

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 157**

Correspondiente al período Septiembre – Octubre 2018

Buenos Aires | Noviembre 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.....   | 12        |
| Costos .....  | 17        |
| La construcción en el empleo .....                                    | 20        |
| ▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2018 .....</b> | <b>24</b> |
| El empleo agregado en la Construcción .....                           | 24        |
| Empleo por tamaño de empresa.....                                     | 27        |
| La situación del empleo sectorial por provincia .....                 | 28        |
| El salario en la Construcción.....                                    | 32        |
| La evolución del salario real.....                                    | 35        |
| ▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>                     | <b>39</b> |
| Las Perspectivas de la Construcción en el País' .....                 | 39        |
| Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....          | 42        |
| La Compraventa de Inmuebles.....                                      | 42        |
| ▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>                        | <b>53</b> |

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 157

## Octubre 2018

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) volvieron a mostrar en Octubre caídas en torno a los dos dígitos. En el caso del consumo de cemento, la merma interanual fue del 9,6%.
- En términos absolutos, el consumo de cemento logró mantenerse por encima del millón de toneladas mensual. Pero la aceleración en los dos últimos meses del ritmo de contracción llevó al total de consumo acumulado en lo que va del año a niveles prácticamente semejantes a los del periodo Enero-Octubre de 2017 (+0,9%).
- Si se toma el acumulado en lo que va del segundo semestre, el resultado del análisis cambia sustantivamente, ya que entre Julio y Octubre el consumo acumula una baja interanual del 6,8%.
- El Índice Construya marcó su quinta caída interanual en forma consecutiva, sendero a lo largo del cual no hizo sino acelerar su ritmo de contracción. Así, en Octubre la baja alcanzó al 17,3% interanual.
- Con esta secuencia de caídas, y a diferencia del consumo de cemento, el Índice Construya ya se encuentra en el acumulado anual por debajo de los valores de 2017.
- La versión estacionalizada del ISAC ingresó finalmente en terreno negativo, con una caída interanual en Septiembre del 4,2%. Exceptuando la baja marginal del 0,1% de Junio pasado, esta caída fue la primera que registra el indicador desde Febrero del año pasado.
- En Septiembre, tanto el consumo de cemento realizado en *bolsa* como el efectuado a *granel* resultaron más bajos que un año atrás. Pero la caída del consumo en bolsa fue superior al 13% interanual, duplicando así la del consumo a *granel*.
- Por primera vez en el año, el consumo de cemento en *bolsa* entre Enero y Septiembre quedó por debajo del correspondiente a igual período de 2017.
- La magnitud de la caída en el consumo de cemento es hasta aquí considerablemente menor entre las *Grandes jurisdicciones*. En efecto, mientras que en estas cayó en Septiembre un 7,3% interanual, las *Restantes jurisdicciones* redujeron su consumo en más del doble (-15,7%).
- En Septiembre fueron apenas dos las jurisdicciones que escaparon a la contracción general, ambas ligadas a actividades extractivas: Neuquén y San Juan. Del otro lado, provincias del Norte Grande como Catamarca, Chaco, Formosa y Salta alcanzaron en ese mes tasas de retroceso interanual superiores al 30%.
- En Octubre se registraron 22.423 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, 165 menos que un año atrás, lo que significó una merma del 0,7% interanual.
- Mientras que en las Grandes jurisdicciones fueron apenas 17 (-0,1%) los empleadores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses, entre las Restantes ese número ascendió a 148 (-1,9%).
- En Octubre fueron 14 las jurisdicciones donde cayó el número de empleadores, con la novedad de que una de las *Grandes* pasó a terreno negativo (la provincia de Santa Fe). El principal contrapeso correspondió a la Ciudad de Buenos Aires, que elevó su ritmo de crecimiento por encima del 2,7% interanual. Esto representó la incorporación de 119 nuevos empleadores en el último año.
- La disminución en el ritmo de contracción observada a nivel general estuvo fundamentalmente impulsada por una menor disminución del número de S.A., que pasó de -0,7% en Septiembre a -0,2% en Octubre.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Octubre un alza mensual del 2,1%.
- La desaceleración del incremento se explica tanto por el comportamiento del rubro *Mano de obra* – que luego de los ajustes de los dos meses previos se mantuvo sin variaciones en Octubre- como del capítulo *Materiales*.
- El Índice de costos acumuló una suba del 46,5% respecto a Diciembre de 2017, poco menos que duplicando la variación acumulada a lo largo de todo 2017 y superando en cerca de un 50% los guarismos de 2015 y 2016.
- Mientras que el capítulo *Mano de obra* registra a Octubre un incremento todavía inferior al acumulado en cada uno de esos años, la suba del rubro *Materiales* más que duplica la del 2015 o poco menos que triplica la del 2016 y 2017.
- Con el retroceso del 3,8% en la cotización de la moneda estadounidense ocurrido en el mes, el nivel de costos de construcción medidos en esa divisa se elevó un 6,1% en octubre, la mayor suba desde Abril de 2016.
- Pese a ello, el nivel del indicador en dólares se mantuvo en valores relativamente bajos para la historia reciente, quedando un 10,4% por debajo del mínimo correspondiente al período Febrero-Marzo de 2016.

## Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial correspondiente a Septiembre fue de 415.170 puestos de trabajo registrados, según los datos disponibles de carácter provisorio al momento de la elaboración del presente Informe.
- A contramano de la recuperación observada en Agosto, el empleo en la construcción se retrajo un 1,4% mensual.
- Tras un total de 20 meses consecutivos de expansión, la tasa de variación interanual registra su primera caída. La cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes de Septiembre se ubicó un 1,8% por debajo de la de igual mes de 2017.
- El tercer trimestre del 2018 culmina con un promedio de ocupación de 418.274 puestos de trabajo registrados. Esto representa una contracción del 1,4% con relación al trimestre inmediatamente precedente.
- Pese a este comportamiento reciente, el acumulado para los primeros nueve meses del año no sólo se mantiene aún en terreno positivo (+5% interanual) sino que, además, resulta el segundo más elevado de la serie histórica.
- En el mes bajo análisis la performance del empleo se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las empresas constructoras ya existentes.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en torno a los 14,1 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un descenso del 1,6% en relación al mes de Agosto y registrando su menor nivel en algo más de un año.
- La evolución del volumen de ocupación en las grandes firmas del sector contrastó con la evidenciada en Agosto. Se notó una merma en las empresas de plantel superior a los 1.000 trabajadores, que exhibieron en Septiembre una importante contracción al alcanzar su menor nivel desde Julio de 2017.
- El tercer trimestre del año culmina con una reducción significativa del ritmo de generación de empleo en todos los segmentos de empresas, siendo más fuerte en la franja que engloba a las firmas de mayor tamaño relativo. La única franja que exhibió una expansión en dicho período es la de empresas de entre 20 y 79 empleados, que agrupa aproximadamente al 30% de los puestos de trabajo en la Industria de la Construcción.
- Al considerar el comportamiento del empleo a nivel territorial, se comprueba que la caída observada en Septiembre se explica por la evolución negativa de la ocupación sectorial en la amplia mayoría de los distritos del país.

- Con la única excepción de la Provincia de Santa Fe, las grandes jurisdicciones resultaron los distritos que mayor contribución tuvieron a la hora de explicar la dinámica contractiva en el empleo sectorial.
- La evolución de la ocupación en las *Grandes jurisdicciones* viene mostrándose sistemáticamente más favorable que la del resto del país. La cantidad de puestos de trabajo formales en las mismas se mantiene aún por sobre el registro del tercer trimestre de 2017 (3,5%), sirviendo para compensar la contracción de 5,4% observada en el resto de los distritos del país.
- La mejor evolución relativa de las *grandes jurisdicciones* se ha mantenido desde el inicio del año 2016, acumulando ya 11 trimestres consecutivos. Durante el tercer trimestre de 2018, el 66,2% de los puestos de trabajo registrados en el sector de la construcción se localizaron en esos distritos.
- La Ciudad Autónoma se consolida como principal distrito del país en términos de su peso dentro de la estructura del empleo registrado, siendo el nivel de ocupación en la ciudad capital un 5,8% superior al del GBA.
- El promedio salarial en la Industria de la Construcción ascendió a \$20.178,8 en Septiembre. La dinámica interanual permaneció en un ritmo del 20,6% y en el año acumula un alza del 24,4% interanual.
- La disminución mensual del promedio de las remuneraciones pareció concentrada en las franjas de mayor salario relativo, superiores a \$24.000 mensuales, aunque en términos porcentuales la mayor caída correspondió al segmento de entre \$10.000 y \$13.999 (-26,2%).
- Cuando se considera el acumulado durante los primeros nueve meses del año, se comprueba que uno de cada cinco trabajadores percibió una media mensual igual o superior a los \$24.000 (22,5%), al tiempo que más de la mitad (59%) se ubicó por encima de los \$14.000.
- La evolución de las remuneraciones fue relativamente homogénea a lo largo del territorio nacional. El panorama fue de una merma más o menos generalizada en términos mensuales al tiempo que la comparativa interanual muestra un escenario de variaciones sin grandes divergencias.
- En lo que va del 2018, las mayores tasas interanuales se verifican en la Región Patagónica, en donde los aumentos se ubican sensiblemente por encima de la media nacional.
- El promedio de las remuneraciones refleja, una vez descontado el efecto del alza de los precios, una contracción real del 14,1% interanual en Septiembre y del 3,9% cuando lo que se considera es el acumulado durante los primeros 9 meses del año.
- Las retracciones interanuales más pronunciadas en lo que va del 2018 se observaron en las provincias de Chaco (-11,5%), Formosa (-10,2%), San Juan (-7,5%) y San Luis (-6,7%), siempre respecto a los primeros 9 meses de 2017.

## Situación Inmobiliaria

- En Septiembre, el relevamiento de los metros cuadrados solicitados para construir en los permisos correspondientes a 60 municipios del país mostró una mejora interanual del 6,1%. Se trata del primer resultado positivo desde el primer trimestre del año.
- Pese a ello, el tercer trimestre finalizó con una merma interanual del 7,4%. De esta manera, el acumulado anual continúa en terreno negativo (-7,6%).
- Realizando un análisis regional para la superficie involucrada en los permisos del mes de Agosto (último dato disponible desagregado), puede verse que la caída del 13,3% que se había registrado en el mes tuvo comportamientos heterogéneos según la zona geográfica, con tres regiones de desempeño positivo: Cuyo (22,4%), NOA (16,2%) y Centro (7,4%), y otras tres con mermas interanuales: Patagonia (-10,6%), AMBA (-31,1%) y NEA (-34,9%).
- En Septiembre se modificó el comportamiento negativo de los permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires, retornando a terreno positivo en su comparación interanual luego de cinco meses de caídas. Este incremento se dio tanto en los metros cuadrados involucrados (50,7%) como en la cantidad de permisos solicitados (5,7%).
- La mejora se observó tanto la superficie de tipo *Residencial* (21%), dentro de las cuales las Nuevas Construcciones verificaron un crecimiento algo menor (17%), como en las *No Residenciales* (+175%), que resultaron responsables de dos tercios de la expansión interanual mencionada.

- El metraje total acumulado en las solicitudes vertidas durante los primeros tres trimestres del año en la Ciudad de Buenos Aires se mantiene aún por debajo de lo acontecido en igual periodo de 2017, participando ambos destinos en la caída global (*Residencial: -17%* y *No Residencial: -22%*).
- En el acumulado a Septiembre se mantiene el patrón verificado durante los meses previos de este año, con una participación mayoritaria de las viviendas de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*).
- En dicho periodo se muestra que, por primera vez desde al menos el año 2011, la cantidad de *Monoambientes* (31,5%) resulta ser de la menor proporción, seguida por las viviendas de *Dos Ambientes* (32,9%) y ubicándose en primer lugar el segmento de *Más de dos ambientes* (35,7%).
- Con 3.539 Escrituras firmadas en el mes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Actividad de Compraventa acumuló en Septiembre su cuarta caída interanual consecutiva. La merma fue del 41,1% esta vez, la mayor desde Junio de 2013.
- El tercer trimestre finaliza así con una baja del 28% interanual, de modo que el acumulado en lo que va del año muestra un crecimiento de apenas el 2,2%.
- La caída verificada en el mes se debió a lo ocurrido tanto en las operaciones sin Hipotecas como en las realizadas mediante crédito bancario (-26% y -78% respectivamente). La participación de las hipotecas en el total de Escrituras rubricadas se redujo al 10%.
- Con un volumen total de 17.947 Millones de Pesos implicados en las operaciones de compraventa, el monto promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 5.071.094 pesos o su equivalente en divisa de 131.410 USD.
- En Septiembre se firmaron 8.227 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica una disminución interanual del 30,6%. El tercer trimestre cierra así con una caída del 20% en el distrito bonaerense y lleva a un crecimiento del 4,4% el acumulado anual.
- La participación de las Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias continuó su sendero de reducción en la Provincia, con una baja del 73,1%, alcanzando a representar un 11% del total de Rúbricas, la menor proporción desde Diciembre de 2016.
- En el mes bajo análisis, el monto medio por Escritura registrada en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.044.595 pesos, lo que implica un promedio de 52.984 dólares estadounidenses, verificando una caída mensual del 23,2% en divisas.
- El monto total brindado a lo largo del país en concepto de créditos para la vivienda durante Septiembre registró una importante baja en relación con el mes precedente (-34,4%), presentando también una caída interanual del 56,1%.
- Si se convierten estos volúmenes a moneda estadounidense al tipo de cambio promedio de cada periodo, la merma mensual asciende a 48,5% y la interanual al 80,6%.
- Los datos sobre crédito hipotecario otorgado en Octubre adelantan una reducción del 9% en pesos y del 5% en dólares con respecto a Septiembre.

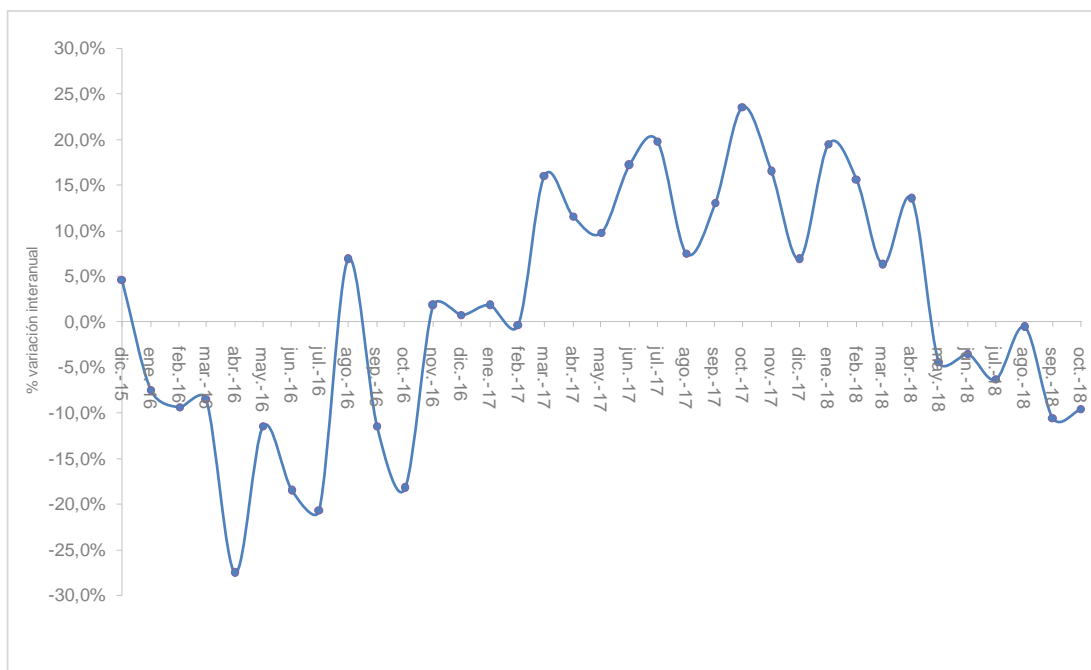
**Nota:** A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC publicó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. De todas formas, cabe resaltar que aún falta incorporar la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. Por este motivo el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

## ► Marco General

### La Construcción

Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) volvieron a mostrar en Octubre caídas en torno a los dos dígitos. **En el caso del consumo de cemento, la merma interanual fue del 9,6%**, lo que supuso una baja algo menor significación que la de Septiembre, cuando había sido del 10,6%.

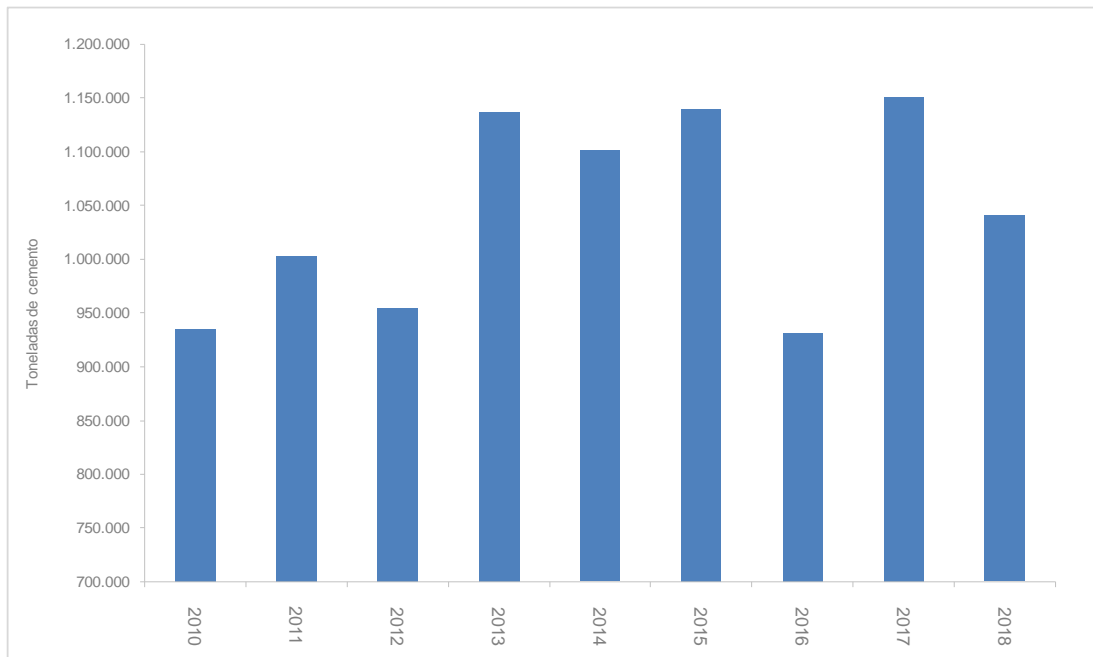
**Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.**  
Diciembre 2015 – Octubre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

**En términos absolutos, el consumo de cemento logró mantenerse por encima del millón de toneladas mensual.** Pero tal como señalan otros indicadores, el nivel de consumo dio cuenta de un importante retroceso. En efecto, **de 2012 a esta parte el consumo de cemento fue en Octubre de este año tan sólo superior al registrado en igual período de 2016.**

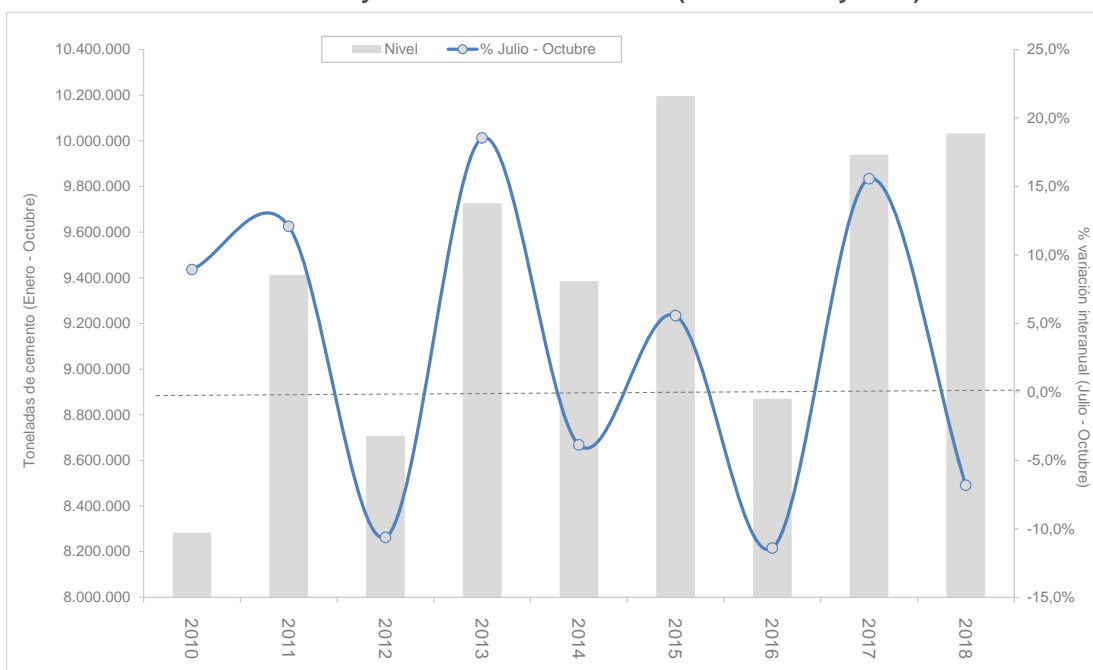
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.  
Octubre 2010 / 2018 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La aceleración que en los dos últimos meses reflejó el ritmo de contracción del consumo de cemento –que había iniciado su retroceso en el mes de Mayo- llevó al **consumo acumulado en lo que va del año a niveles prácticamente semejantes a los de Enero-Octubre de 2017 (+0,9%)**, cuando la actividad se había recuperado de la marcada caída de 2016. Pero si se toma el acumulado en lo que va del segundo semestre, el resultado del análisis cambia sustantivamente. Allí se advierte que **entre Julio y Octubre registra una baja interanual acumulada del 6,8%**. En este sentido, es interesante notar que, hasta aquí dicha tasa de caída resulta mayor que la de 2014, pero inferior a la de 2012 y, sobre todo, a la de 2016. La diferencia podría radicar en este caso en que, a diferencia de aquel entonces, los factores que impulsan actualmente a la baja al nivel de actividad sectorial tienen menor probabilidad de reversión en el futuro mediano que lo que acontecía en las experiencias previas de contracción.

Gráfico III – Consumo de cemento. Nivel y variación interanual acumulada.  
Enero-Octubre y Julio-Octubre 2010 / 2018 (en toneladas y en %)

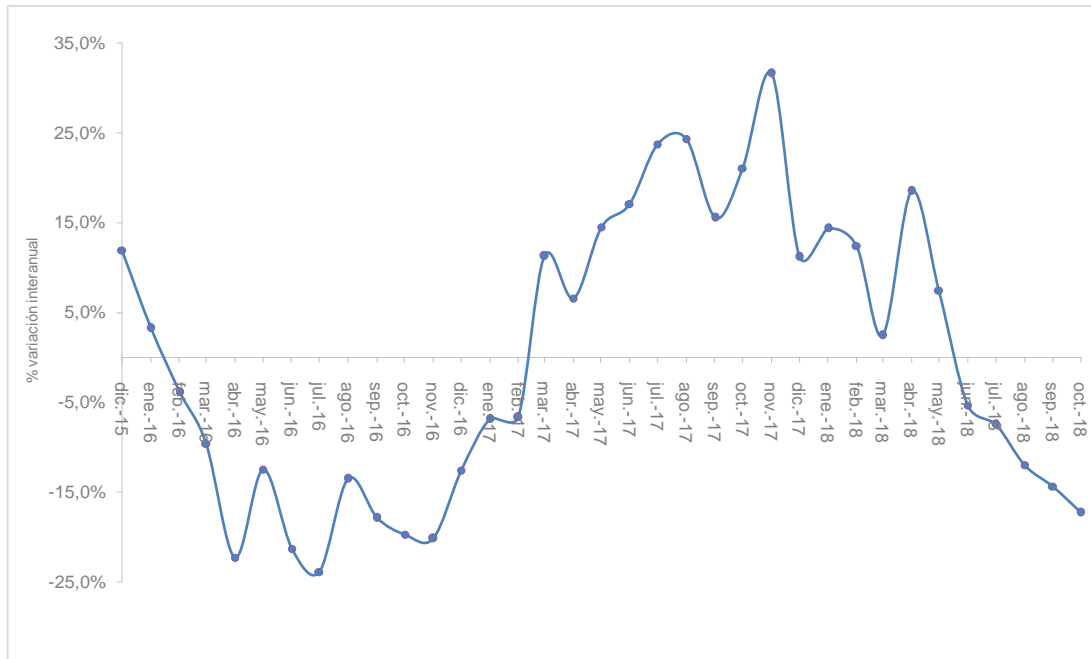


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP



Por su parte, el **Índice Construya** marcó su quinta caída interanual en forma consecutiva, sendero a lo largo del cual no hizo sino acelerar su ritmo de contracción. En efecto, en **Octubre la baja alcanzó al 17,3% interanual**, luego de que en Septiembre fuera del 14,4%. Pese a ello, y al igual que con el consumo de cemento, cabe apuntar que la magnitud de la caída no logró aún superar los registros correspondientes al mismo mes de 2016.

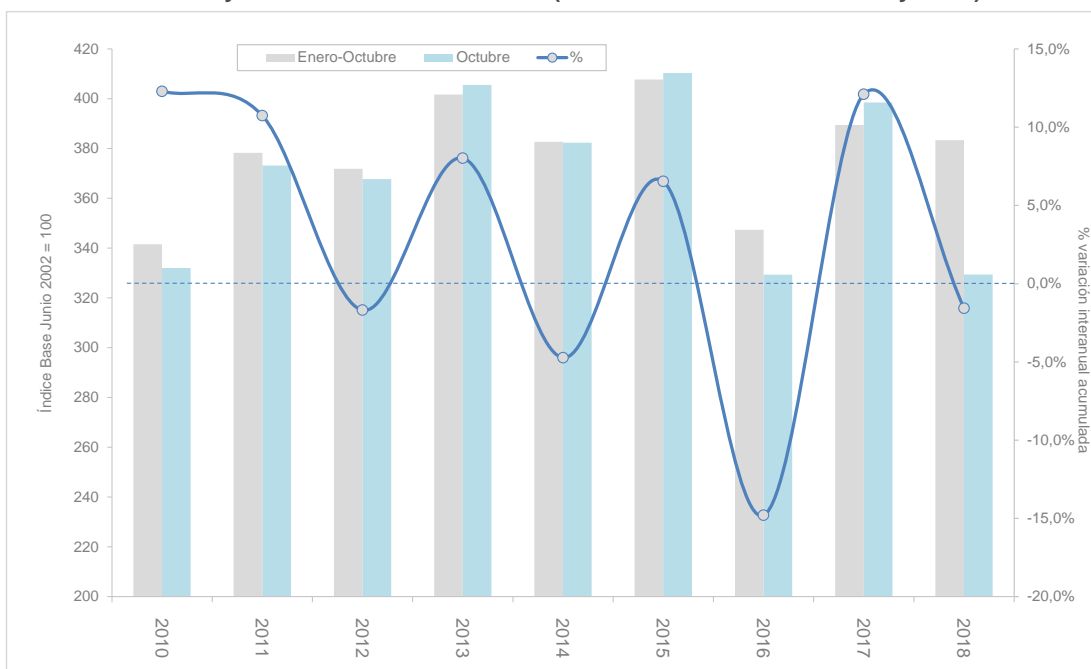
**Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2015 - Octubre 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Lo cierto es que, con esta secuencia de caídas, y a diferencia del consumo de cemento, **el Índice Construya ya se encuentra en el acumulado anual por debajo de los valores de 2017**. Más significativo aún, el nivel de actividad que el indicador evidenció en Octubre resultó apenas similar al de igual mes de 2016. Lo que supone decir que son los niveles más bajos de actividad para dicho mes desde el año 2009.

**Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual y variación interanual acumulada. Octubre y Enero-Octubre 2010 / 2018 (Índice Base Junio 2002 = 100 y en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

De esta manera, el Índice Construya, más íntimamente ligado a la dinámica de la obra residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires, muestra hasta aquí una mayor sensibilidad a la baja que el consumo de cemento. Sin embargo, los datos provistos por el ISAC –con un mes de rezago- no señalan una caída más profunda por parte de los insumos más ligados a la obra residencial. De hecho, durante Septiembre sólo *Cales* experimentó una merma más aguda que el *Cemento*. Por el contrario, **tanto Hierro redondo para hormigón como, sobre todo el Asfalto, aminoraron la velocidad de su ritmo de contracción.**

Más allá de eso, la novedad que arrojó la desagregación del ISAC correspondiente al mes de Septiembre fue el ingreso a terreno negativo de dos nuevos insumos. A saber, *Mosaicos graníticos y calcáreos* y *Hormigón elaborado*. Al tiempo que también evidenció una marcada aceleración en el ritmo de disminución de los despachos de *Ladrillos huecos*. Del otro lado, **también refrendó el mercado dinamismo que viene evidenciando la construcción petrolera, traccionada por Vaca Muerta, con el agregado del Resto de insumos creciendo a tasas interanuales de dos dígitos (11,3%).**

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Septiembre 2016 y 2017 y Mayo - Septiembre 2018 (en %)

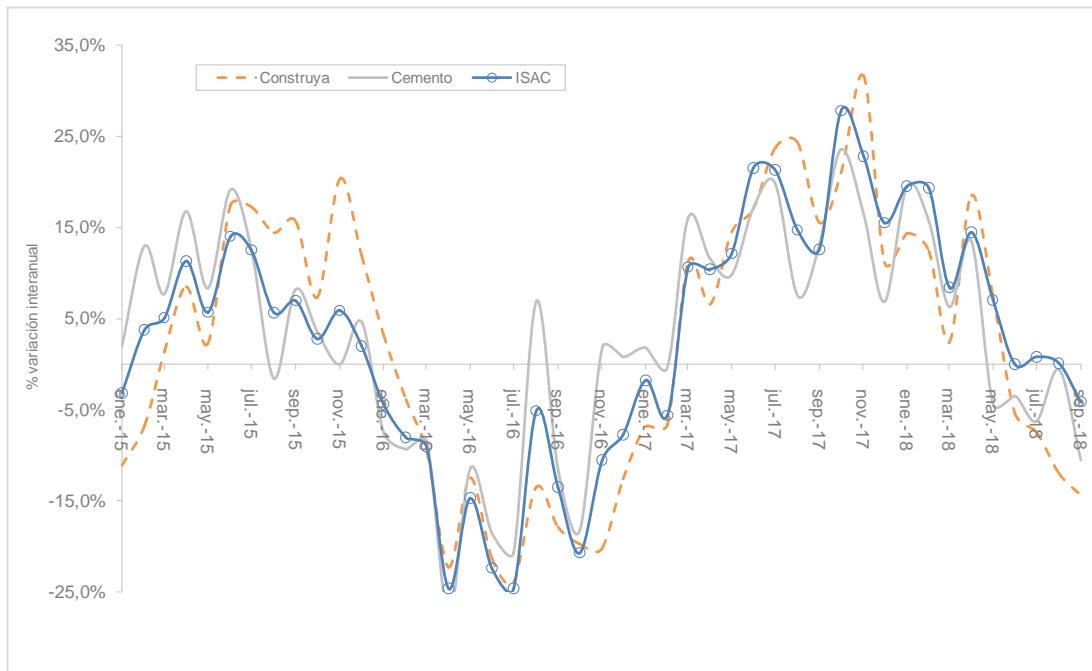
| Insumo                                       | sep-16 | sep-17 | may-18 | jun-18 | jul-18 | ago-18 | sep-18 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Artículos sanitarios de cerámica             | -15,8% | 12,0%  | 5,7%   | 21,4%  | 1,2%   | -23,2% | -3,5%  |
| Asfalto                                      | -4,2%  | 42,1%  | 3,8%   | 9,4%   | -47,1% | -31,0% | -1,9%  |
| Cales  | -18,7% | 20,1%  | 1,1%   | -1,0%  | -7,0%  | -9,7%  | -13,8% |
| Cemento portland                             | -11,5% | 13,0%  | -4,4%  | -3,6%  | -6,3%  | -0,6%  | -10,6% |
| Hierro redondo y aceros para la construcción | -34,1% | 36,7%  | 7,1%   | 2,0%   | 3,8%   | -4,3%  | -1,0%  |
| Hormigón elaborado                           | -12,6% | 23,4%  | -4,9%  | -3,9%  | 7,7%   | 14,3%  | -4,7%  |
| Ladrillos huecos                             | -12,9% | 15,3%  | 1,9%   | -8,8%  | 6,8%   | -0,9%  | -9,4%  |
| Mosaicos graníticos y calcáreos              | -8,3%  | 19,6%  | 39,9%  | 7,2%   | 13,9%  | 17,6%  | -3,8%  |
| Pinturas para construcción                   | -8,9%  | 0,7%   | 14,4%  | -1,0%  | -11,3% | -12,7% | -7,4%  |
| Pisos y revestimientos ceramicos             | -18,2% | 20,7%  | 15,0%  | 8,7%   | 0,5%   | -3,2%  | -5,4%  |
| Placas de yeso                               | -5,0%  | 9,7%   | 5,0%   | -0,7%  | 1,9%   | -1,6%  | -1,1%  |
| Yeso   | 0,4%   | -8,9%  | 4,7%   | 4,9%   | -4,8%  | 5,1%   | 12,7%  |
| Resto*                                       | -10,3% | -7,8%  | 25,6%  | 13,2%  | 10,3%  | 13,7%  | 11,3%  |

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, ello no alcanzó para contrapesar el resto de los elementos apuntados, por lo que **la versión estacionalizada del ISAC ingresó finalmente en terreno negativo, con una baja interanual en Septiembre del 4,2%**. Exceptuando la baja marginal del 0,1% de Junio pasado, esta caída fue la primera que registra el indicador desde Febrero del año pasado. Y no sólo resultó ser casi la tercera parte de la reflejada en igual período por el Índice Construya, sino que también fue más leve que la de Febrero de 2017 y que la de todo 2016. Y en ese sentido, es interesante subrayar que, contrariamente a lo que ocurre ahora, por aquel entonces eran insumos como *Hierro redondo para hormigón* y *Resto* los que mostraban las caídas más agudas.

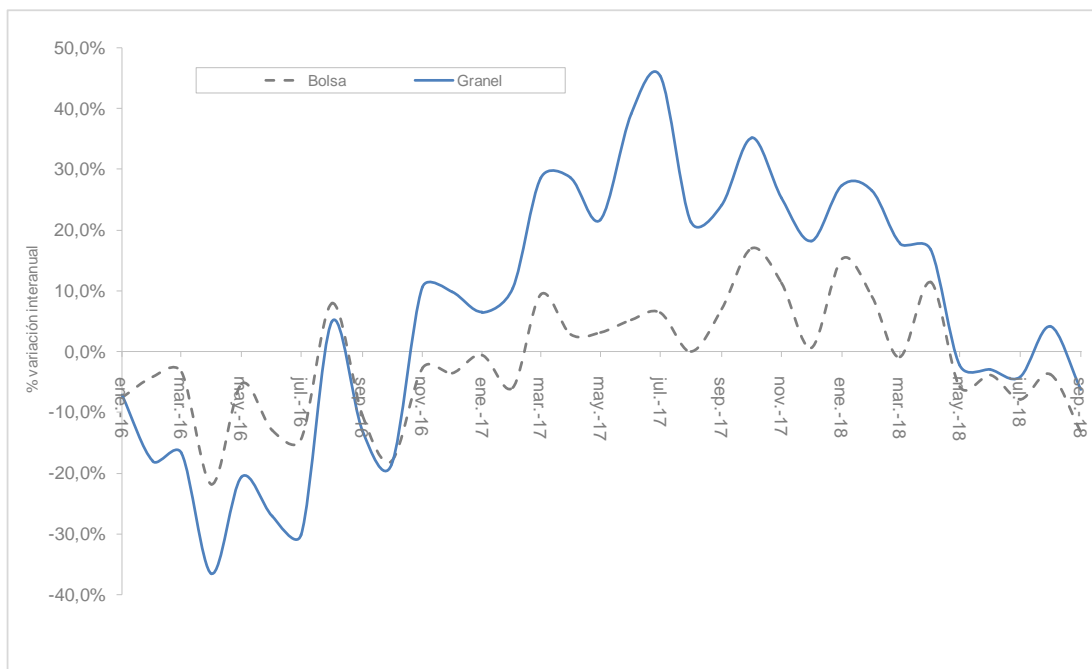
Gráfico VI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (con estacionalidad), Índice Construya (con estacionalidad) y Consumo de Cemento. Variación interanual. Enero 2015 - Septiembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

En esa misma dirección, la información provista por la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) para el mes de Septiembre sobre el consumo de cemento según tipo de envase también permite advertir una diferencia cualitativa importante entre el actual proceso contractivo de la actividad sectorial y el experimentado dos años atrás. **En Septiembre, tanto el consumo realizado en bolsa como el efectuado a granel resultaron más bajos que un año atrás. Pero la caída del consumo en bolsa fue superior al 13% interanual, duplicando así la del consumo a granel.**

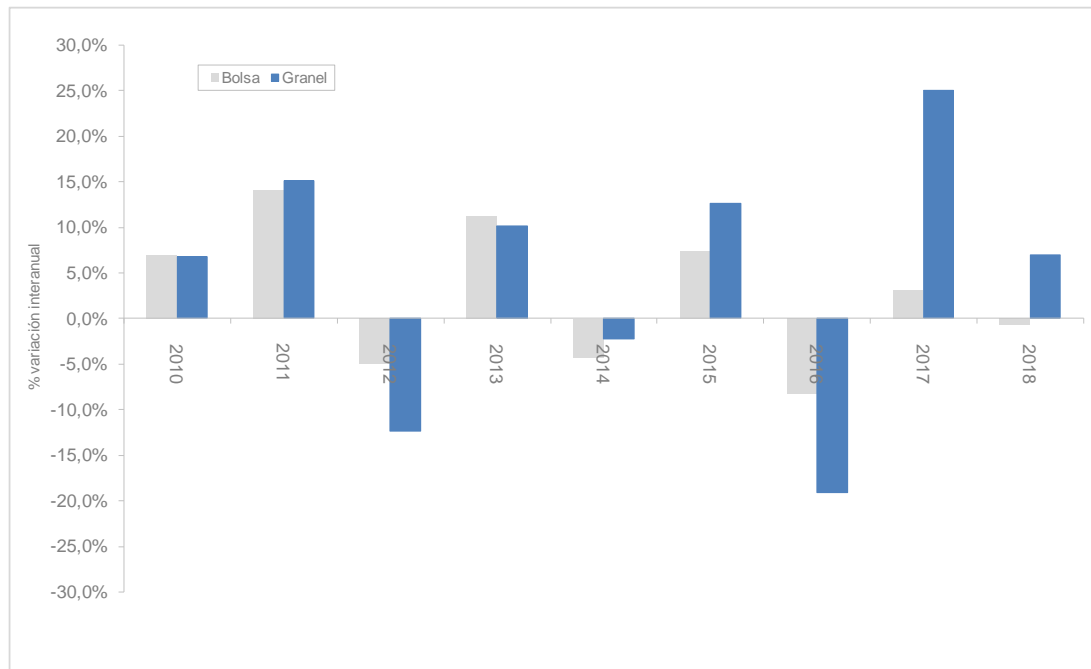
Gráfico VII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Enero 2016 - Septiembre 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esta brecha ya se venía constatando en los meses anteriores, por lo que también se refleja en las tasas de variación acumulada en lo que va de 2018. En ese sentido, **por primera vez en el año el consumo acumulado en bolsa quedó por debajo del correspondiente a igual período del año pasado**. Y como puede observarse, este comportamiento más desfavorable del consumo en bolsa, relativamente más ligado a las jurisdicciones del interior del país y a las obras de menor porte, se alinea con el de 2017, pero contrasta con el de 2016 y años previos.

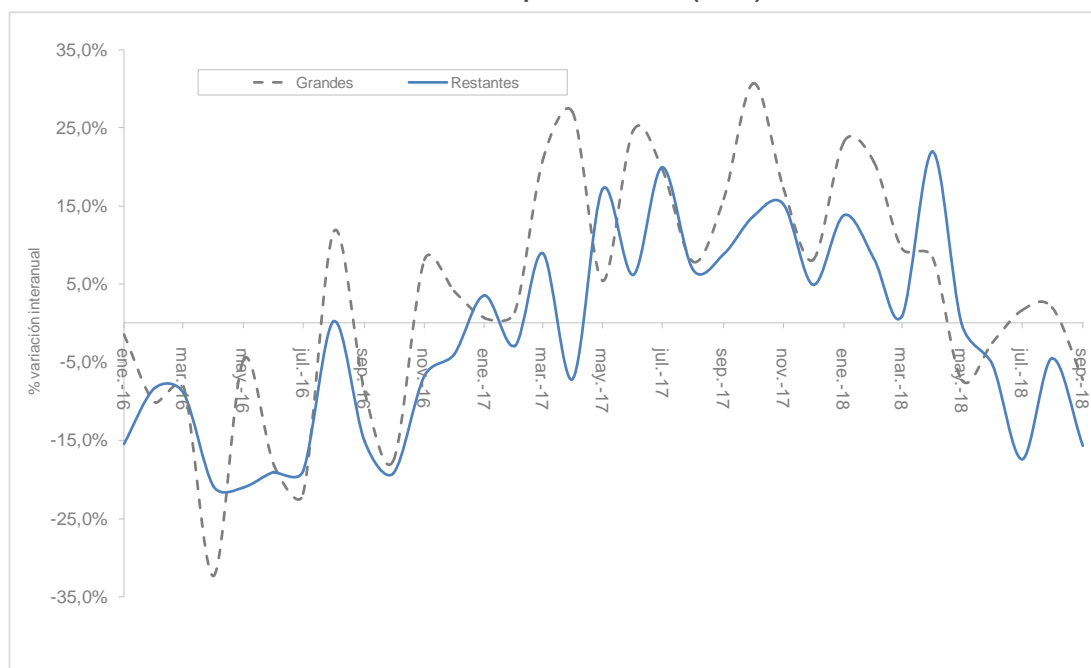
**Gráfico VIII – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación acumulada interanual. Enero - Septiembre 2010 / 2018 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Finalmente, la información provista por la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland también ofrece información relevante para conocer el perfil territorial del actual proceso de contracción del nivel de actividad.

**Gráfico IX – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Septiembre 2018 (en %)**

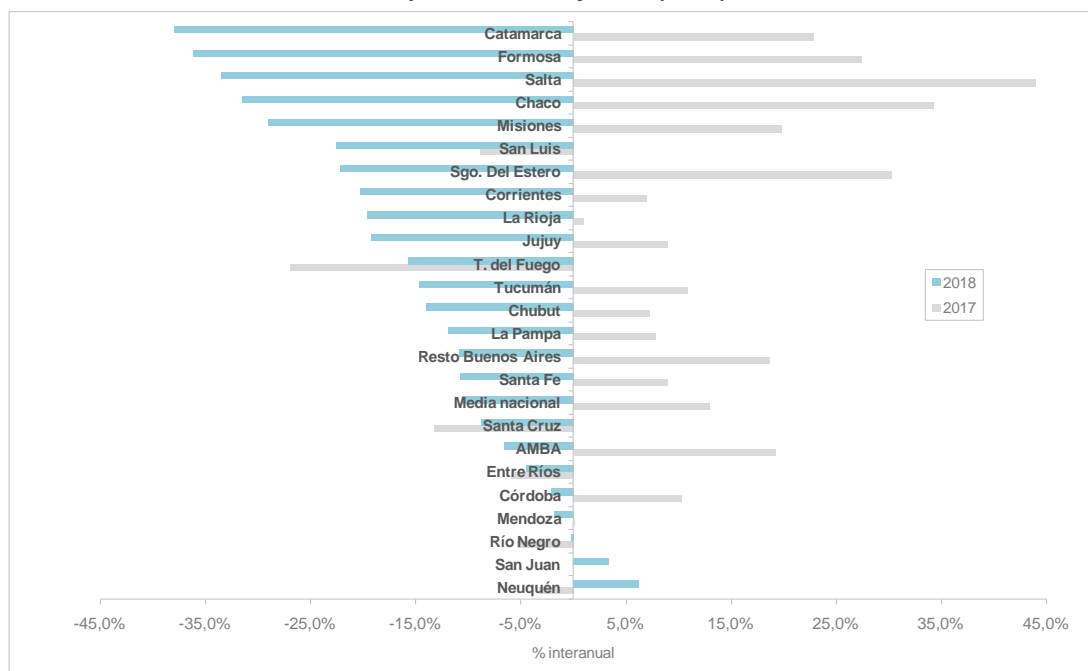


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al respecto, al igual que ocurre con otras variables que se analizan en el presente Informe, se constata que la magnitud de la caída es hasta aquí considerablemente menor entre las *Grandes jurisdicciones*. En efecto, **mientras que cayó un 7,3% en Septiembre, en las Restantes jurisdicciones el consumo se redujo más del doble (-15,7%).**

El proceso de contracción se constituyó de todos modos en un fenómeno de alcance generalizado. **En Septiembre fueron apenas dos las jurisdicciones que escaparon a la tendencia general, ambas ligadas a actividades extractivas: Neuquén y San Juan.** Del otro lado, **provincias del Norte Grande como Catamarca, Chaco, Formosa y Salta alcanzaron en Septiembre tasas de retroceso interanual superiores al 30%**; aunque en todos estos casos, en comparación con meses de 2017 de vertiginoso crecimiento. Entre las *Grandes jurisdicciones*, **tanto Santa Fe como el interior de la provincia de Buenos Aires evidenciaron también mermas de dos dígitos.** Río Negro, Mendoza, Córdoba y Entre Ríos fueron las jurisdicciones que, exceptuando aquellas que quedaron en terreno positivo, presentaron guarismos menos desfavorables. Finalmente, cabe apuntar que el Área Metropolitana de Buenos Aires registró una baja interanual del 6,6%; pero sosteniendo las diferencias ya apuntadas en el Informe anterior. Es decir que, si bien resulta más complejo allí determinar la locación final en que se utiliza el insumo, lo cierto es que **mientras que en la Ciudad de Buenos Aires se elevó un 21,1% interanual, en el Gran Buenos Aires se redujo también un 10,3%**, en línea con el interior de la provincia y Santa Fe.

Gráfico X – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Septiembre 2017 y 2018 (en %)

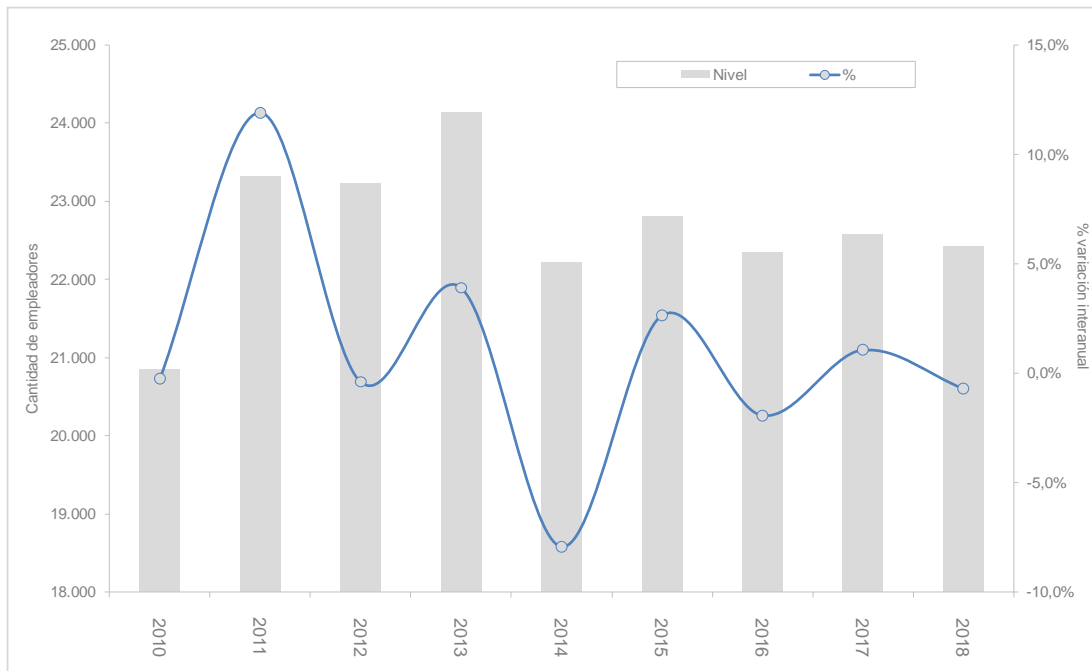


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

## Empresas Constructoras

El ritmo de caída experimentada por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se estabilizó en Octubre, denotando incluso cierta desaceleración. En efecto, **en Octubre se registraron 22.423 empleadores en actividad**, 165 menos que un año atrás (220 en Septiembre), lo que significó **una merma del 0,7% interanual (-1% en Septiembre).**

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



Fuente: IERIC

Aunque como en Septiembre la caída de la cantidad de empresas abarcó tanto a las *Grandes* como a las *Restantes jurisdicciones*, la disminución de la velocidad de contracción fue mayor en las *Grandes*, acentuando así la brecha entre ambos. Así, **mientras que en las *Grandes jurisdicciones* fueron apenas 17 (-0,1%) los empleadores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses, entre las *Restantes* ese número ascendió a 148 (-1,9%).**

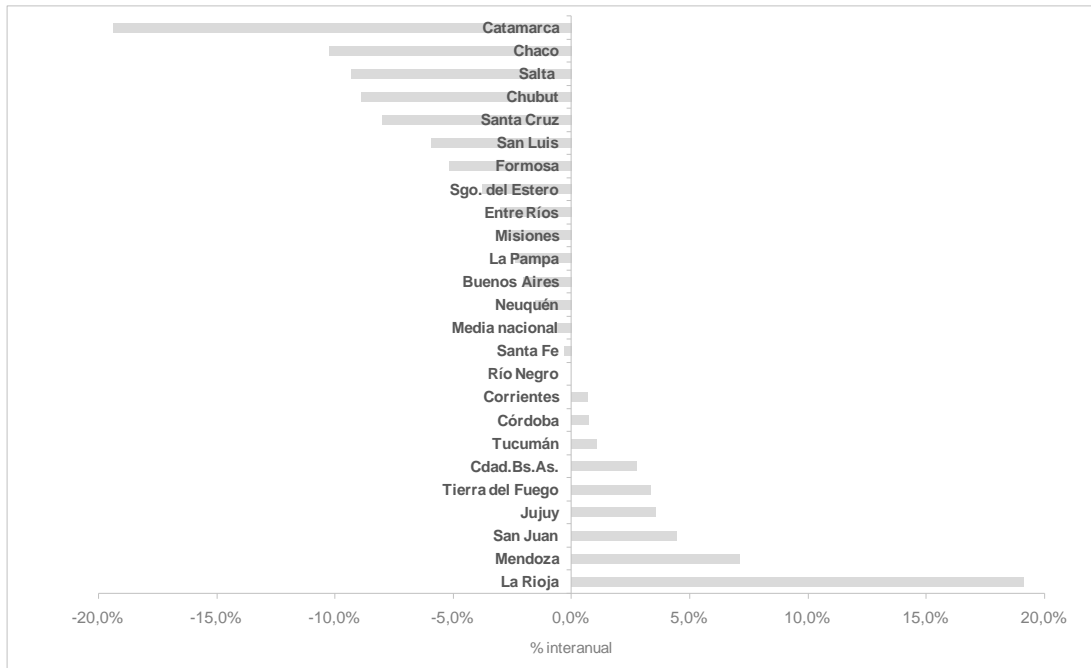
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Variación interanual. Octubre 2010 / 2018 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

Pese a esa desaceleración a nivel general, el número de jurisdicciones en donde cae el número de empleadores tuvo un leve incremento, consolidando el hecho de que en la mayoría de las provincias dicha cantidad tiende a reducirse. **En Octubre fueron 14 (13 en Septiembre) las jurisdicciones que reflejaron dicho comportamiento, con la novedad de que una de las *Grandes* pasó a terreno negativo.** Nos referimos a la provincia de Santa Fe, que evidenció una baja del 0,3%, y de ese modo se sumó a la Provincia de Buenos Aires, que mantuvo una tasa de contracción del orden del 2% interanual. El principal contrapeso correspondió a **la Ciudad de Buenos Aires, que elevó su ritmo de crecimiento por encima del 2,7% interanual. Esto representó la incorporación de 119 nuevos empleadores en el último año, duplicando la cantidad incorporada en la segunda jurisdicción del país con mayor incremento absoluto (Mendoza) y sextuplicando la de la provincia con mayor tasa de crecimiento (La Rioja).**

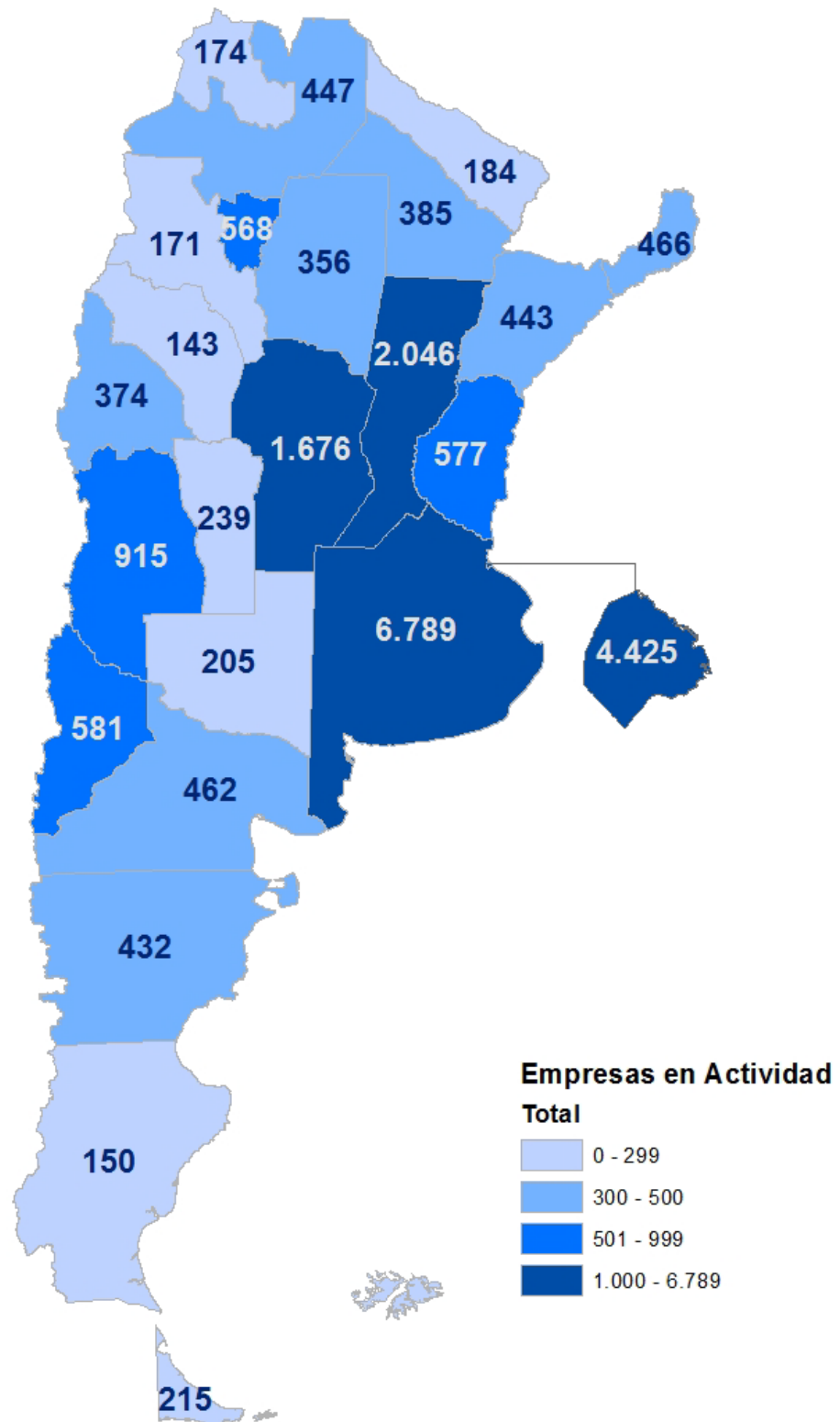
**Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Octubre 2018 (en %)**



Fuente: IERIC

El aporte de las *Restantes jurisdicciones* queda más en evidencia al considerar aquellas que se contraen. Por caso, tomando las provincias del Norte Grande en donde el número de empleadores disminuye, se observa la salida de actividad de 155 (38 se agregaron en términos netos en las provincias en que se incrementó) empleadores en los últimos 12 meses, cifra que incluso supera los 142 que siguieron igual camino en la provincia de Buenos Aires. **Junto con las provincias sureñas de Chubut y Santa Cruz, las provincias de Catamarca, Chaco y Salta son las que se encuentran dentro del conjunto que lidera la caída en términos porcentuales.**

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



Fuente: IERIC



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

| Provincia              | Constructoras/<br>Contratistas |               | Subcontratistas |              | Total         |               | Var. %<br>interan. | Part. en el Total |               |
|------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------|
|                        | oct-18                         | oct-17        | oct-18          | oct-17       | oct-18        | oct-17        |                    | oct-18            | oct-17        |
| <b>Grandes Jurisd.</b> | <b>13.304</b>                  | <b>13.327</b> | <b>1.632</b>    | <b>1.626</b> | <b>14.936</b> | <b>14.953</b> | <b>-0,1%</b>       | <b>66,6%</b>      | <b>66,2%</b>  |
| Buenos Aires           | 5.943                          | 6.058         | 846             | 873          | 6.789         | 6.931         | -2,0%              | 30,3%             | 30,7%         |
| Cdad. de Bs.As.        | 4.017                          | 3.919         | 408             | 387          | 4.425         | 4.306         | 2,8%               | 19,7%             | 19,1%         |
| Córdoba                | 1.479                          | 1.462         | 197             | 202          | 1.676         | 1.664         | 0,7%               | 7,5%              | 7,4%          |
| Santa Fe               | 1.865                          | 1.888         | 181             | 164          | 2.046         | 2.052         | -0,3%              | 9,1%              | 9,1%          |
| <b>Resto del país</b>  | <b>6.914</b>                   | <b>7.043</b>  | <b>573</b>      | <b>592</b>   | <b>7.487</b>  | <b>7.635</b>  | <b>-1,9%</b>       | <b>33,4%</b>      | <b>33,8%</b>  |
| Catamarca              | 170                            | 211           | 1               | 1            | 171           | 212           | -19,3%             | 0,8%              | 0,9%          |
| Chaco                  | 366                            | 409           | 19              | 20           | 385           | 429           | -10,3%             | 1,7%              | 1,9%          |
| Chubut                 | 399                            | 439           | 33              | 35           | 432           | 474           | -8,9%              | 1,9%              | 2,1%          |
| Corrientes             | 428                            | 426           | 15              | 14           | 443           | 440           | 0,7%               | 2,0%              | 1,9%          |
| Entre Ríos             | 550                            | 570           | 27              | 25           | 577           | 595           | -3,0%              | 2,6%              | 2,6%          |
| Formosa                | 181                            | 190           | 3               | 4            | 184           | 194           | -5,2%              | 0,8%              | 0,9%          |
| Jujuy                  | 160                            | 155           | 14              | 13           | 174           | 168           | 3,6%               | 0,8%              | 0,7%          |
| La Pampa               | 196                            | 201           | 9               | 9            | 205           | 210           | -2,4%              | 0,9%              | 0,9%          |
| La Rioja               | 134                            | 112           | 9               | 8            | 143           | 120           | 19,2%              | 0,6%              | 0,5%          |
| Mendoza                | 762                            | 698           | 153             | 156          | 915           | 854           | 7,1%               | 4,1%              | 3,8%          |
| Misiones               | 435                            | 449           | 31              | 30           | 466           | 479           | -2,7%              | 2,1%              | 2,1%          |
| Neuquén                | 510                            | 515           | 71              | 75           | 581           | 590           | -1,5%              | 2,6%              | 2,6%          |
| Río Negro              | 420                            | 417           | 42              | 45           | 462           | 462           | 0,0%               | 2,1%              | 2,0%          |
| Salta                  | 429                            | 474           | 18              | 19           | 447           | 493           | -9,3%              | 2,0%              | 2,2%          |
| San Juan               | 341                            | 328           | 33              | 30           | 374           | 358           | 4,5%               | 1,7%              | 1,6%          |
| San Luis               | 221                            | 231           | 18              | 23           | 239           | 254           | -5,9%              | 1,1%              | 1,1%          |
| Santa Cruz             | 128                            | 137           | 22              | 26           | 150           | 163           | -8,0%              | 0,7%              | 0,7%          |
| Sgo. del Estero        | 342                            | 350           | 14              | 20           | 356           | 370           | -3,8%              | 1,6%              | 1,6%          |
| Tierra del Fuego       | 203                            | 196           | 12              | 12           | 215           | 208           | 3,4%               | 1,0%              | 0,9%          |
| Tucumán                | 539                            | 535           | 29              | 27           | 568           | 562           | 1,1%               | 2,5%              | 2,5%          |
| <b>Total País</b>      | <b>20.218</b>                  | <b>20.370</b> | <b>2.205</b>    | <b>2.218</b> | <b>22.423</b> | <b>22.588</b> | <b>-0,7%</b>       | <b>100,0%</b>     | <b>100,0%</b> |

Fuente: IERIC

Con respecto a la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, Octubre no arrojó cambios de tendencia. **La disminución en el ritmo de contracción observada a nivel general estuvo fundamentalmente impulsada por un menor ritmo de descenso del número de Sociedades Anónimas, que pasó de -0,7% en Septiembre a -0,2% en Octubre.** Unipersonales y S.R.L mostraron una mejora marginal en sus guarismos, reduciendo levemente el ritmo de retroceso en el primer caso (-3,7% contra -3,8% de Septiembre) y elevándolo en similar magnitud en el segundo (0,4% contra 0,3% de Septiembre). Como es lógico, son las formas menos organizadas las que acusan mayormente el impacto de la actual coyuntura y pierden participación en el total.

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

|                         | oct-18        | oct-17        | Variación %<br>interanual | Participación en el Total |               |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
|                         |               |               |                           | Octubre 2018              | Octubre 2017  |
| Unipersonales           | 9.159         | 9.514         | -3,7%                     | 40,8%                     | 42,1%         |
| Sociedades Personas (2) | 451           | 525           | -14,1%                    | 2,0%                      | 2,3%          |
| S.A.                    | 4.871         | 4.881         | -0,2%                     | 21,7%                     | 21,6%         |
| S.R.L                   | 7.014         | 6.987         | 0,4%                      | 31,3%                     | 30,9%         |
| Otras (3)               | 928           | 681           | 36,3%                     | 4,1%                      | 3,0%          |
| <b>Total</b>            | <b>22.423</b> | <b>22.588</b> | <b>-0,7%</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

Parcialmente distinto fue el panorama en cuanto al comportamiento empresarial según la forma de inserción predominante en obra. **Si bien ambas tipologías redujeron su tasa de caída, Subcontratistas lo hizo de un modo más pronunciado**, al punto que por primera vez luego de meses, evidenció guarismos menos desfavorables que Constructoras/Contratistas. Así, **su merma pasó del -1,3% en Septiembre al -0,6% en Octubre**, mientras que la de Constructoras/Contratistas lo hizo del -1% al -0,7%.

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

|                            | oct-18        | oct-17        | Variación % interanual | Participación en el Total |               |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|---------------|
|                            |               |               |                        | Octubre 2018              | Octubre 2017  |
| Constructoras/Contratistas | 20.218        | 20.370        | -0,7%                  | 90,2%                     | 90,2%         |
| Subcontratistas            | 2.205         | 2.218         | -0,6%                  | 9,8%                      | 9,8%          |
| <b>Total</b>               | <b>22.423</b> | <b>22.588</b> | <b>-0,7%</b>           | <b>100,0%</b>             | <b>100,0%</b> |

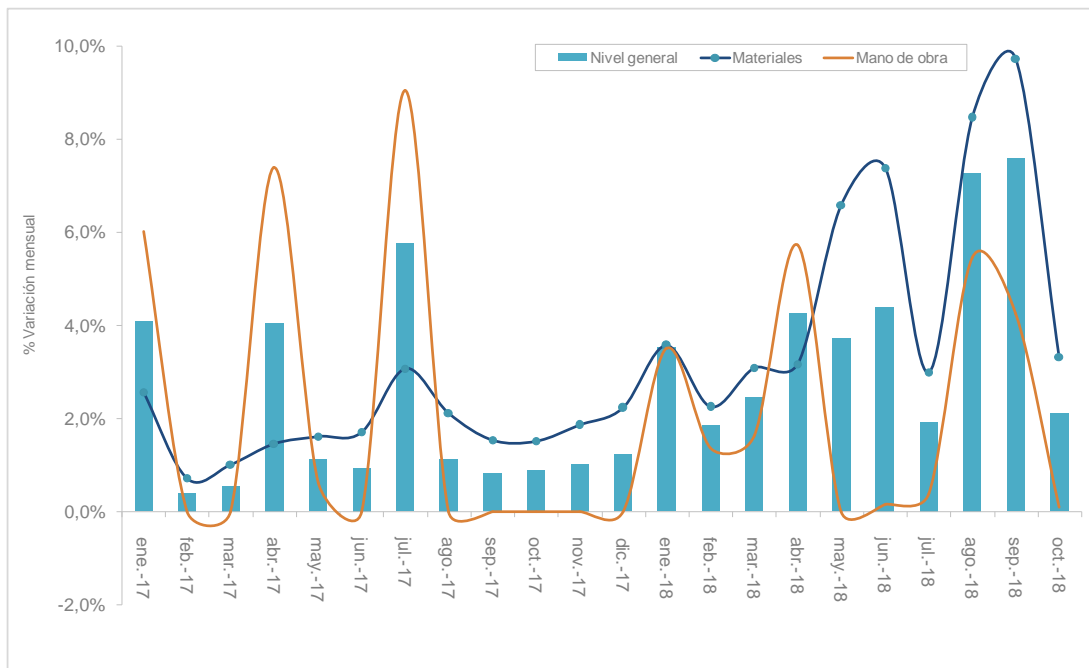
Fuente: IERIC

### Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción<sup>1</sup> (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció un alza mensual del 2,1%. Esta variación representa una marcada desaceleración respecto a los dos meses previos, en los que había mostrado incrementos superiores al 7%. Más aún, en lo que va de 2018 la tasa de variación fue sólo superior a la de los meses de Febrero y Julio.

Dicha desaceleración se explica tanto por el comportamiento del rubro *Mano de obra* –que luego de los ajustes de los dos meses previos se mantuvo sin variaciones en Octubre- como del capítulo *Materiales*, que en Septiembre había llegado a mostrar alzas cercanas al 10%.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos. Variación mensual. Enero 2017 – Octubre 2018 (en %)

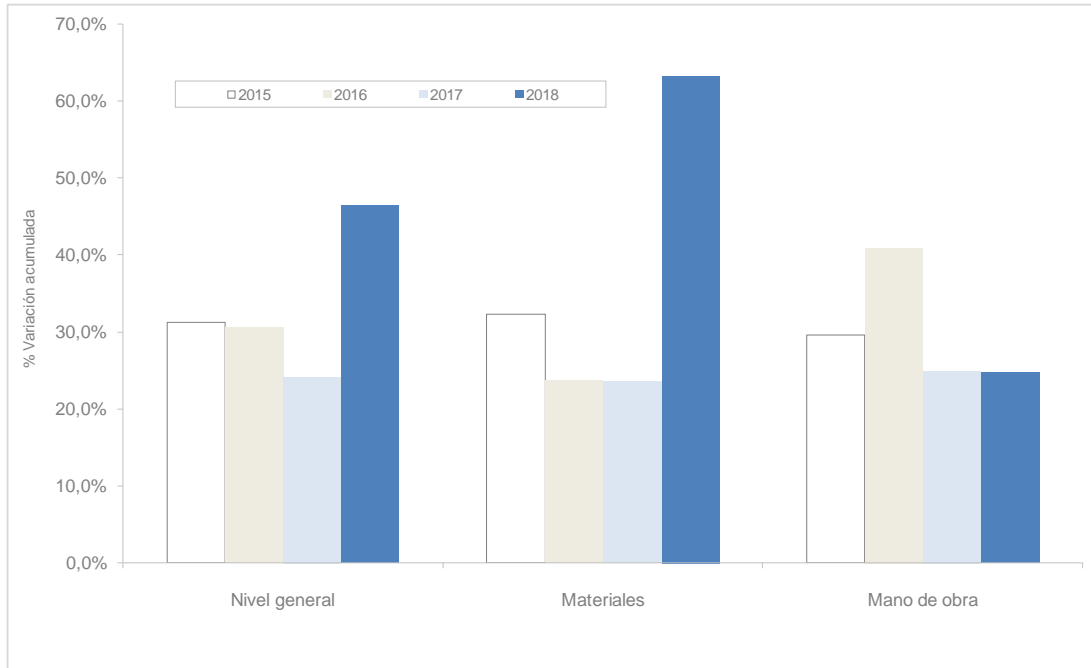


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

<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.

Con este nuevo aumento mensual, el Índice acumuló a Octubre una suba del 46,5% respecto a Diciembre de 2017, poco menos que duplicando la variación acumulada a lo largo de todo el año 2017 y superando en cerca de un 50% los guarismos de 2015 y 2016. Pero mientras que el capítulo *Mano de obra* registra a la fecha un incremento todavía inferior al acumulado en cada uno de esos años, el rubro *Materiales* más que duplica respecto al 2015 o poco menos que triplica las subas de los años 2016 y 2017.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel General y capítulos.  
Variación acumulada respecto a Diciembre del año anterior. Diciembre 2015 / 2017 y Octubre 2018 (en %)

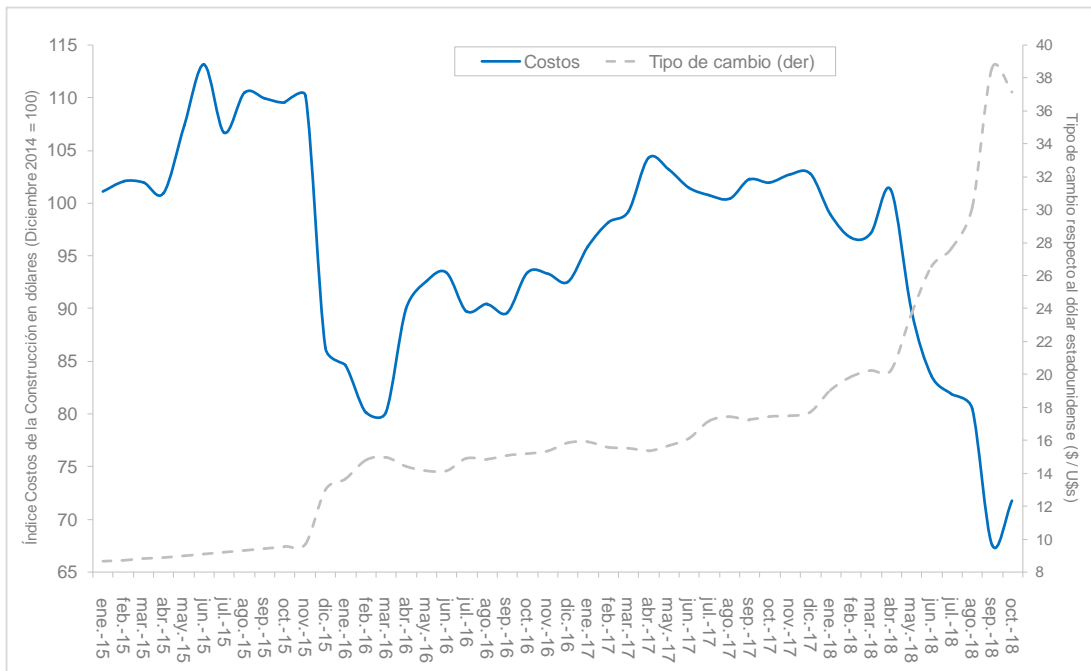


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Como en los meses previos, **vuelve a observarse una correlación entre el movimiento del tipo de cambio y la velocidad de ajuste en los costos de construcción**. Así, luego del salto mensual del 28,1% experimentado en Septiembre por el tipo de cambio del peso respecto al dólar estadounidense, en Octubre, con las nuevas pautas de política monetaria y cambiaria, el mismo mostró su primera baja mensual desde Septiembre de 2017.

Así, con el retroceso del 3,8% en la cotización de la moneda estadounidense, **el nivel de costos de construcción medidos en esa divisa se elevó un 6,1% mensual, la mayor suba desde Abril de 2016**. Pese a ello, cabe apuntar que el nivel del indicador se mantuvo en valores relativamente bajos para la historia reciente, quedando un 10,4% por debajo del mínimo correspondiente al período Febrero-Marzo de 2016, cuando la devaluación que siguió a la liberación de los controles cambiarios alcanzó su techo. Lo que a su vez representa una disminución del 36,6% respecto al pico de Junio de 2015.

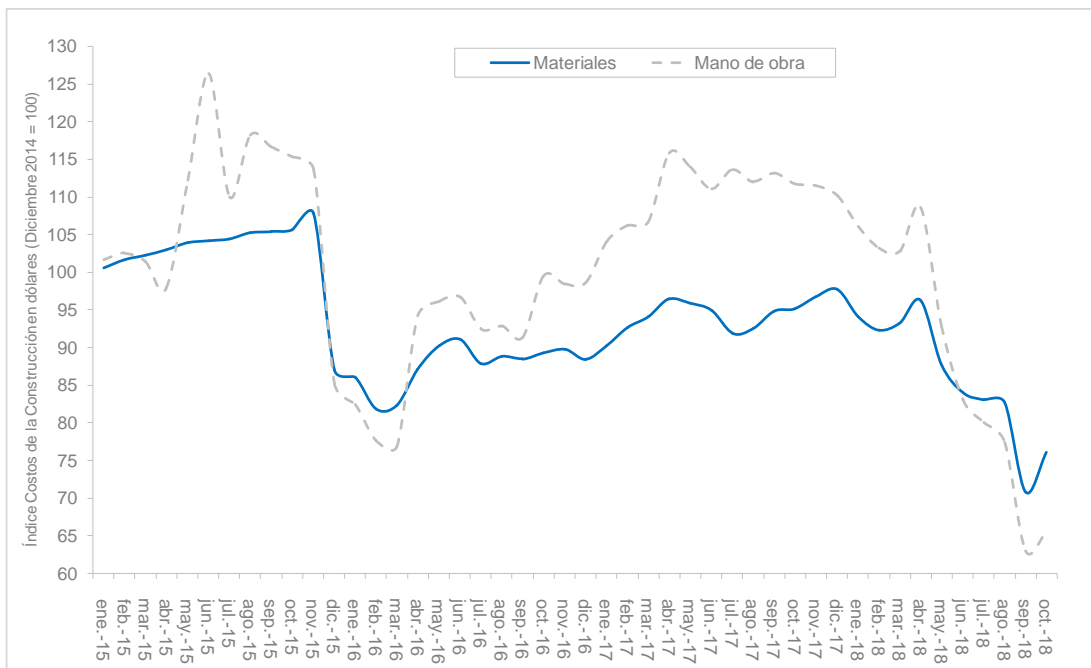
**Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Octubre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)**



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

La merma en los costos en dólares resulta considerablemente más significativa para el rubro *Mano de obra* que para el capítulo *Materiales*. En efecto, mientras que el nivel de este último quedó un 27% por debajo al de Junio de 2015, el rubro *Mano de Obra* denota una disminución del 48,1% comparado con igual periodo.

**Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses por capítulo. Nivel mensual. Enero 2015 – Octubre 2018 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)**

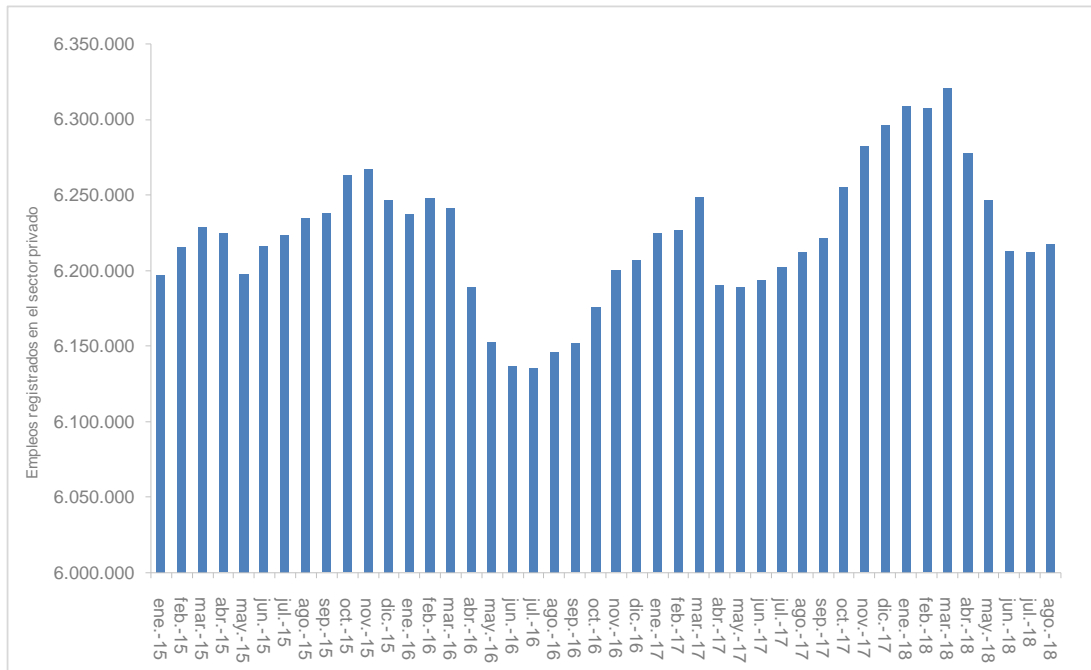


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

## La construcción en el empleo

**El empleo registrado en el Sector Privado puso freno en Agosto a 4 meses consecutivos de caída.** En efecto, los datos provisorios indican que en dicho mes se crearon 5.560 nuevos puestos de trabajo, luego de que entre Abril y Julio se eliminaran más de 109 mil.

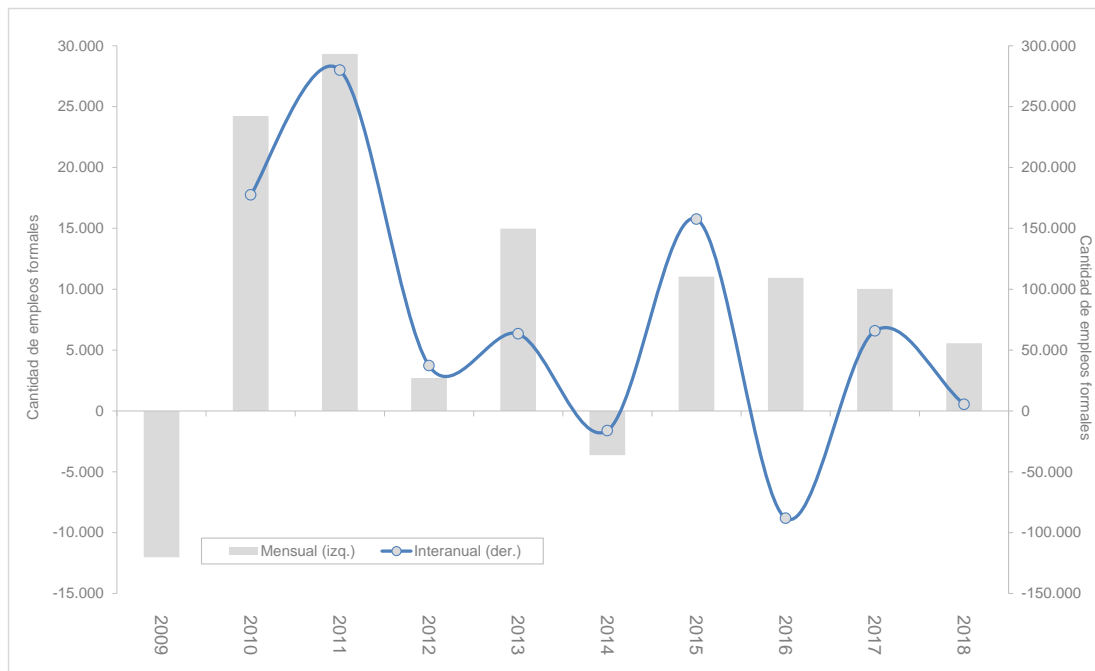
**Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2015 – Agosto 2018 (en cantidad de empleos registrados)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo.

Como puede observarse, el alza de Agosto se enmarca en un contexto en donde históricamente es un mes que refleja variaciones de signo positivo. Sin embargo, cabe apuntar que **el registro de este año fue también más favorable que el del año 2012 y, sobre todo, que las caídas relevadas en igual mes de 2009 y 2014.** En el mismo sentido, **el nivel de empleo formal con que concluyó el mes de Agosto representó una suba interanual de 5.431 puestos de trabajo,** evidenciando aquí también guarismos más favorables que en los mismos períodos de 2014 y 2016.

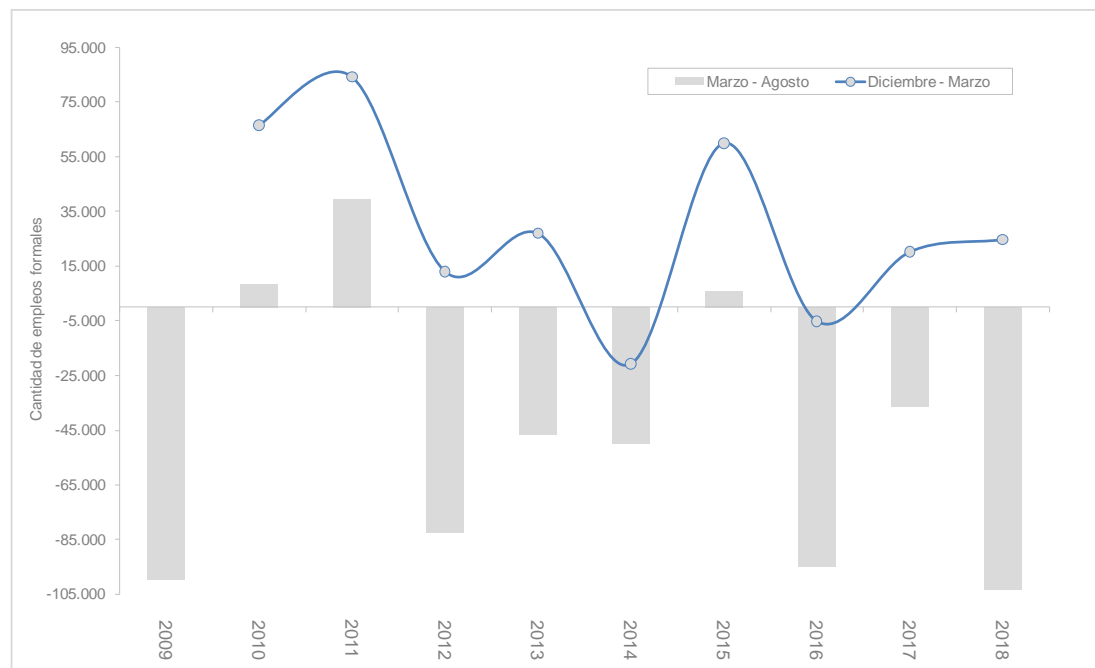
**Gráfico XIX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación mensual e interanual. Agosto 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo.

Sin embargo, la magnitud del actual proceso de disminución de los planteles laborales queda de manifiesto cuando se analiza la cantidad de empleos formales que se perdieron entre Marzo y Agosto. Así, pese al comportamiento positivo del último mes, **los más de 103 mil puestos de trabajo registrados que se redujeron en ese periodo superan todas las caídas observadas durante la última década.**

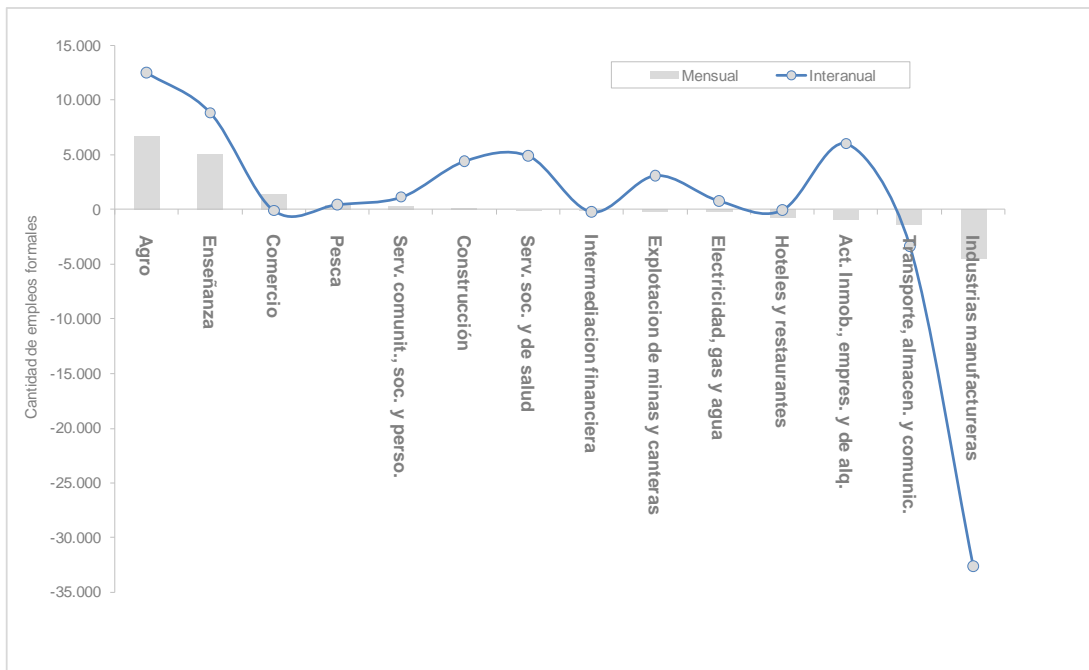
**Gráfico XX – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Variación entre Marzo y Diciembre del año anterior y entre Agosto respecto a Marzo. Años 2010 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo.

A su vez, como fuera apuntado en el Informe anterior, se constata una diferencia cualitativa de carácter significativo entre el proceso actual y el de años previos. Por un lado, volviendo a analizar la variación mensual, se advierte que hubo dos sectores que contribuyeron particularmente a que el nivel general de empleo mostrase guarismos favorables. Nos referimos a Enseñanza y, sobre todo, al Agro. En este último caso, el incremento de más de 6.600 empleos respecto al mes de Julio contrasta con la caída relevada en similar período para años anteriores, con excepción del 2016. Este fenómeno da cuenta, por un lado, de los percances sufridos por la pasada cosecha gruesa; y, por el otro, de la expectativa de un gran impulso a la cosecha fina, apuntalada entre otras cosas por la importante suba del tipo de cambio real.

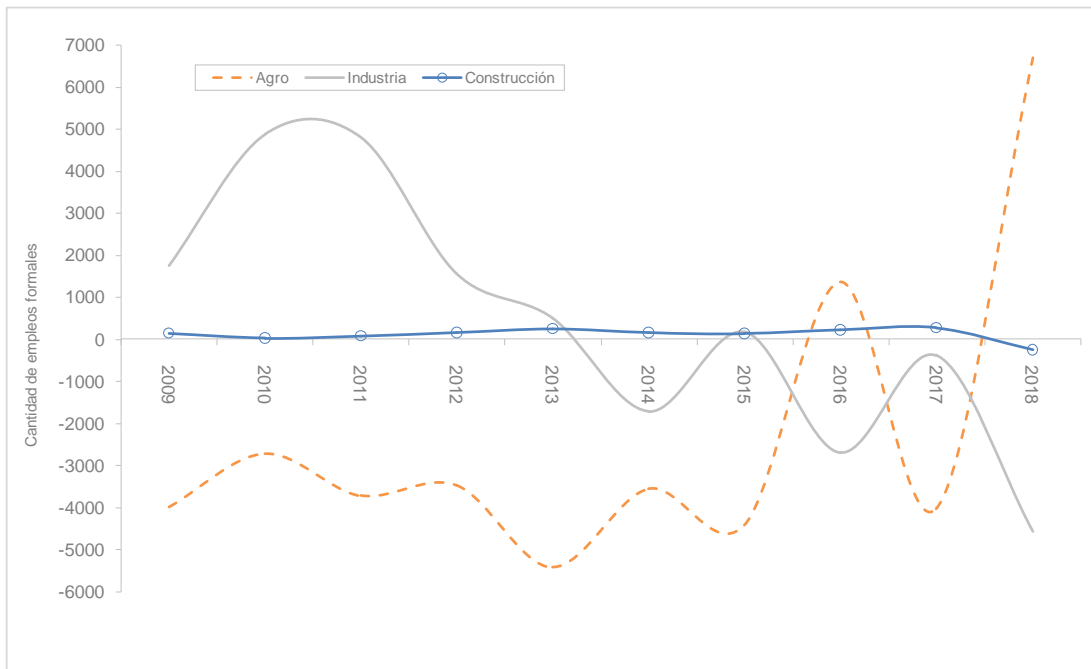
**Gráfico XXI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual e interanual. Agosto 2018 (en cantidad de empleos registrados)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio Producción y Trabajo.

**La dinámica del Agro, que en Agosto cerró con cerca de 12.500 puestos de trabajo más que un año atrás, contrasta especialmente con la de la *Industria manufacturera*.** Este sector -que representa el 18,6% del total de los empleos formales de la economía argentina y que, a partir del mes de Julio, dejó en manos de *Comercio* el primer lugar en materia de cantidad de puestos de trabajo- prosiguió en Agosto su sendero decreciente. **La caída fue la más importante para un mes de Agosto en al menos la última década, perdiéndose 4.566 puestos de trabajo.** Del mismo modo que ocurrió en el sector de la *Construcción*, donde si bien con magnitudes menores, también se reflejó la primera merma de la última década para un mes de Agosto.

Gráfico XXII – Trabajadores asalariados registrados en el Agro, Industria Manufacturera y Construcción. Variación mensual. Agosto 2009 / 2018 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo.



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

### El empleo agregado en la Construcción

El volumen de ocupación sectorial correspondiente a Septiembre fue de 415.170 puestos de trabajo registrados, según los datos disponibles de carácter provisorio al momento de la elaboración del presente informe. De esta manera, contrariando la recuperación observada en Agosto, **el empleo en la construcción se retrajo un 1,4% mensual**, evidenciando así que aún se mantiene en una zona de inestabilidad sin dar señales de consolidar una tendencia definitiva.

De todas maneras, este dato provisorio debe ser analizado con cautela. La actual coyuntura está afectando el ritmo habitual de la presentación de las declaraciones juradas realizadas por los empleadores, resultando esto en una potencial subestimación del volumen total de puestos de trabajo registrados definitivos (hecho que sucedió el mes pasado con las cifras del rebote ocurrido en Agosto). En este punto, si bien no se espera una corrección que modifique el signo de la variación, cabe prever que la caída final para el mes de Septiembre sea de una intensidad inferior a la estimada en el presente con los datos provisorios.

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

| Periodo                         | Trabajadores  | Salario Promedio (en Pesos)* | Desvío Salarios | % de Variación Interanual de |          |
|---------------------------------|---------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|----------|
|                                 |               |                              |                 | Trabajadores                 | Salarios |
| <b>2017</b>                     |               |                              |                 |                              |          |
| 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                         | 416.852       | 17.029,0                     | 7.059           | 9,4%                         | 26,8%    |
| Marzo                           | 426.446       | 18.809,2                     | 8.020           | 7,9%                         | 28,5%    |
| Abril                           | 426.114       | 19.296,1                     | 7.941           | 8,2%                         | 38,0%    |
| Mayo                            | 425.787       | 20.080,2                     | 8.473           | 5,7%                         | 20,1%    |
| Junio                           | 420.353       | 27.511,2                     | 12.381          | 2,8%                         | 23,3%    |
| Julio                           | 418.562       | 19.700,2                     | 8.290           | 2,0%                         | 16,7%    |
| Agosto                          | 421.089       | 21.384,5                     | 9.181           | 0,8%                         | 23,7%    |
| Septiembre                      | 415.170       | 20.178,8                     | 8.259           | -1,8%                        | 20,6%    |
| <b>% Var. Ene-Sep '09 / '08</b> | <b>-9,7%</b>  | <b>15,5%</b>                 | <b>16,0%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '10 / '09</b> | <b>-1,4%</b>  | <b>22,9%</b>                 | <b>24,0%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '11 / '10</b> | <b>10,1%</b>  | <b>38,4%</b>                 | <b>48,8%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '12 / '11</b> | <b>-2,9%</b>  | <b>32,5%</b>                 | <b>63,5%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '13 / '12</b> | <b>-2,5%</b>  | <b>22,9%</b>                 | <b>16,5%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '14 / '13</b> | <b>-2,5%</b>  | <b>24,5%</b>                 | <b>11,8%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '15 / '14</b> | <b>7,7%</b>   | <b>26,5%</b>                 | <b>26,6%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '16 / '15</b> | <b>-11,1%</b> | <b>27,9%</b>                 | <b>24,9%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '17 / '16</b> | <b>8,6%</b>   | <b>37,2%</b>                 | <b>35,3%</b>    | -                            | -        |
| <b>% Var. Ene-Sep '18 / '17</b> | <b>5,0%</b>   | <b>24,4%</b>                 | <b>26,4%</b>    | -                            | -        |

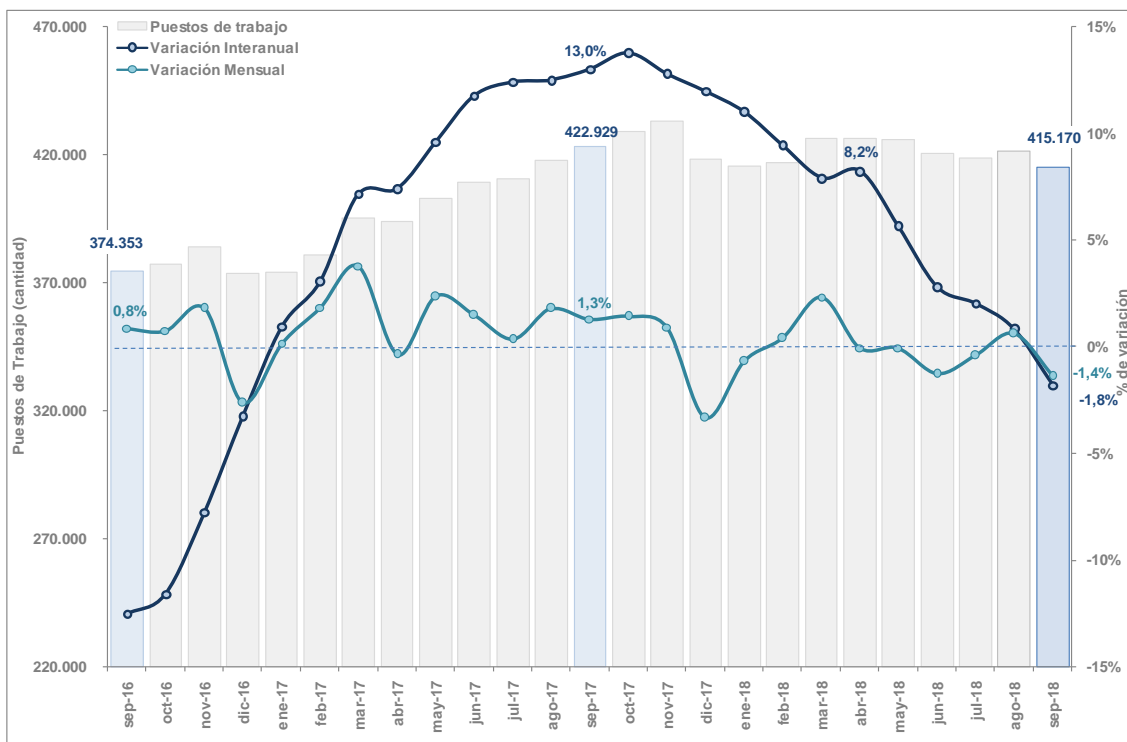
\* El salario correspondiente a los meses de Junio y Diciembre incluye el pago del medio aguinaldo.

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

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

Con esta dinámica, la comparativa anual entra definitivamente en terreno negativo. **Tras un total de 20 meses consecutivos de expansión, la tasa de variación interanual registra su primera caída.** El volumen total de puestos de trabajo registrados en el mes bajo análisis **se ubicó un 1,8% por debajo** del verificado en igual mes del 2017 cuando, en pleno proceso de recuperación de la actividad sectorial, se alcanzó la marca de 422.929. Así, aun cuando puede avizorarse cierta moderación de la magnitud de la caída tras la publicación de los datos definitivos, no resulta probable que la corrección vaya a afectar el signo registrado en la variación interanual (ver Gráfico I).

**Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Septiembre 2016 - 2018 (en cantidad y en %)**

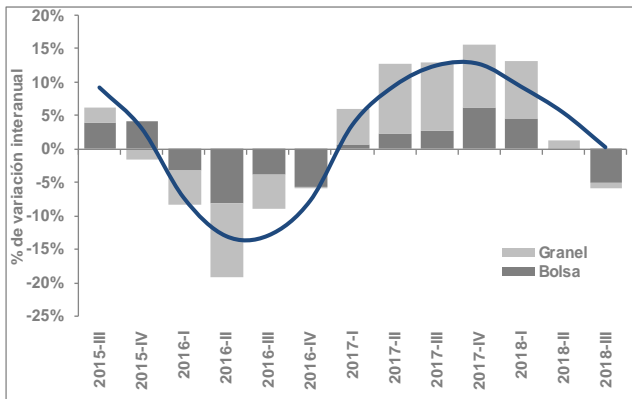


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con el resultado correspondiente a Septiembre, **el tercer trimestre del 2018 culmina con un promedio de ocupación de 418.274 puestos de trabajo registrados.** Esto representa **una contracción del 1,4% con relación al trimestre inmediatamente precedente** y un nivel similar al verificado en igual período del 2017 (+0,3%). Como se ilustra en el Gráfico II, la dinámica reciente del empleo resulta consistente con la evolución en el consumo de Cemento Portland que presentó una merma del 5,8% interanual impulsado, fundamentalmente, por la menor demanda del envasado *en bolsa*.

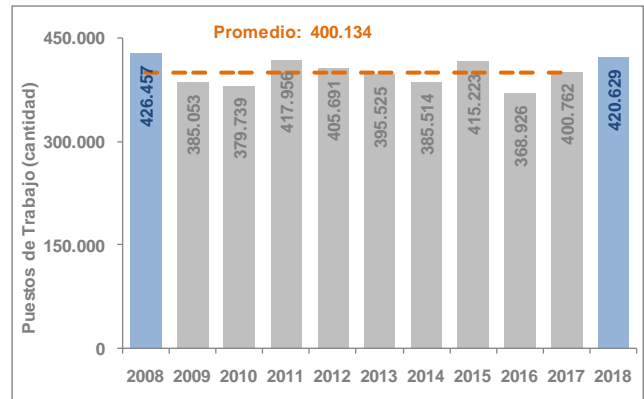
Pese a este comportamiento reciente, **el acumulado para los primeros nueve meses del año no sólo se mantiene aún en terreno positivo (+5% interanual) sino que, además, resulta el segundo más elevado de la serie histórica.** Como se ilustra en el Gráfico III, el promedio de empleo sectorial para lo que va del 2018 supera en un 5,1% la media histórica y resulta el segundo mayor registro, superado únicamente por el observado en igual período del 2008.

**Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual y contribución. Tercer trimestre 2015 – 2018 (en %)**



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

**Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel acumulado. Septiembre 2008 / 2018 (en cantidad)**

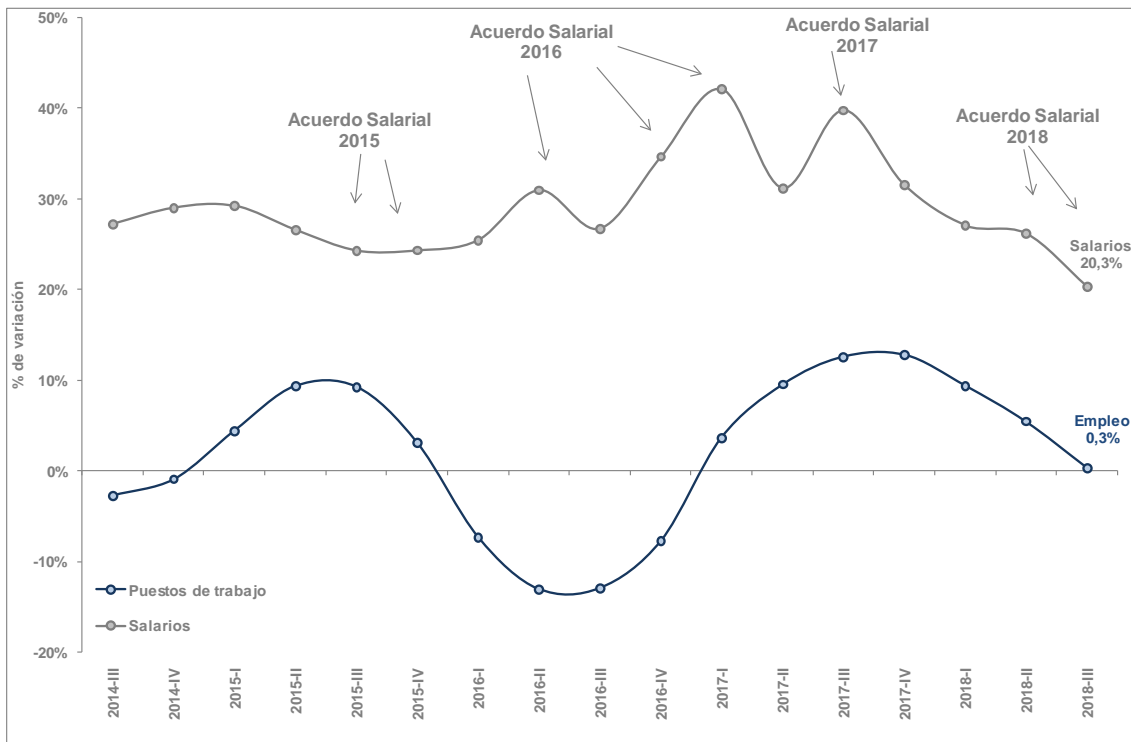


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

**El promedio salarial ascendió a \$20.178,8** en Septiembre y se mantuvo en línea con el observado en Agosto pasado. De esta manera, **la dinámica interanual permaneció en un ritmo del 20,6%**.

Como se ilustra en Gráfico IV, una mirada sobre el comportamiento de las remuneraciones del sector muestra que el ritmo de incremento de las mismas exhibe una tendencia de desaceleración relativamente continua, no muy distinto de lo que acontece con el volumen de empleo. En este comportamiento de los salarios, que se encuentra en línea con lo que acontece en el resto de los sectores de la actividad económica, los incrementos pautados en el ámbito paritario parecen haber tenido cierto impacto moderador de la velocidad de la desaceleración, pero no alcanzan para revertirla.

**Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Tercer trimestre 2014 - 2018 (en %)**



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

## Empleo por tamaño de empresa

A diferencia de otros escenarios, en los cuales la disminución en la cantidad de empleadores constituye un elemento central para explicar la caída en la cantidad de puestos de trabajo registrado, en Septiembre fue la **reducción de los planteles de las empresas existentes lo que explicó el performance del empleo sectorial.**

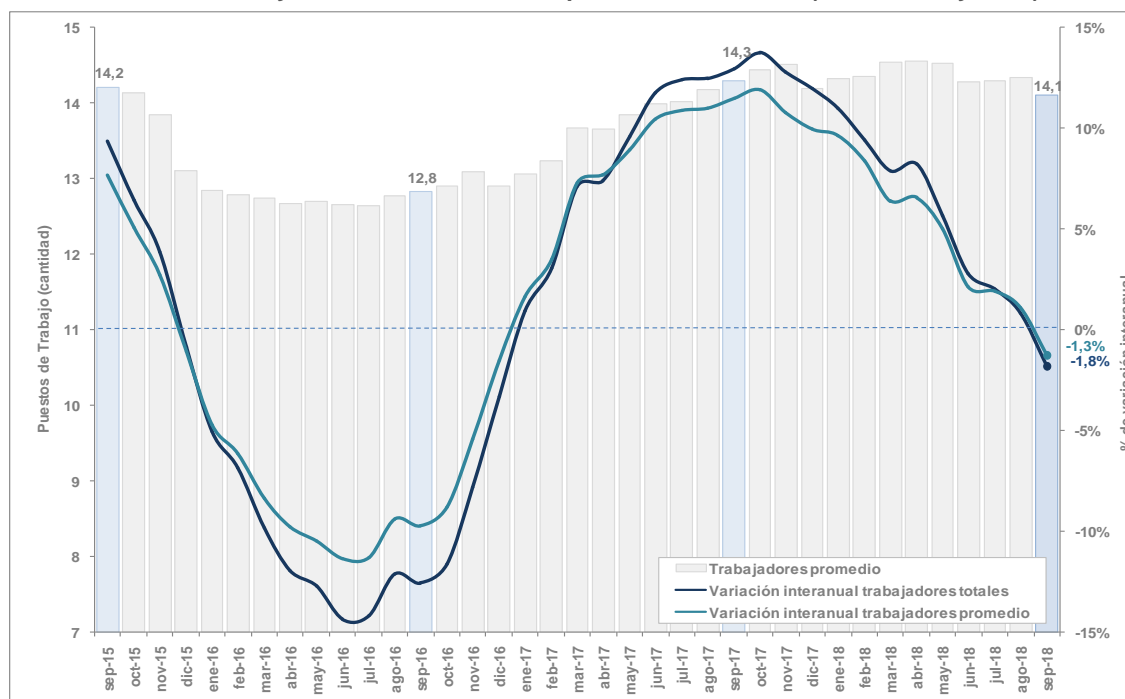
En este contexto, **el indicador de empleo promedio se ubicó en torno a los 14,1 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un descenso del 1,6% en relación al mes de Agosto y registrando su menor nivel en algo más de un año.**

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

| Tamaño Empresa  | Trabajadores   | Salario Promedio (en Pesos) | Empresas      | Trabajadores por Empresa | % Participación Trabajadores | % Var. Trabajadores |              |
|-----------------|----------------|-----------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|--------------|
|                 |                |                             |               |                          |                              | Mensual             | Interanual   |
| 0 a 9 Empl.     | 64.391         | 16.014,2                    | 72,7%         | 3,0                      | 15,5%                        | -1,0%               | -0,7%        |
| 10 a 19 Empl.   | 49.880         | 15.724,8                    | 12,6%         | 13,5                     | 12,0%                        | 0,5%                | -1,5%        |
| 20 a 49 Empl.   | 81.731         | 17.612,7                    | 9,3%          | 29,9                     | 19,7%                        | -0,4%               | -0,2%        |
| 50 a 79 Empl.   | 43.216         | 18.958,3                    | 2,4%          | 61,2                     | 10,4%                        | -1,6%               | 0,3%         |
| 80 a 99 Empl.   | 18.255         | 19.292,0                    | 0,7%          | 87,7                     | 4,4%                         | -5,4%               | -8,7%        |
| 100 a 199 Empl. | 58.098         | 21.496,1                    | 1,4%          | 137,3                    | 14,0%                        | 2,1%                | 2,5%         |
| 200 a 299 Empl. | 29.028         | 23.956,1                    | 0,4%          | 237,2                    | 7,0%                         | -9,7%               | -15,1%       |
| 300 a 499 Empl. | 23.709         | 26.378,0                    | 0,2%          | 369,0                    | 5,7%                         | -6,3%               | -0,1%        |
| 500 o Más Empl. | 46.863         | 31.070,1                    | 0,2%          | 852,1                    | 11,3%                        | 0,2%                | -1,9%        |
| <b>Total</b>    | <b>415.170</b> | <b>20.178,8</b>             | <b>100,0%</b> | <b>14,1</b>              | <b>100,0%</b>                | <b>-1,4%</b>        | <b>-1,8%</b> |

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

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



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

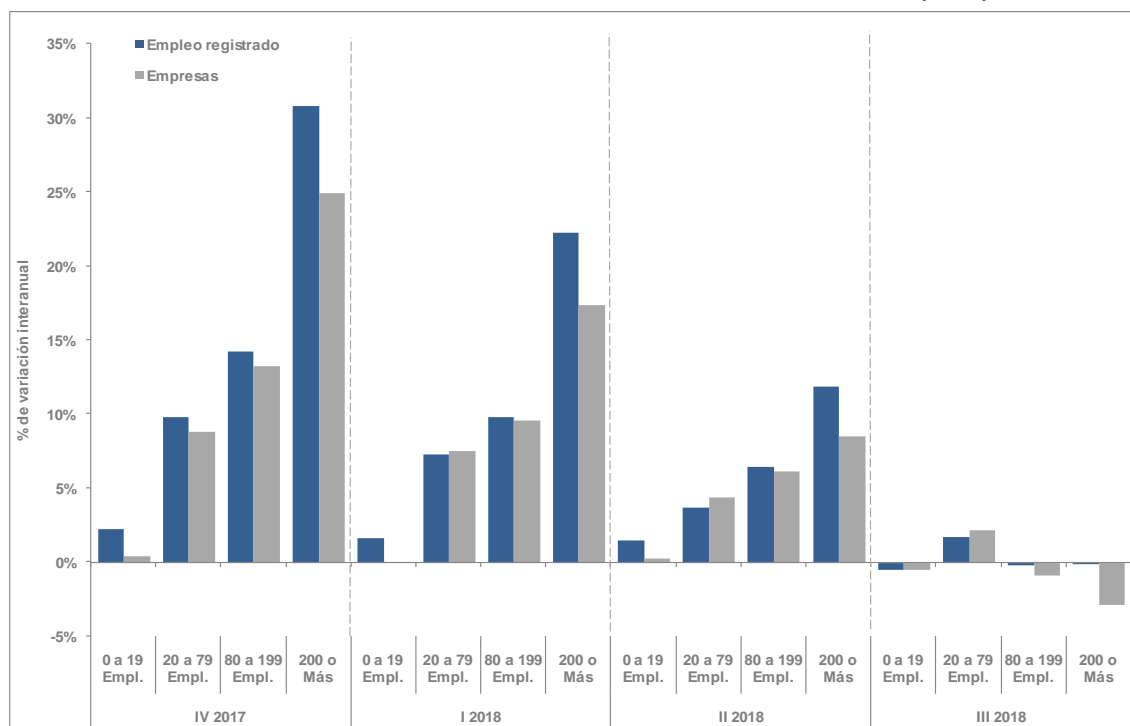
La mayor caída del mes de planteles promedio se verificó en las empresas de entre 200 y 499 empleados, en tanto que en forma interanual la contracción más pronunciada corresponde a la escala de 200 a 299 empleados (-15,1%).

La evolución del volumen de ocupación en las grandes firmas constructoras contrastó con la registrada en Agosto. Así, mientras que el mes pasado este segmento exhibió una significativa

recuperación, en el mes bajo análisis el comportamiento resultó menos favorable. En este punto, si bien la cantidad de trabajadores registrados en este segmento de empresas no disminuyó a nivel global, **se notó una merma en el subsegmento que comprende a las empresas de plantel superior a los 1.000 trabajadores.** Estas exhibieron en Septiembre una importante contracción alcanzando su menor nivel desde Julio de 2017.

El tercer trimestre del año culmina con una **reducción significativa del ritmo de generación de empleo en todos los segmentos de empresas.** Como se ilustra en el Gráfico VI, a lo largo del año 2018 la desaceleración alcanzó a los diversos universos de empleadores, **siendo más significativa en la franja que engloba a los de mayor tamaño relativo,** que pasa de ser la de mayor dinamismo en términos de la creación de nuevos puestos de trabajo, a exhibir una reducción en la cantidad de empleadores registrados en el tercer trimestre del año. **La única franja que exhibió una expansión en el período es la de empresas entre 20 y 79 empleados, que agrupa aproximadamente al 30% de los puestos de trabajo.**

Gráfico VI - Construcción. Empresas y puestos de trabajo registrados por tamaño de empresa. Variación interanual. Cuarto trimestre 2017 – tercer trimestre 2018 (en %)



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

### La situación del empleo sectorial por provincia

Al considerar el comportamiento del empleo a nivel territorial, se comprueba que **la caída observada en Septiembre se explica por la evolución negativa de la ocupación sectorial en la amplia mayoría de los distritos del país.** En efecto, fueron 20 de las 25 jurisdicciones en las cuales se subdivide el territorio nacional a los fines del presente análisis las que, durante el mes bajo análisis, tuvieron un volumen de ocupación inferior al registrado en Agosto último.

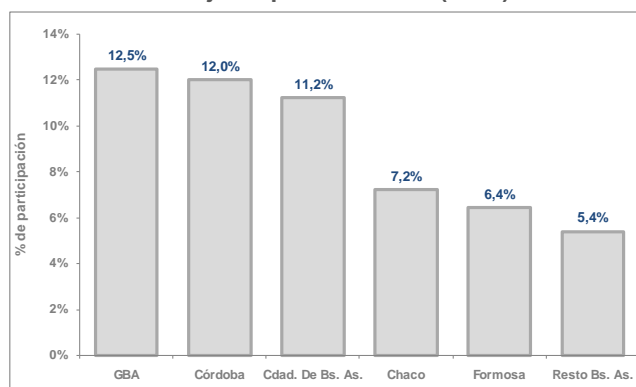
Con la única excepción de la Provincia de Santa Fe, **las grandes jurisdicciones resultaron ser los distritos que mayor contribución tuvieron a la hora de explicar la dinámica contractiva del empleo sectorial.** Como se puede observar en el Gráfico VII, la participación de cada una de estas jurisdicciones en la caída de la ocupación de Septiembre resultó relativamente homogénea, lo que refuerza la lectura de que se trató de un fenómeno generalizado. Similar conclusión se desprende al considerar lo acontecido a nivel regional, siendo que todos **exhiben una reducción mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados con relación al mes precedente** (ver Gráfico VIII).

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

| Provincia        | Abril 2018     | Mayo 2018      | Junio 2018     | Julio 2018     | Agosto 2018    | Septiembre 2018 | % Variación  |              |             |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|
|                  |                |                |                |                |                |                 | Mensual      | Interanual   | Acumulada   |
| Cdad. de Bs. As. | 83.514         | 85.106         | 84.791         | 84.499         | 86.157         | 85.417          | -0,9%        | 8,6%         | 11,1%       |
| Buenos Aires     | 119.905        | 118.822        | 118.292        | 118.297        | 119.276        | 118.097         | -1,0%        | -3,5%        | 3,4%        |
| GBA              | 80.677         | 79.515         | 79.024         | 79.052         | 79.425         | 78.602          | -1,0%        | -4,0%        | 2,5%        |
| Resto Bs. As.    | 39.228         | 39.307         | 39.268         | 39.245         | 39.851         | 39.495          | -0,9%        | -2,3%        | 5,3%        |
| Catamarca        | 2.826          | 2.868          | 2.875          | 2.823          | 2.778          | 2.545           | -8,4%        | -15,1%       | -0,6%       |
| Chaco            | 7.600          | 7.464          | 7.179          | 6.666          | 6.352          | 5.876           | -7,5%        | -34,9%       | -16,8%      |
| Chubut           | 8.802          | 8.756          | 8.378          | 8.238          | 8.424          | 8.183           | -2,9%        | -18,4%       | -11,3%      |
| Córdoba          | 36.056         | 35.620         | 34.633         | 34.834         | 33.739         | 32.948          | -2,3%        | 2,0%         | 17,0%       |
| Corrientes       | 7.058          | 7.015          | 6.959          | 6.908          | 6.868          | 6.521           | -5,1%        | -2,6%        | 9,6%        |
| Entre Ríos       | 8.903          | 8.627          | 8.364          | 8.328          | 8.106          | 8.278           | 2,1%         | -11,5%       | -5,4%       |
| Formosa          | 5.042          | 5.132          | 5.120          | 5.217          | 4.937          | 4.513           | -8,6%        | -20,6%       | -6,5%       |
| Jujuy            | 4.209          | 4.380          | 4.213          | 4.096          | 4.161          | 4.130           | -0,8%        | 1,4%         | 20,7%       |
| La Pampa         | 3.183          | 3.080          | 3.022          | 3.051          | 3.077          | 2.883           | -6,3%        | -9,6%        | -6,3%       |
| La Rioja         | 2.051          | 2.039          | 1.965          | 1.915          | 1.890          | 1.913           | 1,2%         | -24,2%       | -15,2%      |
| Mendoza          | 14.247         | 14.401         | 14.251         | 14.351         | 14.523         | 14.454          | -0,5%        | 6,1%         | 9,3%        |
| Misiones         | 9.495          | 9.259          | 8.959          | 8.966          | 8.723          | 8.541           | -2,1%        | -14,2%       | -5,5%       |
| Neuquén          | 13.180         | 13.060         | 12.471         | 12.289         | 12.630         | 12.452          | -1,4%        | 16,9%        | 21,3%       |
| Río Negro        | 7.970          | 7.750          | 7.334          | 6.929          | 6.949          | 6.649           | -4,3%        | -13,2%       | -2,1%       |
| Salta            | 7.731          | 7.813          | 7.548          | 7.613          | 7.614          | 7.666           | 0,7%         | -11,6%       | -7,1%       |
| San Juan         | 10.468         | 10.472         | 10.412         | 10.249         | 10.623         | 10.328          | -2,8%        | -2,2%        | 9,9%        |
| San Luis         | 4.042          | 4.078          | 4.115          | 3.943          | 3.621          | 3.324           | -8,2%        | -28,0%       | -20,7%      |
| Santa Cruz       | 4.137          | 4.272          | 4.073          | 3.863          | 3.979          | 3.929           | -1,3%        | -16,0%       | -12,8%      |
| Santa Fe         | 38.421         | 38.341         | 38.398         | 38.631         | 39.189         | 39.336          | 0,4%         | 2,9%         | 4,7%        |
| Sgo. del Estero  | 8.510          | 8.387          | 8.221          | 8.111          | 8.223          | 7.893           | -4,0%        | -6,7%        | 13,1%       |
| Tierra del Fuego | 2.479          | 2.396          | 2.193          | 1.936          | 2.147          | 2.307           | 7,5%         | 27,4%        | 20,4%       |
| Tucumán          | 10.627         | 10.837         | 10.493         | 10.486         | 10.419         | 10.194          | -2,2%        | -9,4%        | 2,2%        |
| Sin Asignar      | 5.658          | 5.812          | 6.094          | 6.323          | 6.684          | 6.796           | 1,7%         | 15,0%        | 7,0%        |
| <b>Total</b>     | <b>426.114</b> | <b>425.787</b> | <b>420.353</b> | <b>418.562</b> | <b>421.089</b> | <b>415.170</b>  | <b>-1,4%</b> | <b>-1,8%</b> | <b>5,0%</b> |

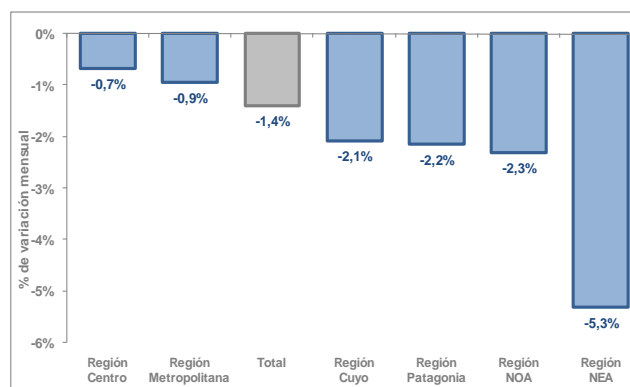
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

**Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Jurisdicciones seleccionadas. Contribución a la contracción mensual de puestos de trabajo. Septiembre 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. Septiembre 2018 (en %)**



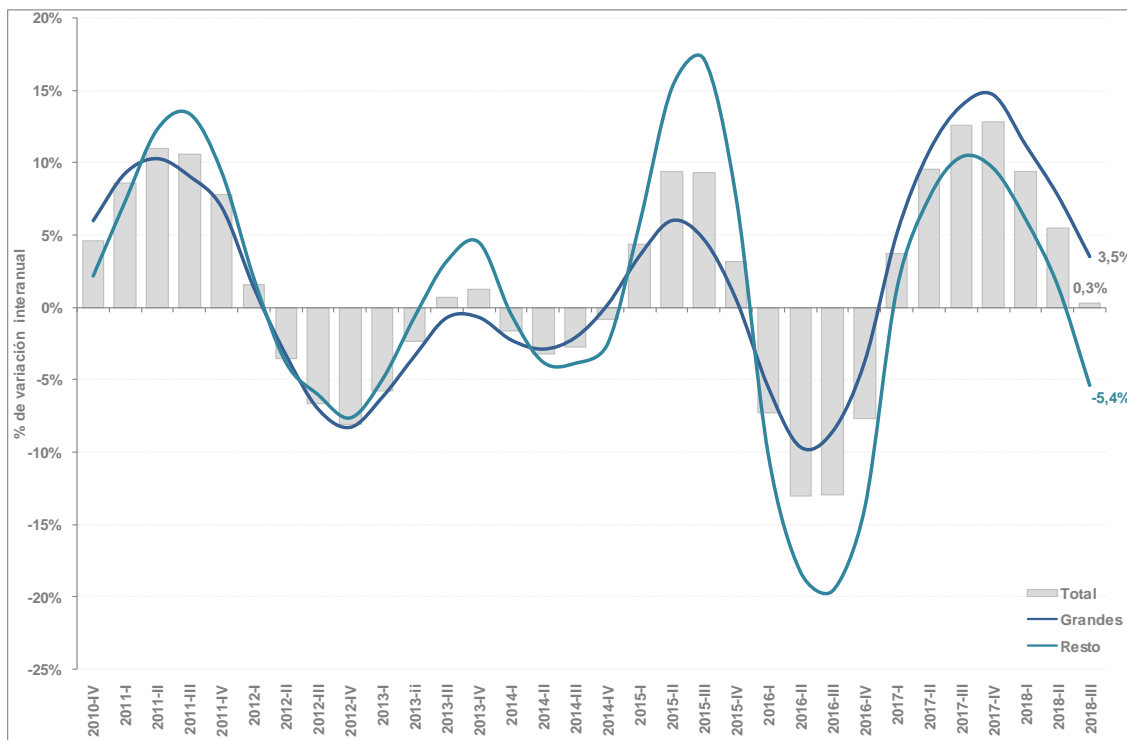
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Se destacan en este panorama algunas provincias donde la contracción mensual fue particularmente pronunciada, como Formosa (-8,6%), Catamarca (-8,4%), San Luis (-8,2%) y Chaco (-7,5%), afectando en general en forma más marcada a las regiones del NEA y NOA.

Como se indicara en el Informe del mes pasado, la Provincia de Santa Fe viene diferenciándose en los últimos meses de la dinámica general del empleo. **La cantidad de puestos de trabajo registrados en esa provincia fue de 39.336 en Septiembre, marcando su cuarta expansión consecutiva**, de manera consistente con el comportamiento del consumo de cemento, especialmente el despachado a granel.

Como venimos analizando, la evolución de la ocupación en las **Grandes jurisdicciones**<sup>3</sup> viene mostrándose sistemáticamente más favorable que la del **Resto del país**. Siguiendo esta clasificación, puede notarse que la cantidad de puestos de trabajo registrados en aquellas **se mantiene aún por sobre lo verificado en el tercer trimestre del 2017 (+3,5%)**, sirviendo para compensar la contracción de 5,4% observada en los demás distritos del país.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación interanual. Cuarto trimestre 2010 – Tercer trimestre 2018 (en %)



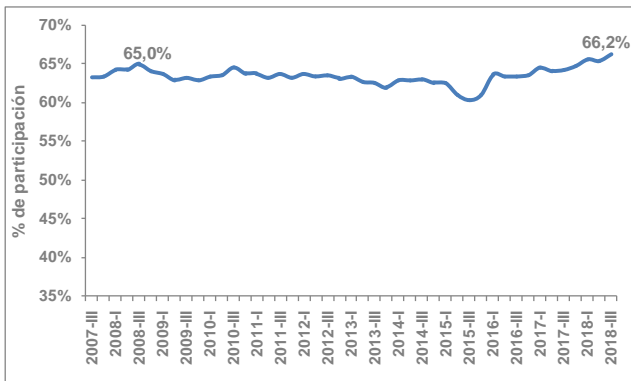
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La mejor evolución relativa de las **Grandes jurisdicciones** se ha mantenido de manera constante desde el inicio del año 2016, acumulando ya **11 trimestres consecutivos** y dando como resultado un incremento significativo de la participación de estos distritos en la estructura del empleo sectorial. Como se ilustra en el Gráfico X, **durante el tercer trimestre de 2018 el 66,2% de los puestos de trabajo registrados en el sector de la construcción se localizaron en las Grandes jurisdicciones**, representando este el nivel más elevado de la serie histórica (cuyo inicio data del año 2007).

Un punto relevante para considerar en este sentido es que **esta performance responde especialmente a lo que acontece en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, distrito en donde el volumen de empleo sectorial se expandió un 9,9% interanual durante el tercer trimestre de 2018**, alcanzando un total de 85.358 puestos de trabajo registrados (el mayor nivel de la serie histórica). Así, esta jurisdicción configura en la actualidad el principal sostén de la dinámica del empleo sectorial, aportando en el tercer trimestre 1,8 p.p de crecimiento, lo que supone casi triplicar la contribución de la Provincia de Córdoba (ver Gráfico XI).

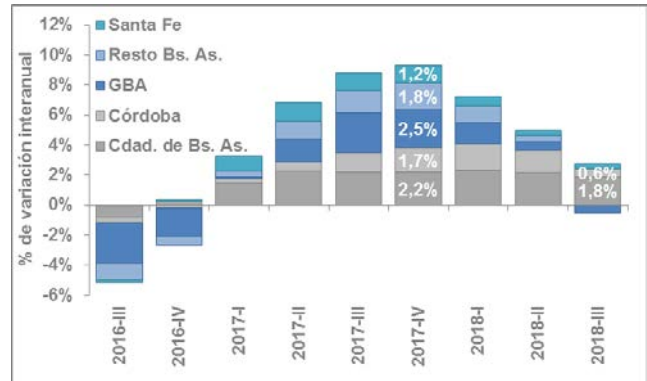
<sup>3</sup> Se refiere a las provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Grandes Jurisdicciones. Participación sobre el total. Tercer trimestre 2007 - 2018 (en %)**



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

**Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en provincias seleccionadas. Contribución a la variación interanual. Tercer trimestre 2016 - 2018 (en %)**

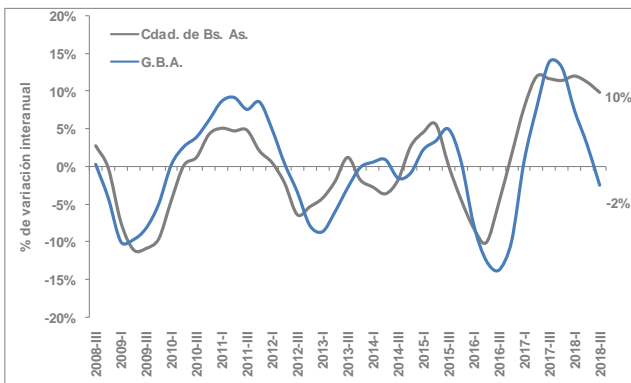


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica de la Ciudad Autónoma contrasta con lo observado en el **Gran Buenos Aires, donde la cantidad de puestos de trabajo registrados disminuyó un 2,4% interanual en el tercer trimestre**. Como se ilustra en el Gráfico XII, si bien la evolución de la ocupación sectorial en ambos distritos ha mostrado divergencias en períodos anteriores, la distancia entre las mismas no había sido tan notoria.

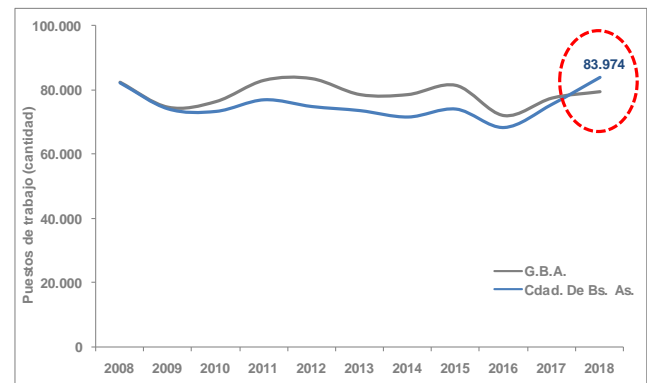
Como resultado de este proceso **la Ciudad Autónoma se consolida como principal distrito del país en términos de su peso en la estructura sectorial del empleo registrado**. Luego de más de una década de registrar un volumen de ocupación inferior al del Gran Buenos Aires, se observa una reversión de esta relación en lo que va del 2018, **siendo el empleo en la ciudad capital un 5,8% superior al del GBA** (ver Gráfico XIII).

**Gráfico XII – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires. Variación interanual. Tercer trimestre 2008 - 2018 (en %)**



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

**Gráfico XIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gran Buenos Aires. Promedio mensual. Acumulado 2008 / 2018 (en cantidad)**

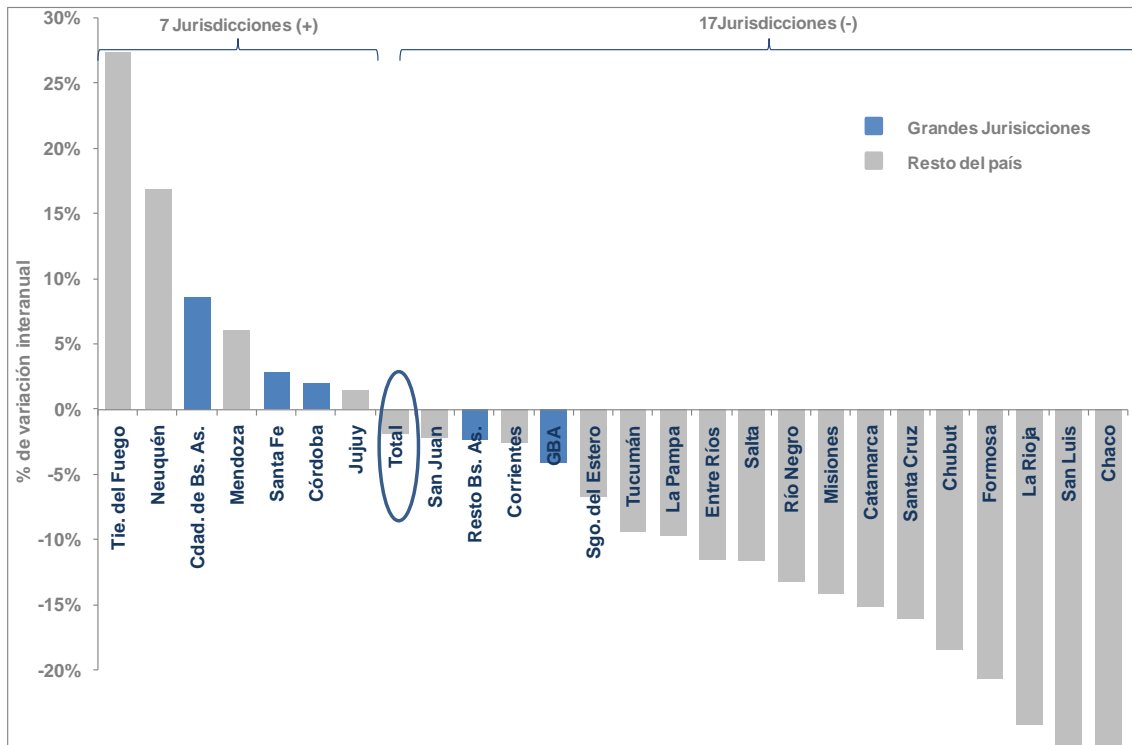


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En este escenario, el panorama nacional muestra una imagen de contracción cada vez más generalizada. **En Septiembre fueron tan sólo 7 los distritos del país donde el volumen de ocupación sectorial superó al verificado en igual mes de 2017**. Las provincias de las regiones NEA y Cuyo se encuentran entre las de peor evolución, destacándose los casos de Chaco (-34,9%), San Luis (-28%), La Rioja (-24,2%) y Formosa (-20,6%).



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



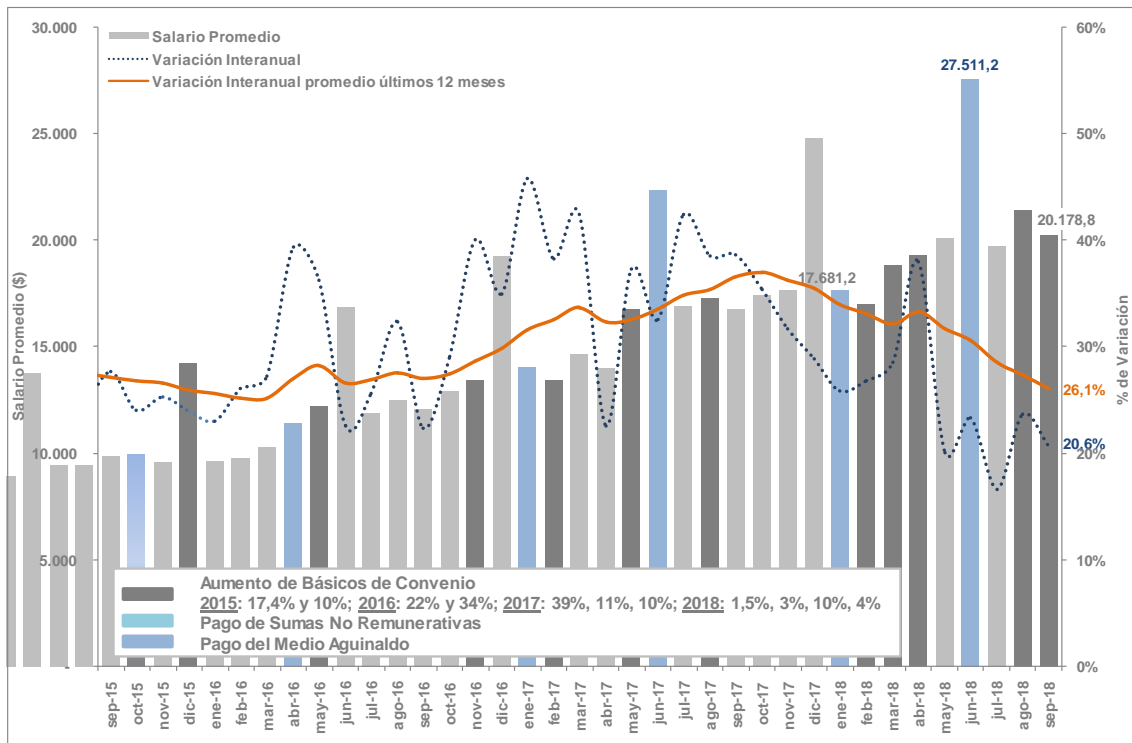
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

### El salario en la Construcción

El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$20.178,8 en Septiembre marcando una leve retracción en relación al mes precedente, lo que resulta consistente con el comportamiento de la actividad sectorial.

Sobre este punto vale destacar que, tal como analizamos en la edición pasada del presente Informe, a finales del mes de Agosto fueron negociados tres tramos de incremento de los Básicos de Convenio en el marco de la reapertura de la Paritaria prevista en el acuerdo firmado a inicios del corriente año. Si bien el primero de estos, que asciende al 4%, resultó aplicable a partir del mes de Septiembre, es probable que su impacto se retrase un poco debido a que la homologación recién fue concretada en el mismo mes. Por su parte, los otros dos tramos de aumento fueron pautados para los meses de Noviembre y Enero. En ambos casos ascienden al 3% y se calculan en base a las remuneraciones vigentes durante el mes inmediatamente precedente.

**Gráfico XV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Septiembre 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.

En relación al mes de Agosto, la **disminución del 1,4% del promedio de las remuneraciones pareció concentrada en las franjas de mayor salario relativo, superiores a \$24.000 mensuales**, aunque en términos porcentuales correspondió a aquella entre \$10.000 y \$13.999 (-26,2%).

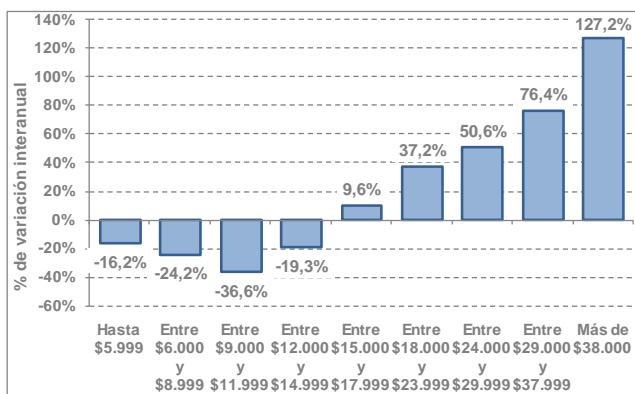
En tanto, es en la comparativa interanual donde se ve el pleno impacto de la dinámica sobre la estructura salarial. Como se ilustra en el Gráfico XVI, **en Septiembre fueron 27.820 trabajadores los que percibieron una remuneración superior a los \$38.000, lo que significó un incremento del orden del 127,2% en relación a igual mes de 2017**. Así, cuando se considera el acumulado durante los primeros nueve meses del año se comprueba que **uno de cada cinco trabajadores percibió una media mensual igual o superior a los \$24.000 (22,5%)**, al tiempo que más de la mitad (59%) se ubicó por encima de los \$14.000 (ver Gráfico XVII).

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

| Franja Salarial           | Abril 2018     | Mayo 2018      | Junio 2018     | Julio 2018     | Agosto 2018    | Septiembre 2018 | % de Variación |              |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
|                           |                |                |                |                |                |                 | Mensual        | Interanual   |
| Hasta \$3.999             | 30.554         | 30.189         | 25.913         | 32.027         | 31.259         | 28.409          | -9,1%          | -21,4%       |
| Entre \$4.000 y \$5.999   | 17.733         | 16.214         | 12.018         | 15.836         | 15.228         | 14.529          | -4,6%          | -29,2%       |
| Entre \$6.000 y \$9.999   | 42.281         | 40.933         | 28.400         | 41.861         | 38.719         | 41.562          | 7,3%           | -17,1%       |
| Entre \$10.000 y \$13.999 | 85.926         | 80.298         | 49.736         | 79.522         | 70.167         | 51.793          | -26,2%         | -54,2%       |
| Entre \$14.000 y \$15.999 | 45.689         | 41.799         | 26.349         | 43.889         | 30.025         | 57.217          | 90,6%          | 23,7%        |
| Entre \$16.000 y \$23.999 | 118.931        | 120.018        | 97.790         | 119.081        | 127.936        | 132.491         | 3,6%           | 34,9%        |
| Entre \$24.000 y \$29.999 | 36.317         | 41.292         | 62.802         | 35.405         | 43.759         | 35.032          | -19,9%         | 27,2%        |
| Entre \$29.000 y \$37.999 | 25.880         | 27.551         | 48.783         | 25.806         | 29.970         | 26.317          | -12,2%         | 43,0%        |
| Más de \$38.000           | 22.803         | 27.493         | 68.562         | 25.135         | 34.026         | 27.820          | -18,2%         | 123,1%       |
| <b>Total</b>              | <b>426.114</b> | <b>425.787</b> | <b>420.353</b> | <b>418.562</b> | <b>421.089</b> | <b>415.170</b>  | <b>-1,4%</b>   | <b>-1,8%</b> |

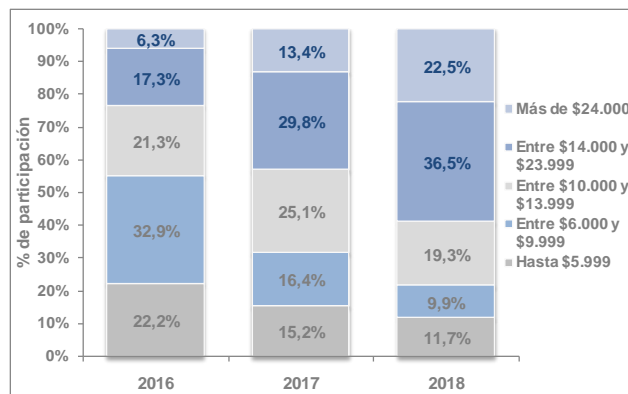
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

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



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

**La disminución del promedio salarial con relación al mes precedente se observó a lo largo de los diversos segmentos de empresas constructoras.** Como fuera mencionado, este comportamiento resulta compatible con un mes en el cual el volumen de actividad se retrae, ya que esto conlleva a un menor volumen de pagos en conceptos de horas extras y otros tipos de gratificaciones en función de los niveles de ejecución.

**En la comparativa interanual, en tanto, el mayor ritmo de incremento se dio en las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados.** Este segmento, como se desprende del Cuadro V, exhibe un incremento del 30,4% interanual en las remuneraciones promedio lo que, como siempre se destaca, debe ser matizado por el hecho de que las medias salariales se encuentran afectadas por el desplazamiento de firmas hacia otros segmentos.

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

| Tamaño Empresa  | Abril 2018      | Mayo 2018       | Junio 2018      | Julio 2018      | Agosto 2018     | Septiembre 2018 | % de Variación |              |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
|                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 | Mensual        | Interanual   |
| 0 a 9 Empl.     | 14.892,0        | 15.412,3        | 21.102,1        | 15.450,9        | 16.450,3        | 16.014,2        | -2,7%          | 21,7%        |
| 10 a 19 Empl.   | 14.817,0        | 15.380,8        | 20.817,5        | 15.147,5        | 16.234,0        | 15.724,8        | -3,1%          | 20,2%        |
| 20 a 49 Empl.   | 16.650,8        | 17.078,6        | 23.080,0        | 16.830,3        | 18.114,8        | 17.612,7        | -2,8%          | 21,5%        |
| 50 a 79 Empl.   | 17.643,7        | 18.651,4        | 25.100,7        | 18.357,5        | 20.070,8        | 18.958,3        | -5,5%          | 20,1%        |
| 80 a 99 Empl.   | 18.271,4        | 18.772,4        | 24.697,0        | 18.319,8        | 19.889,2        | 19.292,0        | -3,0%          | 18,6%        |
| 100 a 199 Empl. | 20.043,4        | 21.240,6        | 28.481,8        | 20.371,2        | 22.206,0        | 21.496,1        | -3,2%          | 20,8%        |
| 200 a 299 Empl. | 22.751,9        | 23.406,0        | 33.456,5        | 23.287,1        | 25.155,8        | 23.956,1        | -4,8%          | 21,4%        |
| 300 a 499 Empl. | 25.187,2        | 26.132,7        | 36.921,0        | 27.218,2        | 28.113,4        | 26.378,0        | -6,2%          | 29,5%        |
| 500 o Más Empl. | 28.376,5        | 29.075,0        | 42.032,8        | 28.666,7        | 33.022,0        | 31.070,1        | -5,9%          | 30,4%        |
| <b>Total</b>    | <b>19.296,1</b> | <b>20.080,2</b> | <b>27.511,2</b> | <b>19.700,2</b> | <b>21.384,5</b> | <b>20.178,8</b> | <b>-5,6%</b>   | <b>20,6%</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.

**La evolución de las remuneraciones fue relativamente homogénea a lo largo del territorio nacional.** Como se ilustra en el Cuadro VI, el panorama fue de una merma más o menos generalizada en términos mensuales al tiempo que la comparativa interanual muestra un escenario de variaciones sin grandes divergencias.

En lo que va del 2018, **las mayores variaciones interanuales se verifican en la Región Patagónica, en donde los aumentos se ubican sensiblemente por encima de la media nacional.** Chubut es la provincia con mayor ritmo de incremento (38,2%), seguida por Neuquén (30,2%) y Tierra del fuego (30%).

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Septiembre 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. | 85.417         | 20.388,8                    | 20,6%             | -0,9%               | 8,6%         | -6,3%           | 19,9%        | 26,4%        |
| Buenos Aires     | 118.097        | 20.117,2                    | 28,4%             | -1,0%               | -3,5%        | -5,0%           | 20,6%        | 25,1%        |
| GBA              | 78.602         | 19.026,6                    | 18,9%             | -1,0%               | -4,0%        | -4,8%           | 18,7%        | 23,9%        |
| Resto Bs. As.    | 39.495         | 22.287,6                    | 9,5%              | -0,9%               | -2,3%        | -5,2%           | 23,8%        | 27,0%        |
| Catamarca        | 2.545          | 20.352,6                    | 0,6%              | -8,4%               | -15,1%       | 1,2%            | 31,0%        | 25,9%        |
| Chaco            | 5.876          | 18.403,3                    | 1,4%              | -7,5%               | -34,9%       | -3,7%           | 12,1%        | 12,4%        |
| Chubut           | 8.183          | 32.500,0                    | 2,0%              | -2,9%               | -18,4%       | -7,5%           | 34,6%        | 38,2%        |
| Córdoba          | 32.948         | 19.608,4                    | 7,9%              | -2,3%               | 2,0%         | -6,9%           | 15,3%        | 26,3%        |
| Corrientes       | 6.521          | 17.264,7                    | 1,6%              | -5,1%               | -2,6%        | -5,8%           | 17,7%        | 26,2%        |
| Entre Ríos       | 8.278          | 19.934,0                    | 2,0%              | 2,1%                | -11,5%       | -3,8%           | 24,2%        | 25,7%        |
| Formosa          | 4.513          | 18.060,6                    | 1,1%              | -8,6%               | -20,6%       | -4,1%           | 8,1%         | 14,0%        |
| Jujuy            | 4.130          | 18.537,1                    | 1,0%              | -0,8%               | 1,4%         | -3,7%           | 19,4%        | 20,6%        |
| La Pampa         | 2.883          | 20.896,4                    | 0,7%              | -6,3%               | -9,6%        | -5,4%           | 23,1%        | 27,1%        |
| La Rioja         | 1.913          | 19.105,8                    | 0,5%              | 1,2%                | -24,2%       | -2,0%           | 26,1%        | 29,2%        |
| Mendoza          | 14.454         | 17.342,5                    | 3,5%              | -0,5%               | 6,1%         | -3,1%           | 23,1%        | 21,0%        |
| Misiones         | 8.541          | 16.930,9                    | 2,1%              | -2,1%               | -14,2%       | -5,9%           | 17,9%        | 20,7%        |
| Neuquén          | 12.452         | 23.958,0                    | 3,0%              | -1,4%               | 16,9%        | -14,4%          | 24,3%        | 30,2%        |
| Río Negro        | 6.649          | 21.680,0                    | 1,6%              | -4,3%               | -13,2%       | -5,2%           | 17,2%        | 22,3%        |
| Salta            | 7.666          | 18.410,0                    | 1,8%              | 0,7%                | -11,6%       | 3,4%            | 30,3%        | 22,0%        |
| San Juan         | 10.328         | 18.867,0                    | 2,5%              | -2,8%               | -2,2%        | -4,0%           | 16,3%        | 19,7%        |
| San Luis         | 3.324          | 18.110,4                    | 0,8%              | -8,2%               | -28,0%       | -4,5%           | 19,8%        | 20,9%        |
| Santa Cruz       | 3.929          | 45.296,5                    | 0,9%              | -1,3%               | -16,0%       | -9,2%           | 30,4%        | 28,2%        |
| Santa Fe         | 39.336         | 18.388,4                    | 9,5%              | 0,4%                | 2,9%         | -5,4%           | 18,9%        | 20,9%        |
| Sgo. del Estero  | 7.893          | 18.760,3                    | 1,9%              | -4,0%               | -6,7%        | -6,2%           | 20,1%        | 20,1%        |
| Tie. del Fuego   | 2.307          | 34.767,0                    | 0,6%              | 7,5%                | 27,4%        | -6,2%           | 33,1%        | 30,0%        |
| Tucumán          | 10.194         | 14.906,0                    | 2,5%              | -2,2%               | -9,4%        | 0,5%            | 24,0%        | 23,7%        |
| Sin Asignar      | 6.796          | 20.349,6                    | 1,6%              | 1,7%                | 15,0%        | -0,8%           | 27,8%        | 17,6%        |
| <b>Total</b>     | <b>415.170</b> | <b>20.178,8</b>             | <b>100,0%</b>     | <b>-1,4%</b>        | <b>-1,8%</b> | <b>-5,6%</b>    | <b>20,6%</b> | <b>24,4%</b> |

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

## La evolución del salario real<sup>4</sup>

El comportamiento de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector en términos reales durante el mes de Septiembre estuvo condicionado fundamentalmente por la evolución del nivel general de precios.

Luego de tres meses de aceleración moderada, el Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu - INDEC) mostró su ritmo de incremento mensual más elevado en Septiembre. El indicador se ubicó en los 165,2 puntos básicos, exhibiendo así un incremento del 6,5% mensual (ver Gráfico VIII).

<sup>4</sup> En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Septiembre 21 periodos de publicación. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

En este contexto, la dinámica interanual también dio cuenta de un ritmo de aumento sensiblemente mayor (40,5%), abriendo una brecha en relación con la expansión de los salarios nominales (ver Gráfico XIX). De esta manera **la media de las remuneraciones muestra, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, una contracción interanual del 14,1% en Septiembre y el 3,9% cuando lo que se considera es el acumulado durante los primeros 9 meses del año.**

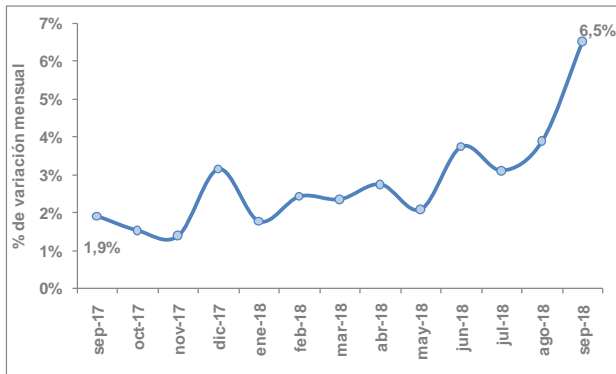
**Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.**  
 Diciembre 2016 – Septiembre 2018 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

| Periodo                           | Salario Promedio (en Pesos)* | IPCNu<br>(Base Diciembre 2016 = 100) | % de Variación Interanual de |          |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------|--------------|
|                                   |                              |                                      | Salario Nominal              | IPCNu    | Salario Real |
| <b>2016</b>                       |                              |                                      |                              |          |              |
| Diciembre                         | 19.206,0                     | 100,0                                | 35,0%                        | -        | -            |
| <b>2017</b>                       |                              |                                      |                              |          |              |
| Enero                             | 14.048,2                     | 101,6                                | 45,7%                        | -        | -            |
| Febrero                           | 13.430,1                     | 103,7                                | 38,2%                        | -        | -            |
| Marzo                             | 14.638,3                     | 106,1                                | 42,4%                        | -        | -            |
| Abril                             | 13.984,6                     | 109,0                                | 22,6%                        | -        | -            |
| Mayo                              | 16.721,2                     | 110,5                                | 37,3%                        | -        | -            |
| Junio                             | 22.305,4                     | 111,8                                | 32,5%                        | -        | -            |
| Julio                             | 16.886,6                     | 113,8                                | 42,4%                        | -        | -            |
| Agosto                            | 17.291,5                     | 115,4                                | 38,5%                        | -        | -            |
| Septiembre                        | 16.734,5                     | 117,6                                | 38,6%                        | -        | -            |
| Octubre                           | 17.409,2                     | 119,4                                | 35,3%                        | -        | -            |
| Noviembre                         | 17.682,6                     | 121,0                                | 31,7%                        | -        | -            |
| Diciembre                         | 24.753,5                     | 124,8                                | 28,9%                        | 24,8%    | 3,3%         |
| <b>2018</b>                       |                              |                                      |                              |          |              |
| Enero                             | 17.681,2                     | 127,0                                | 25,9%                        | 25,0%    | 0,7%         |
| Febrero                           | 17.029,0                     | 130,1                                | 26,8%                        | 25,4%    | 1,1%         |
| Marzo                             | 18.809,2                     | 133,1                                | 28,5%                        | 25,4%    | 2,5%         |
| Abril                             | 19.296,1                     | 136,8                                | 38,0%                        | 25,5%    | 9,9%         |
| Mayo                              | 20.080,2                     | 139,6                                | 20,1%                        | 26,3%    | -4,9%        |
| Junio                             | 27.511,2                     | 144,8                                | 23,3%                        | 29,5%    | -4,7%        |
| Julio                             | 19.700,2                     | 149,3                                | 16,7%                        | 31,2%    | -11,1%       |
| Agosto                            | 21.384,5                     | 155,1                                | 23,7%                        | 34,4%    | -8,0%        |
| Septiembre                        | 20.178,8                     | 165,2                                | 20,6%                        | 40,5%    | -14,2%       |
| <b>% Var. Ene - Sep '18 / '17</b> | <b>24,4%</b>                 | <b>29,5%</b>                         |                              | <b>-</b> | <b>-3,9%</b> |

**Nota:** La información correspondiente a Septiembre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

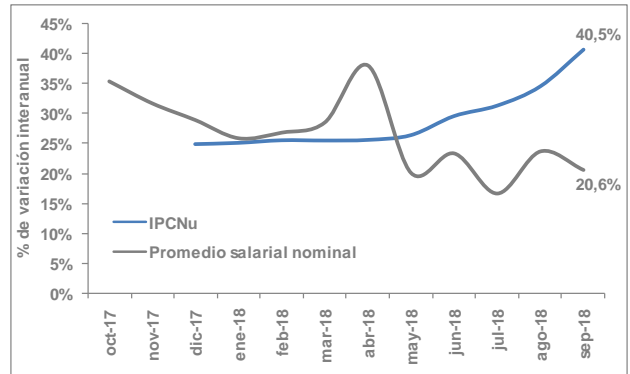
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

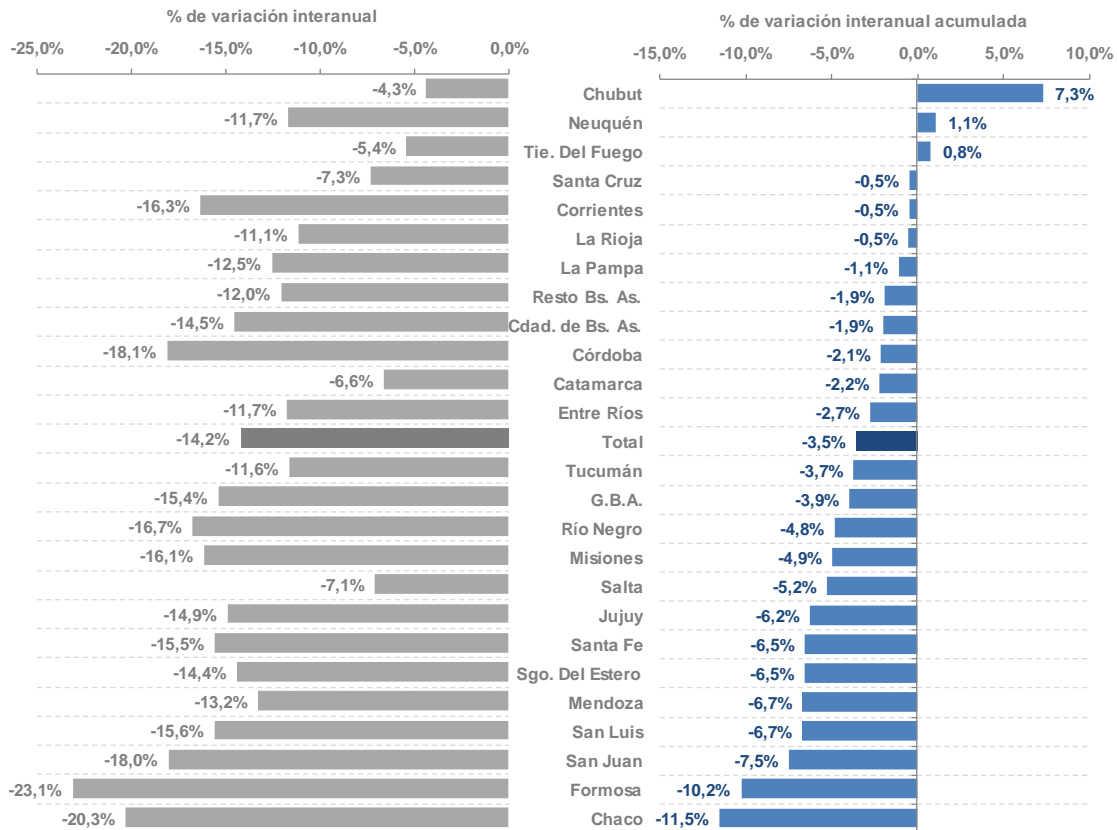


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con algunas pocas excepciones, **el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios medios del sector deflactados por el IPCNU para el acumulado durante los primeros nueve meses del año.** Como se ilustra en el Gráfico XX, tan sólo tres jurisdicciones ostentan un crecimiento de la media salarial acumulada al mes de Septiembre que supera al incremento verificado en los precios al consumidor de cada región durante igual período.

Las retracciones interanuales del salario real más pronunciadas en lo que va del 2018 se observaron en las provincias de Chaco (-11,5%), Formosa (-10,2%) y San Juan (-7,5%), siempre respecto a igual período de 2017.

**Gráfico XX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Septiembre 2018 (en %)**



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

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Septiembre 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. | 20.388,8                    | 40,3%                                 | 29,5%   | -14,5%                 | -1,9%        |
| Buenos Aires     | 20.117,2                    | -                                     | -   | -                      | -            |
| GBA              | 19.026,6                    | 40,3%                                 | 29,5%   | -15,4%                 | -3,9%        |
| Resto Bs. As.    | 22.287,6                    | 40,7%                                 | 29,8%   | -12,0%                 | -1,9%        |
| Catamarca        | 20.352,6                    | 40,2%                                 | 28,9%   | -6,6%                  | -2,2%        |
| Chaco            | 18.403,3                    | 40,6%                                 | 27,5%   | -20,3%                 | -11,5%       |
| Chubut           | 32.500,0                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -4,3%                  | 7,3%         |
| Córdoba          | 19.608,4                    | 40,7%                                 | 29,8%   | -18,1%                 | -2,1%        |
| Corrientes       | 17.264,7                    | 40,6%                                 | 27,5%   | -16,3%                 | -0,5%        |
| Entre Ríos       | 19.934,0                    | 40,7%                                 | 29,8%   | -11,7%                 | -2,7%        |
| Formosa          | 18.060,6                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -23,1%                 | -10,2%       |
| Jujuy            | 18.537,1                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -14,9%                 | -6,2%        |
| La Pampa         | 20.896,4                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -12,5%                 | -1,1%        |
| La Rioja         | 19.105,8                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -11,1%                 | -0,5%        |
| Mendoza          | 17.342,5                    | 40,7%                                 | 30,1%   | -13,2%                 | -6,7%        |
| Misiones         | 16.930,9                    | 40,7%                                 | 27,5%   | -16,1%                 | -4,9%        |
| Neuquen          | 23.958,0                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -11,7%                 | 1,1%         |
| Río Negro        | 21.680,0                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -16,7%                 | -4,8%        |
| Salta            | 18.410,0                    | 40,2%                                 | 28,9%   | -7,1%                  | -5,2%        |
| San Juan         | 18.867,0                    | 41,8%                                 | 30,1%   | -18,0%                 | -7,5%        |
| San Luis         | 18.110,4                    | 41,8%                                 | 30,1%   | -15,6%                 | -6,7%        |
| Santa Cruz       | 45.296,5                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -7,3%                  | -0,5%        |
| Santa Fe         | 18.388,4                    | 40,7%                                 | 29,8%   | -15,5%                 | -6,5%        |
| Sgo. del Estero  | 18.760,3                    | 40,2%                                 | 28,9%   | -14,4%                 | -6,5%        |
| Tie. del Fuego   | 34.767,0                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -5,4%                  | 0,8%         |
| Tucumán          | 14.906,0                    | 40,2%                                 | 28,9%   | -11,6%                 | -3,7%        |
| Sin Asignar      | 20.349,6                    | 40,7%                                 | 29,0%   | -                      | -            |
| <b>Total</b>     | <b>20.178,8</b>             | <b>40,5%</b>                          | <b>29,5%</b>                                    | <b>-14,2%</b>          | <b>-3,5%</b> |

**Nota:** La información correspondiente a Septiembre 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>5,6</sup>

Si bien el total de superficie relevada a Nivel Nacional por el INDEC mostró en Septiembre su primer resultado positivo interanual de los últimos seis meses, el tercer trimestre de 2018 finalizó en terreno negativo, al igual que el total acumulado en el año para los 60 Municipios. Los datos con desagregación regional disponibles a Agosto mostraron comportamientos heterogéneos, con tres regiones en que crece la superficie y otras tres regiones en que disminuye, siempre en comparación con igual mes de 2017.

**Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Septiembre 2017 – 2018 (en M2 y en %)**

| Periodo                        | Permisos Construcción 60 Municipios |                     |                               |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
|                                | M2                                  | % Var. Año anterior | % Var. Acumulada Año anterior |
| <b>2017</b>                    |                                     |                     |                               |
| Septiembre                     | 697.827                             | 14,1%               | 12,3%                         |
| Octubre                        | 787.021                             | 13,2%               | 12,4%                         |
| Noviembre                      | 706.976                             | 11,2%               | 12,3%                         |
| Diciembre                      | 709.852                             | 0,3%                | 11,2%                         |
| <b>2018</b>                    |                                     |                     |                               |
| Enero                          | 573.033                             | -14,3%              | -14,3%                        |
| Febrero                        | 514.590                             | 2,3%                | -7,2%                         |
| Marzo                          | 798.637                             | 26,5%               | 4,6%                          |
| Abril                          | 632.767                             | -14,8%              | -1,1%                         |
| Mayo                           | 733.829                             | -20,5%              | -6,2%                         |
| Junio                          | 636.314                             | -14,6%              | -7,7%                         |
| Julio                          | 708.197                             | -12,8%              | -8,5%                         |
| Agosto                         | 730.787                             | -13,3%              | -9,2%                         |
| Septiembre                     | 740.561                             | 6,1%                | -7,6%                         |
| <b>Acumulado Ene - Sep '16</b> | <b>5.847.501</b>                    |                     | -                             |
| <b>Acumulado Ene - Sep '17</b> | <b>6.566.748</b>                    | <b>12,3%</b>        | -                             |
| <b>Acumulado Ene - Sep '18</b> | <b>6.068.716</b>                    | <b>-7,6%</b>        | -                             |

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

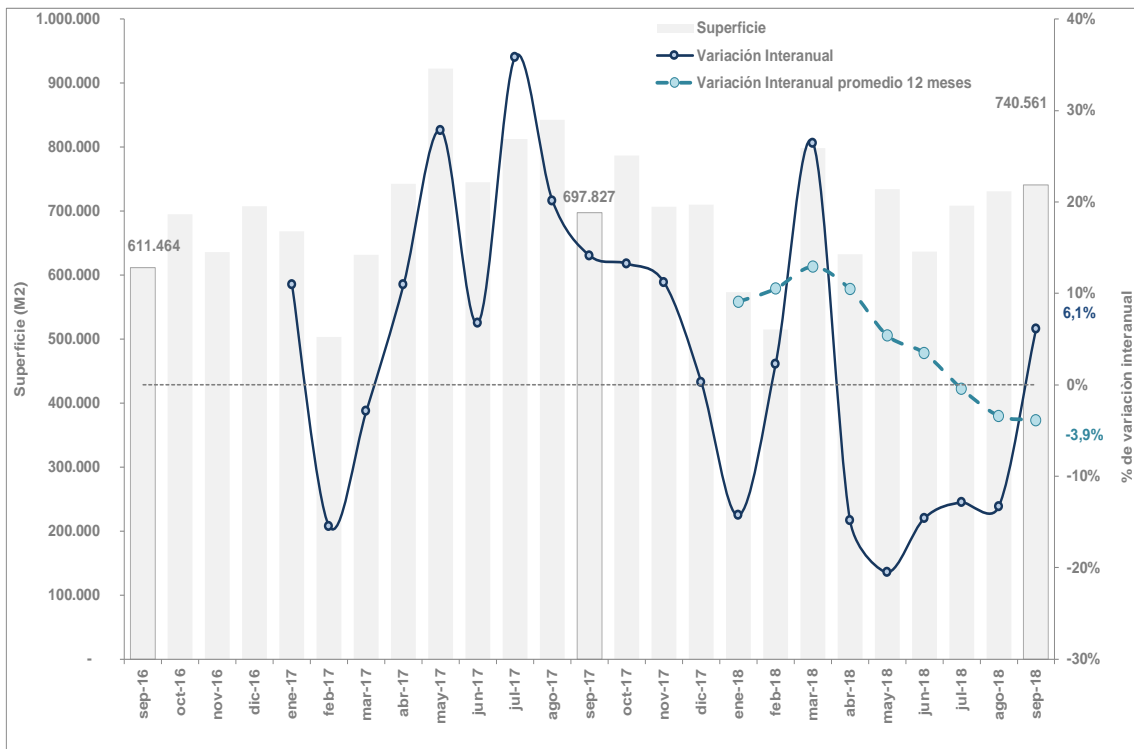
**En Septiembre el relevamiento de los metros cuadrados permitidos correspondientes a 60 municipios a nivel nacional mostró una mejora interanual del 6,1%.** Se trata del primer resultado positivo desde el primer trimestre del año, pese a lo cual **el tercer trimestre finalizó con una merma del 7,4% interanual**, menor a la verificada en el segundo trimestre (-16,9%). De esta manera, **el acumulado anual continúa en terreno negativo (7,6%; ver Cuadro I)**. Por otro lado, la tendencia de mediano plazo de la superficie proyectada para la construcción según lo indicado en los Permisos, registra una caída del para el promedio de los últimos 12 meses del 3,9% interanual, el peor valor para este indicador desde el inicio de la nueva serie publicada por el INDEC (Gráfico I).

<sup>5</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.

<sup>6</sup> En el mes de Julio de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

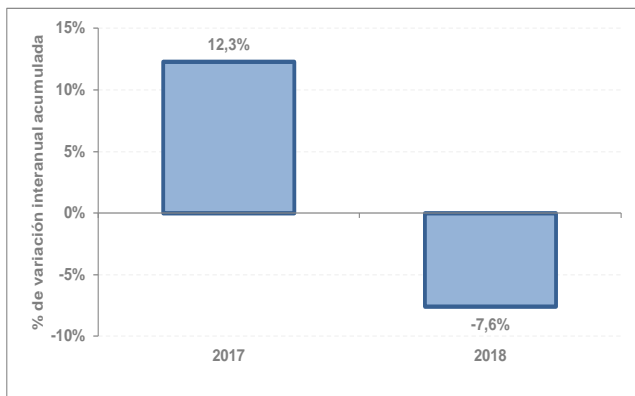


**Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2016 – 2018 (en M2 y en %)**



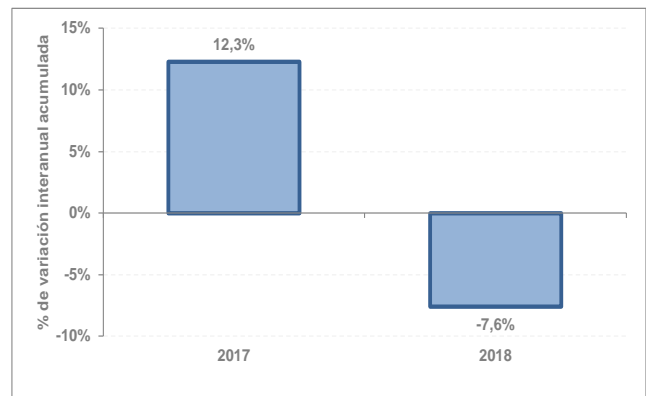
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

**Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Septiembre 2017 / 2018 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. I trimestre 2017 - III trimestre 2018 (en M2)**

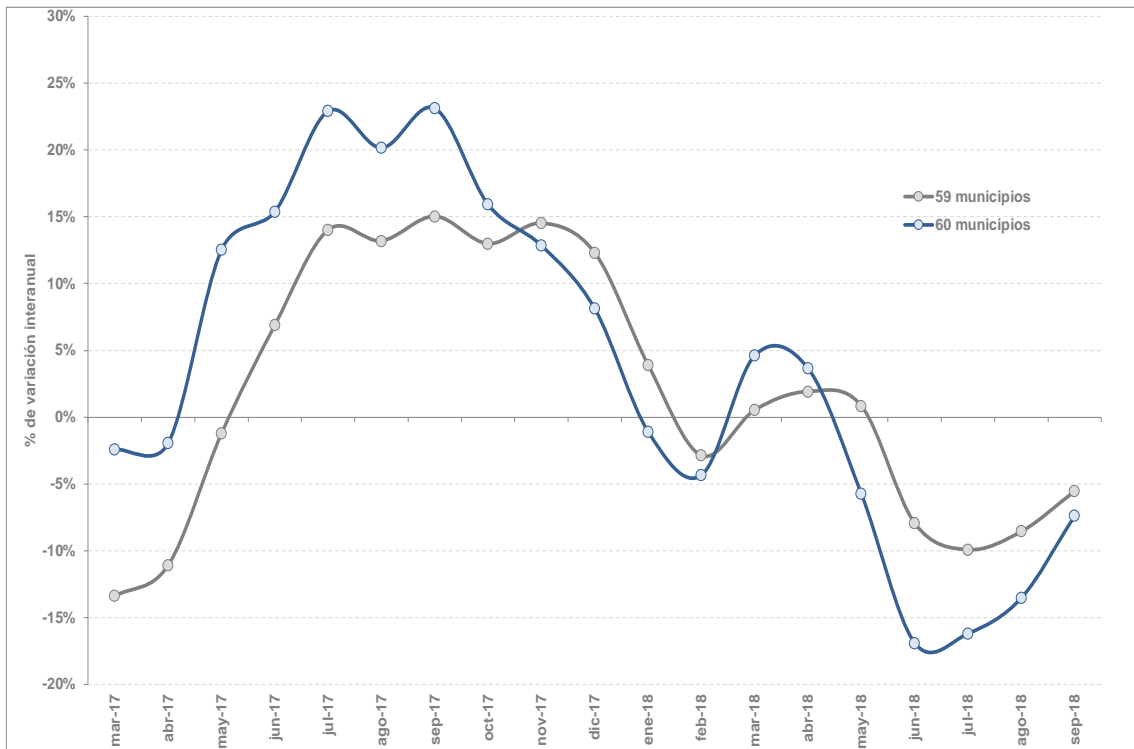


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El efecto del desempeño de la Ciudad de Buenos Aires en el comportamiento interanual de los permisos a nivel nacional, según su media móvil trimestral, **resultó ser nuevamente negativo en el mes de Septiembre** ya que el indicador de 59 Municipios, es decir la sub muestra que excluye los metros solicitados de la Capital, mostró una menor caída que la del agregado, aunque esta diferencia ha ido mermando con el paso de los meses (Gráfico IV). De esta manera, **la participación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total del metraje permitido a nivel nacional se ubicó en un 21%<sup>7</sup>.**

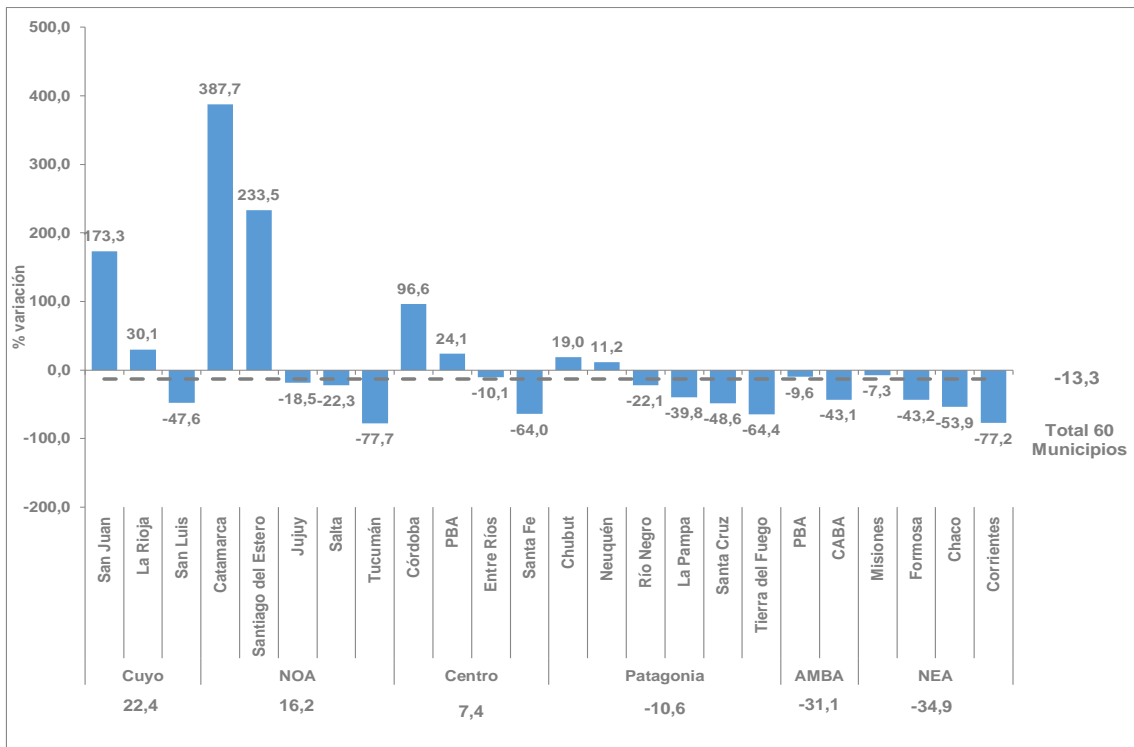
<sup>7</sup> Debe recordarse que la superficie total relevada resulta ser mayor a la de los meses anteriores a Junio, de acuerdo con el cambio de metodología dispuesto a partir de Julio 2018.

**Gráfico IV - Superficie permitida para Construcción en la nómina de 60 Municipios y en la serie de 59 Municipios (sin CABA). Variación interanual (media móvil 3 meses). Marzo 2017 - Septiembre 2018 (en %)**



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

**Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Agosto 2018 (en %)**



**Nota:** Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado a nivel muestra de 60 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir

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

Realizando un análisis regional para la superficie involucrada en los permisos del mes de Agosto<sup>8</sup>, puede verse que la caída del 13,3% que se había registrado en el mes tuvo comportamientos heterogéneos según la zona geográfica, **con tres regiones<sup>9</sup> de desempeño positivo: Cuyo (22,4%), NOA (16,2%) y Centro (7,4%)** y las otras tres con bajas interanuales: Patagonia (-10,6%), AMBA (-31,1%) y NEA (-34,9%). A su vez, **cada región mostró comportamientos dispares a su interior**, como se ilustra en el Gráfico V.

Considerando individualmente la performance de cada uno de los Municipios relevados, **veinticinco de ellos registraron crecimientos interanuales en el mes de Agosto, mientras que treinta y cuatro registraron caídas<sup>10</sup>**. Los distritos con mejores resultados en comparación con Agosto de 2017 fueron: Chimbab, (445%), Rivadavia (403%), Catamarca (387%), Victoria (366%), Santiago del Estero (233 %), Villa María (230%) y Almirante Brown (181%). En el otro extremo, aquellas con mayores caídas han sido Rafaela (-81%), San Miguel de Tucumán (-78%), Corrientes (-77%), Sunchales (-77 %) y Berazategui (-74%).

## Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>11</sup>

En Septiembre la cantidad de permisos solicitados y el metraje involucrado en ellos evidenciaron variaciones interanuales positivas por primera vez desde Marzo de este año. En cuanto al tipo de viviendas nuevas solicitadas, el tercer trimestre mostró, al igual que los dos anteriores, una novedosa mayor participación de las unidades de dos o más ambientes, registrando los *Monoambientes* un porcentaje minoritario por primera vez desde 2011.

<sup>8</sup> Último dato disponible con desagregación distrital.

<sup>9</sup> La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualeguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia.

<sup>10</sup> En la última publicación del INDEC Informa se produjo un reemplazo de la localidad de Villa Dolores por la de Villa Mercedes, por lo que se carece de datos para realizar la comparación interanual en esta última.

<sup>11</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 total para construcciones nuevas con destino residencial. Nivel y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Septiembre 2017 – 2018 (en cantidad, en M2 y en %)**

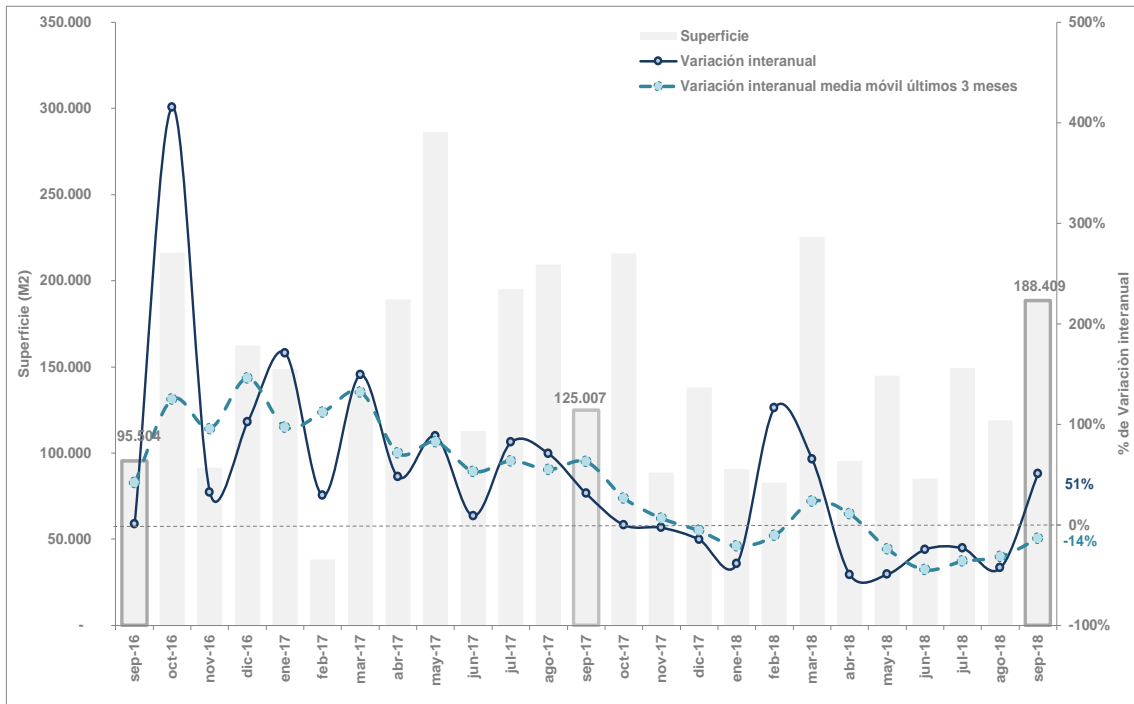
| Periodo                        | Permisos Totales | Superficie Total |                     | Superficie Nuevas Construcciones destino residencial |                     |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------------------|--|---------------------|
|                                |                  | M2               | % Var. Año anterior | M2   | % Var. Año anterior |
| <b>2017</b>                    |                  |                  |                     |  |                     |
| 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%              |
| Marzo                          | 103              | 225.497          | 65,2%               | 116.260  | 281,8%              |
| Abril                          | 89               | 95.289           | -49,6%              | 71.230   | -43,2%              |
| Mayo                           | 117              | 145.053          | -49,3%              | 113.741  | -25,1%              |
| Junio                          | 64               | 85.095           | -24,6%              | 72.340   | -7,3%               |
| Julio                          | 62               | 149.185          | -23,5%              | 130.840  | -14,8%              |
| Agosto                         | 79               | 119.096          | -43,1%              | 63.334   | -53,3%              |
| Septiembre                     | 92               | 188.409          | 50,7%               | 112.687  | 17,2%               |
| <b>Acumulado Ene - Sep '06</b> | <b>2004</b>      | <b>2.193.671</b> | <b>43,0%</b>        | <b>1.739.842</b>                                     | <b>45,7%</b>        |
| <b>Acumulado Ene - Sep '07</b> | <b>1913</b>      | <b>2.233.138</b> | <b>1,8%</b>         | <b>1.699.410</b>                                     | <b>-2,3%</b>        |
| <b>Acumulado Ene - Sep '08</b> | <b>1662</b>      | <b>2.144.695</b> | <b>-4,0%</b>        | <b>1.418.759</b>                                     | <b>-16,5%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '09</b> | <b>1340</b>      | <b>1.287.181</b> | <b>-40,0%</b>       | <b>837.657</b>                                       | <b>-41,0%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '10</b> | <b>909</b>       | <b>953.638</b>   | <b>-25,9%</b>       | <b>711.560</b>                                       | <b>-15,1%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '11</b> | <b>1630</b>      | <b>2.091.047</b> | <b>119,3%</b>       | <b>1.484.871</b>                                     | <b>108,7%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '12</b> | <b>1034</b>      | <b>1.301.727</b> | <b>-37,7%</b>       | <b>1.008.986</b>                                     | <b>-32,0%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '13</b> | <b>462</b>       | <b>486.499</b>   | <b>-62,6%</b>       | <b>315.005</b>                                       | <b>-68,8%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '14</b> | <b>672</b>       | <b>665.391</b>   | <b>36,8%</b>        | <b>407.113</b>                                       | <b>29,2%</b>        |
| <b>Acumulado Ene - Sep '15</b> | <b>443</b>       | <b>635.989</b>   | <b>-4,4%</b>        | <b>276.295</b>                                       | <b>-32,1%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '16</b> | <b>560</b>       | <b>849.203</b>   | <b>33,5%</b>        | <b>623.608</b>                                       | <b>125,7%</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '17</b> | <b>795</b>       | <b>1.441.351</b> | <b>69,7%</b>        | <b>926.765</b>                                       | <b>48,6%</b>        |
| <b>Acumulado Ene - Sep '18</b> | <b>741</b>       | <b>1.181.105</b> | <b>-18,1%</b>       | <b>821.492</b>                                       | <b>-11,4%</b>       |

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

Al igual que en el total a nivel nacional, **en Septiembre se modificó el comportamiento de los permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires, retornando a terreno positivo en su comparación interanual luego de cinco meses de caídas**. Este incremento se dio tanto en los metros cuadrados involucrados (50,7%) como en la cantidad de permisos solicitados (5,7% - ver Cuadro II). En cuanto a los destinos de las construcciones solicitadas, **la mejora se observó tanto en aquellas de tipo Residencial (21%)**, dentro de las cuales las Nuevas Construcciones verificaron un crecimiento algo menor (17,2% - ver Cuadro II), **como en las No Residenciales (+175%)**, que resultaron responsables de dos tercios de la expansión interanual mencionada<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> El crecimiento interanual en términos absolutos fue de 42.566 metros cuadrados solicitados para las construcciones con destino Residencial y de 20.836 para las No Residenciales en Septiembre.

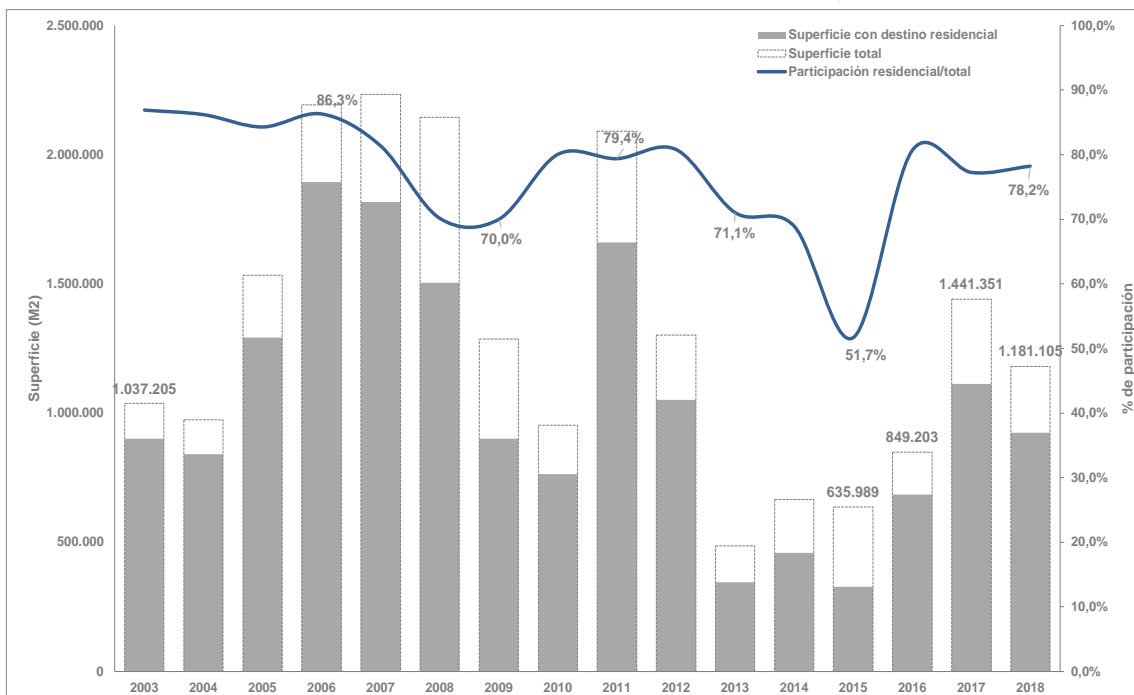
**Gráfico V - Superficie solicitada para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Septiembre 2016 – 2018 (en M2 y en %)**



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

**El metraje total acumulado en las solicitudes vertidas durante los primeros tres trimestres del año en la Ciudad de Buenos Aires se mantiene aún por debajo de lo acontecido en igual periodo de 2017, aunque su caída se ha recortado hasta un 18,1%, participando ambos destinos en la baja interanual (Residencial: -17% y No Residencial: -22%).** Como resultado de estas diferencias en las caídas registradas según destino, el metraje solicitado para las construcciones de tipo Residencial incrementó levemente su participación en el total acumulado durante los primeros nueve meses del año hasta un 78,2%, como puede verse en el Gráfico VI.

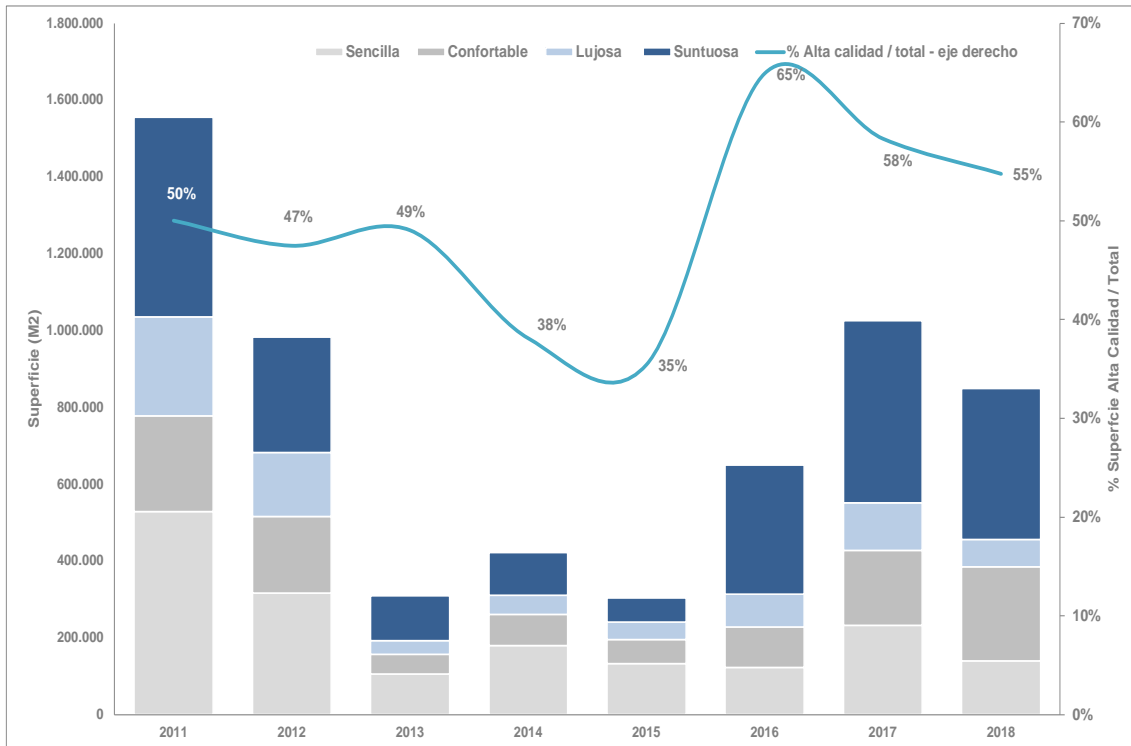
**Gráfico VI - Superficie solicitada para construcciones nuevas con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Septiembre 2003 / 2018 (en M2 y en %)**



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

Analizando los permisos solicitados según la Calidad de la Edificación involucrada en los requerimientos para la construcción de las viviendas nuevas, **en el acumulado a Septiembre se mantiene el patrón verificado durante los meses previos de 2018, con una participación mayoritaria de aquellas de Alta Calidad** (categorías *Lujosa* y *Suntuosa* - ver Gráfico VII) y un desempeño destacado de las solicitudes de viviendas nuevas *Confortables*, siendo las únicas que han incrementado su superficie en términos absolutos con respecto a 2017 (26%).

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

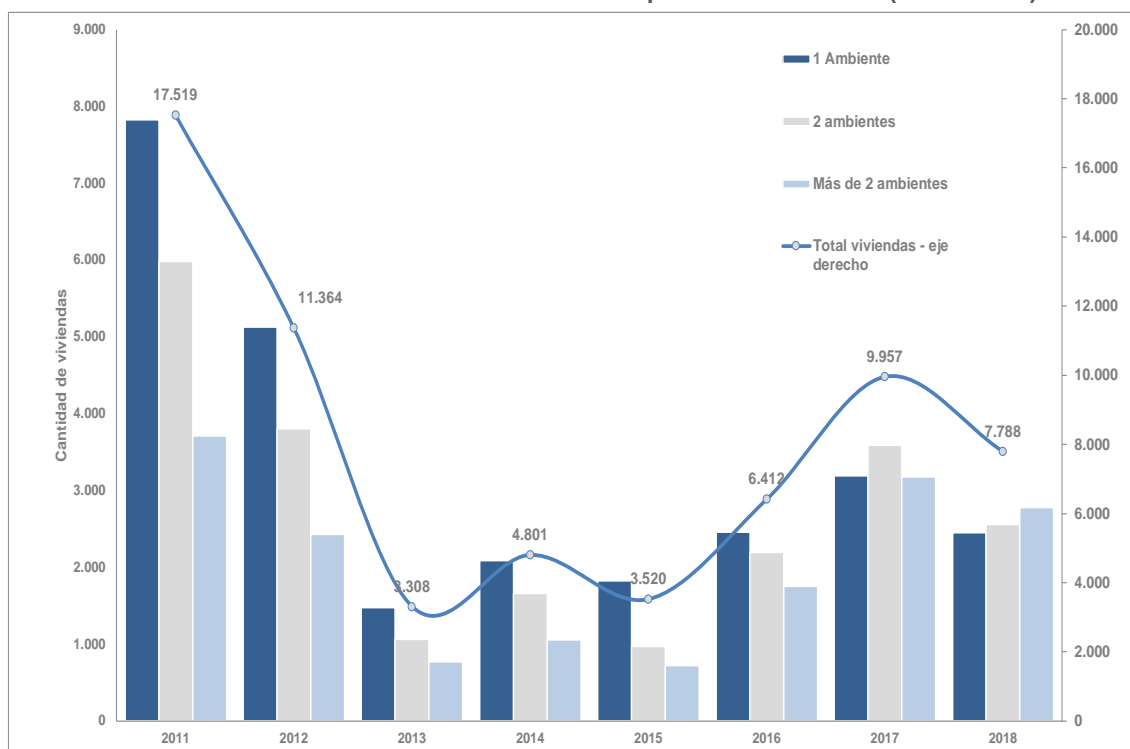


**Nota:** Alta calidad comprende las categorías *suntuosa* y *lujosa*

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

En cuanto a la distribución del número de Viviendas Nuevas solicitadas según la cantidad de ambientes que la componen, el acumulado durante los primeros nueve meses del 2018 muestra que, por primera vez desde al menos el año 2011 **la cantidad de Monoambientes (31,5%) resulta ser la menor, seguida por las viviendas de Dos Ambientes (32,9%) y ubicándose en primer lugar el segmento de Más de dos ambientes (35,7%)**. Esta distribución se ha mantenido en cada uno de los tres trimestres del año. Como se ha mencionado en Informes previos, este perfil de las Nuevas Viviendas solicitadas evidenciado durante el presente año ha estado motivado por el fuerte crecimiento del crédito hipotecario durante el último trimestre de 2017 y primer trimestre 2018, dando lugar a desarrollos vinculados con el usuario final de vivienda. Es de esperarse entonces que esta distribución se vea alterada *pari passu* la merma en el otorgamiento del financiamiento bancario para la vivienda acontecido a partir de Abril de este año (ver Informes Anteriores y sección Crédito Hipotecario más adelante).

Gráfico VIII - Viviendas nuevas solicitadas para construir según cantidad de ambientes.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Septiembre 2011 / 2018 (en cantidad)



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

## La compraventa de inmuebles

Las Escrituras celebradas en el mes de Septiembre mostraron caídas interanuales en los dos principales distritos del país, Ciudad y Provincia de Buenos Aires, tanto si se consideran con o sin hipotecas bancarias. De todas formas, el acumulado anual todavía continúa en terreno positivo debido al buen desempeño que habían registrado en la primera parte del año.

En cuanto al otorgamiento de préstamos hipotecarios, durante el mes bajo análisis se verificó una nueva caída de magnitud tanto en comparación con Agosto como con respecto a igual mes de 2017, habida cuenta de un contexto de fuerte volatilidad cambiaria. Los datos disponibles para el mes de Octubre indican una leve profundización de la retracción en los montos otorgados, mientras que los parciales de Noviembre evidencian cierta estabilidad.

**Con 3.539 Escrituras firmadas en el mes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Actividad de Compraventa acumuló en Septiembre su cuarta caída interanual consecutiva (Cuadro III). La merma fue del 41,1% esta vez, la mayor retracción desde Junio de 2013, producto de un contexto mensual de fuerte incertidumbre cambiaria. El tercer trimestre finaliza así con una merma del 28% con respecto a lo ocurrido en 2017 y contrarresta casi totalmente el crecimiento que se había evidenciado en el primer semestre, de modo que el acumulado en lo que va del año muestra un incremento de apenas el 2,2%. El crecimiento de mediano plazo, por su parte, medido como la variación interanual acumulada en doce meses, continuó desacelerándose hasta ubicarse en un 11% en Septiembre (Gráfico IX).**

**Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 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>                    |                           |                |               |                                 |                |               |
| 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%         | 4.040                           | -10,0%         | 34,0%         |
| Marzo                          | 11.954                    | 74,6%          | 30,1%         | 6.079                           | 50,5%          | 34,7%         |
| Abril                          | 11.658                    | -2,5%          | 30,7%         | 5.979                           | -1,6%          | 48,0%         |
| Mayo                           | 11.615                    | -0,4%          | 16,5%         | 5.897                           | -1,4%          | 15,6%         |
| Junio                          | 10.289                    | -11,4%         | -4,4%         | 4.592                           | -22,1%         | -11,2%        |
| Julio                          | 9.481                     | -7,9%          | -9,0%         | 4.403                           | -4,1%          | -17,1%        |
| Agosto                         | 9.611                     | 1,4%           | -20,0%        | 4.549                           | 3,3%           | -24,5%        |
| Septiembre                     | 8.227                     | -14,4%         | -30,6%        | 3.539                           | -22,2%         | -41,1%        |
| <b>Acumulado Ene - Sep '05</b> | <b>90.442</b>             | -              | -             | <b>50.384</b>                   | -              | -             |
| <b>Acumulado Ene - Sep '06</b> | <b>96.950</b>             | -              | <b>7,2%</b>   | <b>49.733</b>                   | -              | <b>-1,3%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '07</b> | <b>94.170</b>             | -              | <b>-2,9%</b>  | <b>51.514</b>                   | -              | <b>3,6%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '08</b> | <b>105.143</b>            | -              | <b>11,7%</b>  | <b>49.862</b>                   | -              | <b>-3,2%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '09</b> | <b>70.925</b>             | -              | <b>-32,5%</b> | <b>34.791</b>                   | -              | <b>-30,2%</b> |
| <b>Acumulado Ene - Sep '10</b> | <b>81.903</b>             | -              | <b>15,5%</b>  | <b>43.720</b>                   | -              | <b>25,7%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '11</b> | <b>91.000</b>             | -              | <b>11,1%</b>  | <b>45.981</b>                   | -              | <b>5,2%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '12</b> | <b>79.844</b>             | -              | <b>-12,3%</b> | <b>35.089</b>                   | -              | <b>-23,7%</b> |
| <b>Acumulado Ene - Sep '13</b> | <b>69.221</b>             | -              | <b>-13,3%</b> | <b>24.686</b>                   | -              | <b>-29,6%</b> |
| <b>Acumulado Ene - Sep '14</b> | <b>63.323</b>             | -              | <b>-8,5%</b>  | <b>23.963</b>                   | -              | <b>-2,9%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '15</b> | <b>68.146</b>             | -              | <b>7,6%</b>   | <b>26.017</b>                   | -              | <b>8,6%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '16</b> | <b>67.407</b>             | -              | <b>-1,1%</b>  | <b>29.602</b>                   | -              | <b>13,8%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '17</b> | <b>82.995</b>             | -              | <b>23,1%</b>  | <b>42.611</b>                   | -              | <b>43,9%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '18</b> | <b>86.656</b>             | -              | <b>4,4%</b>   | <b>43.569</b>                   | -              | <b>2,2%</b>   |

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

**La caída verificada en el mes se debió a lo ocurrido tanto en las operaciones sin Hipotecas como en las realizadas mediante crédito bancario, aunque la baja en estas fue más pronunciada que en aquellas (-26% y -78% respectivamente). De esta manera, la participación de las hipotecas en el total de Escrituras rubricadas fue del 10%, el menor registro desde Junio de 2016, recién iniciado el otorgamiento de créditos denominados en UVA.**

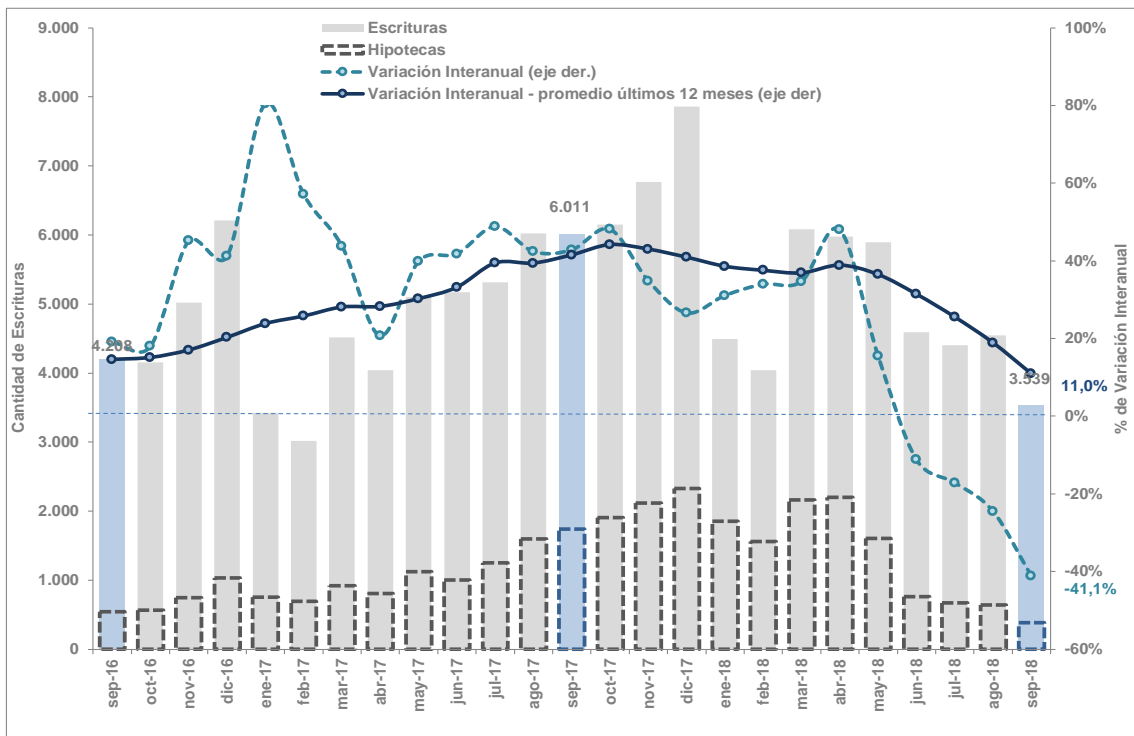
**Con un volumen total de 17.947 Millones de pesos implicados en las operaciones de compraventa, el monto promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 5.071.094 pesos, lo que representa un incremento con respecto al mes precedente del 34,3%, superando la evolución mensual del tipo de cambio (28,1%<sup>13</sup>), por lo que el monto en moneda extranjera (131.410 USD) resultó superior al de Agosto en un 4,8%<sup>14</sup>. Comparado en términos interanuales, el monto medio por Escritura en Septiembre, medido en divisas, resulta ser un 4,4% menor. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico X.**

<sup>13</sup> Se considera el tipo de cambio promedio mensual publicado por el BCRA

<sup>14</sup> Esto surge de un monto promedio en Agosto de 125.334 USD (Ver Informe Nro 156)

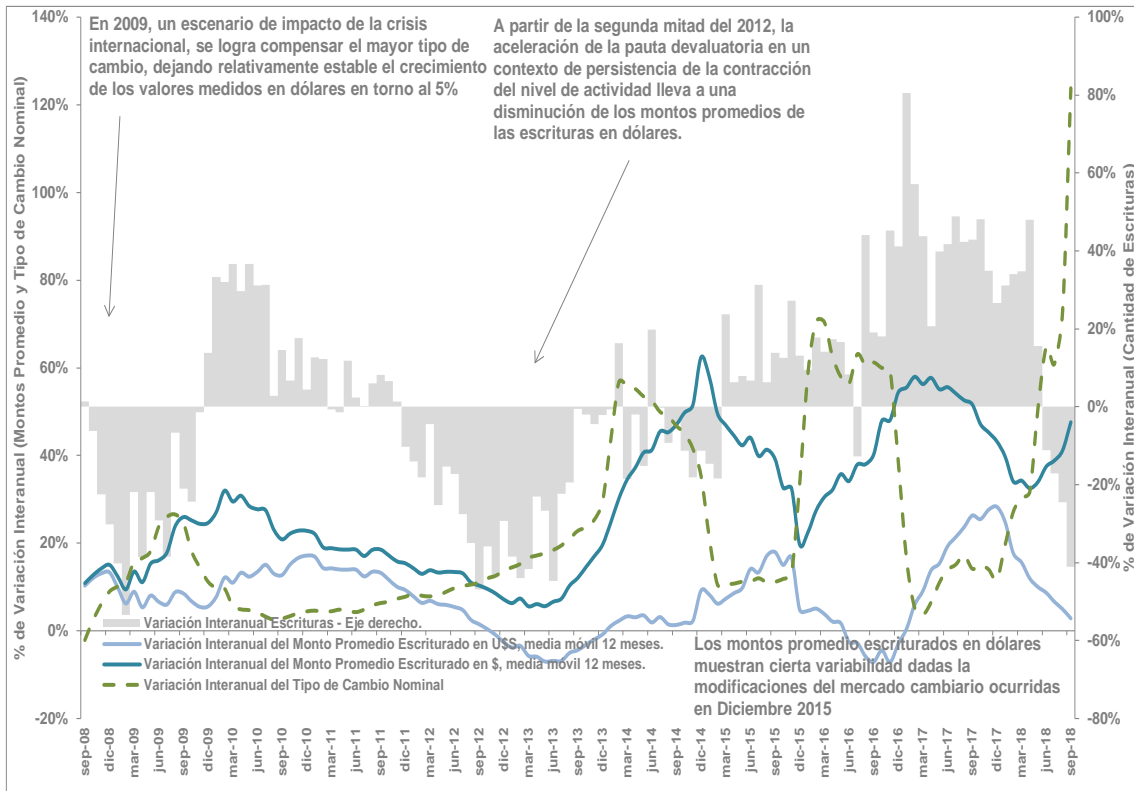


**Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2016 – 2018 (en cantidad y en %)**



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

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

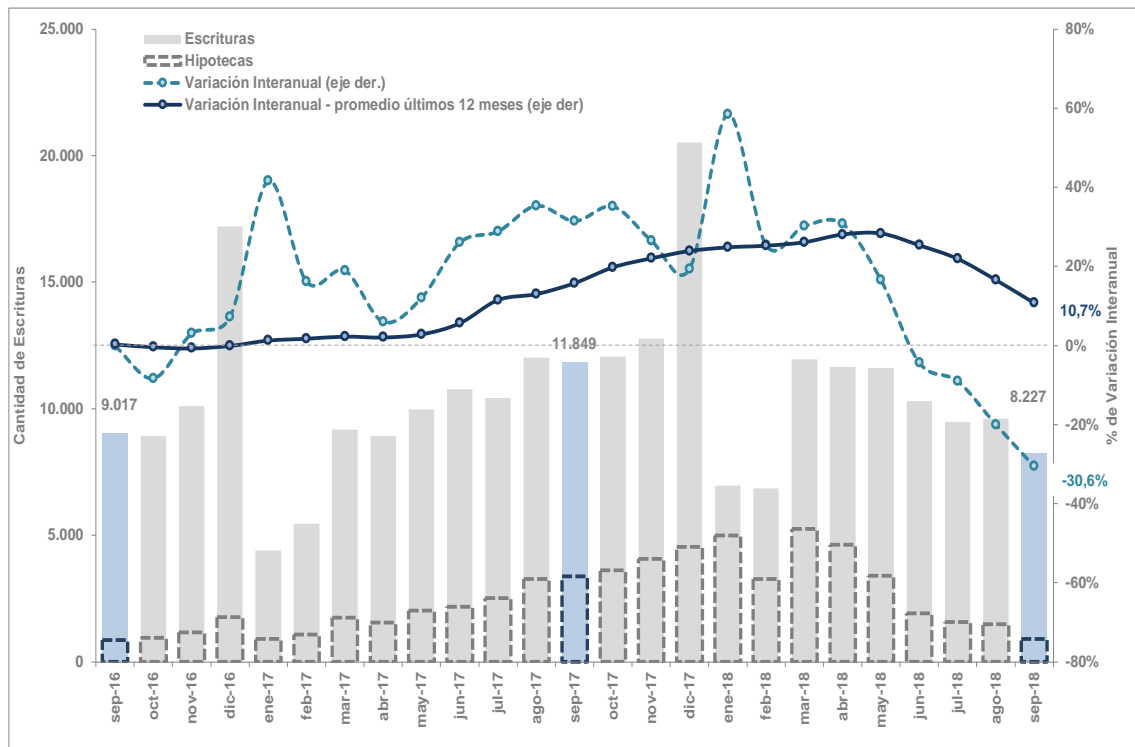


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En Septiembre se firmaron 8.227 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica una disminución interanual del 30,6% interanual, presentando así una profundización en el ritmo de caída (ver Cuadro III), la mayor desde Enero de 2013<sup>15</sup>. El tercer trimestre cierra así con una caída del 20% en su Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense y lleva el acumulado anual a un crecimiento del 4,4% con respecto a los primeros nueve meses de 2017, variación que contrasta con el 21% de aumento interanual que había alcanzado al final del primer semestre el año. Como consecuencia de este desempeño, la tendencia de mediano plazo siguió desacelerándose hasta un 10,7% promedio en doce meses (Gráfico XI).

Al igual que en la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires, la participación de las Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias continuó su sendero de reducción en la Provincia homónima hasta representar un 11% del total de Rúbricas, la menor proporción desde Diciembre de 2016. Esto se debió a la mayor caída interanual de las operaciones respaldadas con crédito bancario (-73,1%) respecto al desempeño, también negativo, de las realizadas sin Hipotecas (-13,6%).

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

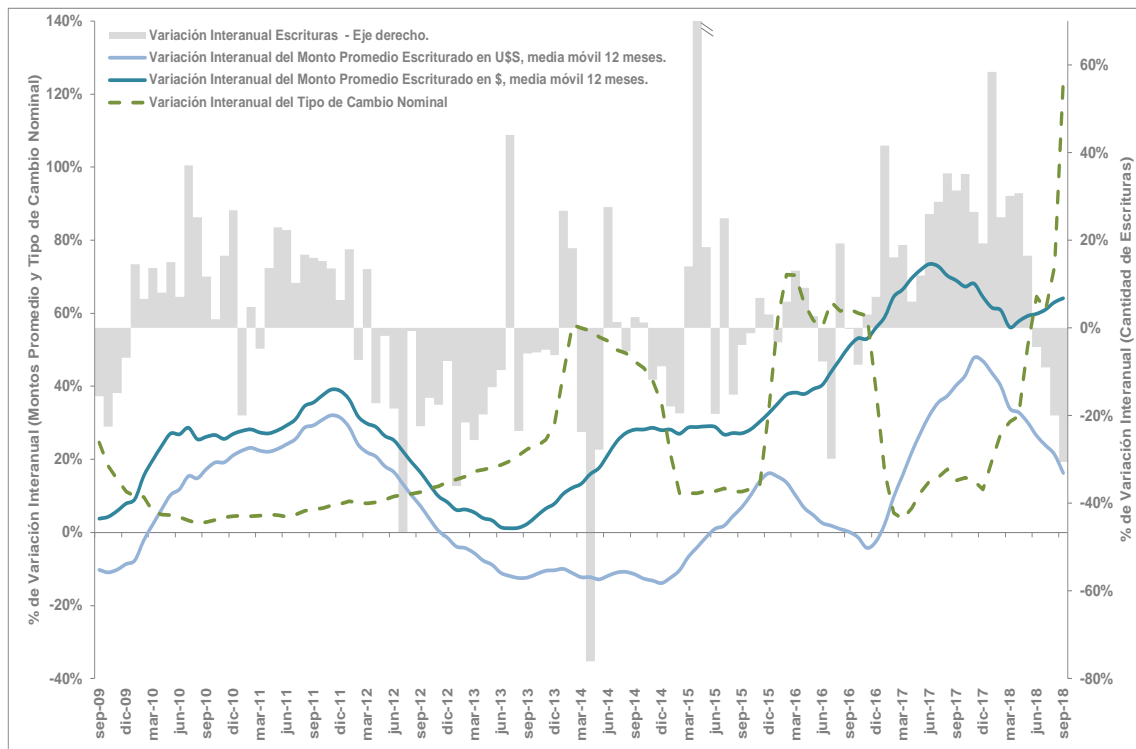


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En Septiembre, el monto medio por Escritura realizada en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.044.595 pesos, valor que se encuentra en línea con el verificado en el mes precedente, por lo que esta cifra promedio medida en dólares estadounidenses equivale a 52.984 USD y representa una caída mensual del 23,2% en divisas, comportamiento que se opone al evidenciado en la Capital Federal en igual periodo. En una comparación interanual, el valor promedio de las operaciones de compraventa en el distrito bonaerense registró también una merma significativa (-23,9%). 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 XII.

<sup>15</sup> Exceptuando el mes de Abril de 2014 que se vio afectado por el cese de actividades en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

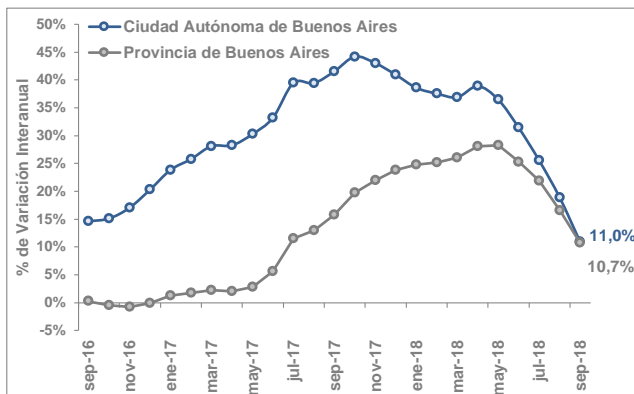
**Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Septiembre 2008 – 2018 (en %)**



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

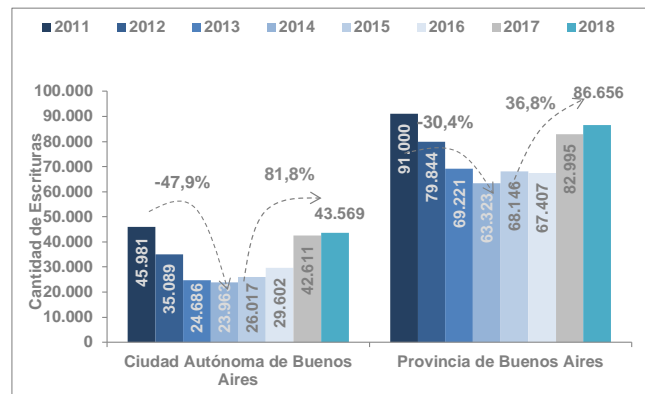
La aceleración del ritmo de caída interanual de escrituración que se verificó tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la Provincia homónima, dio lugar a una **merma en el ritmo de variación de la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en ambos distritos** (más pronunciada en el caso de la Capital Federal que en el territorio bonaerense) de modo que, para el mes de Septiembre, ambas se encontraban alrededor del 11% de crecimiento (Gráfico XIII). Como fuera dicho, este desempeño mensual se dio en un contexto de fuerte incertidumbre cambiaria, elemento a destacar ya que es en divisas como suelen pactarse las operaciones inmobiliarias en las dos principales plazas del país. Asimismo, esta profundización en la caída que se registró en Septiembre impactó en la tasa de crecimiento interanual del acumulado en nueve meses, de modo que **el volumen total escriturado durante dicho periodo se encuentra, nuevamente, por debajo de lo acumulado en igual lapso de 2011** (Gráfico XIV).

**Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Septiembre 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 XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Septiembre 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

De modo consistente con lo comentado respecto al segmento de operaciones de compraventa realizadas mediante Hipotecas en los dos principales distritos del país, **el monto total brindado en todo el país a Individuos en concepto de créditos para la vivienda durante Septiembre registró una importante baja en relación con el mes precedente (-34,4%), presentando también una caída interanual del 56,1%** (Cuadro IV). Si se convierten estos volúmenes a moneda estadounidense al tipo de cambio promedio de cada periodo, la baja mensual asciende a 48,5% y la interanual al 80,6% (Gráfico XV). **Del total otorgado (3.666 millones de pesos), puede inferirse que un 94% fue con destino vivienda, al tratarse de financiaciones con plazos que superan los diez años**<sup>16</sup>.

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

| Periodo                        | Montos otorgados Hipotecarios |                |               | Variaciones Interanuales |                |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------|--------------------------|----------------|
|                                | Total                         | Más de 10 años | UVA           | Total                    | Más de 10 años |
| <b>2017</b>                    |                               |                |               |                          |                |
| Septiembre                     | 8.354                         | 7.954          | 7.348         | 817,5%                   | 1052,7%        |
| Octubre                        | 9.293                         | 8.936          | 8.334         | 723,6%                   | 882,3%         |
| Noviembre                      | 10.102                        | 9.677          | 9.186         | 570,9%                   | 682,2%         |
| Diciembre                      | 12.472                        | 12.025         | 11.611        | 427,2%                   | 495,3%         |
| <b>2018</b>                    |                               |                |               |                          |                |
| Enero                          | 10.229                        | 9.857          | 9.498         | 539,7%                   | 661,1%         |
| Febrero                        | 9.973                         | 9.657          | 9.443         | 488,4%                   | 522,8%         |
| Marzo                          | 14.742                        | 14.343         | 13.937        | 525,2%                   | 553,2%         |
| Abril                          | 14.054                        | 13.698         | 13.220        | 536,1%                   | 550,7%         |
| Mayo                           | 11.400                        | 10.961         | 10.597        | 255,6%                   | 266,7%         |
| Junio                          | 6.222                         | 5.774          | 5.573         | 68,9%                    | 71,6%          |
| Julio                          | 5.467                         | 5.140          | 4.933         | 5,9%                     | 7,6%           |
| Agosto                         | 5.588                         | 5.244          | 5.108         | -21,8%                   | -23,1%         |
| Septiembre                     | 3.666                         | 3.457          | 3.366         | -56,1%                   | -56,5%         |
| <b>Acumulado Ene - Sep '05</b> | <b>1.083</b>                  | <b>554</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>                 | <b>-</b>       |
| <b>Acumulado Ene - Sep '06</b> | <b>1.702</b>                  | <b>1.030</b>   | <b>-</b>      | <b>57,2%</b>             | <b>86,0%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '07</b> | <b>3.262</b>                  | <b>2.537</b>   | <b>-</b>      | <b>91,6%</b>             | <b>146,3%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '08</b> | <b>3.844</b>                  | <b>3.042</b>   | <b>-</b>      | <b>17,8%</b>             | <b>19,9%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '09</b> | <b>1.120</b>                  | <b>666</b>     | <b>-</b>      | <b>-70,9%</b>            | <b>-78,1%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '10</b> | <b>2.280</b>                  | <b>1.587</b>   | <b>-</b>      | <b>103,6%</b>            | <b>138,2%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '11</b> | <b>4.311</b>                  | <b>3.349</b>   | <b>-</b>      | <b>89,1%</b>             | <b>111,1%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '12</b> | <b>4.244</b>                  | <b>3.299</b>   | <b>-</b>      | <b>-1,6%</b>             | <b>-1,5%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '13</b> | <b>3.167</b>                  | <b>2.110</b>   | <b>-</b>      | <b>-25,4%</b>            | <b>-36,1%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '14</b> | <b>2.469</b>                  | <b>1.602</b>   | <b>-</b>      | <b>-22,0%</b>            | <b>-24,0%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '15</b> | <b>3.325</b>                  | <b>1.979</b>   | <b>-</b>      | <b>34,7%</b>             | <b>23,5%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '16</b> | <b>5.290</b>                  | <b>3.779</b>   | <b>417</b>    | <b>59,1%</b>             | <b>90,9%</b>   |
| <b>Acumulado Ene - Sep '17</b> | <b>35.420</b>                 | <b>33.048</b>  | <b>25.477</b> | <b>569,6%</b>            | <b>774,4%</b>  |
| <b>Acumulado Ene - Sep '18</b> | <b>81.341</b>                 | <b>78.134</b>  | <b>75.675</b> | <b>129,6%</b>            | <b>136,4%</b>  |

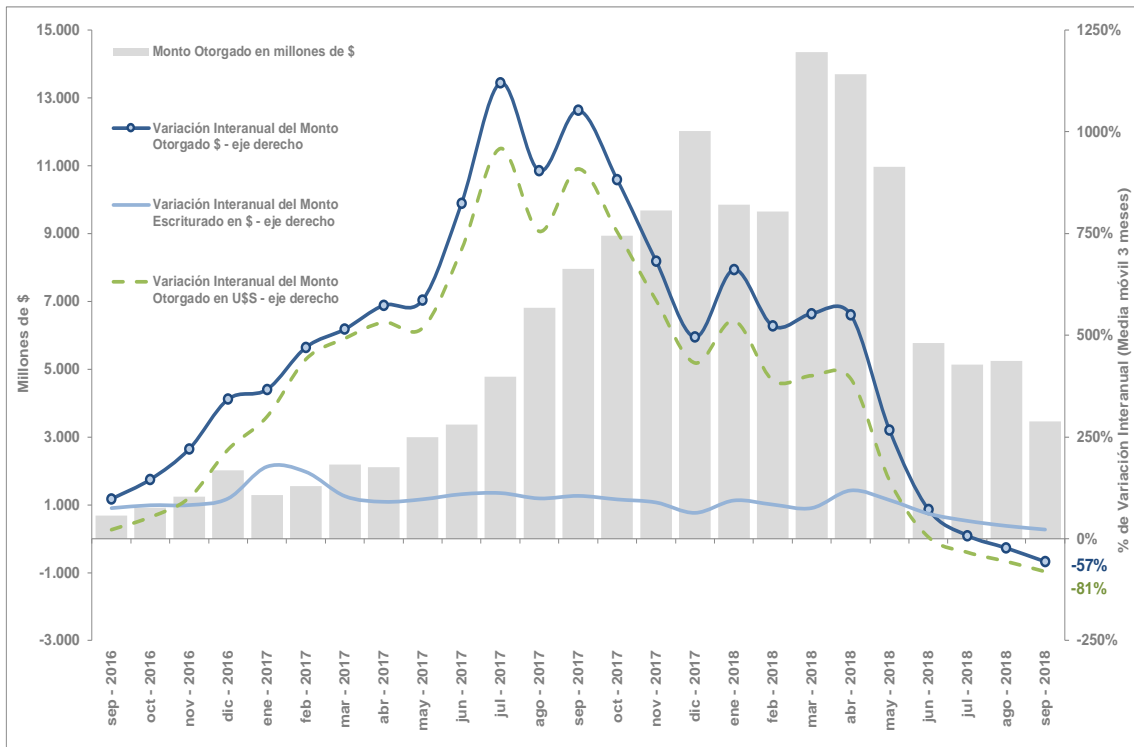
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Como ocurre desde mediados de 2016, cuando comenzaron a otorgarse los créditos denominados en Unidades de Vivienda (UVA), la herramienta para el otorgamiento de créditos (hipotecarios, prendarios, personales, etc.) lanzada por el Banco Central de la República Argentina en Abril de 2016; **un alto porcentaje (96,9%<sup>17</sup>) del total del crédito del mes fue pactado en dicha unidad de cuenta.**

<sup>16</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>17</sup> Información recientemente publicada por el BCRA sobre los plazos de los créditos hipotecarios en UVA muestra que los datos son comparables, puesto que los plazos de otorgamiento de los hipotecarios UVA resultan mayores a los 10 años.

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



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

Los datos sobre crédito hipotecario otorgado en Octubre muestran una reducción del 9% en pesos y del 5% en dólares con respecto a Septiembre, habida cuenta de la reducción del tipo de cambio promedio verificada en el mes. La información provisoria a Noviembre<sup>18</sup> relativa a las financiaciones para la vivienda denominadas en UVA<sup>19</sup> muestra cierta estabilidad en cuanto a los montos otorgados en moneda nacional.

<sup>18</sup> Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 15 de Noviembre en comparación con el promedio de los primeros 15 días del mes anterior.

<sup>19</sup> Único dato disponible para el parcial del mes de Noviembre. No resulta idéntico al dato reportado en el informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisorio se trata de una muy buena aproximación al universo.

## ► 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  |