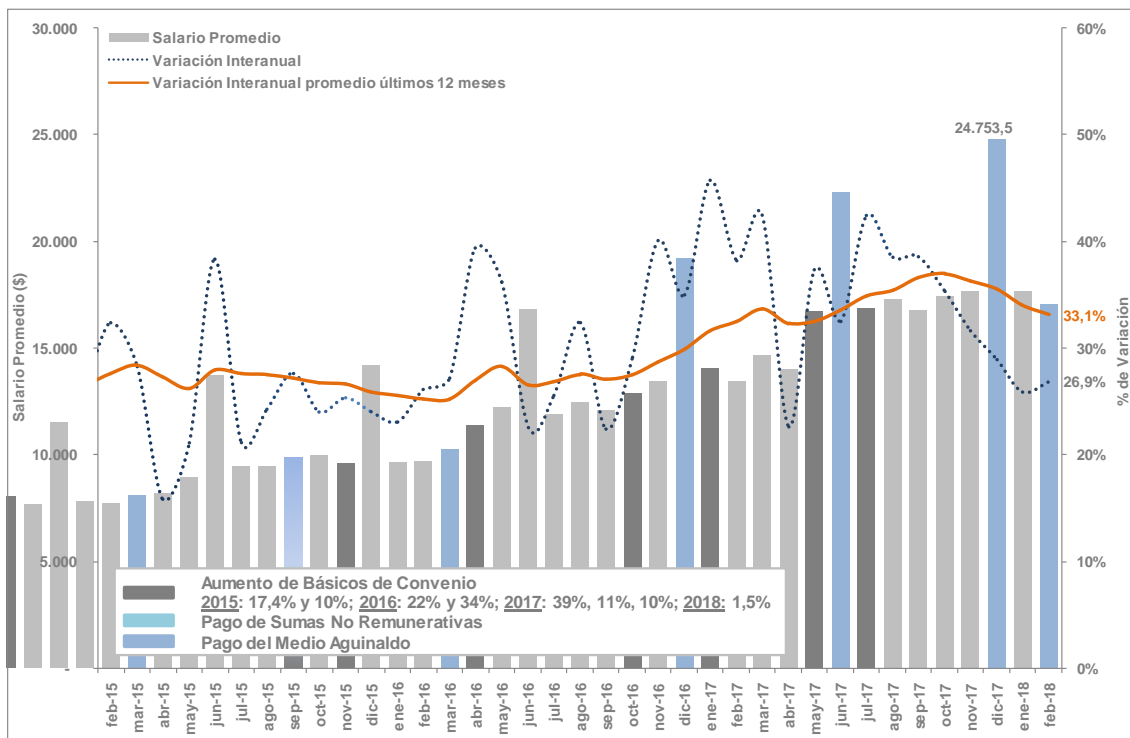
Como fuera mencionado, para los meses subsiguientes se espera una aceleración de la pauta de crecimiento como resultado de la aplicación de los incrementos de los Básicos de Convenio previstos, primero por el acuerdo de ajuste correspondiente a la paritaria 2017 y, en segundo lugar, por el Acuerdo Paritario 2018 recientemente alcanzando y Homologado por la Secretaría de Trabajo de la Nación.

En relación al primero de estos, se trata de un ajuste que se encuadra en la cláusula de revisión pautada en el Acuerdo Paritario de 2017. Homologado por RESOL-2018-125-APN, en el mismo se establece un **incremento salarial en dos tramos: 1,5% aplicable en Febrero y del 3% aplicable en Marzo**, en ambos casos sobre los salarios vigentes al 31 de Enero de 2018. En este punto cabe destacar que, habiéndose firmado con fecha 20 de Febrero, se espera que el impacto recaiga de manera significativa en la evolución de la media salarial recién en el mes de Marzo de 2018.

La perspectiva en relación a la pauta salarial en el resto del año, por su parte, quedó definida a partir del nuevo Acuerdo Paritario alcanzado a fines del mes de Marzo del corriente y con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2019. En este se establecieron dos tramos de incremento sobre los Básicos de Convenio para el año 2018. El primero constituye un aumento del 10% aplicable en el mes de Abril y que tiene como referencia los salarios vigentes al 31 de Marzo del corriente. El segundo alcanza al 5% y resultará aplicable a partir del mes de Agosto (tomando como referencia los salarios vigentes al 31 de Julio de 2018).

De esta manera, la pauta negociada se ubica en línea con lo acordado en la mayoría de las rondas paritarias sectoriales e incluye una cláusula por la cual las partes se comprometieron a reunirse nuevamente durante el mes de Diciembre para evaluar la dinámica de las variables macroeconómicas y analizar la necesidad de establecer algún tipo de ajuste sobre los incrementos establecidos.

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



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

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

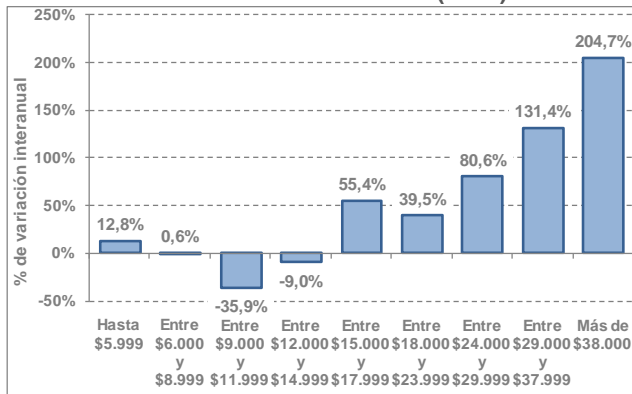
El análisis de la evolución de la estructura salarial en relación a esta nueva escala, posibilita identificar que la cantidad de trabajadores ubicados en el tope de la pirámide salarial durante los primeros dos meses del 2018, es decir aquellos con una remuneración media igual o superior a los \$38.000, algo más que se duplicó en relación a un año atrás. En términos de la composición, como se ilustra en el Gráfico XIII, un **15,5% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron en promedio un salario igual o superior a los \$24.000 durante el primer bimestre de 2018**, participación que casi duplicó a la correspondiente a igual período del año precedente.

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

Franja Salarial	Septiembre 2017	Octubre 2017	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$3.999	36.139	34.806	33.896	40.212	63.890	35.271	-44,8%	-13,0%
Entre \$4.000 y \$5.999	20.529	20.234	19.351	24.421	36.257	19.811	-45,4%	-28,5%
Entre \$6.000 y \$9.999	50.150	48.713	48.233	43.806	68.398	47.811	-30,1%	-49,6%
Entre \$10.000 y \$13.999	113.205	110.168	109.016	42.784	62.210	117.631	89,1%	8,3%
Entre \$14.000 y \$15.999	46.265	44.027	44.177	44.386	52.578	42.780	-18,6%	46,0%
Entre \$16.000 y \$23.999	98.228	105.054	106.837	74.927	65.363	90.384	38,3%	75,4%
Entre \$24.000 y \$29.999	27.536	30.167	31.855	55.175	30.671	28.173	-8,1%	84,0%
Entre \$29.000 y \$37.999	18.406	20.403	22.330	39.969	20.304	18.961	-6,6%	129,6%
Más de \$38.000	12.471	15.368	17.119	52.562	15.619	14.711	-5,8%	208,9%
<b>Total</b>	<b>422.929</b>	<b>428.940</b>	<b>432.814</b>	<b>418.242</b>	<b>415.290</b>	<b>415.533</b>	<b>0,1%</b>	<b>9,1%</b>

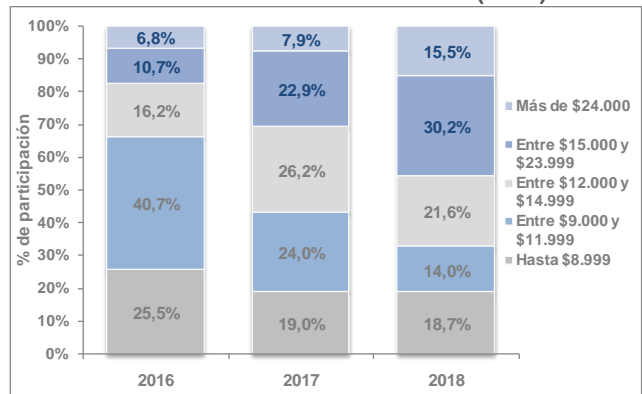
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

Cuando se compara con el mes de Enero, el promedio de los salarios de Febrero sólo presentó un incremento en el segmento de firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados. En este caso, la media de las remuneraciones fue de \$25.763,8, marcando así un alza del 4,6% mensual. En la comparativa interanual, también es el segmento de grandes empresas constructoras las que lideran en materia de dinamismo de las remuneraciones. Como puede observarse en el Cuadro V, en el segmento de firmas de entre 300 y 499 empleados el salario registrado en Febrero superó en un 36,3% al de igual mes del 2017, mientras que para el caso de las de plantel igual o superior a los 500 empleados, igual comparativa alcanza un incremento del 31%.

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

Tamaño Empresa	Septiembre 2017	Octubre 2017	Noviembre 2017	Diciembre 2017	Enero 2018	Febrero 2018	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	13.157,2	13.465,3	13.601,8	19.027,0	14.091,4	13.468,5	-4,4%	23,5%
10 a 19 Empl.	13.086,6	13.394,4	13.597,2	18.622,6	13.811,4	13.131,7	-4,9%	22,0%
20 a 49 Empl.	14.500,1	14.990,5	15.116,0	20.796,3	15.235,1	14.725,0	-3,3%	24,8%
50 a 79 Empl.	15.790,6	16.329,0	16.635,3	23.226,6	16.225,4	15.803,5	-2,6%	26,0%
80 a 99 Empl.	16.266,3	16.378,8	15.855,5	22.430,6	17.398,9	16.738,1	-3,8%	28,5%
100 a 199 Empl.	17.801,7	18.501,1	18.961,8	25.764,8	18.342,4	17.816,9	-2,9%	24,8%
200 a 299 Empl.	19.735,3	20.845,7	20.740,1	30.082,7	20.636,5	20.511,5	-0,6%	25,0%
300 a 499 Empl.	20.375,8	21.064,5	22.003,9	33.694,6	23.465,3	23.328,7	-0,6%	36,3%
500 o Más Empl.	23.834,4	25.787,6	25.686,0	36.933,2	24.620,5	25.763,8	4,6%	31,0%
<b>Total</b>	<b>16.734,5</b>	<b>17.409,2</b>	<b>17.682,6</b>	<b>24.753,5</b>	<b>17.681,2</b>	<b>17.041,4</b>	<b>-3,6%</b>	<b>26,9%</b>

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.

Estando el comportamiento de los salarios del sector significativamente influenciado por la evolución de la pauta negociada en el ámbito paritario, se observa una cierta confluencia de los ritmos de incremento interanual correspondientes a los diversos distritos que conforman el territorio nacional. De todas maneras, el análisis de los datos relativos al acumulado al mes de Febrero muestra que **el conjunto de jurisdicciones que presentaron los ritmos más acelerados de crecimiento fueron Chubut (34,5%), Córdoba (34,3%), Entre Ríos (31,4%) y la Ciudad de Buenos Aires (30,1%).**

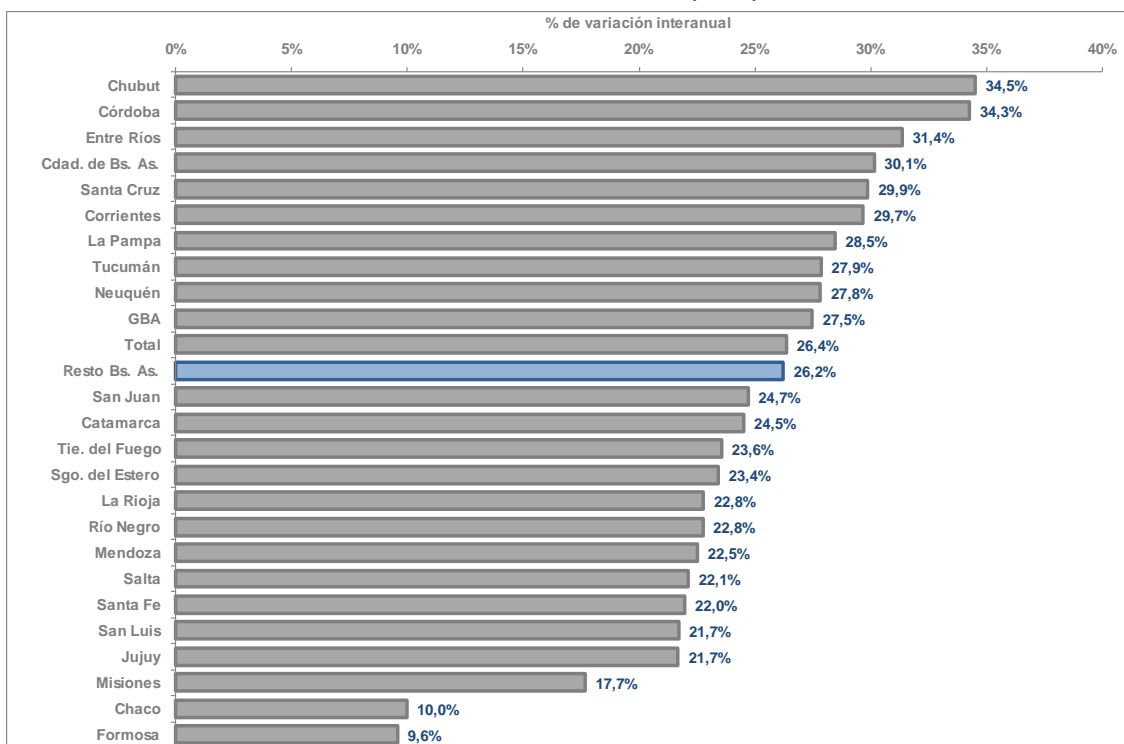
**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.  
Febrero 2018 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	81.052	17.551,7	19,5%	-0,2%	11,3%	-4,9%	31,4%	30,1%
Buenos Aires	117.485	16.628,8	28,3%	-0,9%	8,8%	-5,4%	27,7%	27,2%
GBA	78.261	15.832,3	18,8%	-1,0%	7,1%	-6,3%	27,4%	27,5%
Resto Bs. As.	39.224	18.217,9	9,4%	-0,8%	12,4%	-3,9%	27,7%	26,2%
Catamarca	2.765	15.712,8	0,7%	3,6%	9,8%	1,6%	23,8%	24,5%
Chaco	7.273	16.778,0	1,8%	4,5%	-4,3%	9,5%	13,1%	10,0%
Chubut	8.857	26.662,4	2,1%	-8,0%	-7,3%	-0,4%	36,9%	34,5%
Córdoba	34.421	17.478,4	8,3%	0,9%	22,7%	-3,0%	34,6%	34,3%
Corrientes	6.824	14.717,4	1,6%	4,9%	14,2%	4,3%	30,9%	29,7%
Entre Ríos	9.155	16.832,6	2,2%	2,4%	4,2%	-5,0%	31,1%	31,4%
Formosa	4.599	16.441,6	1,1%	9,6%	-2,9%	10,8%	13,6%	9,6%
Jujuy	3.869	13.813,2	0,9%	-4,3%	28,5%	-9,4%	16,6%	21,7%
La Pampa	3.012	17.997,4	0,7%	1,1%	-7,1%	-3,9%	30,1%	28,5%
La Rioja	1.855	15.460,3	0,4%	13,7%	-9,2%	11,3%	23,9%	22,8%
Mendoza	13.388	14.195,6	3,2%	1,3%	9,4%	-5,2%	22,3%	22,5%
Misiones	8.462	14.531,7	2,0%	6,6%	-0,8%	10,0%	22,7%	17,7%
Neuquén	12.377	20.034,7	3,0%	3,5%	21,5%	-5,2%	26,6%	27,8%
Río Negro	7.945	19.445,6	1,9%	2,6%	3,4%	0,5%	23,7%	22,8%
Salta	7.828	13.950,8	1,9%	-2,6%	-1,7%	-3,5%	21,8%	22,1%
San Juan	10.344	16.616,7	2,5%	0,4%	21,9%	-6,8%	22,1%	24,7%
San Luis	4.217	16.074,1	1,0%	0,4%	-15,8%	0,9%	25,2%	21,7%
Santa Cruz	4.226	36.976,6	1,0%	-1,5%	-11,3%	2,4%	32,5%	29,9%
Santa Fe	38.864	15.522,5	9,4%	-0,1%	6,8%	-5,2%	20,9%	22,0%
Sgo. del Estero	8.161	16.135,5	2,0%	-2,6%	22,9%	-2,1%	28,8%	23,4%
Tie. del Fuego	2.365	28.042,7	0,6%	6,3%	16,6%	1,5%	26,7%	23,6%
Tucumán	10.788	11.957,4	2,6%	-2,9%	13,6%	-0,9%	29,4%	27,9%
Sin Asignar	5.399	14.682,0	1,3%	-2,1%	4,2%	-5,9%	13,3%	15,2%
<b>Total</b>	<b>415.533</b>	<b>17.041,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>9,1%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>26,9%</b>	<b>26,4%</b>

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

En contraste con esta dispersión geográfica de las jurisdicciones con mayor dinamismo salarial, se tiene que **las provincias con menores ritmos de incremento interanual se localizan en el Noreste Argentino**. Así la media salarial registrada en Formosa durante el primer bimestre del año se ubicó tan sólo un 9,6% por sobre el registro correspondiente a igual período del 2017, al tiempo que igual comparativa para los casos de Chaco y Misiones arrojó tasas de crecimiento del orden del 10% y del 17,7%, respectivamente (ver Gráfico XIV).

**Gráfico XIV – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Acumulado a Febrero 2018 (en %)**



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

### La evolución del salario real<sup>3</sup>

El Nivel general del Índice Nacional de Precios (IPCNu) alcanzó en Febrero de 2018 los 130,1 puntos, cuya base corresponde a Diciembre de 2016. Esto significó un **alza del 2,4% mensual**, mostrando una aceleración en relación al ritmo de incremento observado en el primer mes del año. Igual dinámica se verificó en términos de la comparativa interanual, en donde **la tasa de crecimiento fue del 25,4%**, superando los registros de los dos meses precedentes.

Analizado en este contexto, se comprueba que el incremento de los salarios percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se ubicó levemente por encima del aumento del indicador de precios. Como se desprende del Cuadro VII, **la comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general del IPCNu da cuenta de un alza del 1,2%** entre los meses de Febrero de 2017 y 2018, al tiempo que ese incremento es del 0,9% cuando se considera el acumulado para el primer bimestre del año.

<sup>3</sup> En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales en relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Febrero 14 periodos de publicación. Estando disponibles las primeras variaciones interanuales, se reincorpora la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.



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

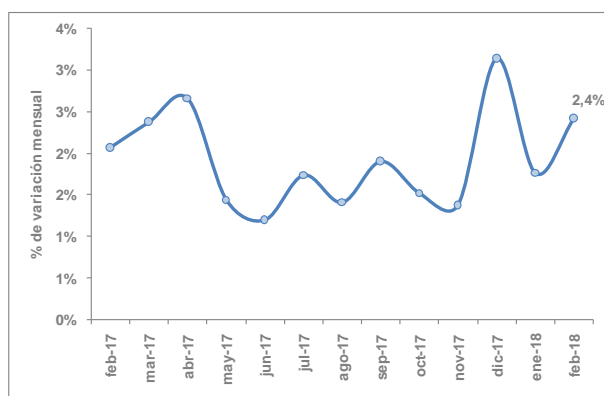
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de	
			IPCNu	Salario Real
<b>2016</b>				
Diciembre	8.739,8	100,0	-	-
<b>2017</b>				
Enero	14.048,2	101,6	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	-	-
Abril	13.984,6	109,0	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	-	-
Junio	22.305,4	111,8	-	-
Julio	16.886,6	113,8	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	24,8%	3,3%
<b>2018</b>				
Enero	17.681,2	127,0	25,0%	0,7%
Febrero	17.041,4	130,1	25,4%	1,2%
<b>% Var. Ene-Feb '18 / '17</b>	<b>26,4%</b>	<b>25,2%</b>	<b>-</b>	<b>0,9%</b>

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

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

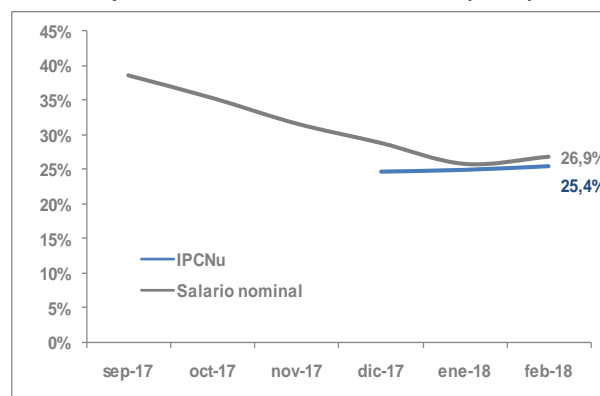
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



**Fuente:** Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



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

En paralelo con lo analizado a nivel de la evolución de los salarios nominales, **la expansión interanual más significativa en términos reales durante Febrero se verificó en la Provincia de Chubut, seguida por Córdoba y la Provincia de Santa Cruz** (ver Cuadro VII).

En este punto, es menester considerar que la evolución de los salarios nominales, tal como aquí son considerados, se encuentra afectada por una multiplicidad de factores tales como las variaciones del nivel de actividad que repercuten sobre el pago de horas extras y de otro tipo de gratificaciones, así como también por las modificaciones en el patrón de obras desarrollado en cada jurisdicción. Esto último porque, en líneas generales, las obras de infraestructura se caracterizan por la demanda de trabajadores en muchos casos más especializados y, en consecuencia, con el pago de remuneraciones relativamente más elevadas.

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. De Bs. As.	18.446,4	25,5%	25,4%	4,7%	3,7%
Buenos Aires	17.583,6	-	-	-	-
GBA	16.888,8	25,5%	25,4%	1,5%	1,6%
Resto Bs. As.	18.958,9	25,8%	25,5%	1,4%	0,6%
Catamarca	15.464,5	24,6%	24,6%	-0,6%	-0,1%
Chaco	15.324,8	23,0%	22,9%	-8,1%	-10,5%
Chubut	26.758,8	23,9%	23,7%	10,5%	8,7%
Córdoba	18.015,0	25,8%	25,5%	7,0%	7,0%
Corrientes	14.112,7	23,0%	22,9%	6,4%	5,6%
Entre Ríos	17.714,1	25,8%	25,5%	4,2%	4,7%
Formosa	14.839,4	23,0%	22,9%	-7,7%	-10,8%
Jujuy	15.239,3	24,6%	24,6%	-6,4%	-2,3%
La Pampa	18.725,7	23,9%	23,7%	5,0%	3,9%
La Rioja	13.886,9	26,6%	26,0%	-2,2%	-2,5%
Mendoza	14.976,0	26,6%	26,0%	-3,4%	-2,7%
Misiones	13.206,3	23,0%	22,9%	-0,3%	-4,3%
Neuquen	21.143,6	23,9%	23,7%	2,2%	3,4%
Río Negro	19.356,5	23,9%	23,7%	-0,2%	-0,8%
Salta	14.458,7	24,6%	24,6%	-2,2%	-2,0%
San Juan	17.822,0	26,6%	26,0%	-3,6%	-1,0%
San Luis	15.931,6	26,6%	26,0%	-1,1%	-3,4%
Santa Cruz	36.127,0	23,9%	23,7%	7,0%	5,0%
Santa Fe	16.376,5	25,8%	25,5%	-3,9%	-2,8%
Sgo. Del Estero	16.488,4	24,6%	24,6%	3,3%	-1,0%
Tie. Del Fuego	27.618,3	23,9%	23,7%	2,2%	-0,1%
Tucumán	12.071,2	24,6%	24,6%	3,8%	2,6%
<b>Total</b>	<b>17.681,2</b>	<b>25,4%</b>	<b>25,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,9%</b>

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

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

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

## ► Situación del Mercado Inmobiliario

### Las Perspectivas de la Construcción en el País<sup>4</sup>

La superficie total permitida a nivel nacional, según surge de la muestra relevada por el INDEC, mostró un crecimiento interanual en Febrero, y retornó a terreno positivo. Por otro lado, se redujo la brecha entre el comportamiento de la serie total y aquella que considera únicamente los municipios del interior, registrando en la Ciudad de Buenos Aires una participación mayor que en los meses previos.

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

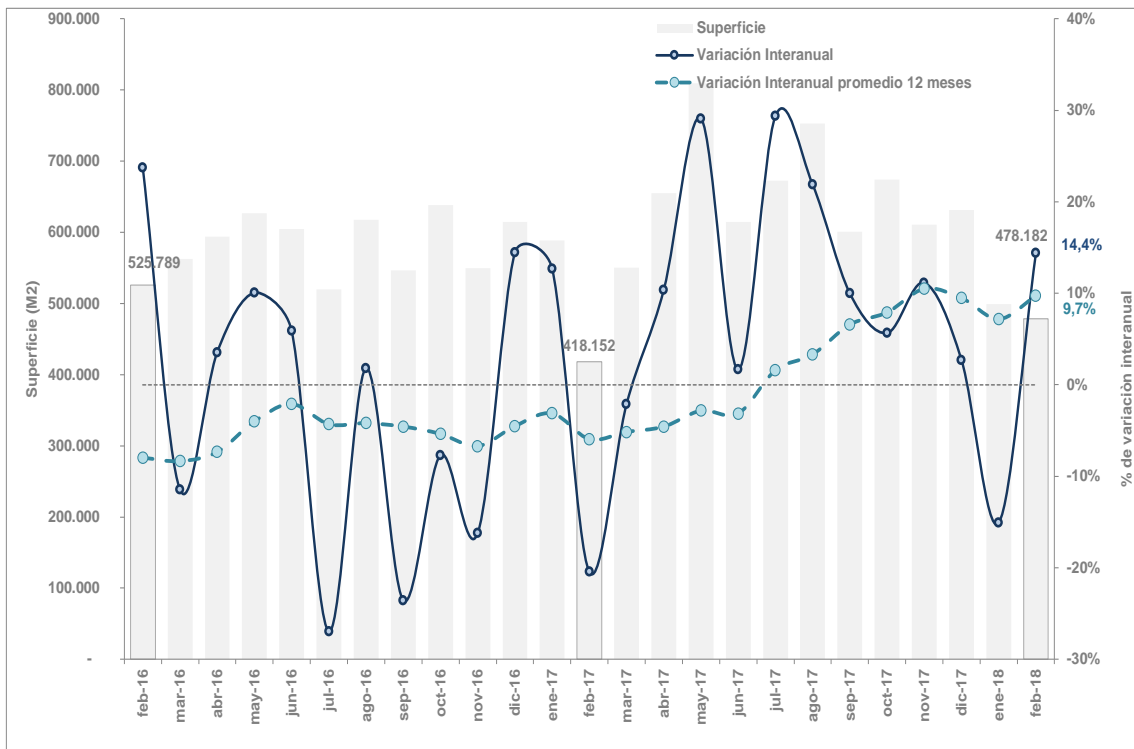
Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
<b>2017</b>			
Febrero	418.152	-20,5%	-4,0%
Marzo	550.187	-2,1%	-3,3%
Abril	655.175	10,3%	0,4%
Mayo	809.104	29,1%	6,7%
Junio	614.234	1,6%	5,8%
Julio	672.648	29,3%	8,9%
Agosto	752.429	21,9%	10,7%
Septiembre	601.104	10,0%	10,6%
Octubre	673.808	5,6%	10,0%
Noviembre	610.857	11,1%	10,1%
Diciembre	631.016	2,7%	9,5%
<b>2018</b>			
Enero	499.443	-15,1%	-15,1%
Febrero	478.182	14,4%	-2,9%
<b>Acumulado Ene-Feb '14</b>	<b>1.028.385</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '15</b>	<b>982.671</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '16</b>	<b>1.047.944</b>	<b>6,6%</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '17</b>	<b>1.006.469</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '18</b>	<b>977.625</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-</b>

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En Febrero el total de metros involucrados en el relevamiento del INDEC a nivel nacional mostró un incremento del 14,4% con respecto a igual mes del año pasado. De esta manera, se recorta la caída que se había presentado durante el mes de Enero, dando como resultado una **reducción de sólo un 2,9% en el acumulado durante el primer bimestre** (Cuadro I). Con el retorno a terreno positivo de la variación interanual, la tendencia de mediano plazo, es decir del promedio de doce meses de la superficie involucrada en los permisos de los 41 Municipios, mostró un leve incremento hasta ubicarse en el 9,7% (Gráfico I).

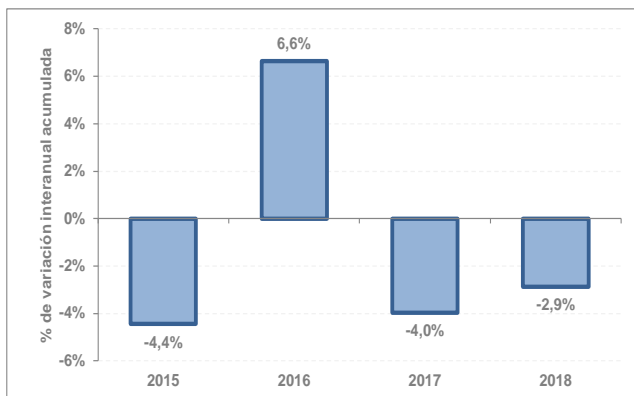
<sup>4</sup> En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de 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.

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



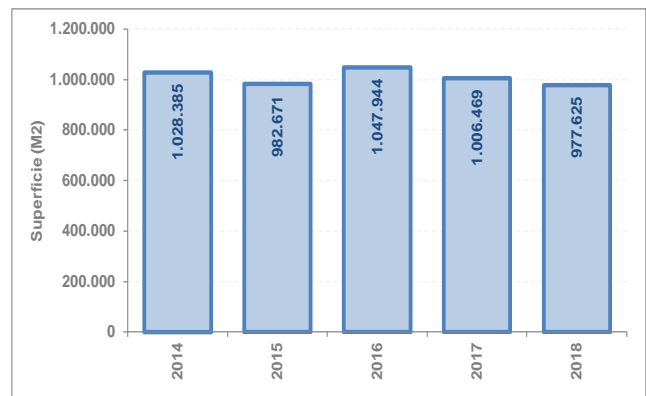
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Febrero 2014 / 2018 (en M2)**

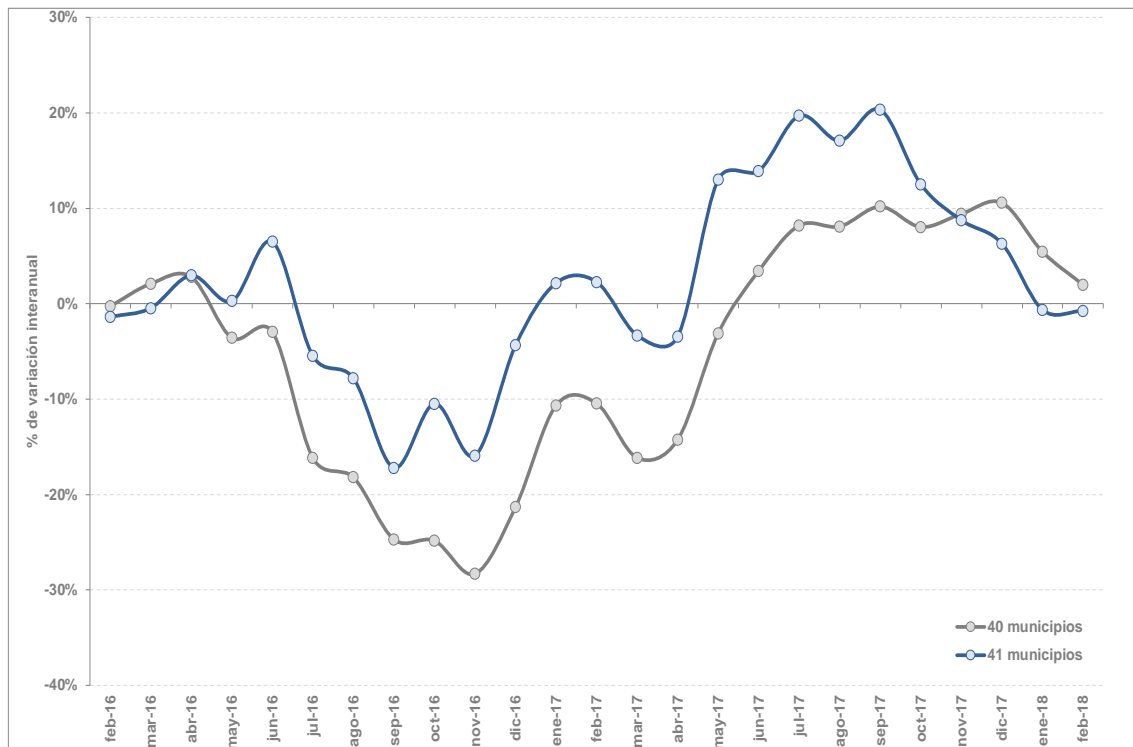


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Considerando la variación del promedio trimestral, puede observarse cómo **a partir de Noviembre de 2017 la serie que contempla 40 Municipios (excluyendo a la Ciudad de Buenos Aires) muestra una mejor performance que la total**, habida cuenta de la desmejora en el desempeño de los permisos de la Capital Federal desde ese momento (Ver sección “Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” - Cuadro II). En Febrero, la diferencia entre ambas series resultó menor que en los meses previos debido, por un lado, a la caída en el crecimiento del agregado y a la relativa mejora de la superficie solicitada en la Ciudad Autónoma. Producto de estos comportamientos, **la participación de los permisos de la ciudad Capital alcanzó en el mes bajo análisis un 19,4%** (siempre considerando el promedio trimestral), un **valor que se encuentra por debajo de la media de 2017 (24%)** pero por encima de los periodos inmediatamente anteriores<sup>5</sup> y en línea con los registros de participación de 2012.

<sup>5</sup> Esta participación alcanzó su mínimo en el año 2013, con un 9,5%, incrementándose progresivamente desde ese momento hasta un 24% en 2017.

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



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

Analizando la caída que se había registrado durante el primer mes del año<sup>6</sup> desagregada en términos regionales, se observa que **los municipios pertenecientes a las regiones Patagónica<sup>7</sup> y Noreste Argentino (NEA) impulsaron positivamente el desempeño general, con variaciones del 76,8% y 25,6% respectivamente**, mientras que **los de las restantes regiones del país (Noroeste Argentino, Centro y AMBA) mostraron desempeños negativos**, brindando como resultado una caída para el primer mes de 2018 del 15,1% (ver Gráfico V).

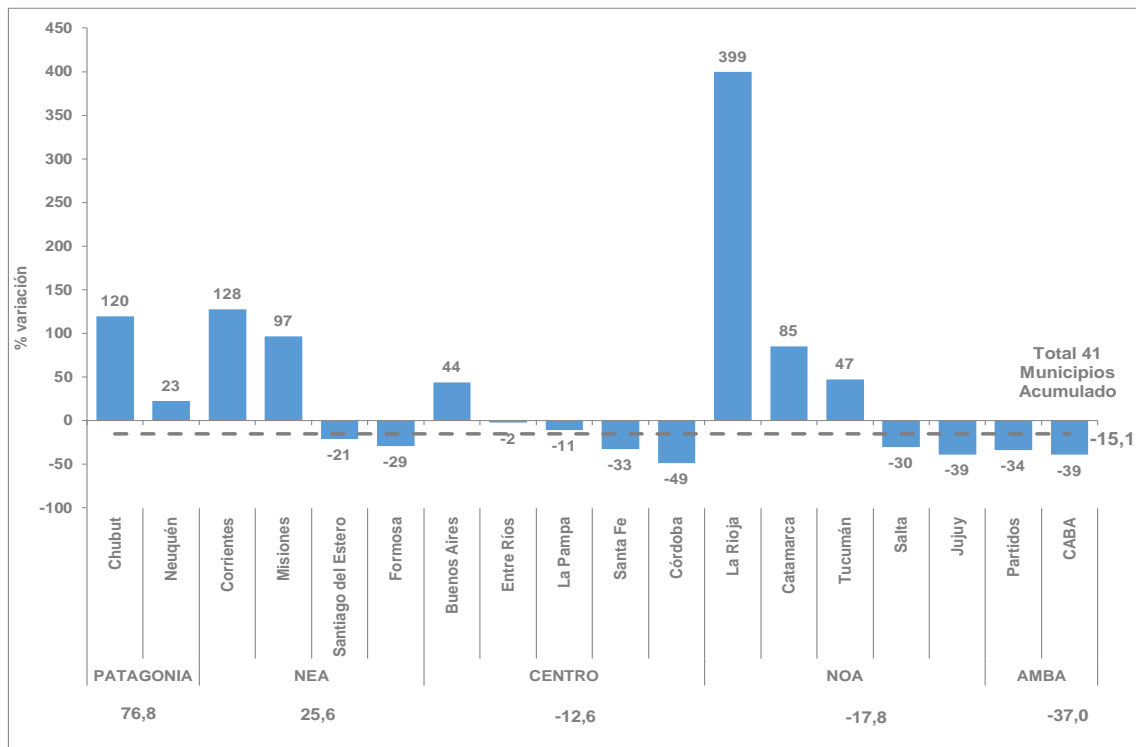
Si consideramos los municipios en forma individual, fueron dieciséis los que registraron una mejora en Enero de 2018 en relación con igual mes de 2017, y también dieciséis son los que mostraron reducciones<sup>8</sup>. **Los de mejor desempeño interanual han sido: La Rioja (399%), Comodoro Rivadavia (157,7%) y Reconquista (144,7%)**. En sentido inverso, San Isidro (-84%), Ciudad de Santa Fe (-79,5%), Paraná (-66%) y Río Cuarto (-62%) evidenciaron las mayores caídas con respecto al inicio de 2017.

<sup>6</sup> Último dato disponible con desagregación distrital: Enero de 2018. Para este mes se carece de información sobre los municipios de San Juan, Esperanza (Santa Fe), General Pueyrredón, Rafaela, Rawson, Resistencia, Río Gallegos, Ushuaia y Viedma, por lo que las provincias de San Juan, Chaco, Santa Cruz, Tierra de Fuego y Río Negro no cuentan con datos.

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> Los restantes nueve no registran datos para Enero de 2018, como se indica en la nota anterior..

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



**Nota:** Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que mantiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado de la muestra de 41 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden diferir. Se consignan únicamente los municipios para los que se cuenta con la información mensual indicada.  
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a INDEC.

### Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>9</sup>

En el segundo mes del año la **solicitud de permisos para construir en la Ciudad de Buenos Aires mostró nuevamente una mejora interanual luego de cuatro meses de caídas**, variación que fue resultado de comportamientos mixtos según el destino de obra.

Resulta destacable que por primera vez desde 2011, **en el primer bimestre del año la mayor proporción de viviendas nuevas solicitadas se correspondió con aquellas de tres o más ambientes**, desplazando a las unidades de tipo *monoambiente* al segundo lugar, comportamiento que resulta coherente con el fuerte incremento del crédito hipotecario. En cuanto a la Categoría, las de *Alta Calidad* siguen primando por sobre las demás, aunque con una participación menor a la registrada durante el año pasado.

<sup>9</sup> En el mes de Marzo de 2011, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires comunicó su decisión de rever el cambio implementado desde Enero de 2010 en la metodología de cálculo de las estadísticas de permisos de edificación. En aquel momento, como comentamos oportunamente, se varió el criterio tradicional de medir los permisos solicitados por los efectivamente otorgados. Independientemente de las consideraciones acerca de la bondad que uno u otro criterio posee como estimador del nivel de actividad, lo cierto es que el cambio en la variable de medición implicaba un quiebre metodológico y con esto, la imposibilidad de realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935. Con la revisión de esta medida los datos publicados vuelven a referirse a los permisos de edificación solicitados, con lo cual se recupera la continuidad de la información estadística referida a este punto. Sin embargo, si bien ha sido posible reconstruir los datos relativos al mes de Enero de 2010 y los correspondientes al agregado del año 2010, no se ha entregado el detalle de la composición mensual de aquel año. Por lo tanto, en los cuadros y gráficos que se incluyan en esta sección, las comparaciones interanuales del nivel de actividad de cada uno de los meses emplearán para los valores correspondientes a dicho año una estimación que resulte de prorratear los totales disponibles anuales en función de la cantidad de meses transcurridos

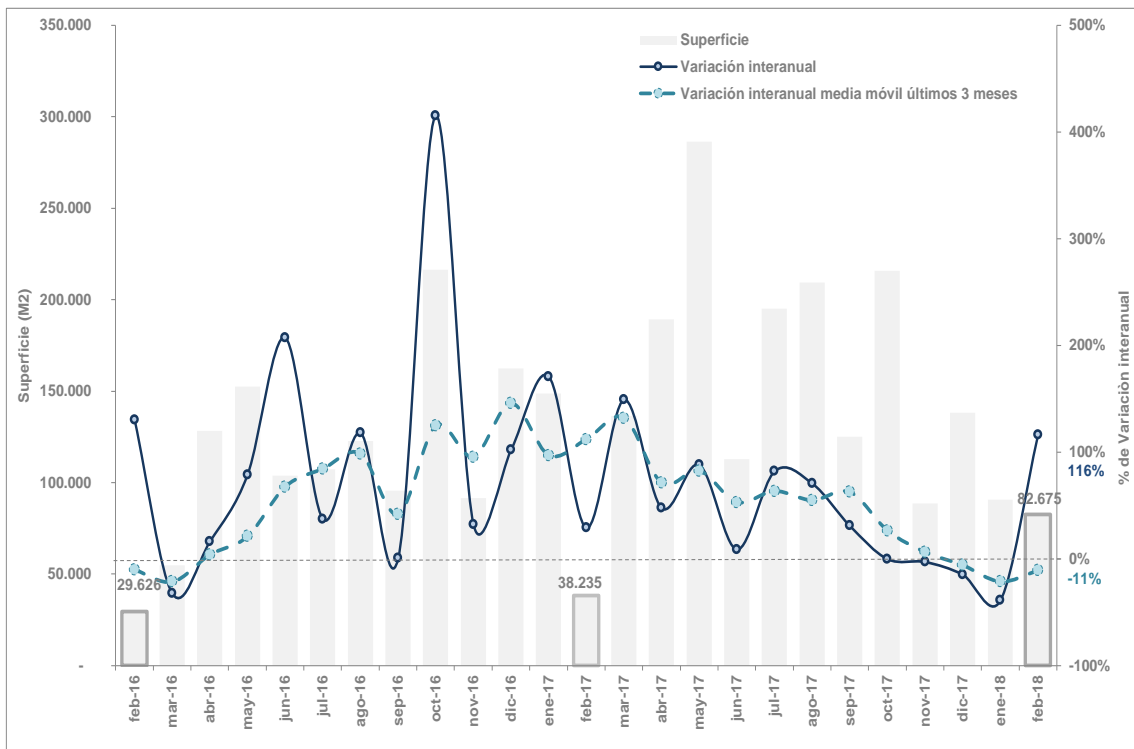
**Cuadro II - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Febrero 2017 - 2018 (en cantidad, en M2 y en %)**

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
<b>2017</b>					
Febrero	19	38.235	29,1%	32.773	52,9%
Marzo	48	136.494	148,9%	30.454	-27,6%
Abril	90	189.253	47,6%	125.479	22,3%
Mayo	140	286.374	87,9%	151.913	10,4%
Junio	79	112.894	8,7%	78.046	-13,1%
Julio	117	195.056	81,9%	153.553	112,3%
Agosto	135	209.220	70,6%	135.748	100,3%
Septiembre	87	125.007	30,9%	96.145	104,9%
Octubre	103	215.760	-0,2%	159.184	30,1%
Noviembre	75	88.713	-3,0%	69.612	16,8%
Diciembre	100	138.327	-14,8%	98.284	133,3%
<b>2018</b>					
Enero	87	90.806	-39,0%	65.723	-46,4%
Febrero	48	82.675	116,2%	75.337	129,9%
<b>Acumulado Ene - Feb '06</b>	<b>435</b>	<b>487.296</b>	<b>79,4%</b>	<b>372.055</b>	<b>76,7%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '07</b>	<b>431</b>	<b>611.236</b>	<b>25,4%</b>	<b>508.762</b>	<b>36,7%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '08</b>	<b>272</b>	<b>490.421</b>	<b>-19,8%</b>	<b>393.017</b>	<b>-22,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '09</b>	<b>214</b>	<b>229.925</b>	<b>-53,1%</b>	<b>122.422</b>	<b>-68,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '10</b>	<b>174</b>	<b>215.240</b>	<b>-6,4%</b>	<b>166.657</b>	<b>36,1%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '11</b>	<b>364</b>	<b>437.237</b>	<b>103,1%</b>	<b>352.614</b>	<b>111,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '12</b>	<b>187</b>	<b>251.539</b>	<b>-42,5%</b>	<b>132.864</b>	<b>-62,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '13</b>	<b>49</b>	<b>38.614</b>	<b>-84,6%</b>	<b>23.777</b>	<b>-82,1%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '14</b>	<b>112</b>	<b>96.962</b>	<b>151,1%</b>	<b>65.742</b>	<b>176,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '15</b>	<b>99</b>	<b>95.907</b>	<b>-1,1%</b>	<b>74.150</b>	<b>12,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '16</b>	<b>63</b>	<b>84.576</b>	<b>-11,8%</b>	<b>64.492</b>	<b>-13,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '17</b>	<b>99</b>	<b>187.053</b>	<b>121,2%</b>	<b>155.427</b>	<b>141,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Feb '18</b>	<b>135</b>	<b>173.481</b>	<b>-7,3%</b>	<b>141.060</b>	<b>-9,2%</b>

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

**En Febrero de 2018 la superficie incluida en los permisos solicitados para construcción en la Ciudad de Buenos Aires fue de 82.675 m<sup>2</sup>, más del doble de los que se habían presentado en igual mes de 2017, dando como resultado una variación positiva del 116,2% (Gráfico VI), que provino de comportamientos heterogéneos: mientras que la superficie con destino residencial se incrementó en un 138%, con un 129% en lo referido a nuevas construcciones. Asimismo, aquellas de tipo no residencial mostraron una caída del 24%. El crecimiento en el metraje solicitado del mes bajo análisis compensó parcialmente la baja interanual de Enero, por lo que el primer bimestre finalizó con una merma del 7,2% (Cuadro II).**

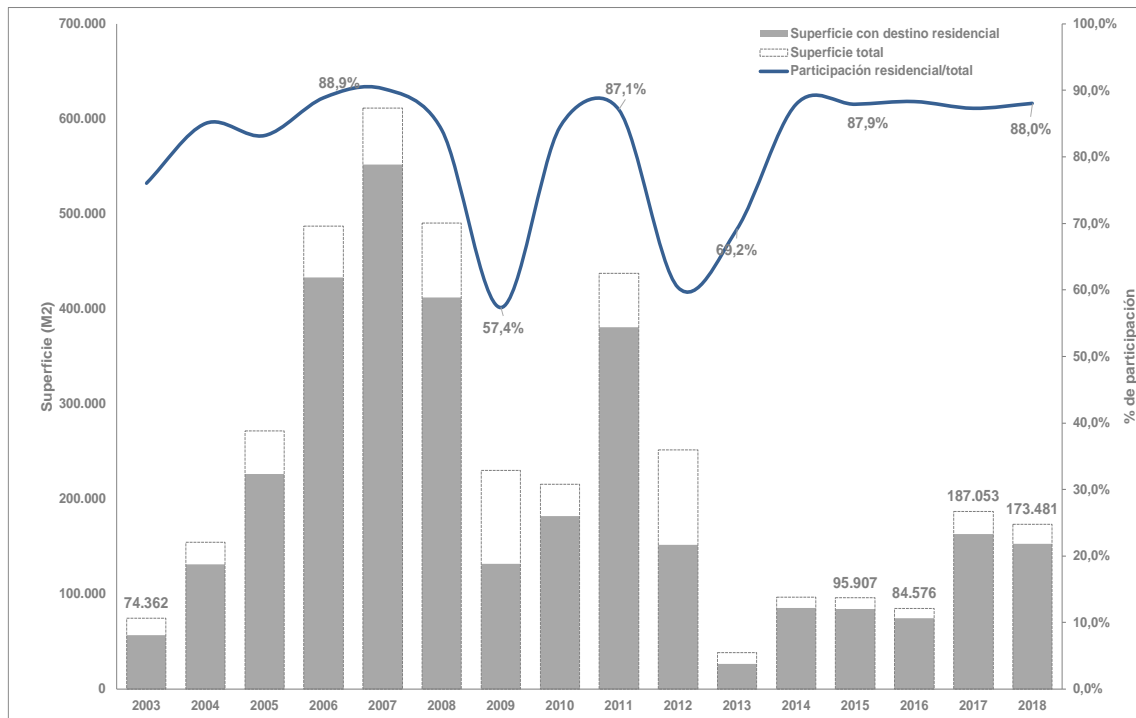
**Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Febrero 2016 – 2018 (en M2 y en %)**



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

La participación de la superficie solicitada con fines Residenciales durante el primer bimestre del año alcanzó el 88%, en línea con lo ocurrido desde 2014 (Gráfico VII).

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

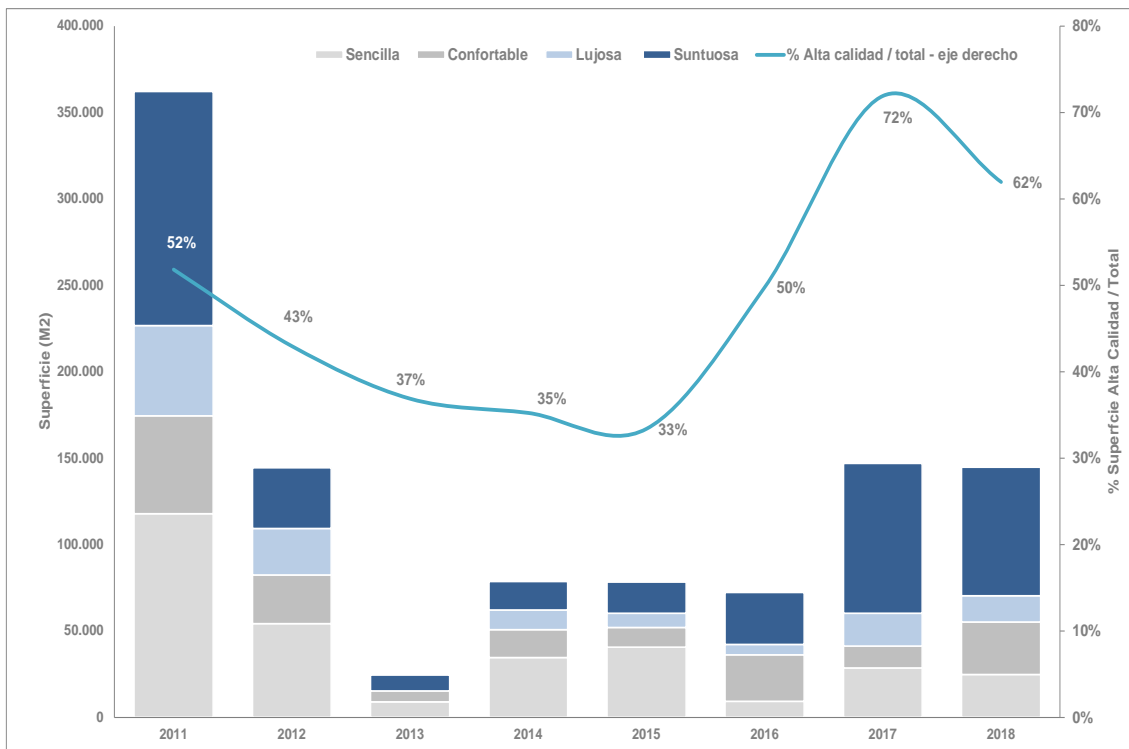


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).



Analizando la superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría, **el primer bimestre del año muestra una participación relativamente elevada de aquellas de Alta Calidad (Lujosas y Suntuosas)** en comparación con los registros de mediano plazo, pero presenta una merma con respecto a lo ocurrido en 2017 cuando este tipo de construcciones había alcanzado un 72% de la superficie solicitada. La caída en estos segmentos fue contrapesada con una **mayor participación del metraje solicitado para las viviendas Confortables, que pasaron de representar un 9% a un 21%**, ganando participación a expensas del resto de las categorías.

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

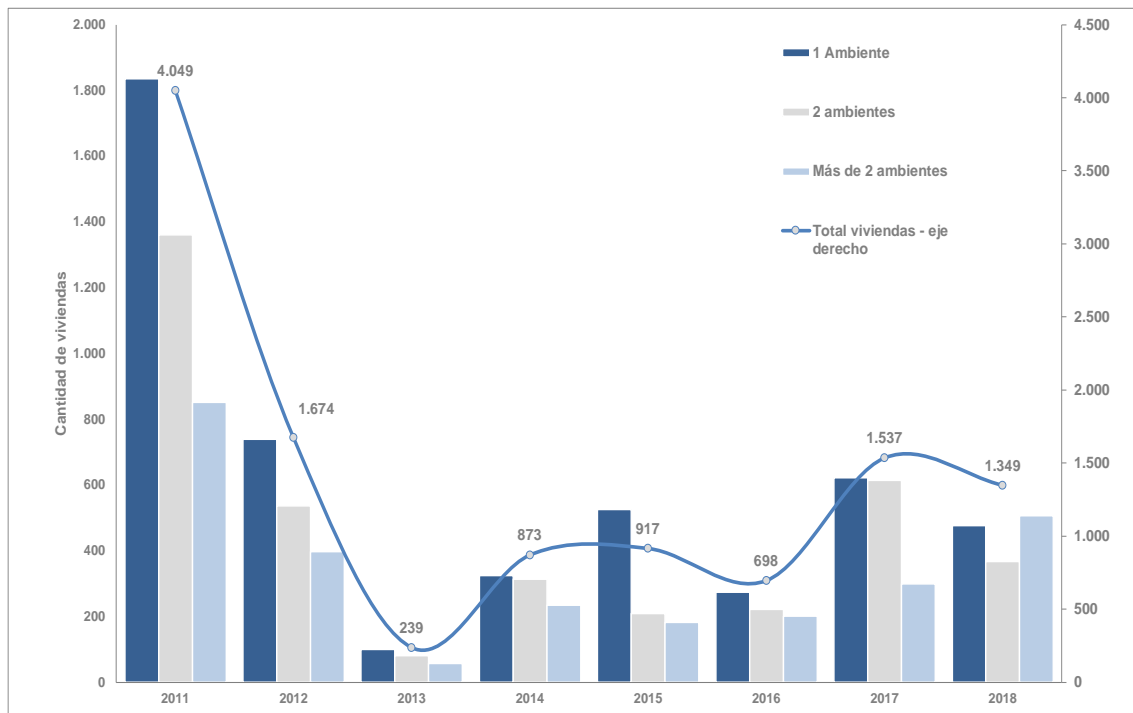


Nota: Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

**El número total de viviendas nuevas solicitadas para construir durante el primer bimestre disminuyó un 12% interanual**, en concordancia con la reducción de la cantidad de permisos solicitados. Sin embargo, resulta destacable el cambio de su composición: **por primera vez desde al menos el año 2011, la mayor parte de estas viviendas correspondió a las de dos ambientes o más con un 37,5% del total**, seguido de los monoambientes (35,3%) y por último las unidades de dos ambientes. Como fuera mencionado en Informes anteriores, **este nuevo perfil de los permisos solicitados resulta coherente con un contexto de mayor acceso al crédito hipotecario**, en el que el usuario final de la vivienda toma preeminencia por sobre el pequeño inversor volcado al mercado inmobiliario en búsqueda de renta.

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



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

### La compraventa de inmuebles

La escrituración continuó creciendo fuertemente en los dos principales distritos del país, apuntalado en ambos casos por el otorgamiento de créditos hipotecarios. Si bien estos redujeron su ritmo de incremento interanual, que se encontraba en el orden del 1.000% a fines del año 2017, mantienen tasas de variación con respecto a igual periodo del año anterior que superan por mucho a las de otros indicadores de la Actividad de Compraventa, como el monto total escriturado.

Tal como se había anticipado a finales del año pasado, el Banco Nación incrementó las tasas para los créditos UVA a otorgar a partir de Marzo 2018, dando como resultado un crecimiento no despreciable de la cuota inicial de cada crédito y de los ingresos requeridos, impactando sobre el potencial mercado para estas operaciones, lo que podría implicar cierta desaceleración en el proceso de otorgamiento de créditos para vivienda.

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

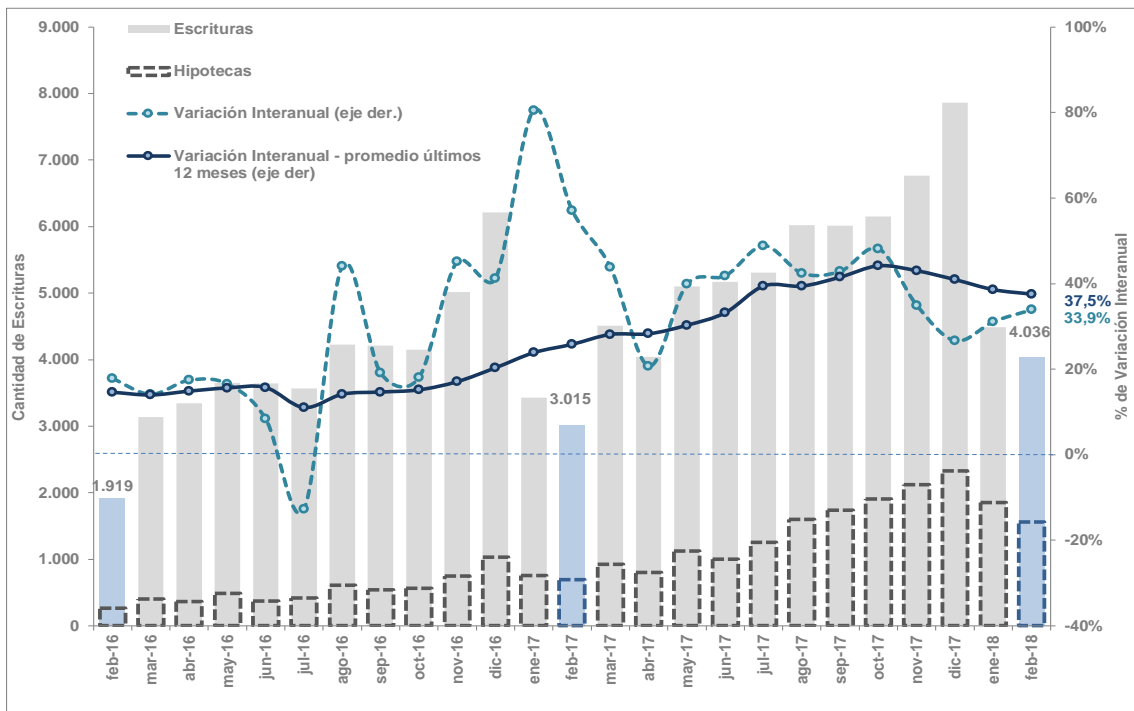
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
<b>2017</b>						
Febrero	5.465	24,2%	16,1%	3.015	-12,0%	57,1%
Marzo	9.186	68,1%	18,9%	4.513	49,7%	43,8%
Abril	8.920	-2,9%	5,9%	4.040	-10,5%	20,7%
Mayo	9.970	11,8%	12,0%	5.103	26,3%	39,8%
Junio	10.762	7,9%	26,0%	5.170	1,3%	41,8%
Julio	10.423	-3,1%	28,8%	5.311	2,7%	48,9%
Agosto	12.019	15,3%	35,3%	6.022	13,4%	42,4%
Septiembre	11.849	-1,4%	31,4%	6.011	-0,2%	42,8%
Octubre	12.052	1,7%	35,1%	6.152	2,3%	48,1%
Noviembre	12.777	6,0%	26,5%	6.769	10,0%	34,9%
Diciembre	20.521	60,6%	19,3%	7.862	16,1%	26,6%
<b>2018</b>						
Enero	6.973	-66,0%	58,4%	4.491	-42,9%	31,1%
Febrero	6.848	-1,8%	25,3%	4.036	-10,1%	33,9%
Acumulado Ene-Feb '05	12.249	-	-	7.292	-	-
Acumulado Ene-Feb '06	14.023	-	14,5%	8.378	-	14,9%
Acumulado Ene-Feb '07	10.903	-	-22,2%	8.974	-	7,1%
Acumulado Ene-Feb '08	20.129	-	84,6%	9.727	-	8,4%
Acumulado Ene-Feb '09	10.229	-	-49,2%	5.097	-	-47,6%
Acumulado Ene-Feb '10	11.262	-	10,1%	6.762	-	32,7%
Acumulado Ene-Feb '11	10.531	-	-6,5%	7.602	-	12,4%
Acumulado Ene-Feb '12	10.797	-	2,5%	6.383	-	-16,0%
Acumulado Ene-Feb '13	7.765	-	-28,1%	3.760	-	-41,1%
Acumulado Ene-Feb '14	9.439	-	21,6%	4.026	-	7,1%
Acumulado Ene-Feb '15	7.660	-	-18,8%	3.362	-	-16,5%
Acumulado Ene-Feb '16	7.818	-	2,1%	3.817	-	13,5%
Acumulado Ene-Feb '17	9.866	-	26,2%	6.441	-	68,7%
Acumulado Ene-Feb '18	13.821	-	40,1%	8.527	-	32,4%

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

**En la Ciudad de Buenos Aires se celebraron 4.036 escrituras, representando esto una expansión del 33,9% en términos interanuales.** Con este nivel, el mes bajo análisis se convierte en el mejor Febrero desde 2008 y concluye el primer bimestre del año con un crecimiento acumulado del 32,4%, que se suma a los resultados positivos de los dos años anteriores (ver Cuadro III). La tendencia de mediano plazo sigue mostrando cierta desaceleración, como se ilustra en el Gráfico X, manteniendo de todos modos niveles elevados (37,5% interanual promedio doce meses). Nuevamente,  **fueron las operaciones realizadas mediante hipotecas las que impulsaron el crecimiento de la Actividad de Compraventa durante el mes de Febrero, participando de un 38,7% del total.** En lo que va del año, casi el 94% del incremento en las Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires puede atribuirse a los Actos realizados con préstamos para la vivienda.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Este número proviene de un crecimiento de 1.967 actos con hipoteca (de 1.448 a 3.415) sobre un total de 2.086 de incremento total de Escrituras (de 6.441 a 8.537) para el acumulado en el primer bimestre.

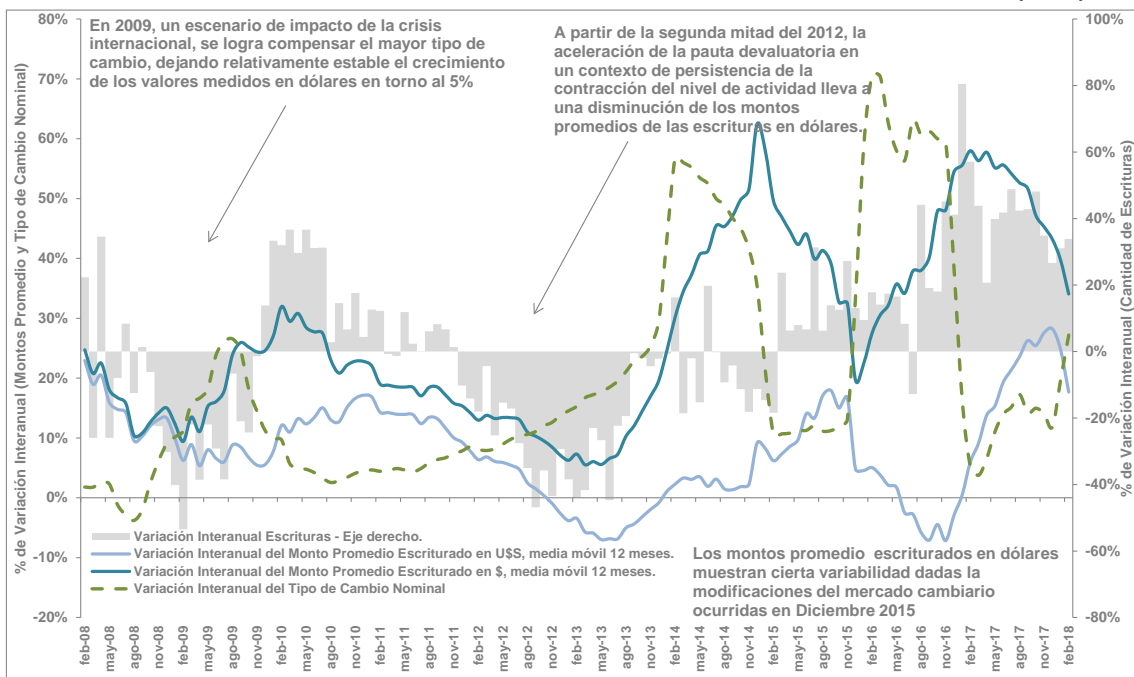
**Gráfico X – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2016 – 2018 (en cantidad y en %)**



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

**El monto total involucrado en las Escrituras del mes de Febrero fue de 11.763 millones de pesos, dando como resultado un promedio de 2.914.468 pesos por operación, es decir 146.892 dólares estadounidenses** al tipo de cambio promedio del mes. Este valor en pesos es un 14,6% mayor al registrado doce meses atrás pero, debido a la mayor variación del tipo de cambio para igual periodo (27,2%), esto redundó en una **reducción del monto promedio en moneda extranjera (-9,9%) por primera vez desde Noviembre de 2016**. Las tendencias de mediano plazo de los promedios escriturados se muestran en el Gráfico XI.

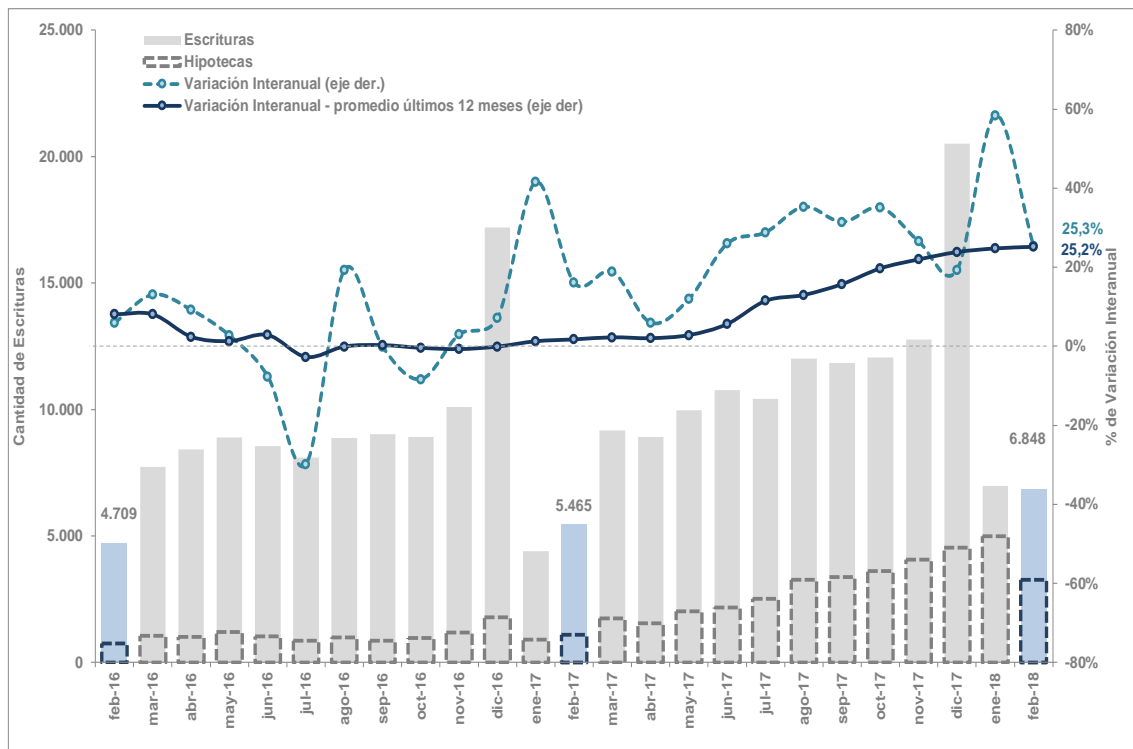
**Gráfico XI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Febrero 2008 – 2018 (en %)**



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

En Febrero se llevaron adelante 6.848 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires (Cuadro III), un 25,2% más de los registrados en igual mes del año pasado, **completando así dieciséis meses consecutivos de variaciones positivas interanuales**. La tendencia de crecimiento de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, continuó acelerándose en Febrero, llegando a un 25,3% (ver Gráfico XII). Por su parte, **las operaciones realizadas mediante hipotecas fueron 3.277, es decir un 47,9% del total de Escrituras mensuales**. En lo que va del año un 60% del total de las operaciones de la Provincia de Buenos Aires tiene por detrás la obtención de un crédito bancario para vivienda.

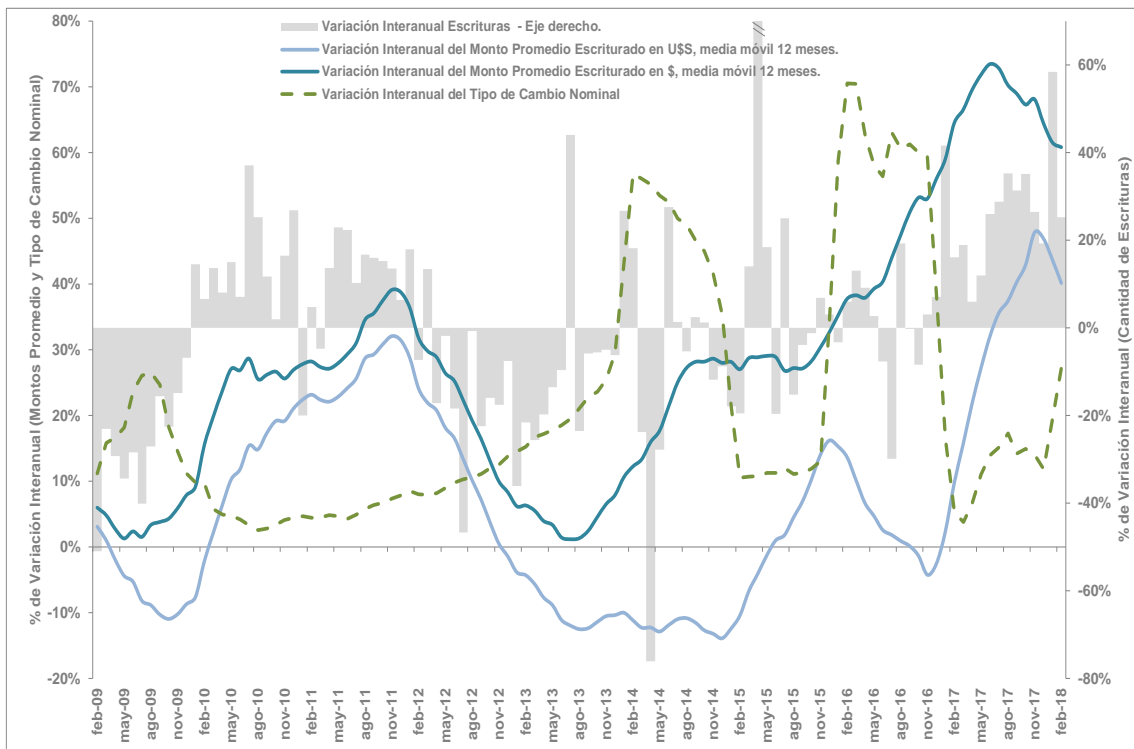
Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2016 – 2018 (en cantidad y en %)



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

En cuanto al valor medio correspondiente a cada operación de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, que **alcanzó en Febrero 1.949.596 pesos (es decir 98.261 dólares estadounidenses)**, la variación interanual en moneda nacional (76,9%) superó ampliamente a la experimentada por el tipo de cambio (27,2%), por lo que **el monto promedio por operación mostró un importante crecimiento aun cuando se lo mida en divisas (39%)**, a diferencia de lo ocurrido en la Ciudad. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico XIII.

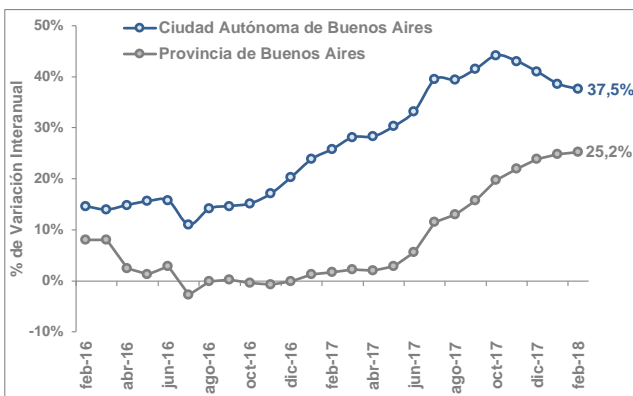
**Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Febrero 2009 – 2018 (en %)**



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

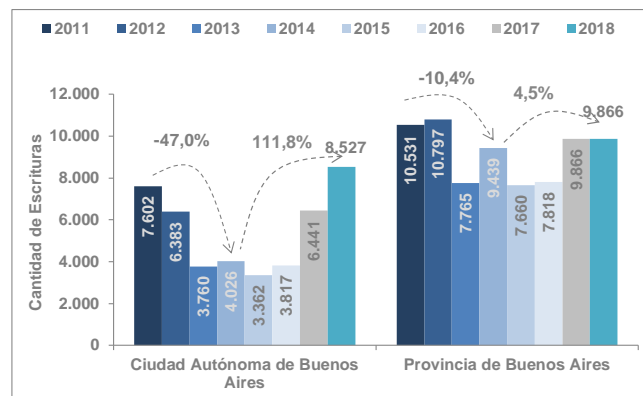
La evolución de la Actividad de Compraventa en el mediano plazo en las dos principales plazas del país se observa en el Gráfico XIV. Por un lado, se muestra cierta desaceleración en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, luego de llegar a máximos históricos de más del 40% en el segundo semestre de 2017; por otro lado, en el caso de la Provincia homónima que comenzó su periodo de fuerte crecimiento recién a partir de Julio 2017, todavía sigue acelerándose la tendencia de mediano plazo. Comparando el desempeño del primer bimestre entre 2011 y 2018, puede verse que **por primera vez el registro actual supera a igual periodo de 2011 para el caso de la Ciudad de Buenos Aires**, luego de una importante caída hasta el piso evidenciado en 2014 (-47%) y su posterior recuperación (+111,8%). En el caso de la Provincia, distrito en el que la merma durante el periodo 2011-2014 no había sido tan pronunciada, **el total de Escrituras celebradas en el primer bimestre de 2018 se encuentra levemente por debajo del nivel de 2011.**(Gráfico XV).

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



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

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

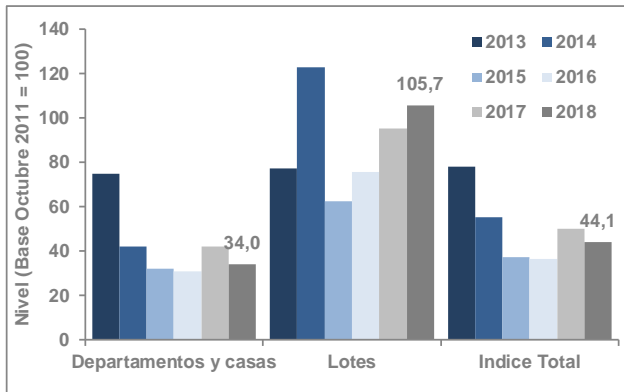


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

El Índice de Ventas llevado adelante por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) permite realizar un seguimiento de la Actividad Inmobiliaria analizada en esta sección. Debe recordarse que este relevamiento no resulta estrictamente comparable al dato de Escrituras analizado precedentemente para los dos principales distritos del país.

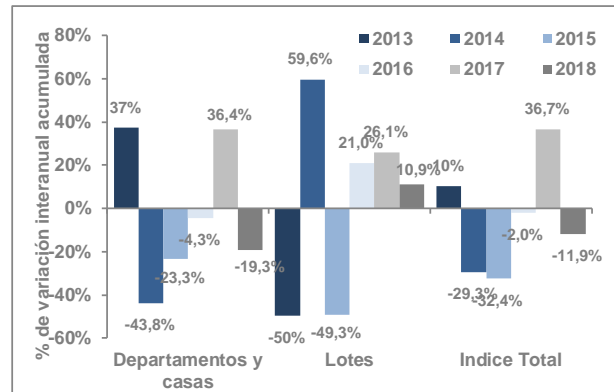
**En el primer bimestre de 2018 dicho Índice registró una caída del 11,9% interanual**, atribuible a lo ocurrido en el **segmento de Departamentos y Casas (-19,3%)** toda vez que los Lotes evidenciaron un alza del 10,9% (Gráfico XVII).

**Gráfico XVI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Promedio mensual. Acumulado a Febrero 2013 / 2018 (Índice Octubre 2011 = 100)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

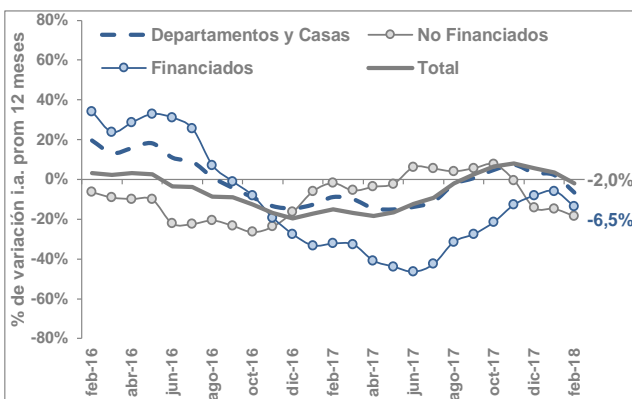
**Gráfico XVII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual acumulada. Febrero 2013 / 2018 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

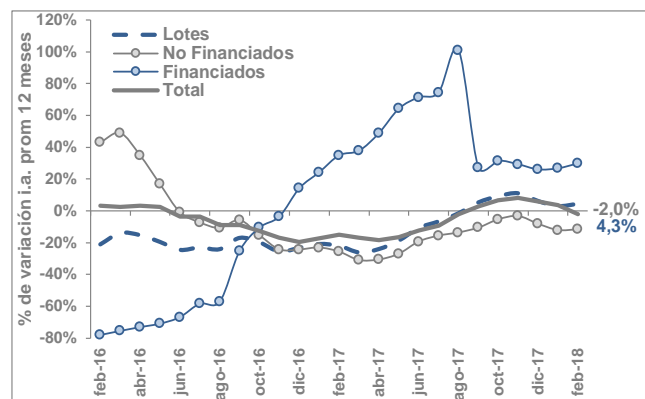
Por su parte, **si se analiza la tendencia de mediano plazo por segmento, se observa su retorno a niveles negativos (-2%)** luego de cinco meses de desempeño positivo. Nuevamente, **son los Departamentos y Casas los que inciden negativamente en este resultado**, con una caída en su promedio de doce meses del 6,5% (Gráfico XVIII), diferente al crecimiento evidenciado por los Lotes en igual comparación (4,3%) (Gráfico XIX).

**Gráfico XVIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Febrero 2016 - 2018 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

**Gráfico XIX – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Febrero 2016 - 2018 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

El monto total del crédito hipotecario brindado a los individuos de todo el país fue de \$9.721 millones de pesos, de los cuales \$9.413 millones de pesos correspondieron a aquellos asociados a la vivienda (plazo mayor a diez años <sup>11</sup> - Cuadro IV). Este valor implica una **reducción intermensual del 4%**, la segunda luego de un periodo de fuerte crecimiento iniciado en Agosto de 2016, comparación que no se encuentra exenta de posibles cuestiones estacionales. En términos interanuales, este volumen total otorgado implica un **crecimiento del 507%** (Gráfico XX). **Casi el total del monto otorgado en concepto de crédito hipotecario a las personas fue denominado en UVA** (97%<sup>12</sup>), la herramienta para el otorgamiento de créditos (hipotecarios, prendarios, personales, etc.) y la captación de depósitos lanzada por el Banco Central de la República Argentina en Abril de 2016.

Cuadro IV – Crédito Hipotecario Bancario Otorgado a Personas Físicas.  
Nivel mensual y variación interanual. Febrero 2017 – Febrero 2018 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
<b>2017</b>					
Febrero	1.693	1.549	744	296,1%	469,5%
Marzo	2.353	2.191	1.144	340,5%	513,5%
Abril	2.201	2.097	1.250	419,5%	570,9%
Mayo	3.198	2.982	1.646	429,7%	584,8%
Junio	3.669	3.350	2.628	563,6%	820,5%
Julio	5.153	4.765	3.991	808,0%	1117,2%
Agosto	7.131	6.798	6.069	718,0%	900,9%
Septiembre	8.332	7.933	7.326	815,1%	1049,5%
Octubre	9.226	8.869	8.266	717,7%	874,9%
Noviembre	10.058	9.633	9.142	568,0%	678,6%
Diciembre	12.393	11.947	11.531	423,8%	491,4%
<b>2018</b>					
Enero	10.201	9.829	9.469	537,9%	658,9%
Febrero	9.721	9.413	9.191	474,2%	507,8%
<b>Acumulado Ene-Feb '05</b>	<b>160</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '06</b>	<b>314</b>	<b>181</b>	<b>-</b>	<b>95,5%</b>	<b>139,5%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '07</b>	<b>530</b>	<b>410</b>	<b>-</b>	<b>68,8%</b>	<b>126,4%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '08</b>	<b>840</b>	<b>674</b>	<b>-</b>	<b>58,7%</b>	<b>64,6%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '09</b>	<b>238</b>	<b>148</b>	<b>-</b>	<b>-71,7%</b>	<b>-78,1%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '10</b>	<b>358</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	<b>50,5%</b>	<b>69,4%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '11</b>	<b>667</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>86,5%</b>	<b>103,9%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '12</b>	<b>934</b>	<b>720</b>	<b>-</b>	<b>40,0%</b>	<b>41,1%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '13</b>	<b>606</b>	<b>434</b>	<b>-</b>	<b>-35,1%</b>	<b>-39,7%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '14</b>	<b>620</b>	<b>391</b>	<b>-</b>	<b>2,3%</b>	<b>-9,9%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '15</b>	<b>496</b>	<b>277</b>	<b>-</b>	<b>-20,1%</b>	<b>-29,1%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '16</b>	<b>826</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>66,6%</b>	<b>98,2%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '17</b>	<b>3.292</b>	<b>2.844</b>	<b>590</b>	<b>298,8%</b>	<b>417,5%</b>
<b>Acumulado Ene-Feb '18</b>	<b>19.922</b>	<b>19.242</b>	<b>9.469</b>	<b>505,1%</b>	<b>576,6%</b>

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

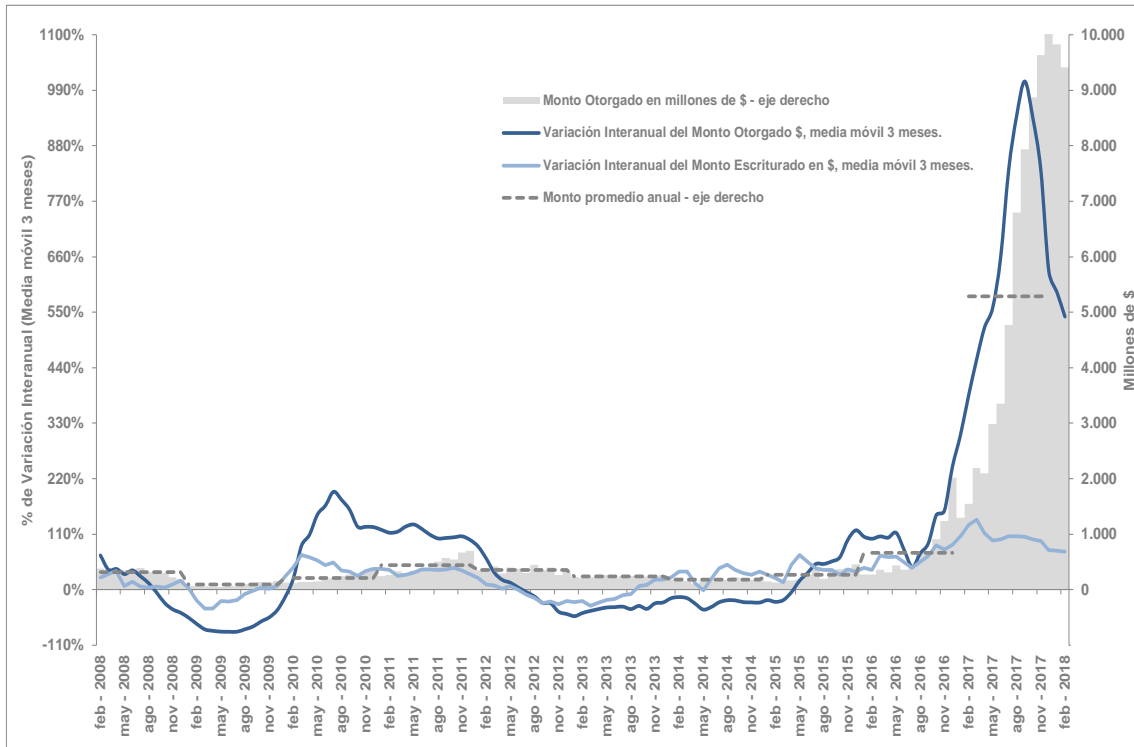
<sup>11</sup> Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

<sup>12</sup> Información 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.



Tal como ocurre desde que en la segunda mitad de 2016 comenzaron a crecer fuertemente los créditos hipotecarios otorgados, y si bien la tasa de crecimiento se ha desacelerado desde los altísimos niveles de 2017, su ritmo crecimiento interanual en Febrero resulta mayor a las variaciones experimentadas tanto por la cotización del dólar estadounidense (25,4%) como por el monto total Escriturado en el mes bajo análisis en la Provincia de Buenos Aires y Capital Federal sumadas (76%<sup>13</sup> - ver Gráfico XX).

**Gráfico XX – 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-). Febrero 2008 – 2018**



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

En los últimos meses, y tal como se había comentado en Informes anteriores<sup>14</sup>, las condiciones de menor liquidez del sistema bancario, en un esquema de tasas de referencia reales positivas, han llevado al anuncio de la **suba de las tasas de los créditos hipotecarios denominados en UVA**. En particular, el Banco de la Nación Argentina, principal entidad en el otorgamiento de este tipo de financiamiento, **ha elevado la tasa desde el 3,5% (TNA) que regía a fines de 2017 al 6,5% a partir de Abril de 2018**.

En el Cuadro V se realiza la comparación de las condiciones necesarias por cada millón de pesos otorgados a 30 años. Como puede verse, **el incremento de la cuota inicial y por lo tanto de los ingresos requeridos debido a la suba de tasas resulta de un 47,6%**<sup>15</sup>.

**Cuadro V - Comparación de créditos hipotecarios UVA**

	Octubre de 2017 UVA 3,5%	Marzo de 2018 UVA 6,5%	Variación %
Tasa (TNA)	3,5%	6,5%	85,7%
Primera cuota (\$)	5.195	7.670	47,6%
Ingresos requeridos (\$)	20.780	30.682	47,6%

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

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Ver Informe Nro 146 – Diciembre 2017.

<sup>15</sup> En el caso de créditos con menor plazo la diferencia resulta menor. Por ejemplo para 20 años, la primera cuota era de \$ 6.528 para la tasa de 3,5% y pasaría a \$8.838, implicando esto un incremento del 35,7%.

La principal ventaja de los créditos denominados en UVA resulta ser su baja cuota inicial, debido a que su ajuste por inflación permite tasas más reducidas, aunque reales. Esto permitió ampliar el mercado de los posibles deudores hipotecarios, dando como resultado el alto nivel de otorgamiento registrado desde la segunda mitad de 2016. El ejercicio que se presenta en el Cuadro VI muestra, para la Ciudad de Buenos Aires, la comparación en términos de poder adquisitivo y los potenciales hogares con acceso a un crédito para adquisición de vivienda según las distintas opciones de crédito, en función de la evolución de los precios de las propiedades y de la cotización de la divisa estadounidense.

Cuadro VI - Comparación de Poder Adquisitivo de los Créditos Hipotecarios

	Octubre de 2017 UVA 3,5%	Marzo de 2018 UVA 6,5%	Marzo 2018 Tasa fija 17%	Variación % Mar 18 / Oct 17 (UVA)
Tasa (TNA)	3,5%	6,5%	17,0%	85,7%
Tipo de cambio (\$/USD)	17,45	20,24	20,24	16,0%
Valor M2 en CABA (USD)	2.620	2.675	2.675	2,1%
Cantidad de M2 que se compran con \$1 millón	21,87	18,47	18,47	-15,6%
Precio de una propiedad de 60 M2 (en \$)	2.743.231	3.248.572	3.248.572	18,4%
Crédito máximo (80%) necesario (en \$)	2.194.585	2.598.857	2.598.857	18,4%
Primera cuota (en \$)	11.401	19.934	44.783	74,8%
Relación Cuota / Ingreso	25,0%	25,0%	25,0%	-
Ingreso necesario para pagar la cuota (en \$)	45.604	79.738	179.131	74,8%
Hogares en CABA con Ingresos suficientes	320.171	70.083	9.177	-78,1%

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

En primer lugar, vemos que el incremento de los precios en dólares del metro cuadrado<sup>16</sup> entre Octubre de 2017 y Marzo de 2018 en la Ciudad de Buenos Aires (2,1%), sumado a la variación de la cotización del dólar estadounidense en el mismo periodo (16%), dan como resultado una **caída del 15,6% en el poder adquisitivo (representado a través de la cantidad de metros cuadrados que se pueden comprar por cada millón de pesos)**, efecto que se agrega al ya comentado en el párrafo precedente (**valor de la cuota un 47% superior por cada millón de pesos solicitados**). En segundo lugar, considerando una propiedad "tipo" para vivienda de 60 metros cuadrados, y a solo efecto ilustrativo, se simulan los ingresos necesarios para poder acceder a un crédito para su adquisición en tres circunstancias: Octubre de 2017, con crédito UVA de 3,5% y precio del metro cuadrado en 2.620 USD; Marzo de 2018 con crédito UVA 6,5% y precio del metro cuadrado en 2.685 USD y un tercer caso del crédito tradicional a tasa fija del 17% (tasa de la línea "Nación Tu Casa" para clientes) en Marzo de 2018<sup>17</sup>. Puede verse así cómo la cuota inicial se incrementa sustancialmente de uno a otro caso y con ella los ingresos necesarios. Finalmente, con datos de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC se obtuvo la cantidad de hogares de la Ciudad de Buenos Aires<sup>18</sup> que cuentan con esos pisos de ingreso, a modo de graficar la reducción o ampliación de acceso al crédito que implican las diferentes tasas de los créditos y las distintas circunstancias del mercado inmobiliario.

<sup>16</sup> Se consideran aquí el promedio del último trimestre de 2017 y del primer trimestre de 2018 para suavizar posibles efectos. Los datos se obtienen de Properati - <http://blog.properati.com.ar/reporte-del-mercado-inmobiliario-properati-oikos-bs-as-abril-2018/>

<sup>17</sup> En los tres casos se suponen créditos a 30 años por un 80% del valor de la propiedad, sin gastos adicionales de gestiones bancarias, solo la cuota con IVA.

<sup>18</sup> Sobre un total de 1.190.000 hogares representados. Se utilizaron los últimos microdatos disponibles, referidos al tercer trimestre de 2017.

## ► Glosario de Términos utilizados.

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