

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 166

Correspondiente al período Junio – Julio 2019

Buenos Aires | Agosto 2019

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	11
Costos	16
La construcción en el empleo	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Junio 2019.....	22
El empleo agregado en la Construcción	22
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia	27
El salario en la Construcción.....	30
La evolución del salario real.....	34
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	39
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
La compraventa de inmuebles	42
▶ Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 166

Agosto 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El nivel de consumo de cemento en Julio fue superior al de igual mes del año pasado. En este caso, el alza fue del 5,1% interanual, incluso mayor al 4,3% registrado en igual período de 2018.
- Por cuarta vez en la historia, el consumo de cemento durante dicho mes quedó por encima del millón de toneladas, quedando levemente por debajo de los registros correspondientes a los años impares 2013, 2015 y 2017.
- En el mes de Julio fue la primera vez desde Octubre de 2016 que el consumo de Cemento en *bolsa* tuvo una mejor performance que el realizado a *granel*.
- La evolución del consumo en las *Grandes jurisdicciones* fue menos favorable que en las *Restantes del país*, circunstancia que no tenía lugar desde la primera mitad del año 2017. En efecto, las *Restantes* prácticamente duplicaron la tasa de crecimiento de las primeras.
- Mientras que en Mayo fueron 8 las jurisdicciones que mostraron guarismos positivos en el consumo de cemento, en Julio ese número ascendió a 17.
- El Índice Construya se mantuvo en terreno negativo, registrando en Julio una baja interanual del 7,5%. No obstante, la versión desestacionalizada de este indicador reflejó una suba del 2,8% mensual, revirtiendo así la caída de los dos últimos meses.
- El ISAC (versión desestacionalizada) afrontó en Junio su mayor retroceso mensual desde Noviembre del año pasado, con una baja del 4,2%.
- Considerando su nivel, se advierte que el mismo resultó tan sólo superior al de igual mes de 2012 y 2016, quedando por detrás de todos los restantes años.
- En Julio la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción retrocedió un 0,07% interanual. Como consecuencia, tal como ya había ocurrido en Junio, ese número (20.665) quedó por debajo del correspondiente a igual período de 2015.
- El marginal descenso del universo empleadores se explicó tanto por la menor tasa de incremento entre las *Grandes jurisdicciones* como por el mayor ritmo de contracción entre las *Restantes jurisdicciones*.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior al de un año atrás volvió a crecer, llegando ahora a 14.
- En lo que atañe a la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la caída interanual y el deterioro respecto a Junio se explicó, en primer lugar, por el mayor descenso de las *Unipersonales*, y en segundo lugar por las *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que disminuyeron su tasa de expansión.
- En cuanto al Tipo de Actividad, la baja interanual fue producto del comportamiento de las *Constructoras/Contratistas*, que se ubicó, por primera vez en el año, en terreno negativo.
- La suba mensual del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) fue del 2,4%, poco menos que duplicando la tasa de incremento del mes anterior (1,3%).
- Dicho aumento en la tasa de variación se explicó exclusivamente por el comportamiento del rubro *Mano de obra*, cuyo costo se elevó en el mes de Julio un 4,3% mensual.
- El capítulo Materiales durante el mes de Julio experimentó un alza de apenas el 1,3%, la cuarta disminución (en relación a la tasa del mes anterior) en forma consecutiva y la más baja desde Marzo de 2017.

- Medido en dólares estadounidenses, el nivel general de costos de construcción experimentó una nueva suba mensual del 5,4%; que sumada a la del 4% que había tenido lugar durante Junio significó la acumulación de un aumento del 9,6% en los dos últimos meses.
- Fruto de ello, el indicador superó el nivel de 80 (Índice Base Diciembre 2014 = 100) por primera vez desde Septiembre de 2018. De todas formas, la depreciación de la moneda ocurrida durante Agosto volverá a cambiar esta situación.

Situación Laboral

- La ocupación sectorial mostró una retracción durante el mes de Junio. Según la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente, el nivel de empleo formal en la Industria de la Construcción ascendió a 410.336 puestos de trabajo registrados durante el sexto mes de 2019.
- El comportamiento del empleo resulta consistente con la evolución reciente del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), el cual exhibió una nueva contracción en el mes de Junio que se suma a las observadas durante Marzo y Abril. De esta manera, la evolución del empleo acompaña, con cierto rezago como cabe esperar, el comportamiento de la demanda de materiales.
- La tasa de variación interanual ha exhibido una progresiva aceleración de su dinámica contractiva. El mes de Junio marcó un volumen de ocupación sectorial 2,4% inferior al registrado en igual mes de 2018, siendo la evolución más desfavorable desde Octubre pasado.
- El segundo trimestre del año culminó con una media de ocupación que alcanzó los 415.152 puestos de trabajo registrados, nivel que se ubica 2,1 % por debajo de la marca observada un año atrás.
- Pese a esto, el promedio de puestos de trabajo registrados durante los primeros seis meses de 2019 se ubica entre los más elevados de la serie histórica superado, apenas, por los verificados en iguales períodos de los años 2008, 2011 y 2018.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en un nivel de 14,2 puestos de trabajo por empresa, marcando una contracción del 1,7% mensual.
- Las empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores han venido creciendo en importancia, alcanzando en Junio una participación record del 12,1% en la estructura de la ocupación sectorial.
- En el mes bajo análisis se verificó una reducción de los planteles de las medianas y grandes constructoras, lo que se tradujo en un desplazamiento desde los segmentos de 300 o más empleados hacia los de menor cantidad de trabajadores.
- Dos terceras partes de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional presentaron en el mes de Junio un nivel de ocupación sectorial inferior al alcanzado un mes atrás (la proporción más elevada desde Diciembre pasado).
- La Región Metropolitana resultó la gran protagonista a la hora de dar cuenta de la contracción verificada a nivel nacional. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios que conforman el Gran Buenos Aires explican casi la mitad de la reducción de puestos de trabajo registrados (47%) en el mes.
- La caída de la ocupación sectorial en Junio estuvo impulsada por las Grandes jurisdicciones del país (-1,9% mensual), a la inversa de lo sucedido a lo largo del último año.
- Luego de tres meses consecutivos de liderar el crecimiento a nivel nacional, la Provincia de San Luis marcó una contracción del 12,1% en Junio, mes donde los únicos distritos en expansión estuvieron principalmente concentrados en el Norte del país y, sorpresivamente para un mes de Junio, en Provincias como Santa Cruz y Chubut.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de \$40.629 en Junio de 2019, importe que incluye el proporcional del medio aguinaldo.
- De esta manera, el promedio salarial alcanzó un crecimiento del 47,7% interanual, por debajo del ritmo de incremento observado en Mayo.

- Durante el primer semestre del año, los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 mensuales casi más que se duplicaron (+266,2%), al tiempo que algo más de tres cuartos del total de los trabajadores registrados del sector (77,6%) percibieron un salario superior a los \$14.000.
- Las provincias de Salta y Jujuy exhiben el incremento interanual del promedio salarial más acelerado con expansiones del orden del 76% y del 73% respectivamente, a las que le siguieron San Luis y el interior de la Provincia de Buenos Aires.
- La media de las remuneraciones del sector, deflactada por la evolución de los precios domésticos para considerarla en términos reales, se ubicó un 5,2% por debajo de la observada en Junio de 2018, revirtiendo levemente el camino de recorte de la caída exhibido en el mes precedente.
- Apenas en cuatro distritos (Salta, Jujuy, el interior de la Provincia de Buenos Aires y Córdoba), los trabajadores del sector percibieron un salario promedio superior al obtenido en igual mes del 2018, es decir, luego de descartar el incremento interanual en los precios al consumidor.
- Cuando se analiza lo acontecido a lo largo del primer semestre del año, únicamente Salta y Jujuy registran variaciones positivas del salario real.

Situación Inmobiliaria

- Con 775.678 metros cuadrados y por tercera vez consecutiva en el año, en el mes de Junio la superficie total involucrada en los permisos de construcción publicados por el INDEC mostró una tasa de crecimiento interanual (21,7%).
- El aumento acumulado es del 8,4% en el primer semestre del año y ubica a la primera mitad de 2019 como el mejor semestre desde el inicio de la serie en Enero de 2016.
- En el mes de Mayo, que tuvo un crecimiento interanual en los permisos del 22,5%, las regiones del país mostraron comportamientos heterogéneos. El Área Metropolitana de Buenos Aires, tanto la Capital Federal como los Partidos del Conurbano bonaerense; el NOA, el NEA y la región Centro mostraron variaciones interanuales positivas.
- En Junio, el total de operaciones de compraventa de inmuebles realizadas en la Ciudad ascendió a 2.695 unidades, es decir, un 41,8% por debajo del registrado en igual mes del año pasado.
- El total de Actos acumulados durante los primeros seis meses de 2019 resultó ser menos de la mitad de los verificados en la primera mitad de 2018. De esta forma, se trata del peor primer semestre luego del trienio 2013 a 2015.
- Un 8,2% del total de Actos rubricados fueron mediante hipotecas. De esta manera, a diferencia de lo que venía verificándose en los últimos meses, menos de un tercio (27,9%) del total de la caída interanual se explica por lo ocurrido con las Compraventas realizadas con hipotecas.
- El monto medio por operación de compraventa en la Capital Federal se mantuvo apenas por debajo del registrado el mes anterior, con \$5.193.727 por Escritura. Traducido a dólares estadounidenses al tipo de cambio del mes, el valor promedio alcanza los 118.607 dólares.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 6.487 Escrituras en Junio, un 37% menor que en igual mes del año pasado.
- El primer semestre muestra una fuerte reducción (-42,4% interanual) y, con 34.149 operaciones, se configura como la peor primera mitad de año desde 2005, inicio de la serie estadística de Escrituración en la Provincia de Buenos Aires.
- La contracción de las operaciones realizadas mediante hipotecas en el distrito bonaerense, que cayeron un 80% interanual desde 1.925 en Junio de 2018 a 391 en igual mes del presente año, fueron responsables de un 40% del total de la merma en dicho periodo.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.403.579 pesos, es decir 54.890 dólares estadounidenses.
- El otorgamiento de créditos hipotecarios a lo largo del país alcanzó los 1.843 Millones de pesos en Junio, lo que implica una caída del 30% con respecto a Mayo (26% si se lo mide en moneda extranjera), y del 70,4% interanual, merma que se incrementa hasta un 82% si se lo cotiza en dólares estadounidenses.



- De ese total, puede afirmarse que 1.712 millones de pesos se correspondieron con créditos con finalidad vivienda.
- Los datos provisorios disponibles para el mes de Julio indican una caída adicional del otorgamiento de créditos hipotecarios a personas físicas del 6,4% con respecto a Junio medido en moneda nacional, y del 3,7% valuado en moneda estadounidense.

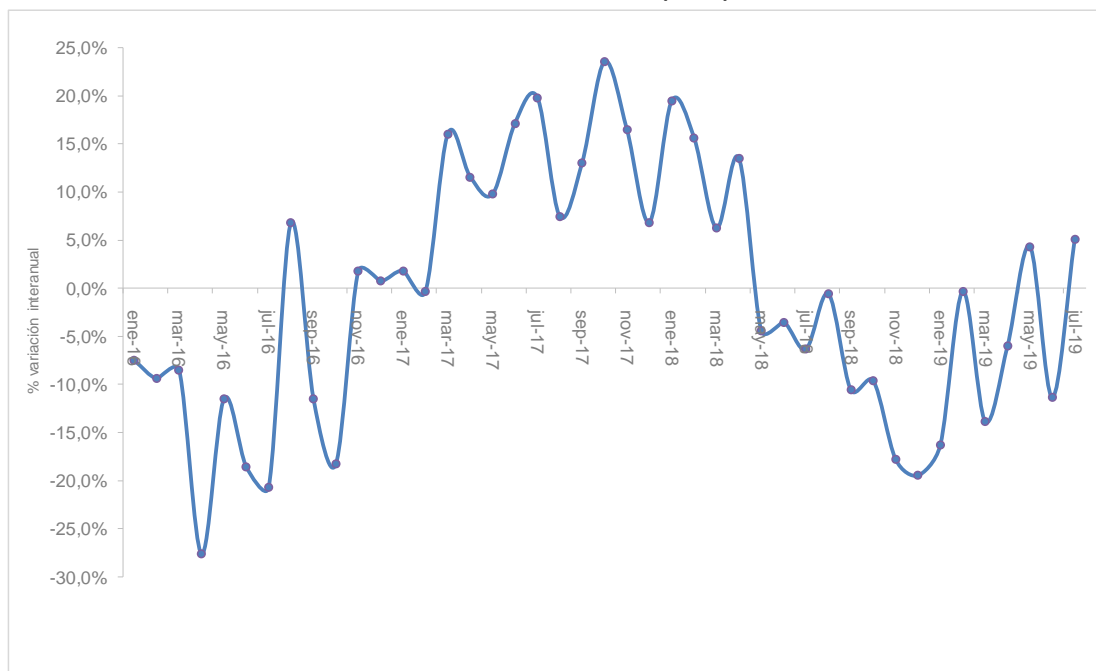
Nota: A raíz de la declaración del Estado de Emergencia Estadística por parte del Gobierno Nacional, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a darse a conocer la evolución de indicadores como el Indicador 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 aquel motivo, a partir del presente, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

► Marco General

La Construcción

El consumo de cemento volvió en Julio a terreno positivo. Por segunda vez en el año (la anterior había sido en Mayo), el nivel de consumo fue superior al de igual mes del año pasado. En este caso el alza interanual fue del 5,1%, incluso mayor al 4,3% registrado en igual período de 2018.

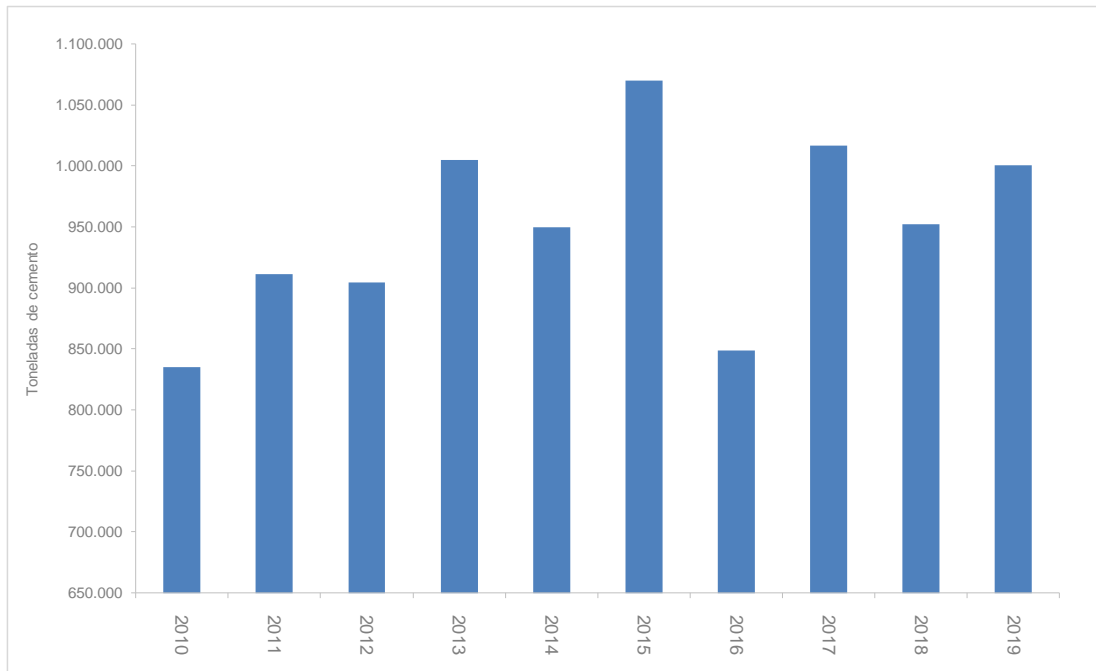
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2016 – Julio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Lo significativo del incremento queda aún más evidente cuando se considera el nivel en que concluyó esta variable en Julio. **Por cuarta vez en la historia, el consumo de cemento durante dicho mes se ubicó por encima del millón de toneladas**, quedando levemente por debajo de los registros correspondientes a los años impares 2013, 2015 y 2017.

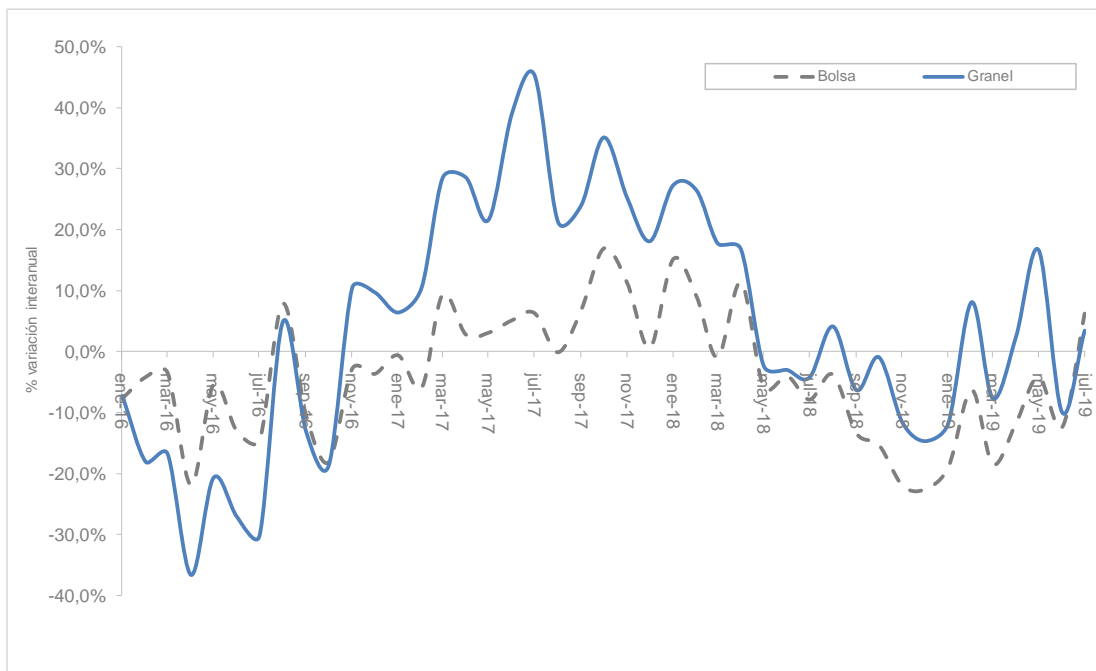
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Julio 2010 / 2019 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A diferencia de lo que había ocurrido en Mayo, en este caso el crecimiento del consumo de cemento se verificó tanto *a granel*, como el realizado en *bolsa*. De hecho, **fue la primera vez desde Octubre de 2016 que el consumo en *bolsa* tuvo una mejor performance que el realizado a *granel***. Este dato podría estar indicando la reactivación de un tipo de obras distinto al que se venía revitalizando en los últimos meses; aunque como veremos más adelante, el comportamiento del resto de los insumos relevantes para la actividad sectorial continúa reflejando el deterioro de la obra privada.

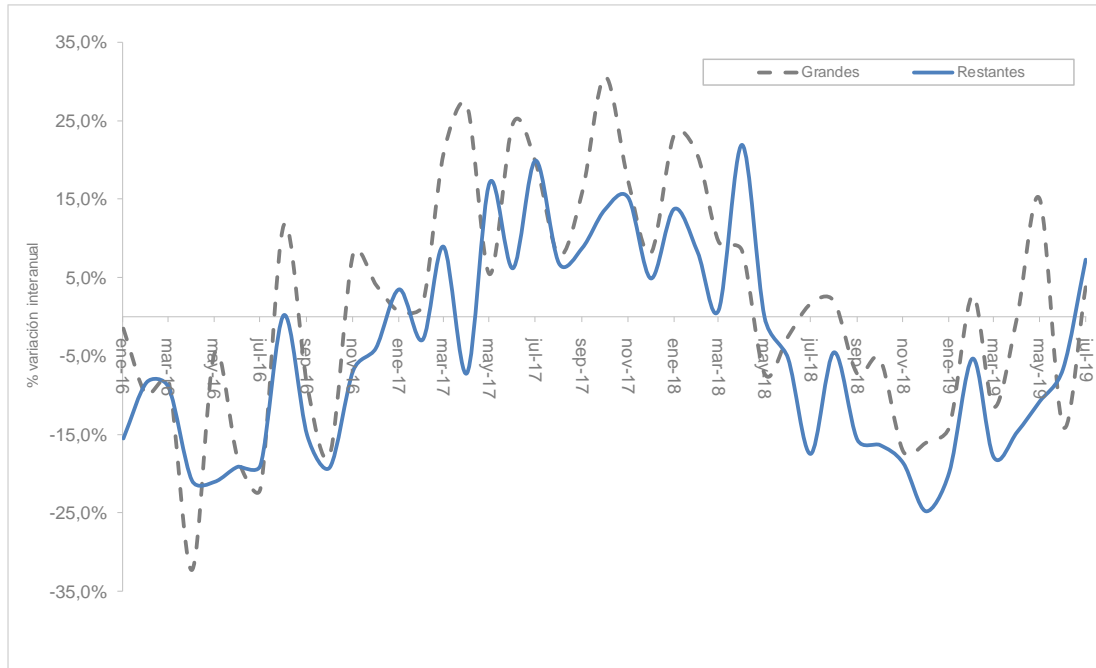
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Enero 2016 - Julio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En la misma dirección, y tal como había acontecido durante el mes de Junio, **la evolución de las Grandes jurisdicciones fue menos favorable que en las Restantes**, circunstancia que no tenía lugar desde la primera mitad de 2017. **Éstas últimas prácticamente duplicaron la tasa de crecimiento de las primeras**. Con una evolución similar a la del empleo sectorial, seguramente réplica en un año electoral, la importancia de las obras públicas de las jurisdicciones subnacionales avalan este hecho.

Gráfico IV – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Julio 2019 (en %)

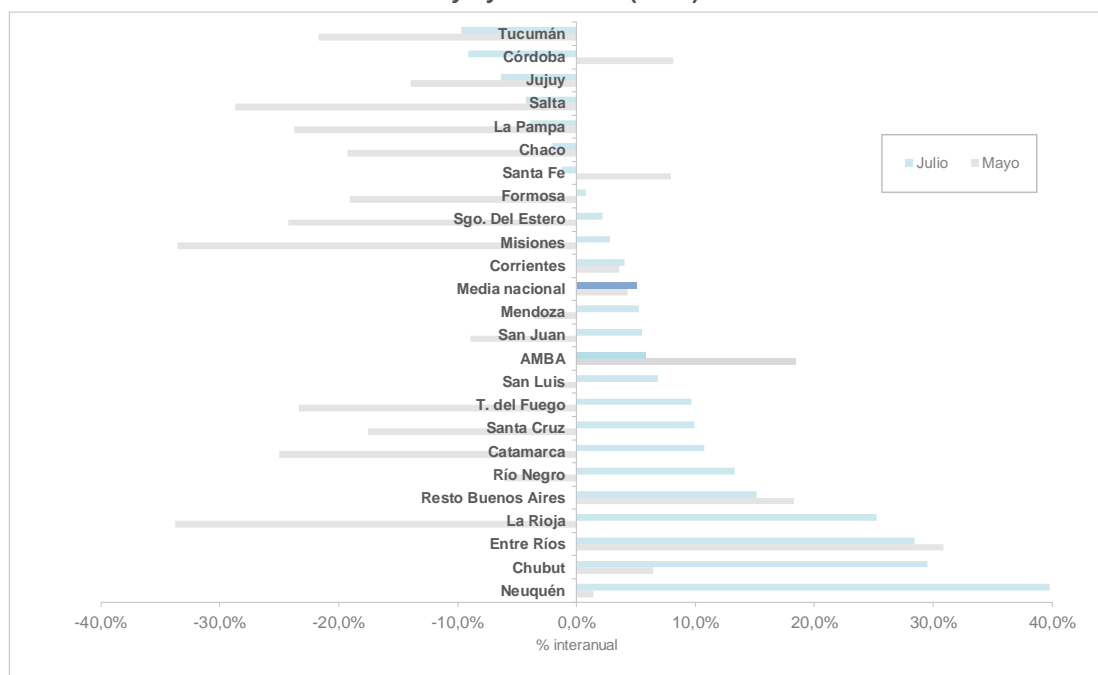


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A diferencia de lo observado en el mes de Mayo, en esta ocasión la mejora asumió un carácter más generalizado: **mientras que en aquel entonces habían sido 8 las jurisdicciones que mostraron guarismos positivos, en este caso ese número ascendió a 17**. Córdoba y Santa Fe fueron dos de las provincias que en Julio mostraron un nivel de consumo inferior al de un año atrás, contrariamente a lo que habían evidenciado en Mayo. Del otro lado, **tanto el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como el interior de la Provincia de Buenos Aires se expandieron**, aunque sobre todo en el AMBA de manera más moderada que en Mayo.

Entre las Restantes jurisdicciones sobresalió el comportamiento de las provincias patagónicas. Chubut y Neuquén experimentaron tasas de crecimiento interanual superiores al 20%, y **junto con las provincias de Entre Ríos y La Rioja lideraron el proceso de expansión**. Por lo contrario, en las provincias del noroeste predominaron los guarismos negativos: así, **tanto Tucumán como Salta y Jujuy se mantuvieron en terreno negativo**.

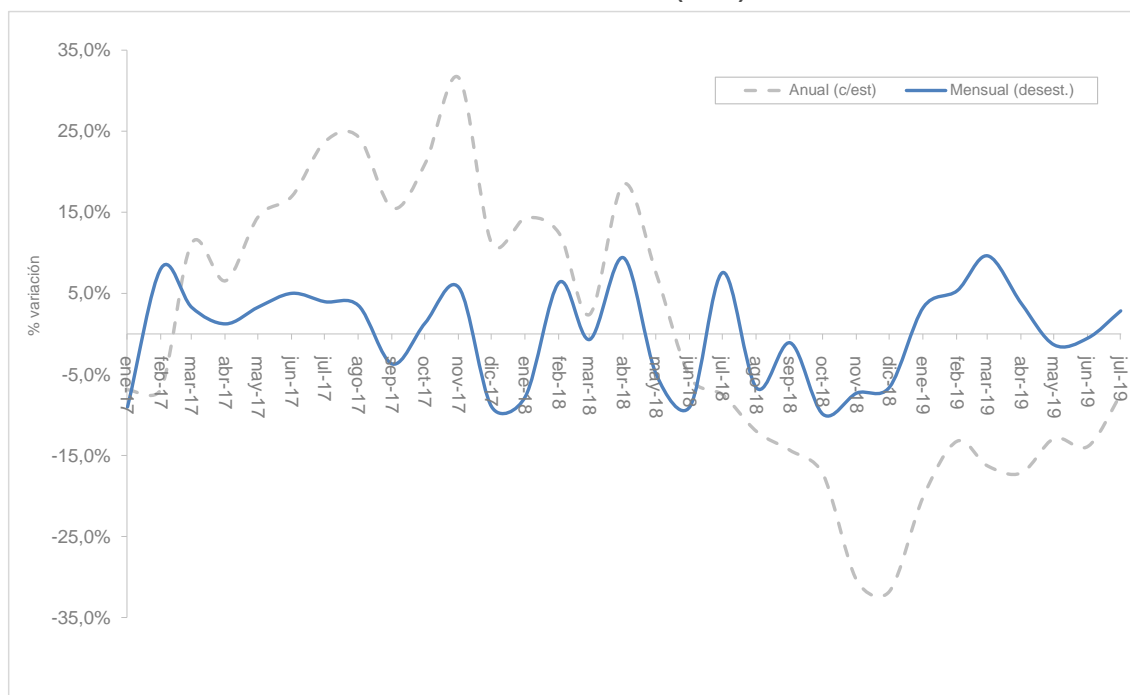
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Mayo y Julio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, dato por demás interesante, la marcha del consumo de cemento difirió sensiblemente de lo acontecido con el Índice Construya. **Este indicador se mantuvo en terreno negativo, mostrando una baja interanual del 7,5% en Julio**, la misma tasa de contracción que experimentara 12 meses atrás. No obstante, **la versión desestacionalizada de este indicador reflejó una suba del 2,8% mensual, revirtiendo así la caída de los dos meses anteriores.**

Gráfico VI – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Enero 2017 - Julio 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

La brecha que se observó entre la dinámica del Índice Construya y lo que acontece con el consumo de *Cemento* encuentra respaldo en la información de despachos de otros insumos del sector que realiza el INDEC. Allí se constata que en el mes de Junio, el *Yeso* fue el único que logró guarismos más favorables que 12 meses atrás. Por el contrario, *Artículos sanitarios de cerámica*, *Hierro redondo* y *aceros para la construcción*, *Hormigón elaborado* y *Pinturas para la construcción* **experimentaron las mayores caídas en lo que va del año**. El caso de *Pinturas* resulta particularmente relevante, puesto que su baja del 23,4% fue en comparación con un mes de 2018 donde ya había comenzado a retroceder (-1%); y porque es un insumo con alta incidencia en la obra residencial y en las obras de remodelación. Por lo que su descenso estaría denotando la intensidad de la merma en la obra privada.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Junio 2017 y 2018 y Febrero - Junio 2019 (en %)

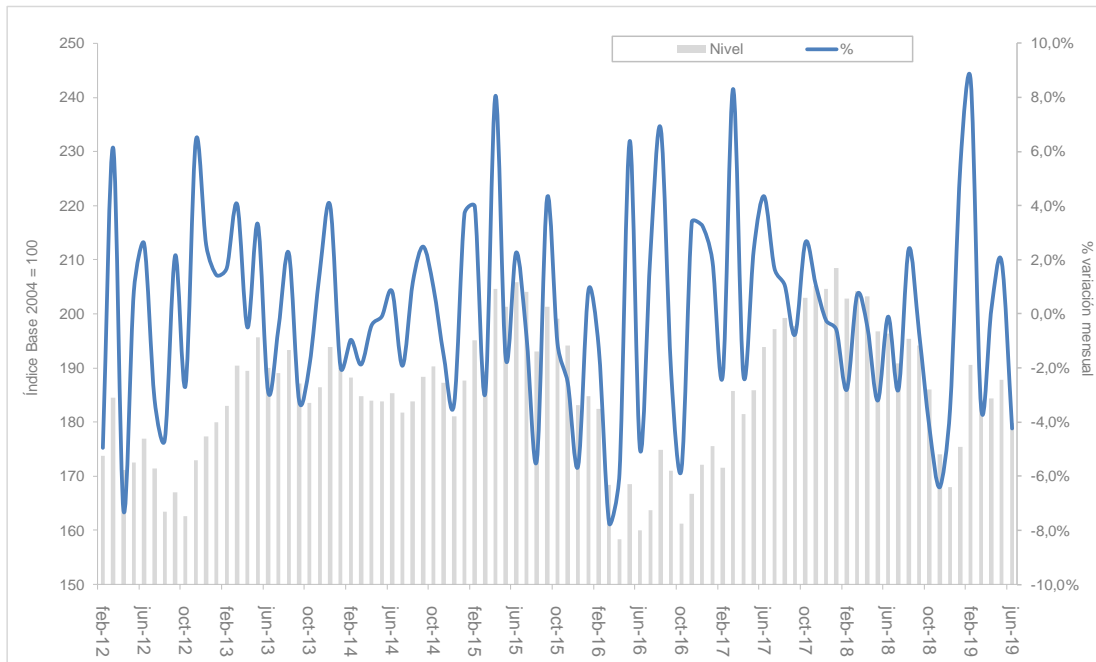
Insumo	jun-17	jun-18	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19
Artículos sanitarios de cerámica	4,0%	21,4%	-21,8%	-23,4%	-22,5%	-22,8%	-25,3%
Asfalto	75,2%	9,4%	-13,9%	-29,5%	-8,4%	-42,3%	-16,9%
Cales	4,3%	-1,0%	-4,6%	-7,4%	-16,8%	-7,8%	-12,0%
Cemento portland	17,1%	-3,6%	-0,3%	-13,8%	-6,0%	4,3%	-11,4%
Hierro redondo y aceros para la construcción	63,0%	2,0%	-12,8%	-17,6%	-6,7%	-9,1%	-17,7%
Hormigón elaborado	28,2%	-3,9%	15,3%	-3,7%	3,4%	17,7%	-18,2%
Ladrillos huecos	8,9%	-8,8%	-16,3%	-20,1%	-15,2%	-4,6%	-5,8%
Mosaicos graníticos y calcáreos	50,8%	7,2%	-1,0%	-8,3%	-16,3%	-13,4%	-11,8%
Pinturas para construcción	10,3%	-1,0%	2,9%	-0,8%	-7,7%	-10,7%	-23,4%
Pisos y revestimientos ceramicos	20,4%	8,7%	-30,9%	-34,2%	-27,2%	-16,0%	-15,7%
Placas de yeso	24,5%	-0,7%	-1,2%	-16,9%	-15,4%	-25,3%	-19,7%
Yeso	-0,7%	4,9%	18,0%	-2,9%	9,4%	16,4%	4,5%
Resto*	26,2%	13,2%	-14,6%	-5,5%	4,2%	0,9%	-2,6%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En ese sentido, cabe apuntar que el ISAC (versión desestacionalizada) afrontó en Junio su mayor retroceso mensual desde Noviembre del año pasado. El indicador experimentó una baja del 4,2%, perdiendo así el terreno que había ganado los dos meses anteriores. Considerando **su nivel, se advierte que el mismo resultó tan sólo superior al de igual mes de 2012 y 2016, quedando por detrás de todos los restantes años.**

Gráfico VII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (sin estacionalidad). Nivel y Variación mensual. Febrero 2012 - Junio 2019 (Índice Base 2004 = 100 y en %)

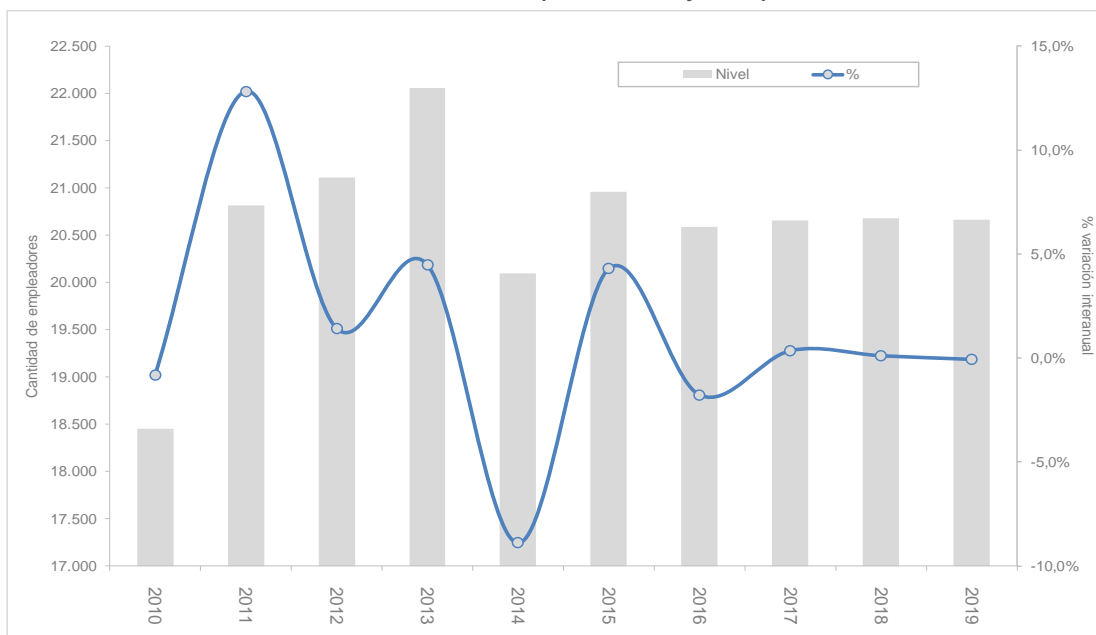


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC

Empresas Constructoras

Por primera vez desde que en Abril pasado culminara el proceso anual de renovación de credenciales, **el número de empleadores del sector resultó menor que el de 12 meses atrás**. En efecto, luego de las subas interanuales del 1,36% (Mayo) y 0,53% (Junio), **en Julio dicha cantidad retrocedió un 0,07%**. Como consecuencia, tal como ya había ocurrido en Junio, **la cantidad de empleadores (20.665) quedó por debajo de la correspondiente a igual período de 2015**.

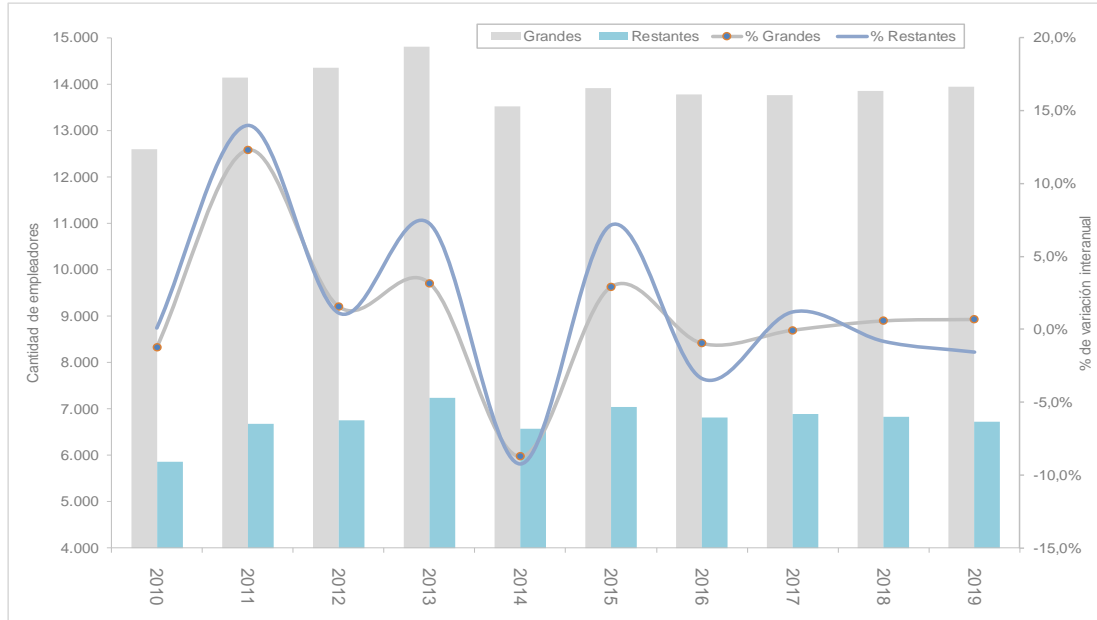
Gráfico VIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2010 / 2019 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Tal como el mes pasado, nuevamente el **marginal descenso del universo de empleadores se explicó tanto por la menor tasa de incremento entre las *Grandes jurisdicciones* como por el mayor ritmo de contracción entre las *Restantes jurisdicciones***: mientras que las primeras se expandieron un 0,7% interanual (1,3% en Junio), las segundas retrocedieron un 1,6% (-1,1% en Junio).

Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2010 / 2019 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

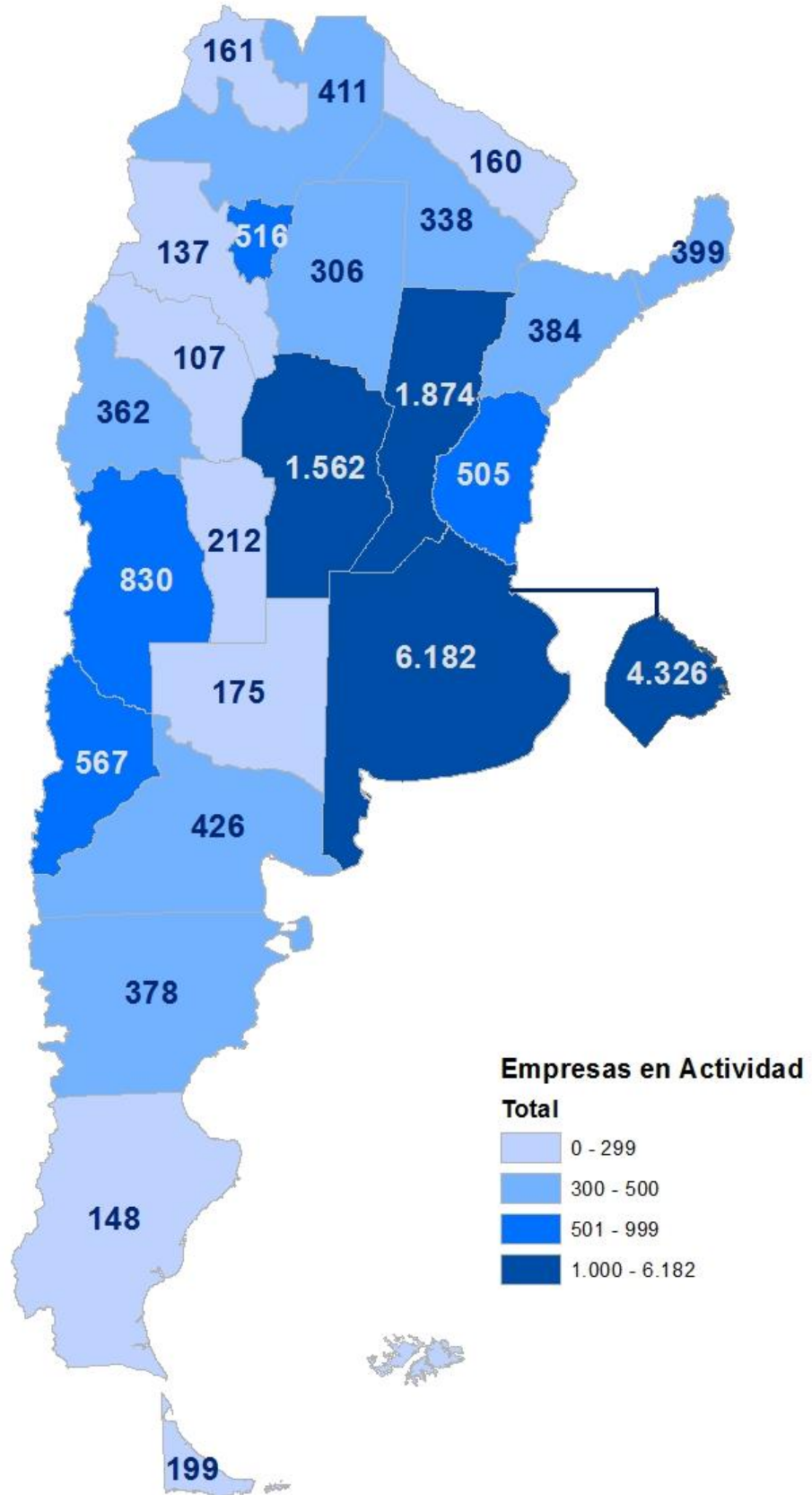
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jul-19	jul-18	jul-19	jul-18	jul-19	jul-18		jul-19	jul-18
Grandes Jurisd.	12.404	12.358	1.540	1.493	13.944	13.851	0,7%	67,5%	67,0%
Buenos Aires	5.403	5.474	779	769	6.182	6.243	-1,0%	29,9%	30,2%
Cdad. de Bs.As.	3.905	3.753	421	376	4.326	4.129	4,8%	20,9%	20,0%
Córdoba	1.381	1.376	181	177	1.562	1.553	0,6%	7,6%	7,5%
Santa Fe	1.715	1.755	159	171	1.874	1.926	-2,7%	9,1%	9,3%
Resto del país	6.199	6.308	522	520	6.721	6.828	-1,6%	32,5%	33,0%
Catamarca	137	152	0	1	137	153	-10,5%	0,7%	0,7%
Chaco	322	338	16	16	338	354	-4,5%	1,6%	1,7%
Chubut	349	362	29	29	378	391	-3,3%	1,8%	1,9%
Corrientes	374	403	10	14	384	417	-7,9%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	480	513	25	26	505	539	-6,3%	2,4%	2,6%
Formosa	158	167	2	3	160	170	-5,9%	0,8%	0,8%
Jujuy	145	148	16	13	161	161	0,0%	0,8%	0,8%
La Pampa	169	181	6	8	175	189	-7,4%	0,8%	0,9%
La Rioja	103	110	4	7	107	117	-8,5%	0,5%	0,6%
Mendoza	681	688	149	138	830	826	0,5%	4,0%	4,0%
Misiones	378	414	21	28	399	442	-9,7%	1,9%	2,1%
Neuquén	489	459	78	63	567	522	8,6%	2,7%	2,5%
Río Negro	391	373	35	38	426	411	3,6%	2,1%	2,0%
Salta	396	400	15	17	411	417	-1,4%	2,0%	2,0%
San Juan	328	311	34	30	362	341	6,2%	1,8%	1,6%
San Luis	197	199	15	17	212	216	-1,9%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	131	120	17	21	148	141	5,0%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	293	306	13	14	306	320	-4,4%	1,5%	1,5%
Tierra del Fuego	192	177	7	9	199	186	7,0%	1,0%	0,9%
Tucumán	486	487	30	28	516	515	0,2%	2,5%	2,5%
Total País	18.603	18.666	2.062	2.013	20.665	20.679	-0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

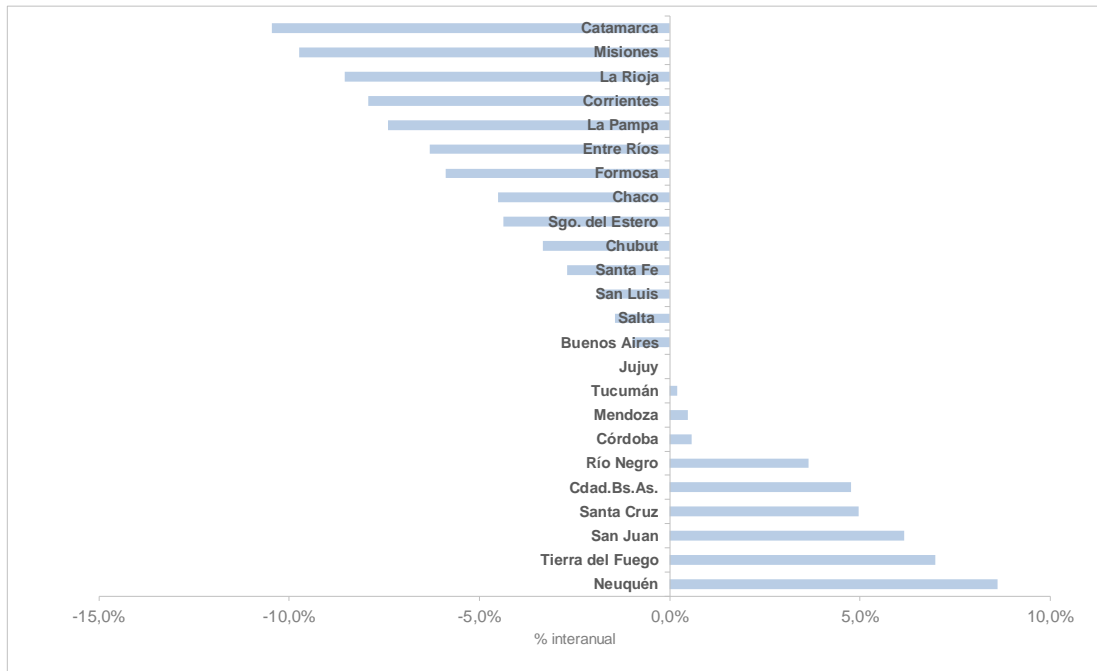
El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior al de un año atrás volvió a crecer, llegando ahora a 14. Si bien Tucumán pasó a terreno positivo, tanto la provincia de Buenos Aires como San Luis experimentaron tasas negativas por primera vez en el año. En este contexto, son fundamentalmente 5 las jurisdicciones que han contribuido a que la disminución de la cantidad de empleadores no sea mayor. En primer lugar, la Ciudad de Buenos Aires, que reflejó un alza interanual del 4,8%, equivalente a 197 nuevos empleadores. Y del otro lado, las provincias patagónicas (Neuquén, Río Negro, Santa Cruz y Tierra del Fuego), que en conjunto incorporaron 82 empleadores en los últimos doce meses. A ese lote se suma también la provincia de San Juan.

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Julio de 2019



Fuente: IERIC

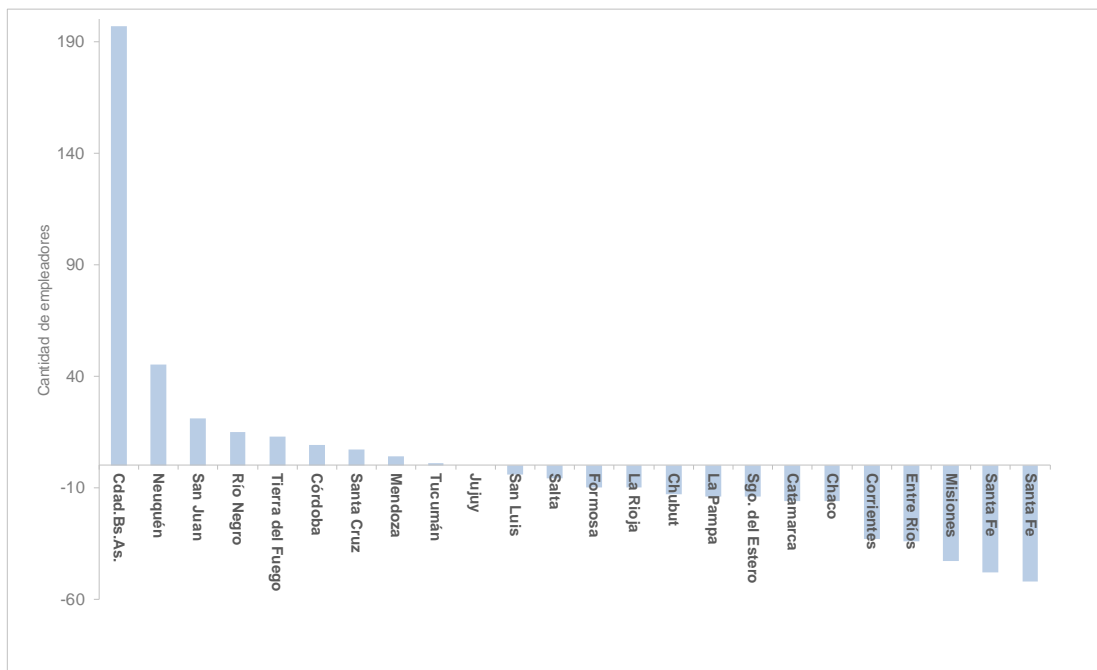
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2019 (en %)



Fuente: IERIC

Del otro lado, las provincias del NOA (Catamarca y La Rioja) y NEA (Corrientes y Misiones) fueron las que más retrocedieron.

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio 2019 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

En lo que atañe a la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la caída interanual y el deterioro respecto a Junio se explicó, en primer lugar, por el **mayor descenso de las Unipersonales**, que mientras en Junio descendieron un 2,8%, en Julio lo hicieron un 3,8%; y en segundo lugar por **las Sociedades de Responsabilidad Limitada**, que disminuyeron su tasa de expansión del 0,6% al 0,2% interanual.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

	jul-19	jul-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2019	Julio 2018
Unipersonales	7.919	8.231	-3,8%	38,3%	39,8%
Sociedades Personas (2)	349	433	-19,4%	1,7%	2,1%
S.A.	4.674	4.632	0,9%	22,6%	22,4%
S.R.L.	6.611	6.601	0,2%	32,0%	31,9%
Otras (3)	1.112	782	42,2%	5,4%	3,8%
Total	20.665	20.679	-0,1%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

En cuanto al Tipo de Actividad, la baja interanual fue producto del comportamiento de las **Constructoras/Contratistas, que se ubicó, por primera vez en el año, en terreno negativo**. No obstante, *Subcontratistas* también observó una desaceleración en su tasa de expansión (del 4,3% en Junio al 2,4% en Julio).

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Julio 2018 y 2019 (en cantidad y en %)

	jul-19	jul-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Julio 2019	Julio 2018
Constructoras/Contratistas	18.603	18.666	-0,3%	90,0%	90,3%
Subcontratistas	2.062	2.013	2,4%	10,0%	9,7%
Total	20.665	20.679	-0,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

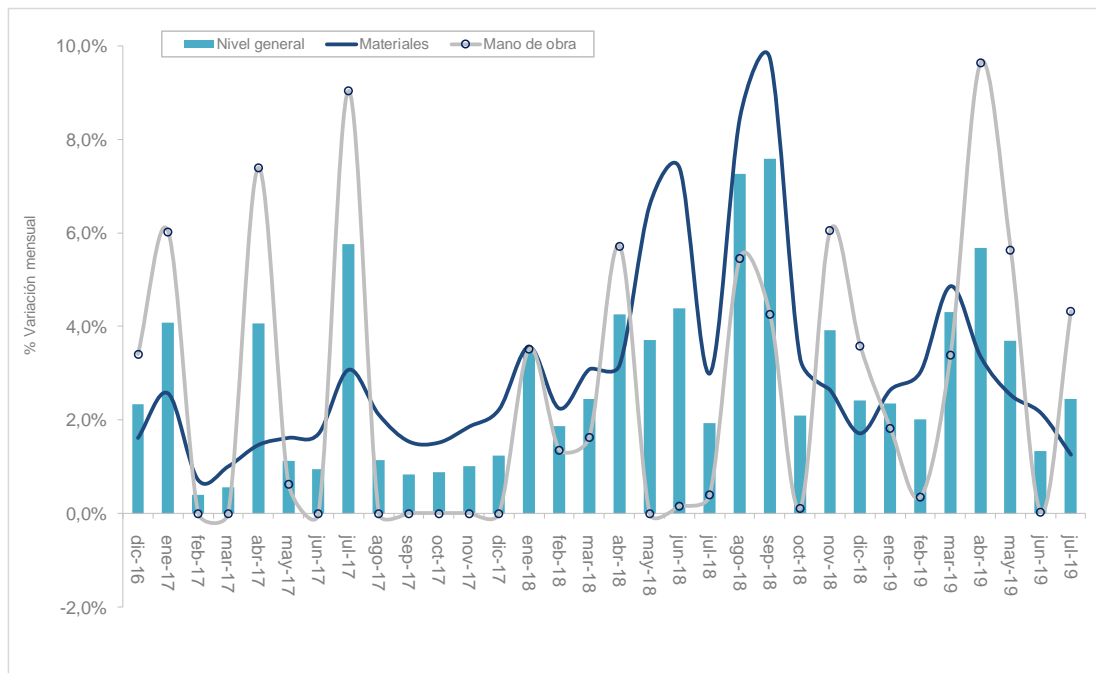
El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) **frenó en el mes de Julio la tendencia a la desaceleración que había mostrado en los dos meses anteriores. En efecto, la suba mensual fue del 2,4%, poco menos que duplicando la tasa de incremento del mes anterior (1,3%).**

Dicho aumento en la tasa de variación se explicó exclusivamente por **el comportamiento del rubro Mano de obra, cuyo costo se elevó en el mes de Julio un 4,3%**. Esta suba se debió a la aplicación del acuerdo salarial, que estableció para el séptimo mes del año un ajuste adicional que reflejase la inflación de Abril y Mayo y la estimada de Junio (9,5% sobre los valores de Abril, cuando en Mayo se había otorgado un 5%).

Por el contrario, **el capítulo Materiales extendió el sendero descendente que en los últimos meses venía describiendo su tasa de variación mensual. Así, durante el mes de Julio experimentó un alza de apenas el 1,3%**, la cuarta disminución (en relación a la tasa del mes anterior) en forma consecutiva y, más significativo, **la más baja desde Marzo de 2017**.

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

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2016 – Julio 2019 (en %)



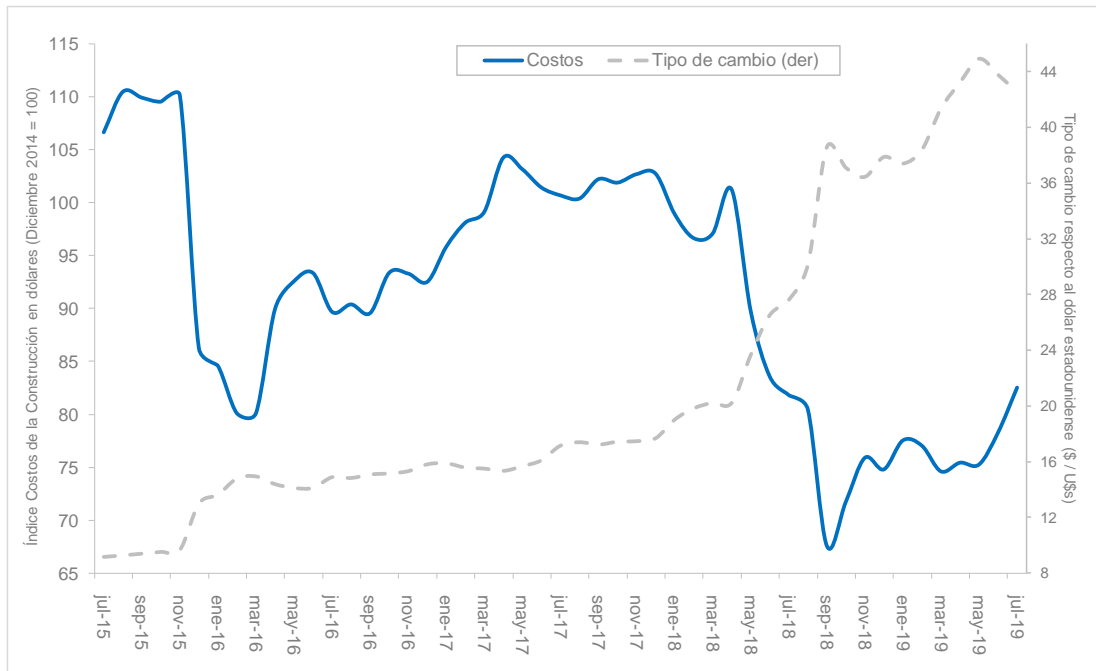
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Esta dinámica del rubro *Materiales* se correlaciona con el comportamiento que el tipo de cambio promedio mensual venía describiendo hasta el nuevo salto que tuvo luego de las elecciones PASO en el mes de Agosto. En efecto, el valor de dicha variable durante el mes de Julio evidenció un nuevo descenso del 2,8% mensual, que sucedió a la merma del 2,5% que había mostrado en Junio. Como consecuencia, el promedio del tipo de cambio retrocedió a valores incluso inferiores a los del mes de Abril.

De allí que, **medido en dólares estadounidenses, el nivel general de costos de construcción experimentó una nueva suba mensual del 5,4%**; que sumada a la del 4% que había tenido lugar durante Junio significó la acumulación de **un aumento del 9,6% en los dos últimos meses**.

Fruto de ello, **el indicador superó el nivel de 80 (Índice Base Diciembre 2014 = 100) por primera vez desde Septiembre de 2018**. Siendo que el país no había logrado aún reabrir la puerta del financiamiento a largo plazo en dólares por parte del mercado de capitales (a excepción de algunas colocaciones de empresas privadas que tuvieron lugar en las semanas precedentes a las elecciones) y que, pese a la reducción en las tasas de interés de referencia, el dólar se había fortalecido a nivel mundial, el hecho de que la economía nacional deba hacerse de un superávit en moneda extranjera para afrontar sus compromisos y demandas externas lleva a pensar que, más temprano que tarde, la nominalidad -medida en dólares- volvería a encontrar un techo.

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Julio 2015 – Julio 2019 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

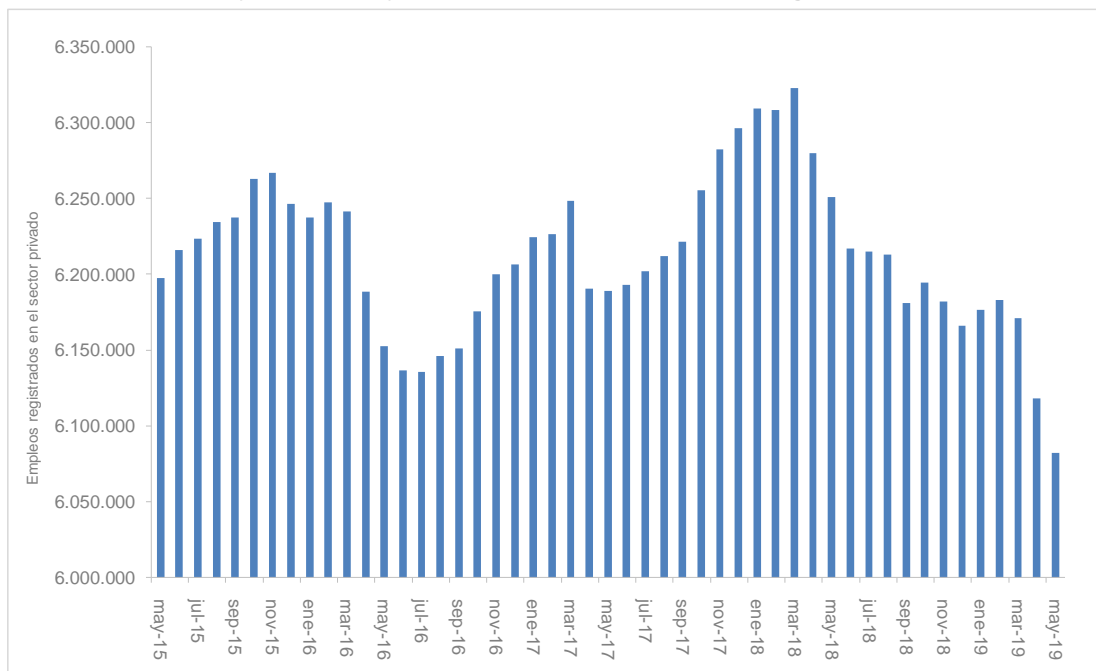


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios mostraron que el **Sector Privado perdió en Mayo 35.959 empleos registrados**. Tal como se había señalado para el mes de Abril, el mes de Mayo también es un período que a lo largo de la última década ha mostrado guarismos negativos. En este caso, de manera bastante similar a lo que había ocurrido el mes anterior, la magnitud de la baja resultó en línea con las observadas en igual período de 2013 y 2016.

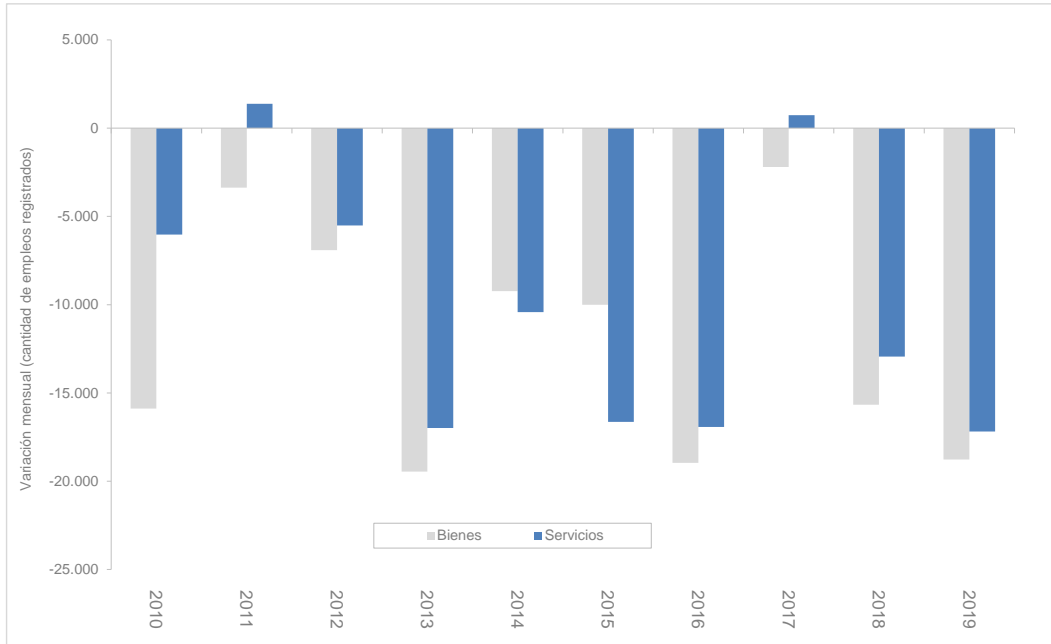
Gráfico XIV – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Mayo 2015 – Mayo 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

Más allá de las cantidades, la comparación con años precedentes permite advertir algunas diferencias de carácter cualitativo en el actual proceso de contracción del empleo. Así, puede constatarse que **la merma en los Sectores productores de bienes resultó levemente inferior a la de años previos - específicamente, 2013 y 2016-, mientras que, por el contrario, los Sectores productores de servicios experimentaron el descenso más pronunciado de la década.**

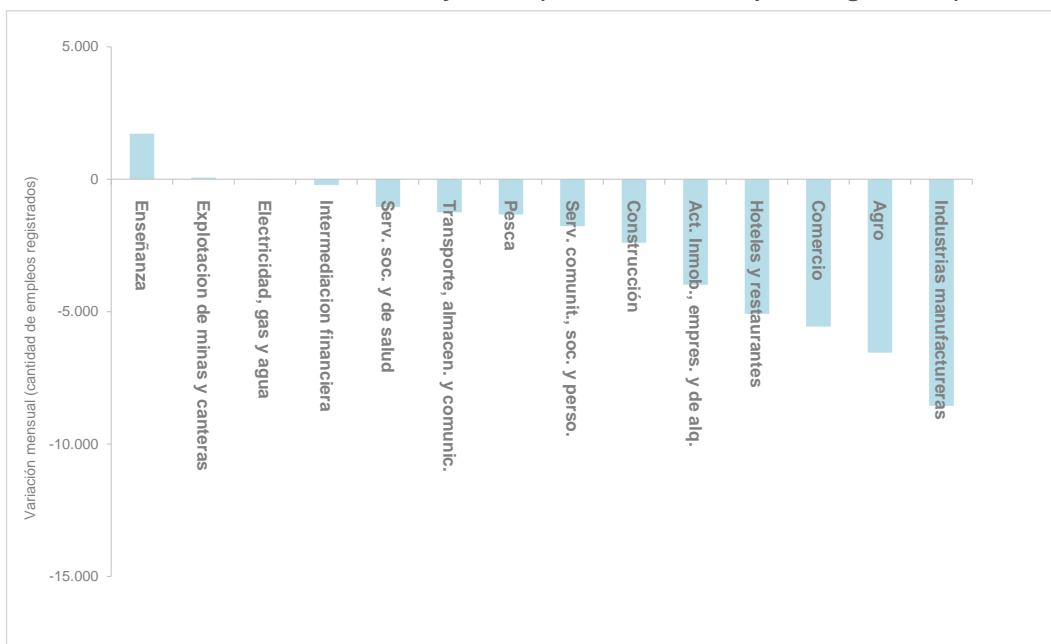
Gráfico XV – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Mayo 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

La Industria manufacturera volvió a ser el sector en el que más descendió la cantidad de puestos de trabajo, seguido por Comercio. Pero mientras la caída de la primera fue inferior a la de igual período de 2016, en el caso del segundo fue la más importante de la década. **Comercio compartió esta condición con varios sectores: Pesca, Construcción, Intermediación financiera, Servicios sociales y de salud y Servicios comunitarios sociales y personales** también tuvieron, en términos de empleo, el peor Mayo de los últimos 10 años.

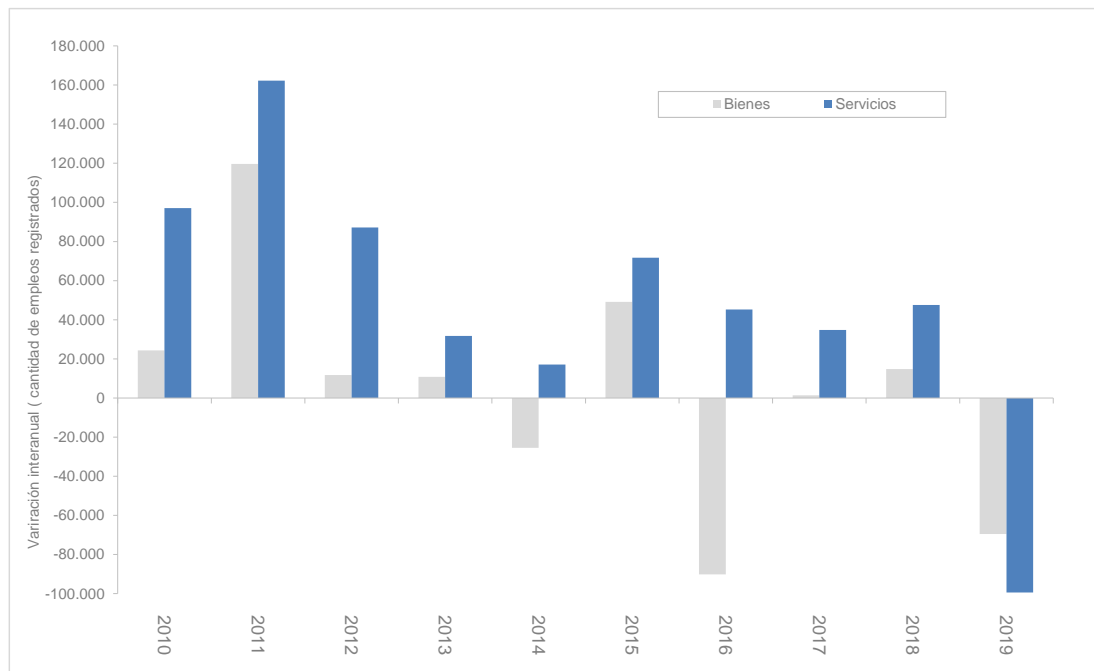
Gráfico XVI – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Mayo 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

El “clima” de coyuntura queda más de manifiesto cuando se consideran las variaciones interanuales. Allí se advierte que **la magnitud de la caída fue equivalente a 3,5 veces la más importante que se había relevado durante la última década**. Así, mientras que a Mayo de 2016 se perdieron algo más de 45 mil empleos que un año antes, a Mayo de 2019 esa cifra ascendió a cerca de 169 mil. Y mientras en el caso de los *Sectores productores de bienes* la baja fue incluso inferior a la de aquel entonces, el mayor contraste se expresó en **los Sectores productores de servicios: en el último año éstos perdieron más de 99 mil empleos formales**, cuando su peor marca previa (correspondiente a Mayo de 2014) había sido la incorporación de 17.113 puestos de trabajo. En otras palabras, **durante el último año se perdió el 2,7% del total de empleos privados registrados con que contaba la economía nacional**.

Gráfico XVII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación interanual. Mayo 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



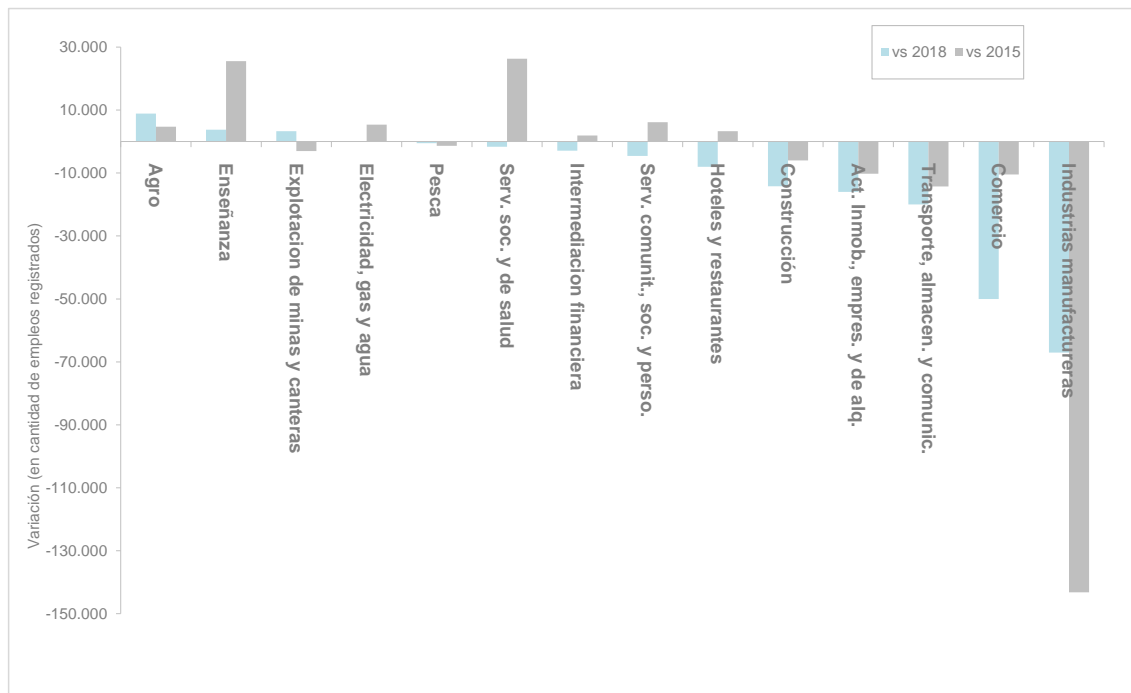
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Entre los Sectores productores de servicios, la caída es generalizada. El único sector que muestra una caída inferior a la de alguno de los años previos es *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* (2014, fruto de los efectos de la imposición del cepo cambiario sobre el mercado inmobiliario). **El retroceso fue especialmente marcado entre aquellas actividades más directamente ligadas a la evolución de la producción y el consumo;** nos referimos al *Comercio, Transporte, almacenamiento y comunicaciones* y *Hoteles y restaurantes*. Pero incluso sectores que presentan una menor elasticidad respecto al nivel de actividad (*Servicios sociales y de salud*, así como los *Servicios personales*) no lograron escapar a la tendencia negativa.

Distinto fue el caso de los Sectores productores de bienes, donde hubo realidades heterogéneas. La *Industria manufacturera* perdió en el último año 67 mil puestos de trabajo (-5,7%), muy por encima de sus registros previos -de 2013 a esta parte, este sector sólo logró guarismos interanuales positivos en el mes de Mayo de 2014-. **La pérdida en la Construcción fue menos de una cuarta parte, aunque sólo inferior a la que experimentara en 2016**, cuando el cambio de gobierno paralizó la obra pública y el salto devaluatorio afectó las obras PROCREAR que estaban en curso.

Pero los sectores de actividades primarias mostraron un panorama distinto. **El Agro incorporó en los últimos doce meses 8.860 puestos**, luego de que el año pasado se sufrieran las consecuencias de una fuerte sequía en la Pampa húmeda. Y **la Explotación de minas y canteras adicionó 3.279 puestos de trabajo**, marca que, aun así, fue menor a la de varios años previos.

Gráfico XVIII – Trabajadores asalariados registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación de Mayo 2019 respecto a Mayo 2015 y 2018 (en cantidad de empleos registrados)



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

Entre los Sectores *productores de servicios*, la comparación arroja que 3 de sus 8 sectores están experimentando la primera baja interanual de la década. Y sólo 2 de ellos (*Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y *Enseñanza*) registraron variaciones más favorables (o menos desfavorables) que las correspondientes a, por lo menos, algún año anterior.

► Situación Laboral en la Construcción a Junio 2019²

El empleo agregado en la Construcción

Como era esperable, **la ocupación sectorial mostró una retracción durante el mes de Junio**. Según la información disponible al momento de elaboración del presente, de carácter provisorio, **el empleo formal en la Industria de la Construcción ascendió a 410.336 puestos de trabajo registrados** durante el sexto mes de 2019. De esta manera, el empleo marca una **retracción del 1,7% mensual**.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Junio 2018 – 2019 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2018					
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	415.503	20.140,5	8.259	-1,8%	20,4%
Octubre	417.090	22.321,6	9.492	-2,8%	28,2%
Noviembre	412.596	22.393,0	9.437	-4,7%	26,6%
Diciembre	401.316	32.773,4	15.237	-4,0%	32,4%
2019					
Enero	404.846	24.262,0	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422,3	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982,0	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	417.728	26.282,5	11.361	-2,0%	36,2%
Mayo	417.391	30.933,2	13.533	-2,0%	54,0%
Junio	410.336	40.629,0	18.820	-2,4%	47,7%
% Var. Ene-Jun '09 / '08	-10,2%	16,9%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Jun '10 / '09	-2,2%	20,8%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Jun '11 / '10	9,8%	37,6%	51,4%	-	-
% Var. Ene-Jun '12 / '11	-1,0%	29,0%	67,3%	-	-
% Var. Ene-Jun '13 / '12	-4,1%	26,2%	19,7%	-	-
% Var. Ene-Jun '14 / '13	-2,4%	23,1%	4,4%	-	-
% Var. Ene-Jun '15 / '14	6,9%	27,7%	28,0%	-	-
% Var. Ene-Jun '16 / '15	-10,2%	28,6%	25,3%	-	-
% Var. Ene-Jun '17 / '16	6,6%	35,8%	34,1%	-	-
% Var. Ene-Jun '18 / '17	7,4%	26,6%	27,4%	-	-
% Var. Ene-Jun '19 / '18	-1,8%	42,4%	46,7%	-	-

* 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.

Esta caída resultaba previsible por dos aspectos fundamentalmente. El primero es que el inicio del período invernal suele tener un impacto en el comportamiento de la ocupación sectorial, como consecuencia del menor nivel de ejecución de obras (especialmente en la región patagónica). De todas maneras, como se ilustra en el Gráfico I, la actual constituye una de las caídas más pronunciadas, equiparable con la observada en igual mes del 2013 a pesar de no afectar tan marcadamente a la zona sur del país.

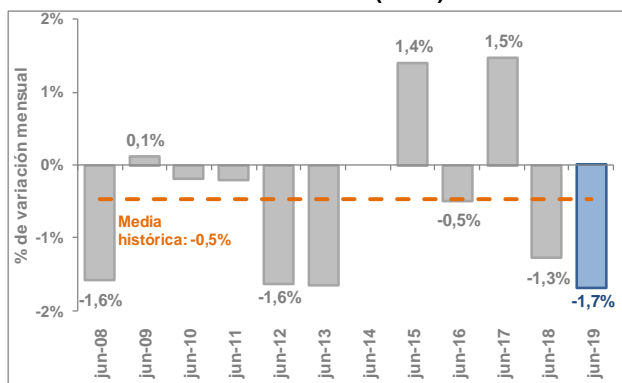
Así, si bien en la evolución de este mes no está ausente el componente estacional, lo cierto es que tiene una fuerte vinculación con el contexto general de la actividad económica. En este punto cabe destacar que tanto la dinámica del empleo en Junio como, en general, la evolución reciente de los diversos indicadores de actividad sectorial preanunciaban el comportamiento observado en el mes bajo análisis.

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

En este sentido, el comportamiento del empleo resulta consistente con la evolución reciente del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC). El mismo, que estima la actividad de ejecución de obra a partir de la demanda de un conjunto de insumos representativos del sector, exhibió una nueva contracción en el mes de Junio que se suma a las observadas durante Marzo y Abril. De esta manera, **la evolución del empleo acompaña, con cierto rezago como cabe esperar, el comportamiento de la demanda de materiales.**

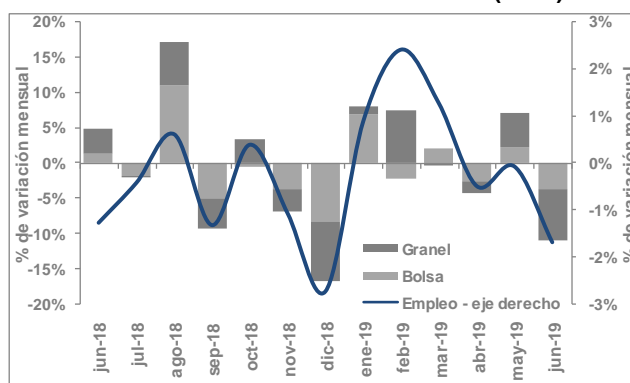
En particular, cuando se aprecia lo acontecido en los despachos de cemento, la relación se muestra bastante más próxima. Como se analizó en el Marco General, impulsados por la modalidad a *granel*, los despachos de cemento portland se redujeron en un 10,8% en Junio en relación con el mes precedente (ver Gráfico II). Cabe recordar en este caso que las lluvias extraordinarias de dicho mes influyeron en la caída observada.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Junio 2008 / 2019 (en %)



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

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados y despachos de cemento portland por Tipo de envase. Variación mensual. Junio 2018 / 2019 (en %)



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

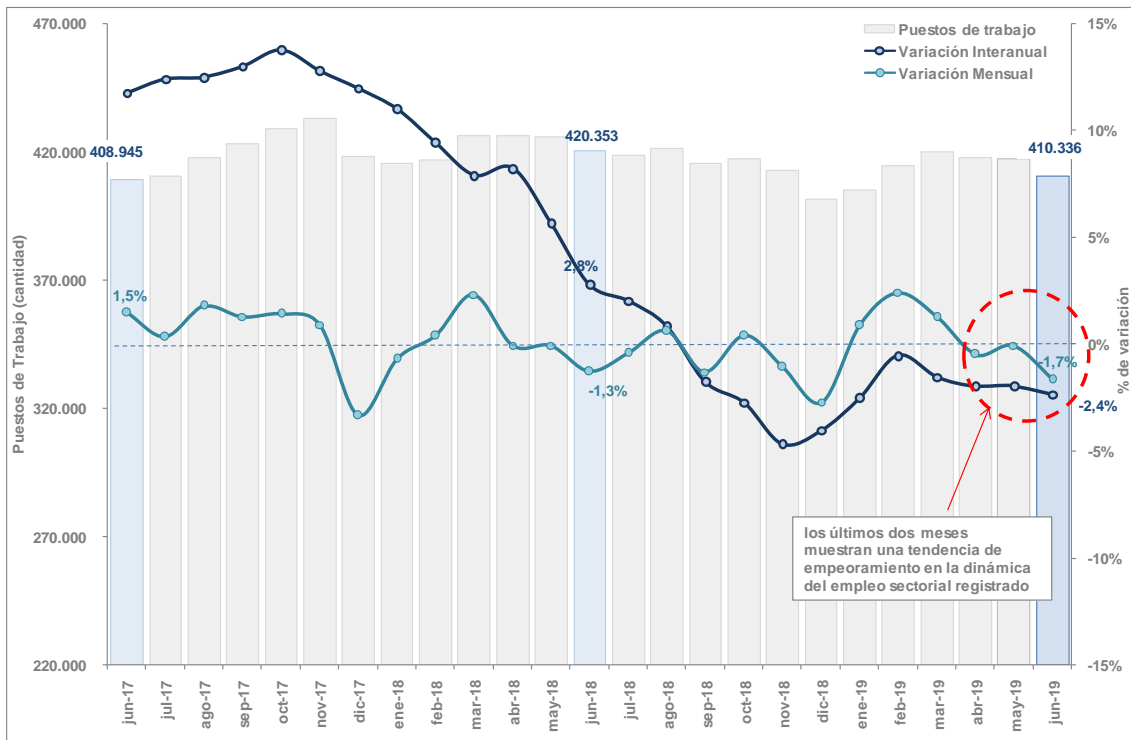
La evolución del empleo resulta atípica para un año impar electoral, en el que normalmente sigue un camino creciente hasta el mes de Octubre aproximadamente. En este caso a la situación macroeconómica general que pega en la construcción privada, se suma la importancia de la ejecución de obra pública por parte de los estados subnacionales (más significativa que en años anteriores por el incremento de las transferencias automáticas y la caída de la inversión en obras de la APN). A medida que se suceden las elecciones provinciales y municipales se retrae en parte el ritmo de ejecución. No se sigue por ello la lógica de anteriores años electorales.

Dado el comportamiento verificado en Junio, el empleo en la construcción parece ya consolidar la tendencia de empeoramiento de la dinámica de la evolución sectorial preanunciada en los meses precedentes. Como se ilustra en el Gráfico III, al recorte en el ritmo de crecimiento mensual del volumen de ocupación le sucedieron variaciones de signo negativo, al tiempo que **la tasa de variación interanual ha exhibido una progresiva aceleración de su dinámica contractiva.** Con respecto a esta, el mes de Junio marcó **un volumen de ocupación 2,4% inferior al registrado en igual mes de 2019**, la evolución más desfavorable desde Octubre de 2018.

Con lo acontecido en Junio, **el segundo trimestre del año culminó con una media de ocupación que alcanzó los 415.152 puestos de trabajo registrados**, nivel que se ubica 2,1 % por debajo de la marca observada un año atrás.

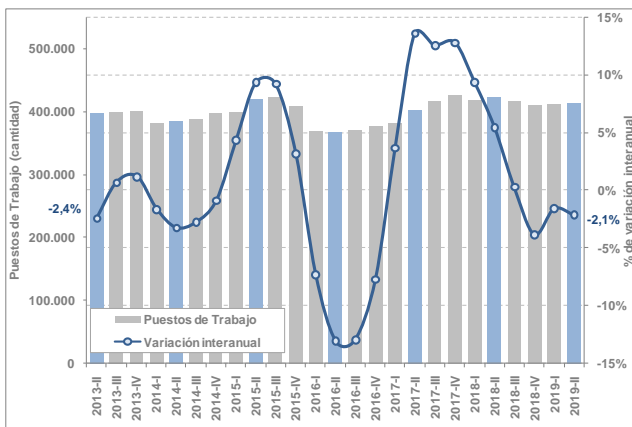
De todas maneras, es importante considerar que el sector presenta aún niveles de empleo elevados cuando son considerados en términos históricos. Como se ilustra en el Gráfico V, **el promedio de puestos de trabajo registrados durante los primeros seis meses de 2019 se ubica entre los más elevados de la serie histórica** superado, apenas, por los verificados en iguales períodos de los años 2008, 2011 y 2018.

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Junio 2017 - 2019 (en cantidad y en %)



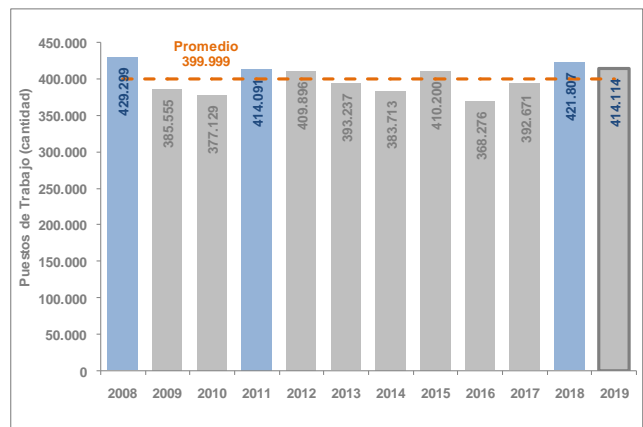
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual y variación interanual. Segundo trimestre 2013 – 2019 (en cantidad y en %)



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

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Acumulado a Junio 2008 / 2019 (en cantidad)

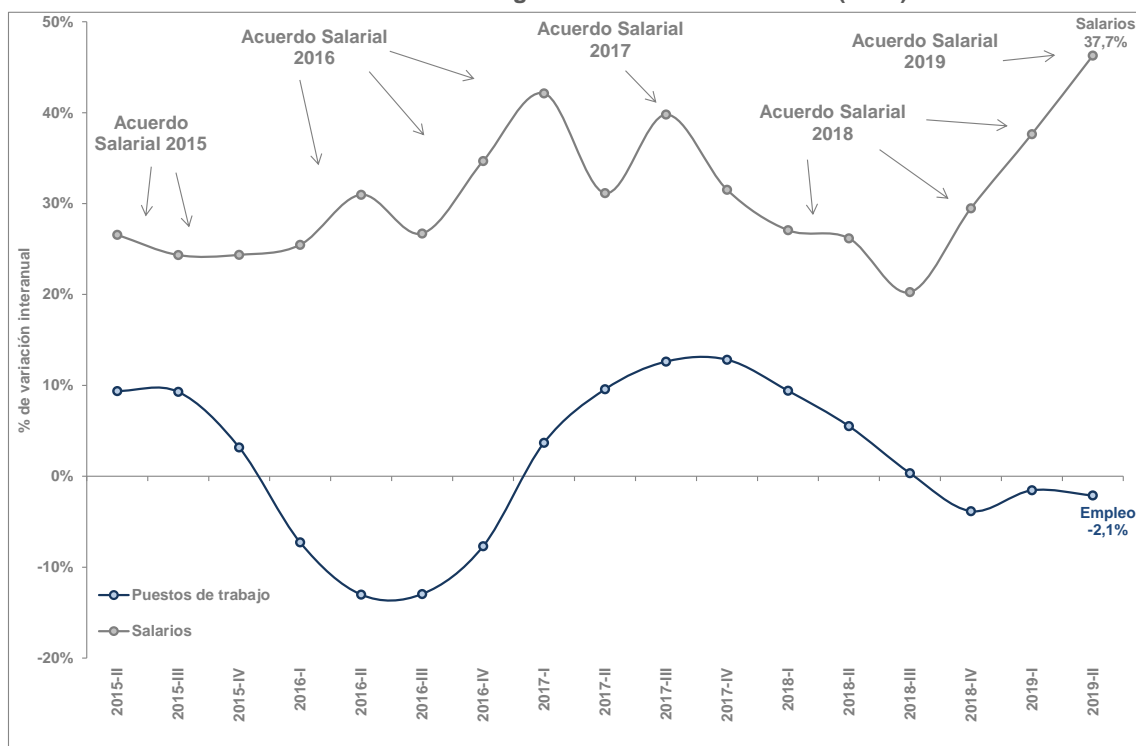


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, los salarios de los trabajadores registrados se vieron impulsados por el pago correspondiente al Sueldo Anual Complementario. **La media de las remuneraciones alcanzó a \$40.629 en Junio, marcando así una expansión del 47,7% en relación con igual mes del año 2018.**

Cuando se analiza lo acontecido a lo largo del segundo trimestre resulta evidente el impacto positivo que tuvo la entrada en vigencia del nuevo acuerdo salarial en el comportamiento de las remuneraciones nominales de los trabajadores registrados. Como se ilustra en el Gráfico VI, la pauta negociada en el ámbito paritario ha tenido un efecto marcado a lo largo de los últimos trimestres, inclusive en un escenario de menor dinamismo de la actividad de obra (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección *El salario en la Construcción*).

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Segundo trimestre 2015 - 2019 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El indicador de empleo promedio se ubicó en un nivel de 14,2 puestos de trabajo por empresa, marcando una contracción del 1,7% mensual. En este sentido, la merma se explicó prácticamente en su totalidad por la reducción de los planteles medios, sin que la disminución de empleadores haya sido significativa.

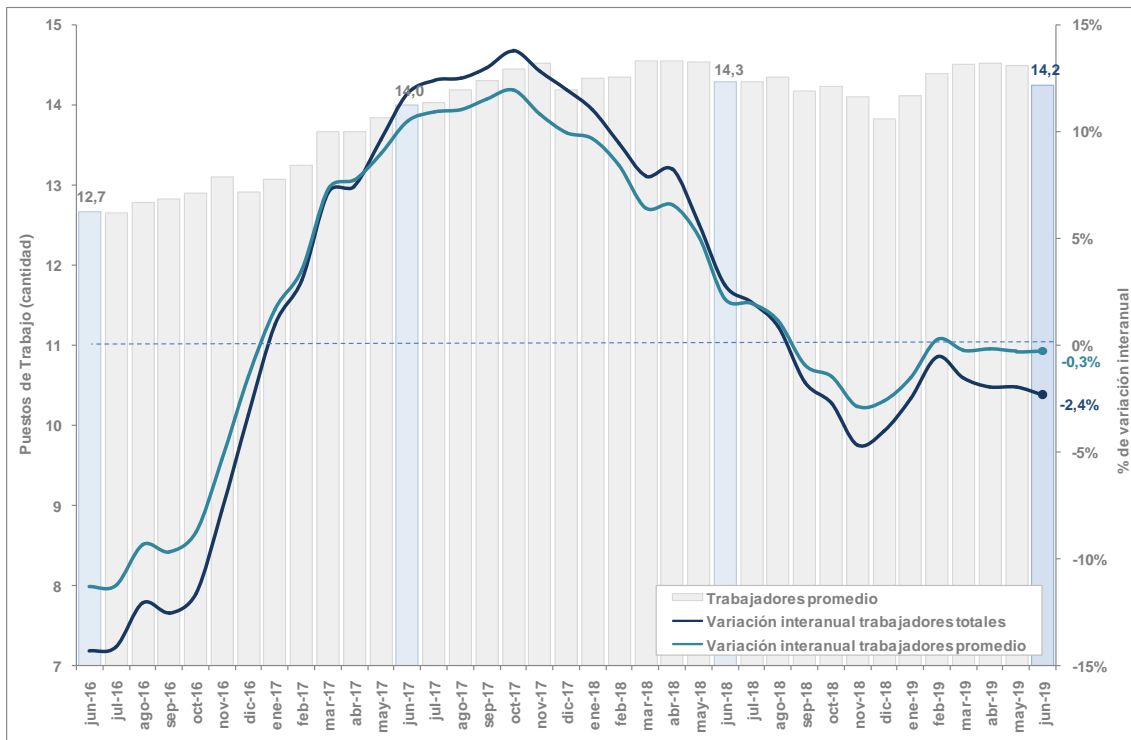
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Junio 2019 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.529	30.274,7	72,8%	3,0	15,2%	-1,0%	-4,2%
10 a 19 Empl.	48.587	30.791,7	12,6%	13,4	11,8%	-0,7%	-0,4%
20 a 49 Empl.	77.455	33.737,2	9,0%	29,8	18,9%	-3,1%	-4,7%
50 a 79 Empl.	46.054	37.095,2	2,6%	61,4	11,2%	1,6%	6,6%
80 a 99 Empl.	18.136	40.401,0	0,7%	88,1	4,4%	-7,6%	-4,0%
100 a 199 Empl.	56.133	42.677,4	1,4%	135,7	13,7%	0,8%	-2,5%
200 a 299 Empl.	30.633	48.488,4	0,4%	238,6	7,5%	-1,4%	-2,3%
300 a 499 Empl.	21.146	53.023,3	0,2%	370,7	5,2%	-12,2%	-30,5%
500 o Más Empl.	49.664	67.589,8	0,2%	919,7	12,1%	0,1%	14,1%
Total	410.336	40.629,0	100,0%	14,2	100,0%	-1,7%	-2,4%

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

Cuando se contrasta con la situación vigente un año atrás, no obstante, puede notarse que el tamaño medio de las firmas constructoras se mantiene relativamente estable. Como se ilustra en el Gráfico VII, mientras que la cantidad total de puestos de trabajo registrados en Junio es 2,4% inferior a la verificada en igual mes de 2018, la merma es de tan sólo el 0,3% en lo que a la cantidad de trabajadores por firma constructora se refiere.

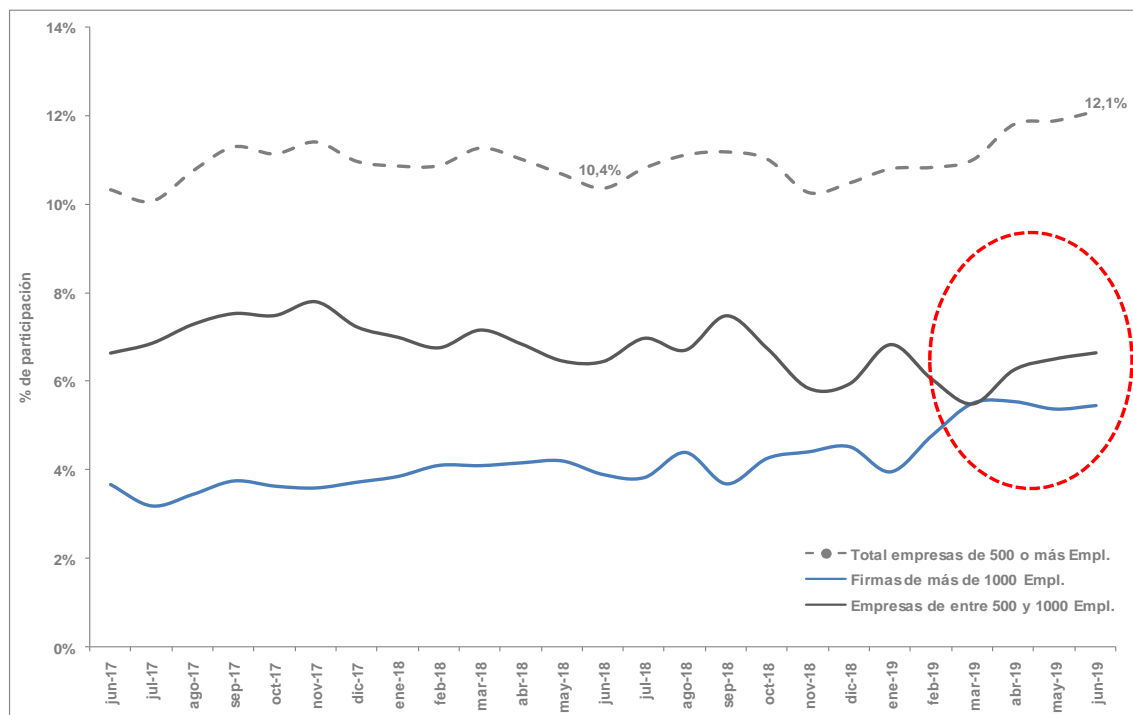
Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Junio 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

Para entender esa brecha resulta fundamental considerar el papel que han tenido las grandes firmas constructoras sobre la dinámica del empleo en los últimos tiempos. Como se ilustra en el Gráfico VIII, **las empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores han venido creciendo en importancia, alcanzando en Junio una participación record del 12,1% en la estructura de la ocupación sectorial.**

Gráfico VIII – Construcción. Puesto de trabajo registrados en empresas de 500 o más empleados registrados. Participación. Junio 2017 - 2019 (en %)

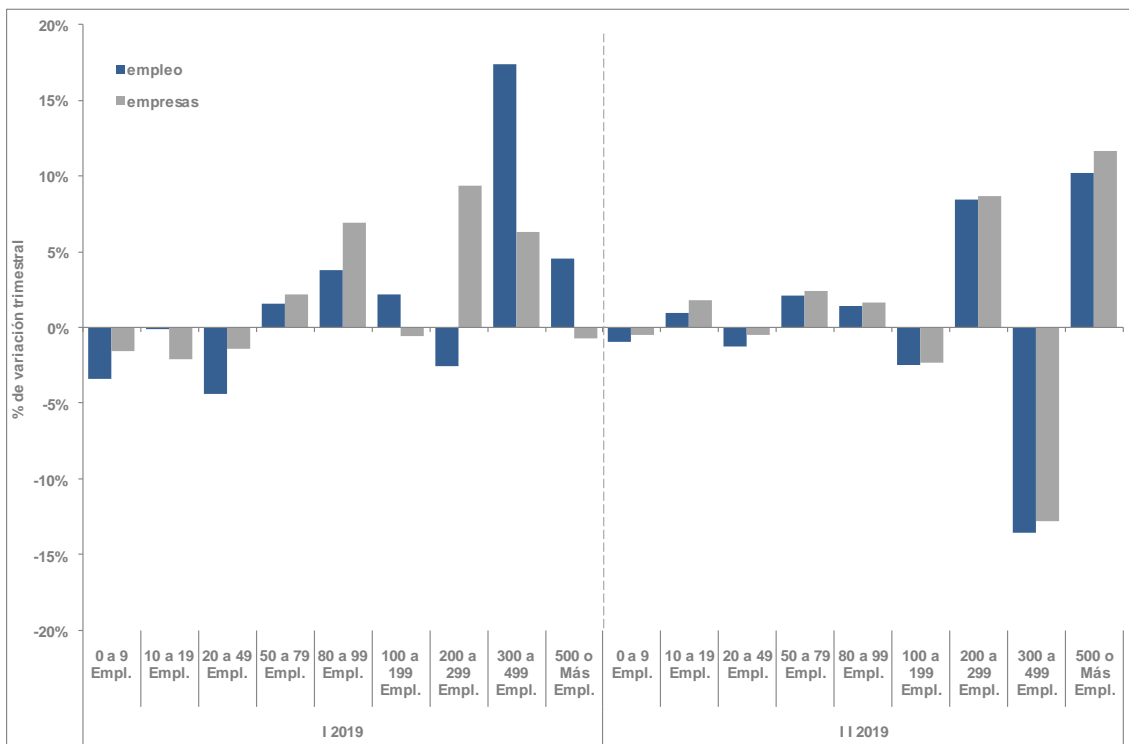


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Esta tendencia de incremento en el peso sobre la estructura del empleo sectorial reconoce dos grandes momentos. Uno primero en el que las grandes constructoras se configuraron como dinamizadoras netas de la ocupación sectorial y un segundo momento, correspondiente a la coyuntura actual, en el que su papel tiene más que ver con el sostenimiento del volumen de ocupación.

En particular en el mes bajo análisis **se verificó un achicamiento de los planteles de las medianas y grandes constructoras, lo que se tradujo en su desplazamiento desde los segmentos de 300 o más empleados hacia los de menor cantidad de trabajadores.** El segmento de 500 o más trabajadores, por su parte, mantuvo un volumen de ocupación similar al verificado en el mes precedente pero en un contexto de creciente heterogeneidad, en el cual algunas firmas líderes continuaron verificando una expansión en sus planteles al tiempo que las restantes los congelaron y/o redujeron.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación trimestral. Primer trimestre – Segundo trimestre 2019 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Cuando se lo analiza a nivel territorial, la evolución del empleo sectorial en el mes de Junio resultó en una intensificación de las tendencias ya observadas en Mayo último.

El comportamiento contractivo fue relativamente generalizado, puesto que **dos terceras partes de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional presentaron durante Junio un nivel de ocupación sectorial inferior al alcanzado un mes atrás** (la proporción más elevada desde Diciembre pasado).

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Enero – Junio 2019 (en cantidad y en %)

Provincia	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	86.066	87.487	88.250	87.436	86.351	84.007	-2,7%	-0,9%	4,0%
Buenos Aires	115.247	118.559	121.071	121.959	122.979	121.549	-1,2%	2,8%	1,0%
GBA	76.882	78.879	80.268	80.326	80.050	78.424	-2,0%	-0,8%	-0,5%
Resto Bs. As.	38.365	39.680	40.803	41.633	42.929	43.125	0,5%	9,8%	4,2%
Catamarca	2.150	2.101	2.052	1.988	2.065	2.001	-3,1%	-30,4%	-26,4%
Chaco	4.447	4.583	4.666	4.706	4.654	4.509	-3,1%	-37,2%	-37,6%
Chubut	8.286	8.695	8.758	8.736	9.013	9.094	0,9%	8,5%	-1,4%
Córdoba	31.021	31.834	31.237	30.400	29.644	28.781	-2,9%	-16,9%	-13,4%
Corrientes	4.873	5.401	5.432	5.685	5.652	5.818	2,9%	-16,4%	-20,7%
Entre Ríos	7.229	7.374	7.554	7.533	7.828	7.791	-0,5%	-6,9%	-14,5%
Formosa	3.415	3.790	3.873	3.849	3.928	3.994	1,7%	-22,0%	-21,0%
Jujuy	3.784	3.847	3.691	3.975	3.743	3.702	-1,1%	-12,1%	-8,1%
La Pampa	2.594	2.597	2.504	2.476	2.366	2.367	0,0%	-21,7%	-19,1%
La Rioja	1.331	1.532	1.720	1.606	1.512	1.510	-0,2%	-23,2%	-19,6%
Mendoza	14.756	14.847	15.267	15.365	15.641	15.696	0,4%	10,1%	10,1%
Misiones	7.617	8.208	8.752	7.997	8.385	7.832	-6,6%	-12,6%	-7,6%
Neuquén	13.450	14.519	14.787	14.681	14.733	14.385	-2,4%	15,3%	13,7%
Río Negro	7.075	7.289	7.513	7.543	7.087	6.823	-3,7%	-7,0%	-7,4%
Salta	7.203	7.137	7.340	7.385	7.261	7.332	1,0%	-2,9%	-6,8%
San Juan	10.437	9.923	10.382	10.183	10.167	9.742	-4,2%	-6,4%	-2,8%
San Luis	3.787	4.016	4.160	4.479	4.819	4.201	-12,8%	2,1%	2,7%
Santa Cruz	4.207	4.328	4.288	4.294	4.323	4.388	1,5%	7,7%	1,8%
Santa Fe	40.225	40.719	40.540	39.281	39.295	38.675	-1,6%	0,7%	2,8%
Sgo. del Estero	7.126	7.103	7.059	7.237	6.994	7.298	4,3%	-11,2%	-14,8%
Tierra del Fuego	2.452	2.504	2.496	2.383	2.279	1.837	-19,4%	-16,2%	-1,2%
Tucumán	9.613	9.726	9.711	9.508	9.495	9.441	-0,6%	-10,0%	-11,4%
Sin Asignar	6.455	6.456	6.706	7.043	7.177	7.565	5,4%	24,1%	22,0%
Total	404.846	414.575	419.809	417.728	417.391	410.336	-1,7%	-2,4%	-1,8%

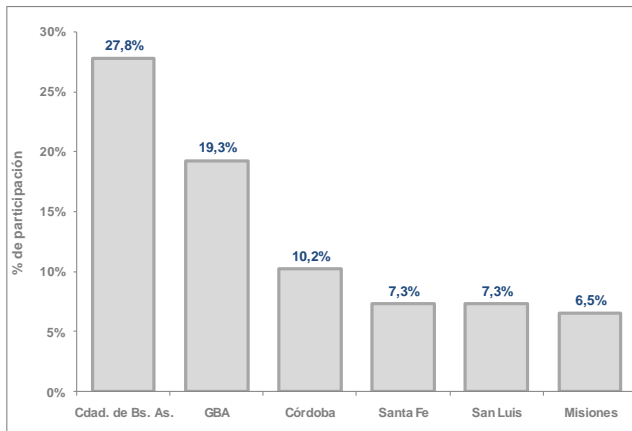
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

De todas maneras, **la Región Metropolitana resultó la gran protagonista a la hora de dar cuenta de la contracción verificada a nivel nacional**. Liderada por la Ciudad pero con un comportamiento análogo en los municipios del GBA, **esta región evidenció una contracción del 2,4% mensual**, ritmo de caída que constituye el más pronunciado de la serie histórica (correspondiente a los meses de Junio de cada año). Como se ilustra en el Gráfico X, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios que conforman el Gran Buenos Aires explican casi la mitad de la reducción de puestos de trabajo registrados (47%) del país**, distritos a los que se suman las provincias de Córdoba y Santa Fe.

Dentro de las *grandes jurisdicciones*³, tan sólo el interior de la Provincia de Buenos Aires escapó a esta tendencia contractiva generalizada, y **este conjunto de distritos ostentó una retracción del 1,9% mensual**. De esta manera, **la caída de la ocupación sectorial en Junio estuvo impulsada por las grandes jurisdicciones** a la inversa de lo que ha sucedido a lo largo del último año (ver Gráfico XI). Esta situación contrasta con lo verificado en los meses de Junio de años anteriores, cuando la merma del empleo era protagonizada por las provincias de la región patagónica, en virtud de la menor actividad de obra por cuestiones climáticas.

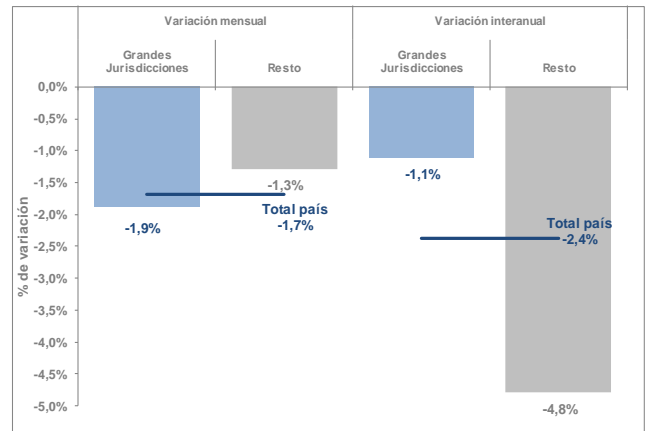
³ Ciudad Autónoma de Buenos Aires y provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe

Gráfico X - Construcción. Contribución a la disminución mensual de puestos de trabajo de Jurisdicciones seleccionadas. Junio 2019 (en %)



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

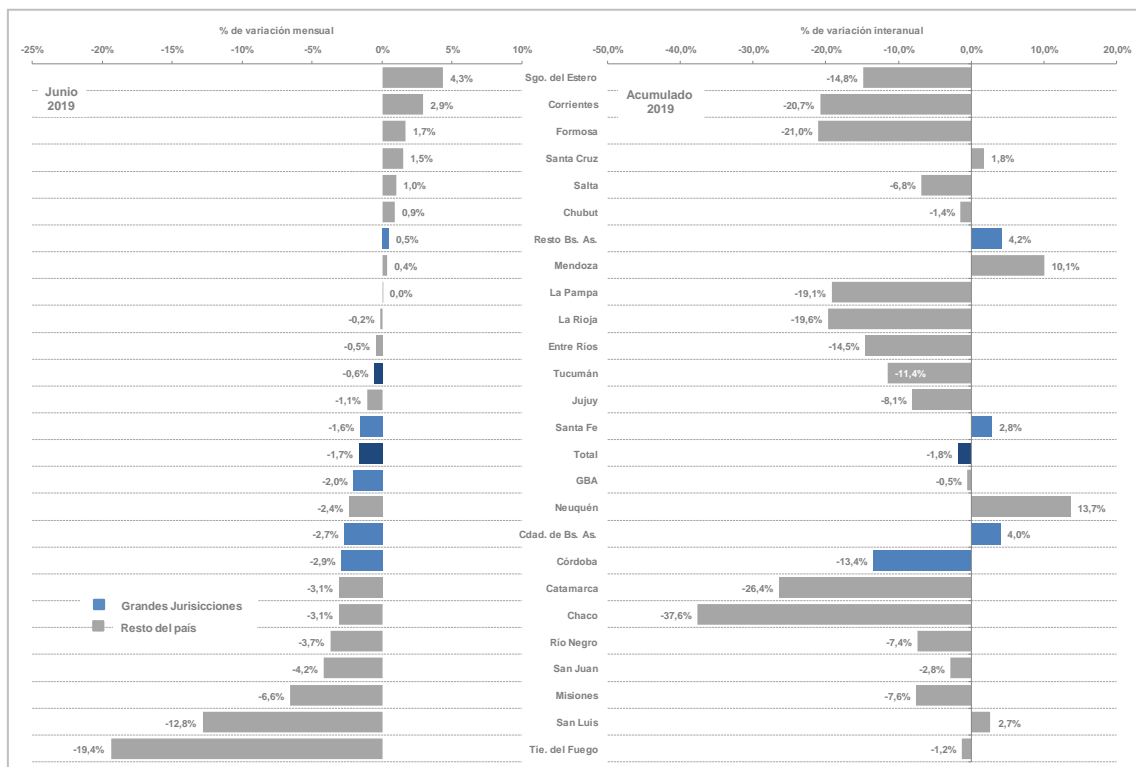
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Grandes Jurisdicciones y Resto del país. Variación mensual e interanual. Junio 2019 (en %)



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

Así, conforme avanza el 2019 se va delineando una dinámica de evolución del empleo a nivel territorial marcadamente diferente a lo acontecido durante el último año. **Luego de tres meses consecutivos de liderar el crecimiento a nivel nacional, la Provincia de San Luis marcó una contracción del 12,1% en Junio**, mes donde **los únicos distritos en expansión estuvieron principalmente concentrados en el Norte del país** y, sorpresivamente para un mes de Junio, en Provincias como Santa Cruz y Chubut.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual e interanual acumulada. Junio 2019 (en %)



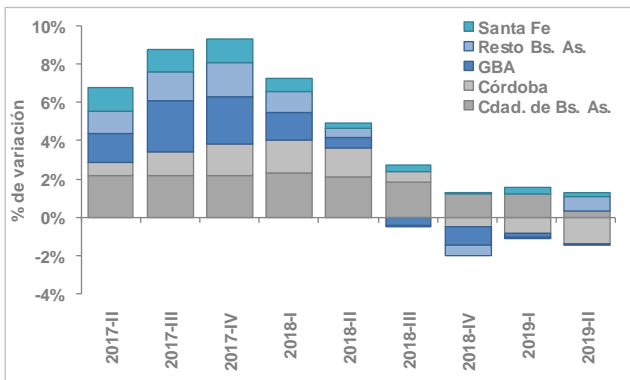
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

El comportamiento del empleo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es uno de los casos que representa el mayor contraste con relación a lo verificado en los meses precedentes. La cantidad de puestos de trabajo registrados en este distrito, líder en materia de creación de empleo registrado en los últimos años, presentó una **disminución del 2,7% mensual** que se suma a las caídas observadas durante Abril y Mayo. Así **el volumen de ocupación en Junio en este distrito resultó 4,8% inferior al observado en el mes de Marzo**, dinámica vinculada entre otras cosas a la culminación de las obras del llamado *paseo del bajo y de las obras civiles de los viaductos Mitre y San Martín*, así como al menor ritmo de ejecución de diversas tipologías de proyectos destinados al mejoramiento urbano.

Como hemos destacado en ediciones pasadas del presente Informe, la evolución en la Ciudad resulta un elemento importante a considerar en la dinámica general del empleo. Su creciente nivel de participación y el dinamismo exhibido a lo largo de los últimos dos años ha influenciado de manera muy positiva en la marcha de la ocupación sectorial a nivel nacional, especialmente a partir de 2018, momento en el cual el resto de las *grandes jurisdicciones* comienza a exhibir un menor crecimiento e, inclusive, reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados (ver Gráfico XIII).

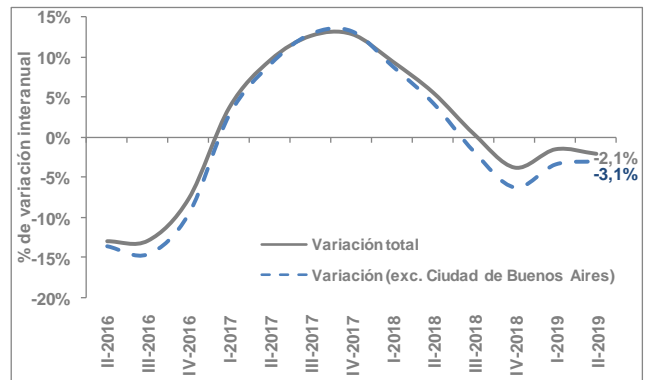
De hecho, como se ilustra en el Gráfico XIV, **ya desde mediados del 2018 el comportamiento del empleo en este distrito comenzó a mostrar una evolución sistemáticamente más favorable que a nivel nacional**, lo que se tradujo en que durante los últimos meses la Ciudad se haya constituido en un moderador de la caída interanual del empleo en la Industria de la Construcción. La dinámica de la Ciudad Autónoma está perdiendo el carácter de impulsor del empleo sectorial que ostentó a lo largo del último año, lo cual ha comenzado a impactar en la dinámica nacional en este segundo trimestre de 2019.

Gráfico XIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en las grandes jurisdicciones. Contribución a la variación interanual. Segundo trimestre 2017 - 2019 (en %)



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

Gráfico XIV – Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y excluyendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Segundo trimestre 2016 - 2019 (en %)



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

El salario en la Construcción

Impulsada por el pago correspondiente al medio aguinaldo, **la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción, incluyendo el proporcional de medio aguinaldo, fue de \$40.629** durante el mes de Junio de 2019. De esta manera, **el promedio salarial alcanzó un crecimiento del 47,7% interanual**, por debajo del ritmo de incremento observado en Mayo.

Esta desaceleración tiene su explicación en las especificidades de los acuerdos alcanzados en el ámbito paritario a lo largo de los últimos dos años. En particular, como se detallara en ediciones anteriores del presente Informe, el Acuerdo correspondiente al 2019 introduce notables variaciones en relación a los celebrados en el pasado reciente.

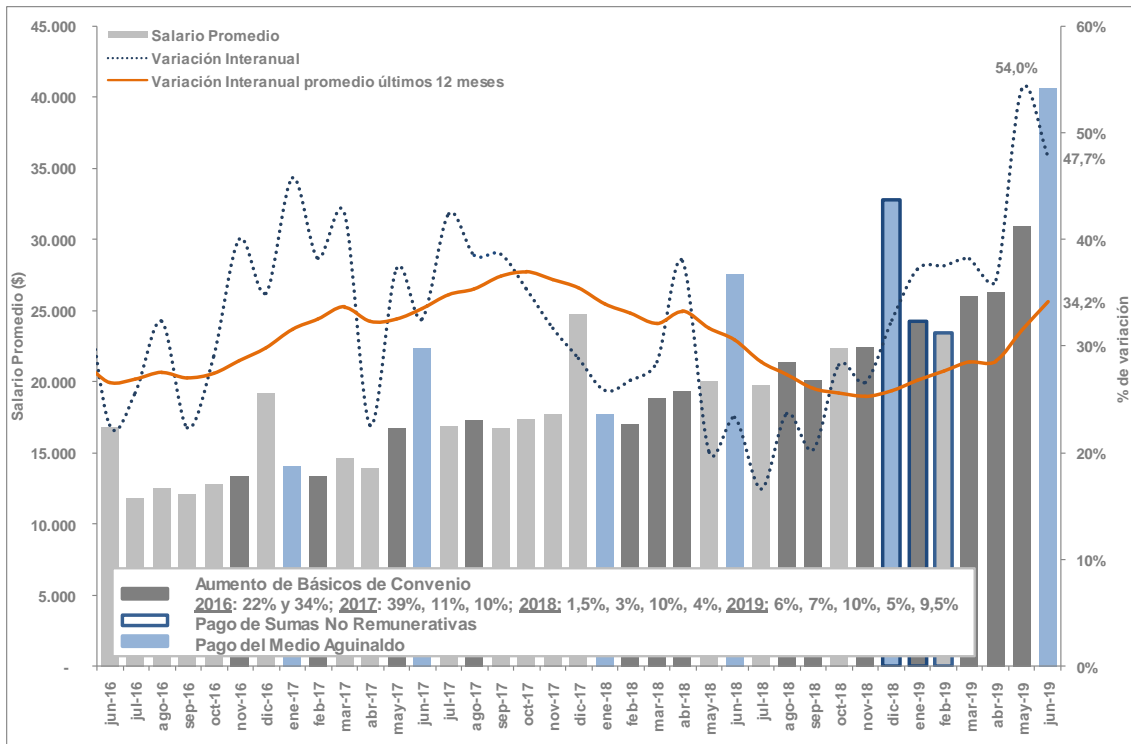
En primera instancia estableció un aumento del 10% sobre los Básicos de Convenio vigentes al 31 de Marzo de 2019, el cual fue pautado como una recomposición sobre la dinámica salarial de 2018 constituyendo así, el punto de partida sobre el cual se fijaron los diversos incrementos acordados en el Acuerdo paritario 2019. Si bien resultó aplicable a partir del mes de Abril, dada la fecha de firma del acuerdo, ese primer tramo tuvo su impacto retroactivo recién con las remuneraciones correspondientes al mes de Mayo.

Adicionalmente, los salarios del pasado mes de Mayo se vieron impulsados por el primer tramo de incrementos correspondientes a la paritaria de 2019. A diferencia de otros años, la pauta para este año presupone una vinculación mucho más directa de los incrementos de las remuneraciones en relación a la evolución de la inflación y una serie de incrementos previstos en intervalos temporales más reducidos. En total, se previeron 6 nuevos incrementos de los básicos de Convenio entre aquellos que son considerados a cuenta de la dinámica futura de los precios y aquellos que consolidan y absorben los anteriores.

Puntualmente, la liquidación del mes de Mayo incluyó el primero de estos 6 nuevos incrementos, el que ascendió al 5% y será considerado a cuenta de la dinámica correspondiente al trimestre Abril – Junio. Como consecuencia, los salarios medios de Mayo resultaron 54% superiores a los registrados un año atrás, al tiempo que también se impactó positivamente sobre la tendencia de mediano plazo la cual, representada por la variación promedio de los últimos 12 meses, exhibió una sensible aceleración y alcanzó el nivel más elevado del último año.

La desaceleración relativa observada en Junio no afectó la tendencia de mediano plazo y es esperable que se revierta en el mes de Julio a partir de la entrada en vigencia del nuevo tramo de incrementos.

Gráfico XV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Junio 2016 – 2019 (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.

Esto es así porque en el mes de Julio se aplicó un nuevo incremento que compensó la inflación de los meses de Abril y Mayo y la estimada para el mes de Junio. **El incremento porcentual se fijó en un 9,5% aplicable sobre la tabla salarial vigente al mes de Abril**, por lo que absorberá el aumento a cuenta del 5% correspondiente a Mayo.

También se determinó el porcentaje de aumento que será aplicado en el mes de Agosto. **Este incremento, que tomará como base el nivel salarial de Julio, ascenderá al 3,5%** y se constituirá en un pago a cuenta de la evolución inflacionaria entre los meses de Julio a Septiembre.

Ya en Octubre se producirá un nuevo incremento en función de la inflación acumulada entre Abril y Agosto y la estimación correspondiente a Septiembre. El aumento, cuyo porcentaje será definido en el mes de Septiembre se aplicará sobre la tabla salarial de Abril absorbiendo los precedentes. En Noviembre tendrá lugar un nuevo aumento a cuenta (en este caso con referencia a la expectativa inflacionaria para el último trimestre del año) que será absorbido con el aumento que será otorgado en Enero de 2020, que considerará la pauta inflacionaria observada en los meses transcurridos desde Abril de 2019.

Finalmente, en Febrero del año próximo se prevé el último aumento de esta negociación, correspondiente a la dinámica de los precios durante el primer trimestre del año 2020.

Así, la alternancia de incrementos a cuenta y absorciones supondrá una pauta salarial más dinámica y orientada a promover un mayor equilibrio entre el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales y los precios al consumidor.

En el contexto marcado por la pauta de incrementos salariales, y reforzado por el pago del medio aguinaldo, en Junio se verificó un intenso desplazamiento de los trabajadores del sector desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneración relativa. Este movimiento ha sido una constante en los últimos años dando lugar a una ostensible transformación de la estructura del empleo cuando se lo analiza en función de las franjas salariales nominales. Así, y con el objetivo de captar con mayor precisión esta situación, se decidió realizar una nueva actualización sobre la estructura de escalas salariales de manera tal de posibilitar una mayor desagregación de la cantidad de trabajadores que perciben salarios superiores a los \$38.000 mensuales (valor límite de la escala en la estructura que veníamos analizando hasta el momento).

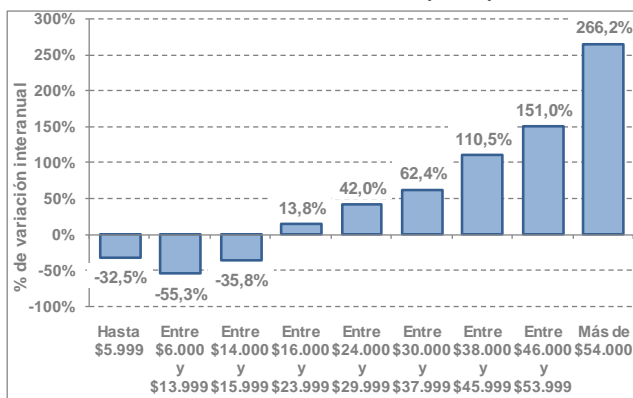
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Enero – Junio 2019 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	44.845	41.585	36.122	32.208	29.034	23.058	-20,6%	-39,2%
Entre \$6.000 y \$13.999	68.584	70.709	64.059	60.778	49.883	35.505	-28,8%	-54,6%
Entre \$14.000 y \$15.999	44.480	48.275	18.687	16.763	13.855	10.390	-25,0%	-60,6%
Entre \$16.000 y \$23.999	112.545	131.660	145.832	147.055	111.333	73.310	-34,2%	-25,0%
Entre \$24.000 y \$29.999	52.287	46.439	57.399	60.164	62.992	51.233	-18,7%	-18,4%
Entre \$30.000 y \$37.999	36.637	32.636	38.742	40.698	60.322	62.095	2,9%	27,3%
Entre \$38.000 y \$45.999	19.613	19.369	22.757	23.538	33.214	49.435	48,8%	89,6%
Entre \$46.000 y \$53.999	11.374	10.617	14.701	14.160	19.868	31.041	56,2%	83,5%
Más de \$54.000	14.481	13.285	21.510	22.364	36.890	74.269	101,3%	190,5%
Total	404.846	414.575	419.809	417.728	417.391	410.336	-1,7%	-2,4%

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

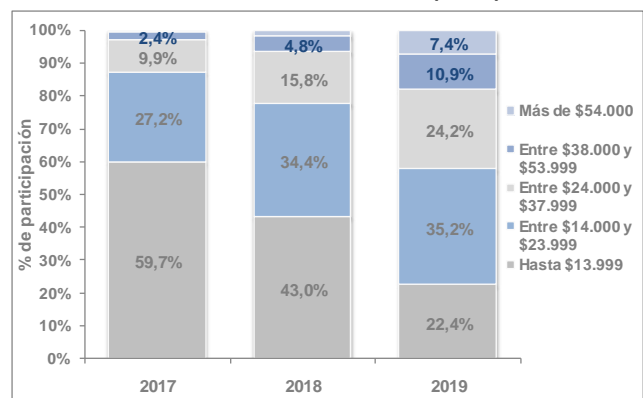
Si se considera lo acontecido a lo largo del primer semestre del año, los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 casi más que se duplicaron (+266,2%), al tiempo que **algo más de tres cuartos del total de los trabajadores registrados del sector (77,6%) percibieron un salario superior a los \$14.000** (ver Gráficos XVI y XVII).

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Acumulada a Junio 2019 (en %)



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

Gráfico XVII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Acumulada a Junio 2019 (en %)



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

Como es tradicional en los meses de pago del medio aguinaldo, se percibieron fuertes incrementos de las remuneraciones mensuales a lo largo de la totalidad de los segmentos de firmas constructoras. En la comparativa interanual, en tanto, la evolución está mucho más vinculada al efecto de la pauta salarial negociada en el ámbito paritario. En este sentido, se ve **una aceleración del ritmo de aumento salarial generalizada con relación a lo acontecido hasta el mes Abril del corriente** (ver Cuadro V).

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Enero – Junio 2019 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	19.009,0	18.453,6	19.820,0	20.139,0	23.138,9	30.274,7	30,8%	43,5%
10 a 19 Empl.	18.655,0	18.183,9	19.766,2	20.023,9	23.761,2	30.791,7	29,6%	47,9%
20 a 49 Empl.	20.794,9	19.730,3	21.675,0	22.023,2	26.208,7	33.737,2	28,7%	46,2%
50 a 79 Empl.	22.595,0	21.585,6	23.935,8	24.208,0	28.054,0	37.095,2	32,2%	47,8%
80 a 99 Empl.	23.387,6	22.588,3	26.164,5	24.741,3	29.883,6	40.401,0	35,2%	63,6%
100 a 199 Empl.	25.297,7	24.364,9	26.772,8	27.617,9	33.097,1	42.677,4	28,9%	49,8%
200 a 299 Empl.	29.438,8	27.300,9	30.255,6	30.409,2	35.153,3	48.488,4	37,9%	44,9%
300 a 499 Empl.	29.164,4	28.785,8	32.457,2	32.200,9	38.475,6	53.023,3	37,8%	43,6%
500 o Más Empl.	36.711,1	35.601,0	40.328,1	39.349,0	48.218,6	67.589,8	40,2%	60,8%
Total	24.262,0	23.422,3	25.982,0	26.282,5	30.933,2	40.629,0	31,3%	47,7%

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

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

Idéntica situación se verifica a nivel territorial. Aquí las variaciones interanuales registradas en Junio muestran un escenario de expansión en relación al acumulado durante el primer semestre del año.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Junio 2019 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

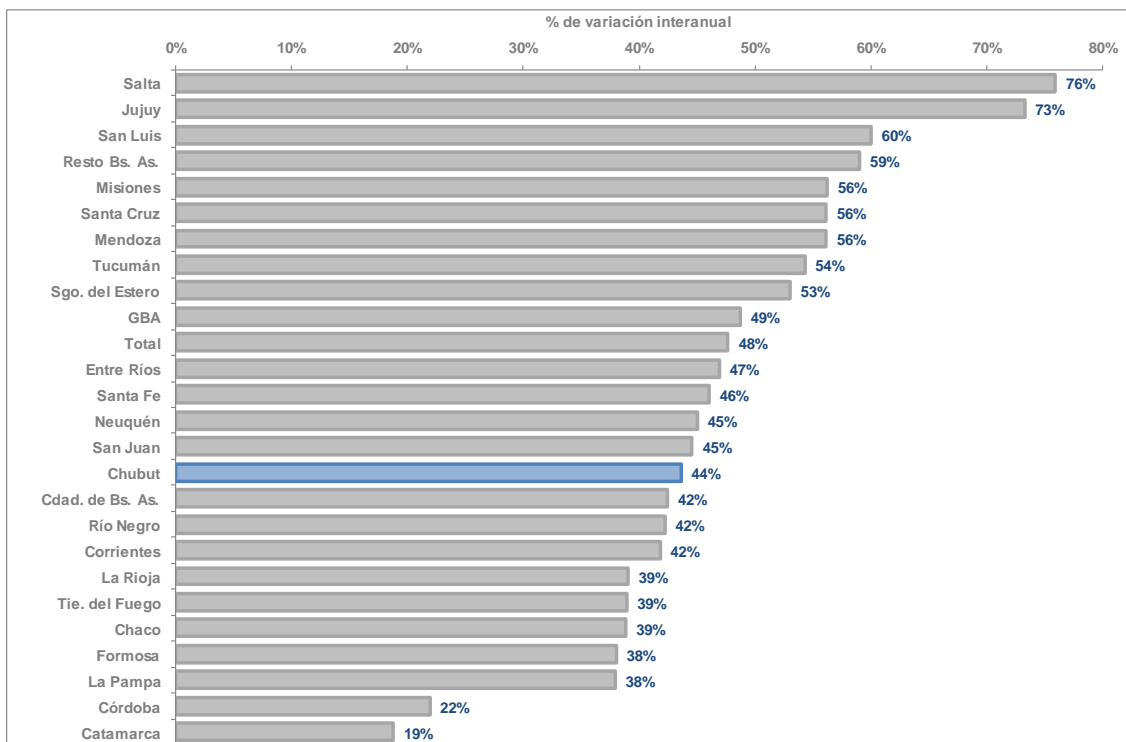
Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	84.007	40.065,4	20,5%	-2,7%	-0,9%	29,9%	42,5%	39,1%
Buenos Aires	121.549	41.928,9	29,6%	-1,2%	2,8%	31,0%	53,4%	47,9%
GBA	78.424	38.230,3	19,1%	-2,0%	-0,8%	30,3%	48,7%	43,7%
Resto Bs. As.	43.125	48.654,8	10,5%	0,5%	9,8%	31,9%	59,0%	54,0%
Catamarca	2.001	30.798,1	0,5%	-3,1%	-30,4%	24,2%	18,8%	28,3%
Chaco	4.509	35.630,3	1,1%	-3,1%	-37,2%	40,3%	38,9%	29,7%
Chubut	9.094	62.114,9	2,2%	0,9%	8,5%	33,8%	43,6%	39,8%
Córdoba	28.781	35.285,1	7,0%	-2,9%	-16,9%	25,2%	21,9%	23,0%
Corrientes	5.818	33.584,5	1,4%	2,9%	-16,4%	40,8%	41,8%	33,4%
Entre Ríos	7.791	40.528,0	1,9%	-0,5%	-6,9%	37,3%	46,9%	40,3%
Formosa	3.994	35.605,4	1,0%	1,7%	-22,0%	43,6%	38,0%	30,8%
Jujuy	3.702	40.803,6	0,9%	-1,1%	-12,1%	36,7%	73,3%	59,2%
La Pampa	2.367	40.429,6	0,6%	0,0%	-21,7%	35,4%	38,0%	32,4%
La Rioja	1.510	34.845,3	0,4%	-0,2%	-23,2%	36,2%	39,1%	34,3%
Mendoza	15.696	34.657,0	3,8%	0,4%	10,1%	27,0%	56,2%	47,8%
Misiones	7.832	35.625,7	1,9%	-6,6%	-12,6%	39,8%	56,2%	41,9%
Neuquén	14.385	45.915,3	3,5%	-2,4%	15,3%	38,8%	45,0%	39,0%
Río Negro	6.823	42.674,8	1,7%	-3,7%	-7,0%	31,0%	42,2%	36,9%
Salta	7.332	40.324,2	1,8%	1,0%	-2,9%	35,0%	75,9%	64,3%
San Juan	9.742	37.180,1	2,4%	-4,2%	-6,4%	26,4%	44,6%	37,6%
San Luis	4.201	39.886,0	1,0%	-12,8%	2,1%	24,9%	60,0%	52,1%
Santa Cruz	4.388	91.904,0	1,1%	1,5%	7,7%	39,4%	56,2%	46,4%
Santa Fe	38.675	37.070,0	9,4%	-1,6%	0,7%	29,4%	46,0%	41,8%
Sgo. del Estero	7.298	39.758,1	1,8%	4,3%	-11,2%	36,9%	53,1%	43,6%
Tie. del Fuego	1.837	60.051,8	0,4%	-19,4%	-16,2%	26,6%	38,9%	40,1%
Tucumán	9.441	28.387,6	2,3%	-0,6%	-10,0%	33,7%	54,3%	46,1%
Sin Asignar	7.565	43.850,7	1,8%	5,4%	24,1%	36,7%	72,5%	63,3%
Total	410.336	40.629,0	100,0%	-1,7%	-2,4%	31,3%	47,7%	42,4%

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

En lo que a Junio se refiere, **las provincias de Salta y Jujuy exhiben el incremento más acelerado, con expansiones del orden del 76% y del 73%**, respectivamente. Le siguieron la Provincia de San Luis y el interior de la Provincia de Buenos Aires, con alzas salariales en torno al 60% interanual.

El menor dinamismo, por su parte, fue el exhibido por las provincias de Catamarca (19%) y de Córdoba (22%) ver (Gráfico XVIII).

Gráfico XVIII – Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual. Junio 2019 (en %)



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

La evolución del salario real⁴

Tras la contundencia del impacto de la negociación paritaria sobre la evolución de los salarios nominales en Mayo, la dinámica de los precios al consumidor volvió a superar al comportamiento de las remuneraciones en Junio.

La media de las remuneraciones, deflactada por la evolución de los precios domésticos, se ubicó 5,2% por debajo de la observada en Junio de 2018, desandando levemente el camino de recorte de la caída exhibido en el mes precedente. De todas maneras cabe señalar que la de Junio constituye la segunda mejor evolución del último año como puede observarse en el Cuadro VII.

⁴⁴ 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. Estando disponibles las variaciones interanuales, se reincorpora 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.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Diciembre 2016 - Mayo 2019 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
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%
2018					
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	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Junio	40.629,0	225,5	47,7%	55,8%	-5,2%
% Var. Ene - Jun '18 / '17	26,6%	26,2%			0,2%
% Var. Ene - Jun '19 / '18	42,4%	54,1%	-	-	-7,8%

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

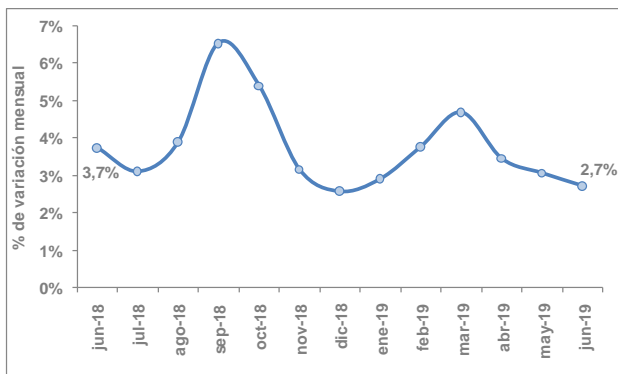
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por tercer mes consecutivo, la dinámica de los precios al consumidor exhibió una leve desaceleración del ritmo de crecimiento. El Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) alcanzó los 225,5 puntos básicos en Junio de 2019 lo que supuso una expansión del 2,7% en relación al mes de Mayo. De esta manera, se completan tres meses consecutivos de desaceleración tras el pico observado en el mes de Marzo, pese a lo cual el ritmo de incremento de los precios al consumidor se mantiene en niveles elevados y superiores al de Enero del corriente (ver Gráfico XIX).

La comparativa interanual también evidenció cierta desaceleración aunque a un ritmo notoriamente más moderado. El nivel del IPCNu en Junio de 2019 superó en un 55,8% al observado en igual mes del 2018 en lo que marcó una leve reducción en relación a la pauta de incremento registrada en Mayo (57,3%). Así, la tasa de variación interanual exhibe su primera reducción luego de cinco meses continuos de aceleración.

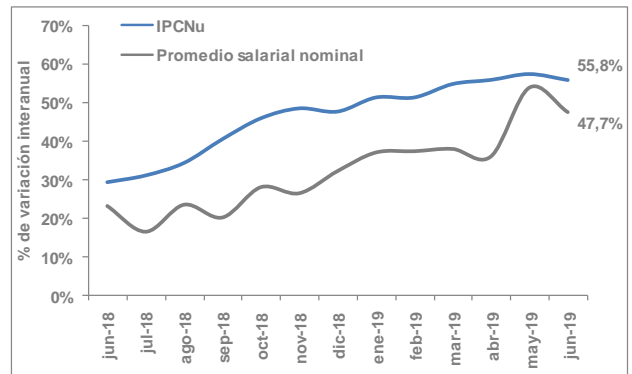
En ambos casos, cabe esperar una reversión de la tendencia fundamentalmente a partir del mes de Agosto como consecuencia de la nueva aceleración en la pauta de la devaluación de la moneda doméstica y su consecuente impacto sobre la dinámica de los precios al consumidor. Esto no es un hecho menor ya que, como se ilustra en el Gráfico XX, la mejora en la comparativa de la media salarial deflactada verificada en Mayo respondió exclusivamente al aumento de la pauta de crecimiento de los salarios nominales que consiguió morigerar en buena medida la brecha abierta en los meses precedentes.

Gráfico XIX - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU). Variación mensual. Junio 2018 – 2019 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XX – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Junio 2018 –2019 (en %)



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

A diferencia de lo observado en el mes de Mayo, cuando el incremento pautado sobre los salarios nominales permitió ampliar el conjunto de jurisdicciones en las cuales la expansión de las remuneraciones superó la verificada en los precios al consumidor, en Junio estos casos fueron más reducidos. **Apenas en cuatro distritos (Salta, Jujuy, el interior de la Provincia de Buenos Aires y Córdoba) los trabajadores del sector percibieron una remuneración media superior a la obtenida en igual mes del 2018**, cuando se descuenta el incremento interanual en los precios al consumidor. En tanto, **cuando se analiza lo acontecido a lo largo del primer semestre del año únicamente Salta y Jujuy se muestran en terreno positivo** (ver Gráfico XXI).

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Junio 2019 (en pesos y en % de variación)

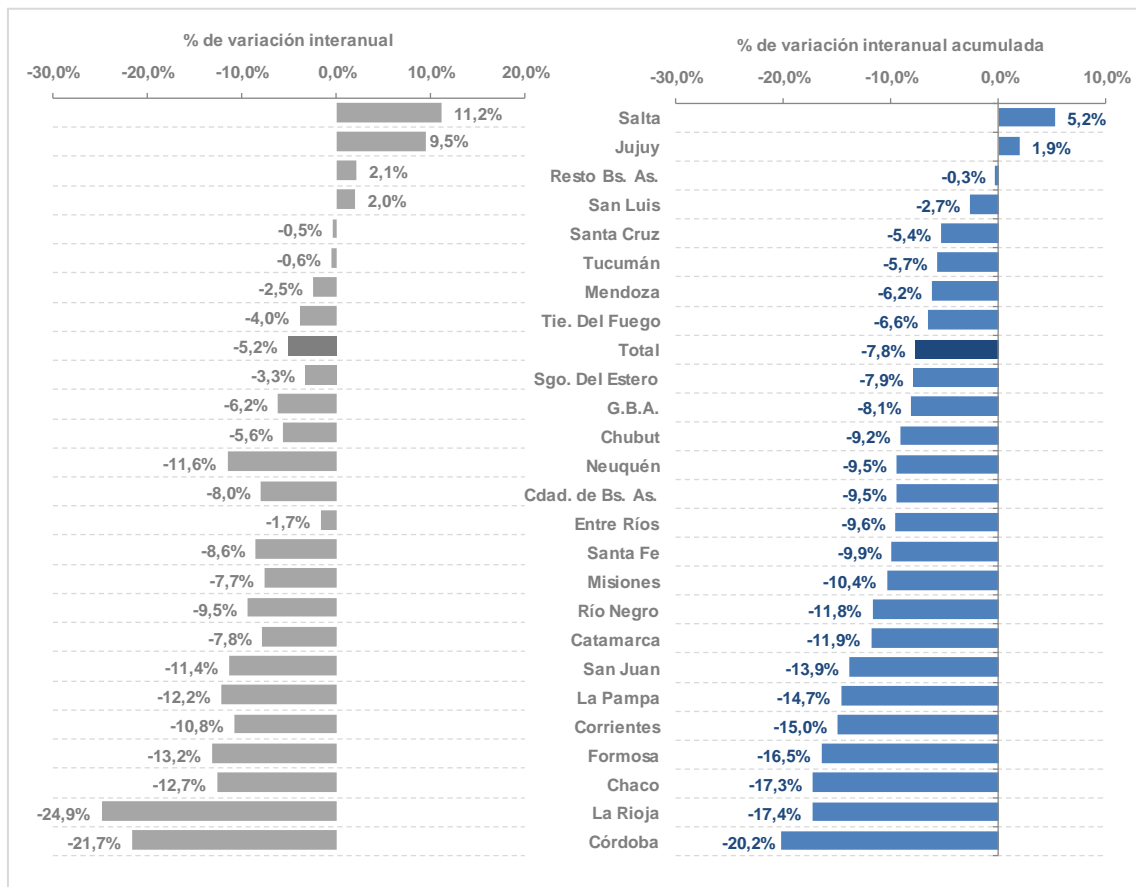
Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	40.065,4	54,8%	40,4%	-8,0%	-9,5%
Buenos Aires	41.928,9	-	-	-	-
GBA	38.230,3	54,8%	40,4%	-4,0%	-6,6%
Resto Bs. As.	48.654,8	55,7%	40,9%	2,1%	-0,3%
Catamarca	30.798,1	58,3%	40,7%	-24,9%	-17,4%
Chaco	35.630,3	59,0%	40,3%	-12,7%	-17,3%
Chubut	62.114,9	57,1%	41,0%	-8,6%	-9,9%
Córdoba	35.285,1	55,7%	40,9%	-21,7%	-20,2%
Corrientes	33.584,5	59,0%	40,3%	-10,8%	-15,0%
Entre Ríos	40.528,0	55,7%	40,9%	-5,6%	-9,2%
Formosa	35.605,4	57,1%	41,0%	-13,2%	-16,5%
Jujuy	40.803,6	57,1%	41,0%	9,5%	1,9%
La Pampa	40.429,6	57,1%	41,0%	-12,2%	-14,7%
La Rioja	34.845,3	57,1%	41,0%	-11,4%	-13,9%
Mendoza	34.657,0	57,1%	42,0%	-0,5%	-5,4%
Misiones	35.625,7	57,1%	40,3%	-1,7%	-9,6%
Neuquén	45.915,3	57,1%	41,0%	-7,7%	-10,4%
Río Negro	42.674,8	57,1%	41,0%	-9,5%	-11,8%
Salta	40.324,2	58,3%	40,7%	11,2%	5,2%
San Juan	37.180,1	56,9%	42,0%	-7,8%	-11,9%
San Luis	39.886,0	56,9%	42,0%	2,0%	-2,7%
Santa Cruz	91.904,0	57,1%	41,0%	-0,6%	-5,7%
Santa Fe	37.070,0	55,7%	40,9%	-6,2%	-8,1%
Sgo. del Estero	39.758,1	58,3%	40,7%	-3,3%	-7,9%
Tie. del Fuego	60.051,8	57,1%	41,0%	-11,6%	-9,5%
Tucumán	28.387,6	58,3%	40,7%	-2,5%	-6,2%
Sin Asignar	43.850,7	58,3%	40,7%	-	-
Total	40.629,0	55,8%	40,7%	-5,2%	-7,8%

Nota: La información correspondiente a Junio 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.

Gráfico XXI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Junio 2019 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

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

La superficie total permitada a nivel nacional durante Junio volvió a mostrar un desempeño interanual positivo, el quinto del año, dando como resultado el mejor primer semestre desde 2016. Los datos desagregados a nivel regional del metraje permitado en Mayo hablan de una contribución al crecimiento en cuatro de las seis zonas geográficas en las que se divide el territorio nacional, mientras que las dos restantes evidenciaron retrocesos interanuales, comportamiento que resulta similar al de meses previos.

Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Junio 2018 – 2019 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2018			
Junio	637.513	-14,4%	-7,7%
Julio	708.198	-12,8%	-8,5%
Agosto	750.110	-11,0%	-8,9%
Septiembre	754.640	8,1%	-7,1%
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	604.294	-14,9%	-8,2%
2019			
Enero	585.890	2,2%	2,2%
Febrero	685.867	33,3%	16,9%
Marzo	539.533	-32,4%	-4,0%
Abril	731.295	15,6%	0,9%
Mayo	899.183	22,5%	5,8%
Junio	775.678	21,7%	8,4%
Acumulado Ene - Jun '16	3.936.492		-
Acumulado Ene - Jun '17	4.213.603	7,0%	-
Acumulado Ene - Jun '18	3.890.372	-7,7%	-
Acumulado Ene - Jun '19	4.217.446	8,4%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

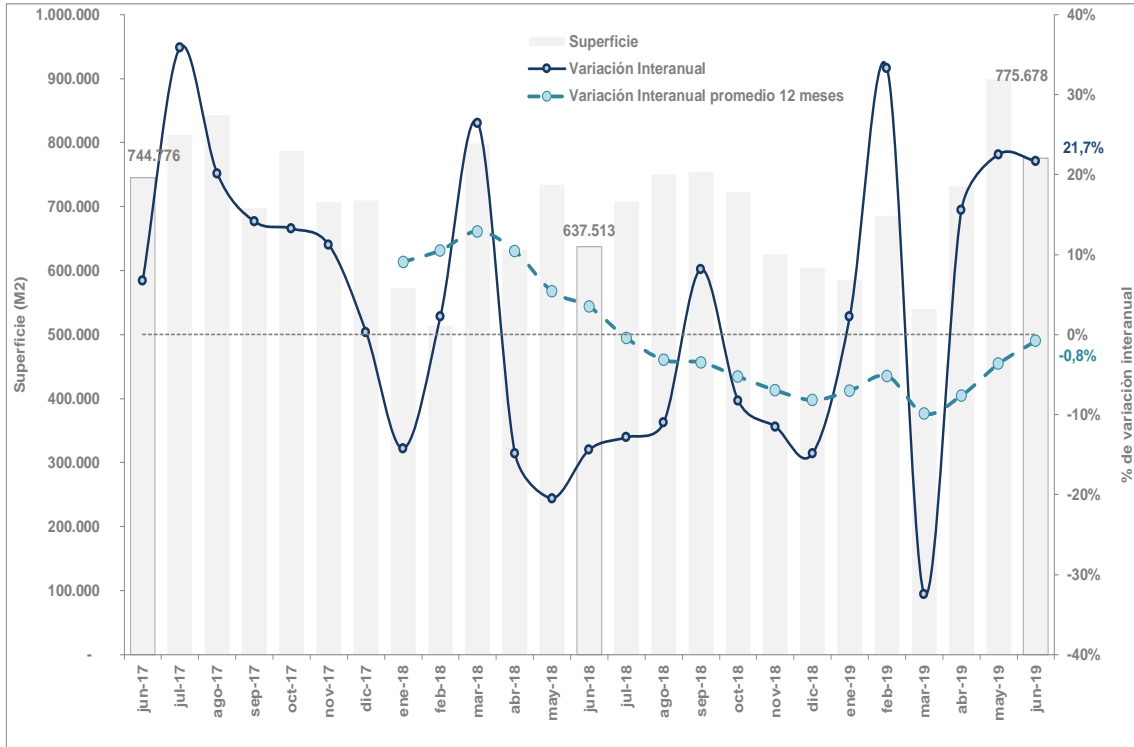
Por tercera vez consecutiva en el año, en Junio **la superficie total involucrada en los permisos publicados por el INDEC mostró un crecimiento interanual, con 775.678 metros cuadrados** (ver Cuadro I). Se trata del quinto mes con resultados positivos en el año, desempeño que acumula un **aumento del 8,4% en el primer semestre del año** y ubica a la primera mitad de 2019 como la mejor desde el inicio de la serie en Enero de 2016. Este buen inicio se verificó tanto en el primero como en el segundo trimestre de este año (Gráfico III)

⁵En 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.

⁶En el mes de Agosto 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.

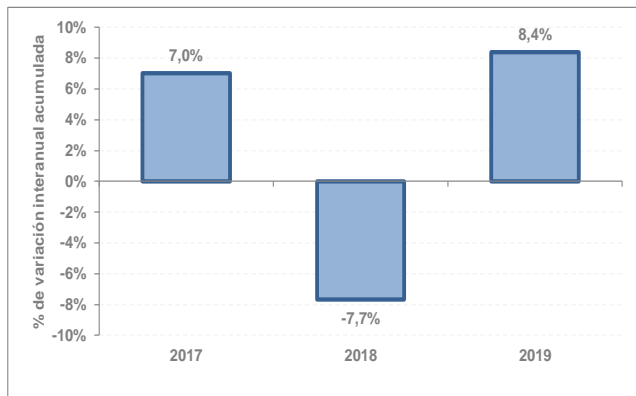
Analizando la **tendencia de mediano plazo** de los permisos a nivel nacional, según indica la variación promedio de los últimos doce meses, hacia la mitad del año esta se encuentra prácticamente en **un crecimiento nulo** (-0,8%, ver Gráfico I), mostrando así una mejora desde el terreno negativo en el que permanece desde hace doce meses.

Gráfico I – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2017 – 2019 (en M2 y en %)



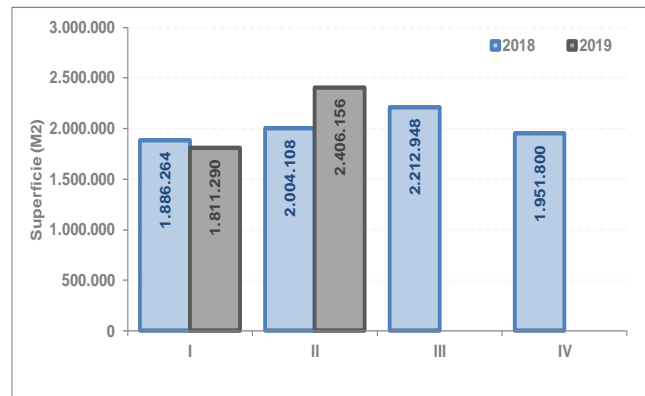
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Junio 2017 / 2019 (en %)



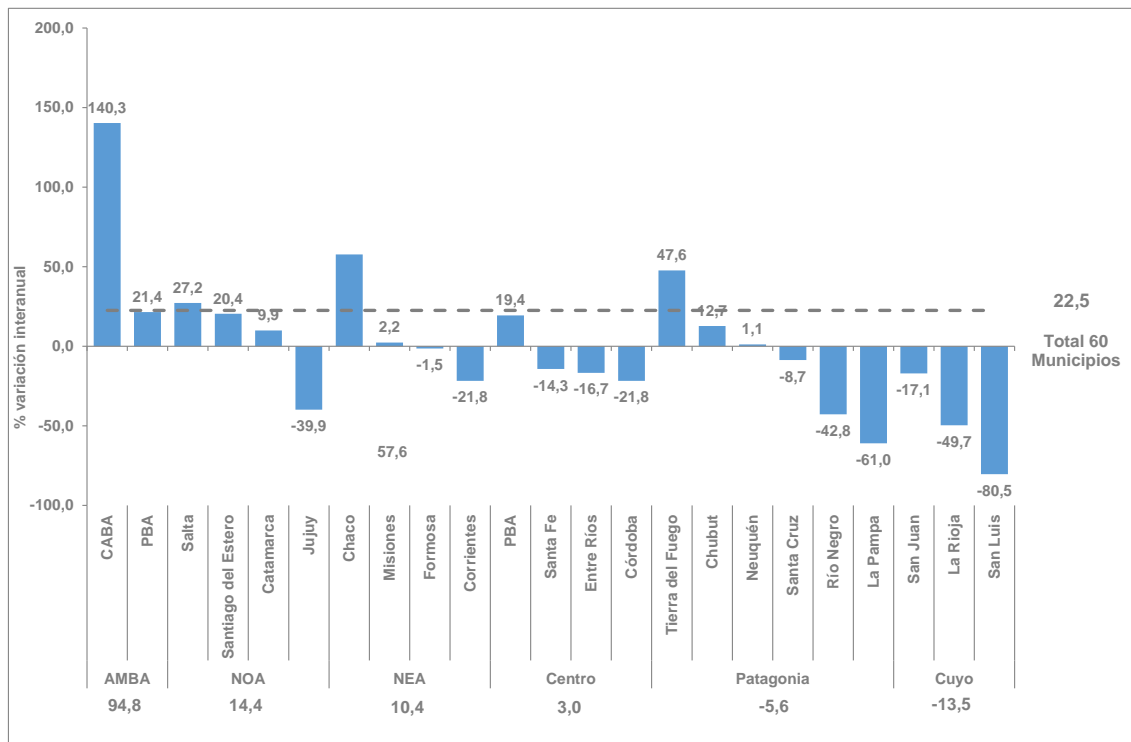
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. I trimestre 2018 - II trimestre 2019 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

Durante el mes de Mayo⁷, cuando el crecimiento interanual en los permisos había sido del 22,5%, las regiones del país mostraron comportamientos heterogéneos. Por un lado, **el Área Metropolitana de Buenos Aires⁸, tanto la Capital Federal como los Partidos del Conurbano bonaerense; el Noroeste Argentino, el Noreste Argentino y la región Centro registraron variaciones positivas** con respecto al quinto mes de 2018. Por otro lado, **las áreas de la Patagonia y Cuyo evidenciaron comportamientos negativos**, como se indica en el Gráfico IV.

Observando los desempeños municipales individuales, en Mayo se destacaron los aumentos en la superficie permitida de Casilda (414%), Puerto Madryn (252%), San Isidro (235%), Villa Constitución (166%), Ciudad de Buenos Aires (140%), La Matanza (126%) y Bahía Blanca (125%). Por el contrario, San Luis (-77%), Villa Mercedes (-67,5%), Pocitos (-67,3%), Sunchales (-64,1%), Almirante Brown (-63,6%), Santa Rosa (-62,6%) y Río Cuarto (-60%) mostraron en el quinto mes del año las mermas de mayor cuantía con respecto igual mes del año pasado⁹.

⁷ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁸ 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. Tanto para el nivel del mes bajo análisis como para su variación interanual se exceptúan los distritos para los que no se cuenta con la información de superficie permitida.

⁹ Los datos de los permisos solicitados durante Mayo para los distritos de: Gral Pueyrredón, Rawson (SJ), San Miguel de Tucumán y Villa Dolores no se encuentran disponibles.

La compraventa de inmuebles

En Junio y por decimotercer mes consecutivo, tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires vieron caer el nivel de escrituración en términos interanuales. A diferencia de lo que ocurría en los meses previos, la base de comparación del periodo bajo análisis resulta ser un mes en el que ya se habían registrado mermas, acusando el impacto del aumento de las tasas y de la cotización de la divisa norteamericana del segundo trimestre de 2018. El nivel alcanzado durante el primer semestre de 2019 resulta ser el más bajo para el distrito bonaerense desde el inicio de la serie y, para la Ciudad de Buenos Aires, se encuentra en línea con el periodo 2013-2015, de magro desempeño para la Actividad de Compraventa.

El otorgamiento de créditos hipotecarios a lo largo país continuó disminuyendo en el sexto mes del año, profundizando la caída según los datos provisorios de Julio. Por otro lado, como parte de las medidas anunciadas a mediados de Agosto tras las PASO por parte del Poder Ejecutivo Nacional, se encuentra bajo análisis el congelamiento de las cuotas de los deudores de créditos UVA hasta el mes de Diciembre.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Junio 2018 - 2019 (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
2018						
Junio	10.289	-11,4%	-4,4%	4.630	-21,5%	-10,4%
Julio	9.481	-7,9%	-9,0%	4.403	-4,9%	-17,1%
Agosto	9.611	1,4%	-20,0%	4.549	3,3%	-24,5%
Septiembre	8.227	-14,4%	-30,6%	3.544	-22,1%	-41,0%
Octubre	8.758	6,5%	-27,3%	3.671	3,6%	-40,3%
Noviembre	9.329	6,5%	-27,0%	3.689	0,5%	-45,8%
Diciembre	14.980	60,6%	-27,0%	4.656	26,2%	-41,1%
2019						
Enero	3.160	-78,9%	-54,7%	2.028	-56,4%	-54,8%
Febrero	4.385	38,8%	-36,0%	2.142	5,6%	-47,0%
Marzo	5.968	36,1%	-50,1%	2.738	27,8%	-55,4%
Abril	6.424	7,6%	-44,9%	2.774	1,3%	-54,0%
Mayo	7.725	20,3%	-33,5%	3.198	15,3%	-45,8%
Junio	6.487	-16,0%	-37,0%	2.695	-15,7%	-41,8%
Acumulado Ene - Jun '05	56.960	-	-	30.294	-	-
Acumulado Ene - Jun '06	60.180	-	5,7%	31.954	-	5,5%
Acumulado Ene - Jun '07	57.396	-	-4,6%	32.509	-	1,7%
Acumulado Ene - Jun '08	69.097	-	20,4%	31.055	-	-4,5%
Acumulado Ene - Jun '09	45.027	-	-34,8%	20.308	-	-34,6%
Acumulado Ene - Jun '10	49.859	-	10,7%	27.052	-	33,2%
Acumulado Ene - Jun '11	54.373	-	9,1%	28.509	-	5,4%
Acumulado Ene - Jun '12	51.646	-	-5,0%	24.044	-	-15,7%
Acumulado Ene - Jun '13	41.674	-	-19,3%	15.285	-	-36,4%
Acumulado Ene - Jun '14	35.912	-	-13,8%	14.985	-	-2,0%
Acumulado Ene - Jun '15	40.130	-	11,7%	15.459	-	3,2%
Acumulado Ene - Jun '16	41.413	-	3,2%	17.597	-	13,8%
Acumulado Ene - Jun '17	48.704	-	17,6%	25.267	-	43,6%
Acumulado Ene - Jun '18	59.337	-	21,8%	31.224	-	23,6%
Acumulado Ene - Jun '19	34.149	-	-42,4%	15.575	-	-50,1%

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

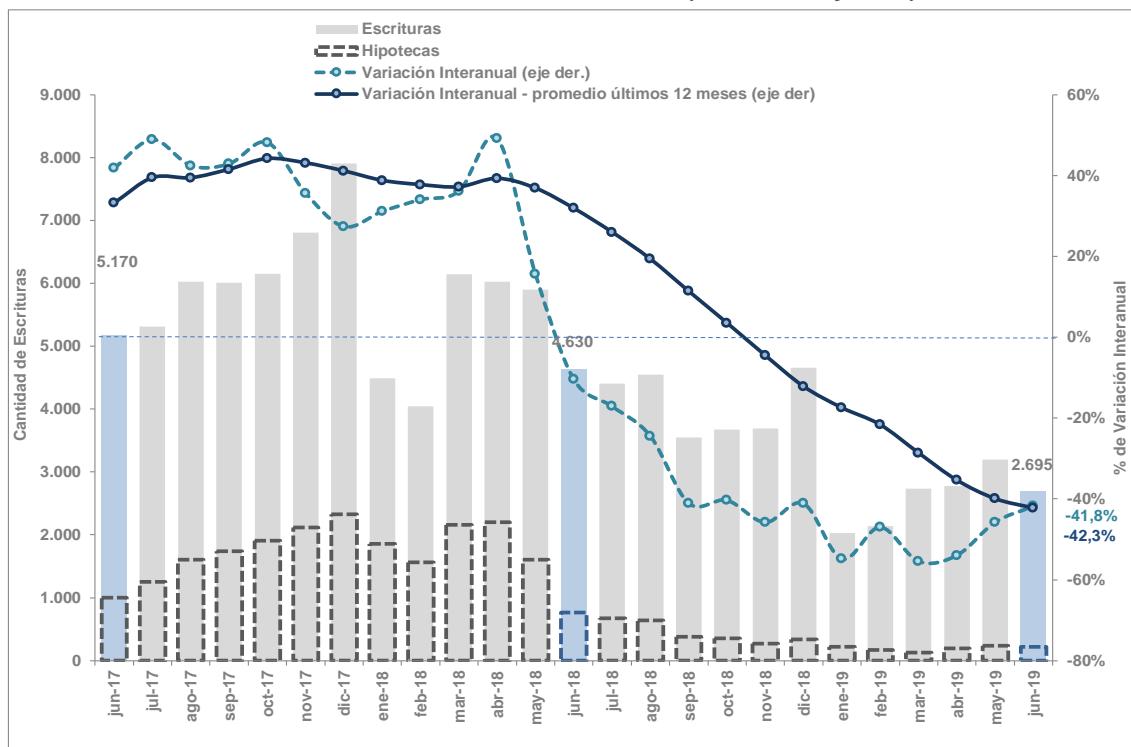
En Junio el total de operaciones de compraventa de inmuebles realizadas en la Capital Federal ascendió a 2.695 unidades, es decir un 41,8% por debajo del registrado del sexto mes del año pasado. Si bien este resultado se encuentra en línea con las fuertes caídas en el nivel de Actividad Inmobiliaria que se vienen registrando en la Ciudad de Buenos Aires, el caso del mes bajo análisis resulta especial porque se suma a la caída que la escrituración ya había verificado en Junio de 2018 (Ver Cuadro II y Gráfico V).

El total de Actos acumulados durante el primer semestre del año resultó ser menos de la mitad de los verificados en la primera mitad de 2018, marcando así la peor caída, en igual comparación, desde el inicio de la serie de datos en 2005. En cuanto a los niveles alcanzados, con 15.575 operaciones, se trata del peor primer semestre luego del trienio 2013 a 2015.

Un 8,2% del total de Actos rubricados fueron mediante hipotecas, según reporta el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, con 222 operaciones respaldadas. Este *ratio* contrasta con lo verificado doce meses atrás (16,4%) aunque, tal como se dijo, el mes de comparación resulta ser aquel en el que habían comenzado a impactar los efectos negativos sobre la Actividad de Compraventa en general y de las hipotecas en particular de las variaciones en las tasas de los créditos UVA y el tipo de cambio ocurridas a partir del segundo trimestre de 2018¹⁰. De esta manera, a diferencia de lo que venía verificándose en los últimos meses, **menos de un tercio (27,9%) del total de la caída interanual de Junio se explica por lo ocurrido con las Compraventas realizadas con hipotecas**¹¹.

Producto de las trece mermas interanuales consecutivas ya comentadas, la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires, es decir la variación promedio en doce meses, continuó reduciéndose hasta el **42,3% de caída** (Gráfico V). Una vez más, se trata del **menor valor para este indicador desde 2005**, comienzo de la serie de Escrituración publicada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



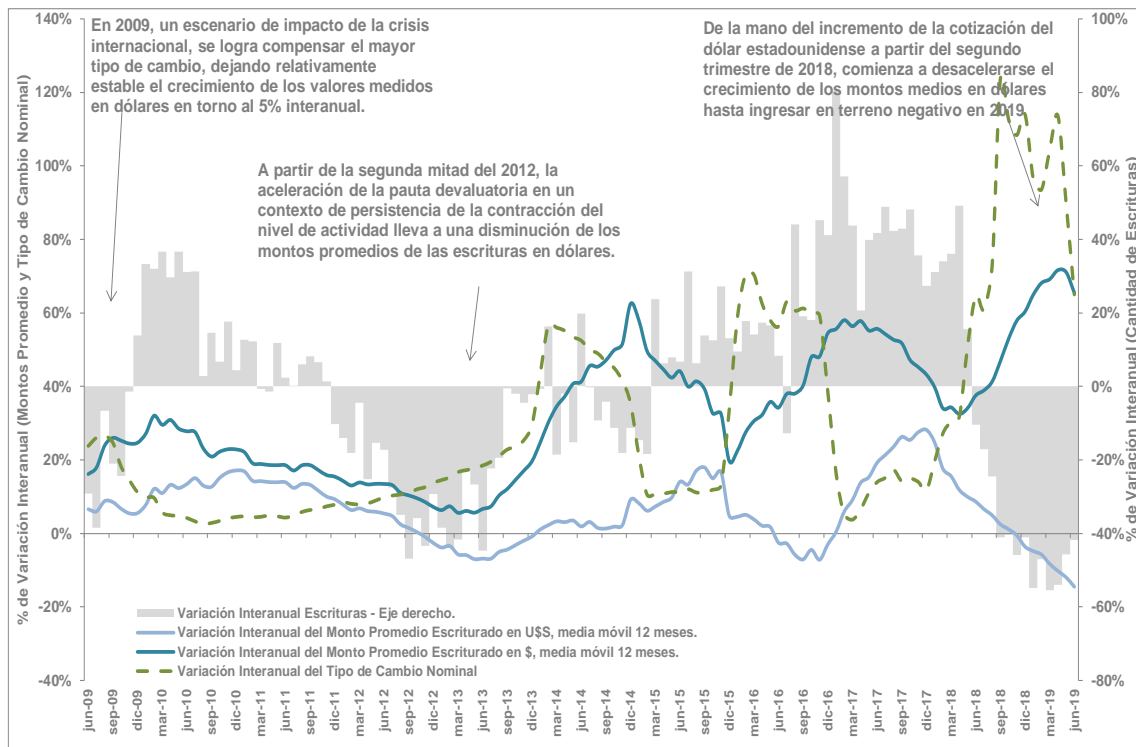
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

¹⁰ Ver Informes anteriores.

¹¹ Esto es así ya que la caída en términos absolutos del total de Actos fue de 1.935, compuesta por una reducción de 539 en las escrituras con hipotecas y de 1.396 en aquellas sin crédito.

El monto medio por operación de compraventa en la Capital Federal en Junio se mantuvo apenas por debajo que en el mes anterior con \$5.193.727 por Escritura, producto de 13.997 millones de pesos totales divididos en los 2.695 Actos mensuales. Si se lo traduce a dólares estadounidenses al tipo de cambio del mes, el valor promedio alcanza los 118.607 dólares, similar al monto de Mayo, toda vez que el tipo de cambio mostró una leve reducción en su cotización durante Junio¹². En comparación con igual mes de 2018, el monto medio en dólares registró una caída del 22%, que resulta ser la decimosegunda merma interanual sucesiva. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

Gráfico VI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2009 – 2019 (en %)



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

Por su parte, en la Provincia de Buenos Aires se firmaron 6.487 Escrituras en Junio, un 37% menor que en igual mes del año pasado (ver Cuadro II). Al igual que en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, esta contracción resulta destacable porque su base de comparación corresponde a un mes que ya había evidenciado reducciones en relación con 2017, acumulándose así trece meses consecutivos de caídas. El primer semestre muestra entonces una fuerte reducción (-42,4%) y, con 34.149 operaciones, se configura como la peor primera mitad de año desde 2005, inicio de los datos de Escrituración en la Provincia de Buenos Aires.

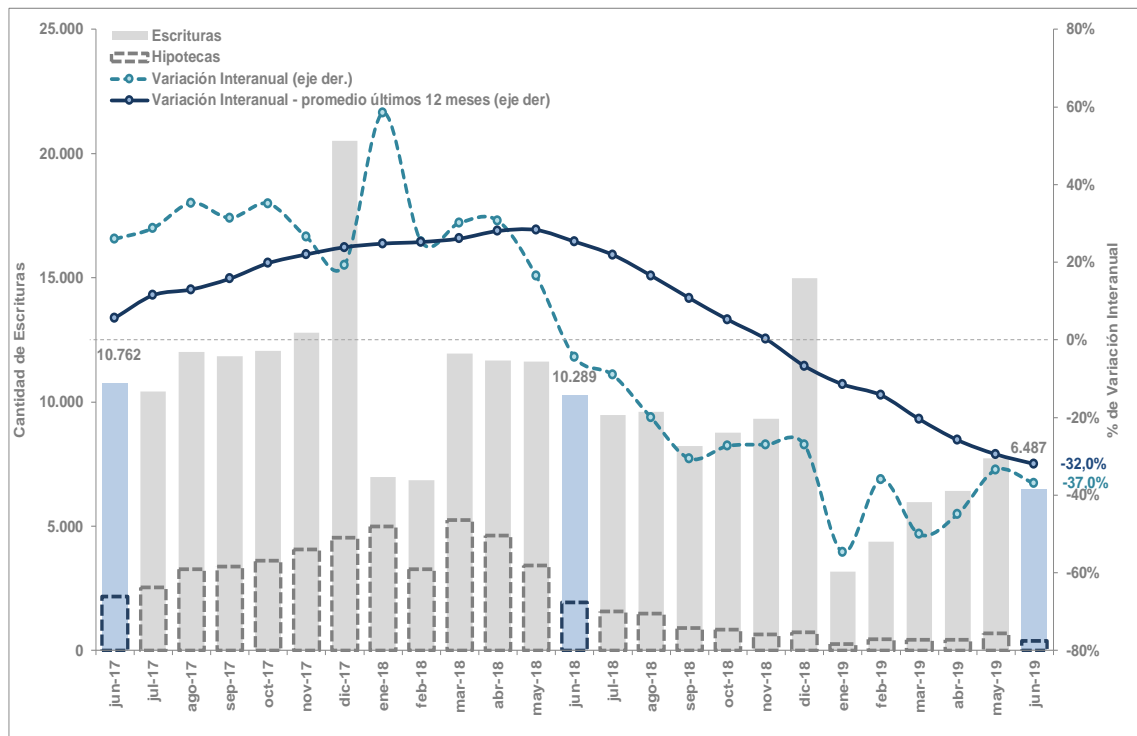
En el mes bajo análisis, la contracción de las operaciones realizadas mediante hipotecas en el distrito bonaerense, que cayeron un 80% desde 1.925 en Junio de 2018 a 391 en igual mes de 2019, fueron responsables de un 40%¹³ del total de la merma interanual. Disminuye así la incidencia que la caída del crédito venía teniendo en los meses previos, dado que, como ya fue dicho, la base de comparación acusaba ya el impacto de las ásperas condiciones para el acceso a la vivienda mediante financiaciones bancarias, como el aumento de las tasas y de la cotización de la divisa norteamericana.

La tendencia de mediano plazo, como puede verse en el Gráfico VII, siguió cayendo hasta alcanzar un 32% y resulta ser, como en la Ciudad, el peor valor desde el inicio de la serie.

¹² Tomando los promedios mensuales.

¹³ Esto es así ya que la caída total en términos absolutos del total de Actos fue de 3.802, compuesta por una reducción de 1.534 en las escrituras con Hipotecas y de 2.268 en aquellas sin crédito.

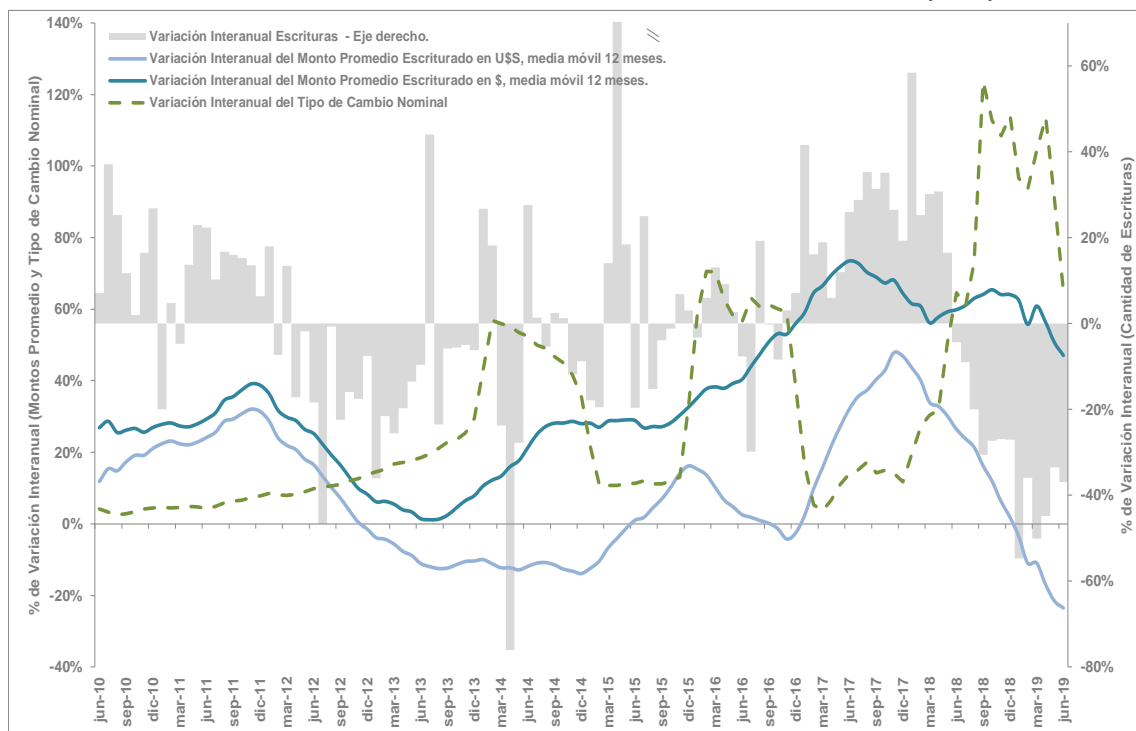
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.403.579 pesos en Junio, es decir 54.890 dólares estadounidenses, valor que se encuentra un 6% por encima del registrado en Mayo, en un contexto de leve apreciación de la moneda doméstica en relación con la divisa norteamericana, y un 21,6% por debajo del registro del sexto mes de 2018. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VIII.

Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Junio 2010 – 2019 (en %)

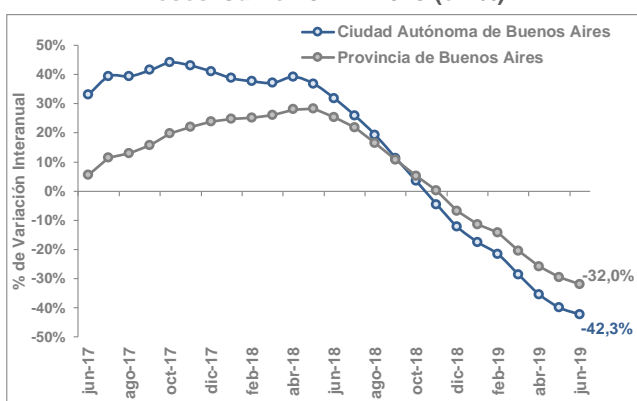


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y BCRA.

Si bien en los dos distritos examinados, que resultan ser las dos principales plazas inmobiliarias del país, el mes bajo análisis tiene por base de comparación el primer periodo en el que se produjeron mermas interanuales en la actividad de Compraventa luego del boom de 2017 y principios de 2018, el desempeño de la Escrituración lejos de mostrar un efecto rebote profundizó una vez más la caída, acumulando así **trece meses consecutivos de mermas, tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires**, y las tendencias de mediano plazo volvieron a registrar récords mínimos históricos (Gráfico IX).

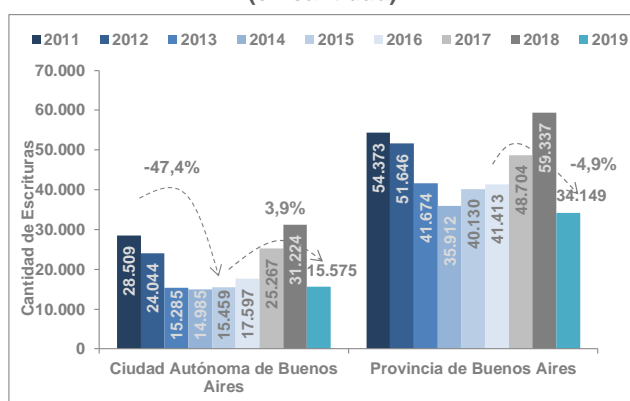
Lo ocurrido en Junio confirma que los niveles de Escrituración acumulados en el primer semestre se encuentran tanto para la Capital Federal como para la Provincia de Buenos Aires **en línea con los años de peor nivel de Actividad**, como puede verse en el Gráfico X y corroborarse en el Cuadro II. En el caso de la Ciudad Autónoma, con 15.575 operaciones, se retorna a los niveles que se verificaron de 2013 a 2015, en el entorno de los 15.500 Actos. Para el distrito Bonaerense se trata del menor nivel alcanzado durante el periodo Enero-Junio desde al menos 2005¹⁴.

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 2017 – 2019 (en %)



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

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Junio 2011 / 2019 (en cantidad)



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

El otorgamiento de créditos hipotecarios a lo largo del país alcanzó los 1.843 Millones de pesos en Junio (Cuadro III), lo que implica una **caída del 30% con respecto a Mayo** (26% si se lo mide en moneda extranjera), **y del 70,4% en relación con el sexto mes de 2018**, merma que se incrementa hasta un 82% si se lo cotiza en dólares estadounidenses (Gráfico IX). El monto otorgado resulta ser así el menor desde Febrero de 2017. De ese total, puede afirmarse que **1.712 millones de pesos se correspondieron con créditos con finalidad vivienda**¹⁵, segmento que registró una caída similar al total (-70,3%).

¹⁴ Comienzo de la publicación de estadísticas de Escrituras por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

¹⁵ 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.

**Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Junio 2018 – 2019 (en millones de pesos y en %)**

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2018					
Junio	6.224	5.760	5.573	68,9%	71,2%
Julio	5.467	5.140	4.933	5,9%	7,6%
Agosto	5.602	5.261	5.123	-21,6%	-22,8%
Septiembre	3.721	3.506	3.419	-55,5%	-55,9%
Octubre	3.343	3.078	3.229	-64,0%	-65,5%
Noviembre	3.122	2.928	2.976	-69,1%	-69,7%
Diciembre	2.800	2.582	2.692	-77,5%	-78,5%
2019					
Enero	2.350	2.116	2.379	-77,0%	-78,5%
Febrero	2.177	2.003	2.102	-78,1%	-79,2%
Marzo	2.197	2.030	2.129	-85,1%	-85,8%
Abril	2.256	2.023	2.411	-83,9%	-85,2%
Mayo	2.611	2.391	2.628	-77,1%	-78,2%
Junio	1.843	1.712	1.780	-70,4%	-70,3%
Acumulado Ene - Jun '05	595	288	-	-	-
Acumulado Ene - Jun '06	1.018	599	-	71,0%	108,2%
Acumulado Ene - Jun '07	1.874	1.449	-	84,1%	141,7%
Acumulado Ene - Jun '08	2.523	2.015	-	34,6%	39,1%
Acumulado Ene - Jun '09	646	385	-	-74,4%	-80,9%
Acumulado Ene - Jun '10	1.251	859	-	93,9%	123,3%
Acumulado Ene - Jun '11	2.414	1.875	-	92,9%	118,2%
Acumulado Ene - Jun '12	2.781	2.208	-	15,2%	17,8%
Acumulado Ene - Jun '13	2.011	1.367	-	-27,7%	-38,1%
Acumulado Ene - Jun '14	1.592	1.016	-	-20,8%	-25,7%
Acumulado Ene - Jun '15	1.869	1.062	-	17,4%	4,6%
Acumulado Ene - Jun '16	2.940	2.019	16	57,3%	90,0%
Acumulado Ene - Jun '17	14.752	13.502	8.040	401,7%	568,8%
Acumulado Ene - Jun '18	66.562	64.218	62.208	351,2%	375,6%
Acumulado Ene - Jun '19	13.433	12.275	13.428	-79,8%	-80,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

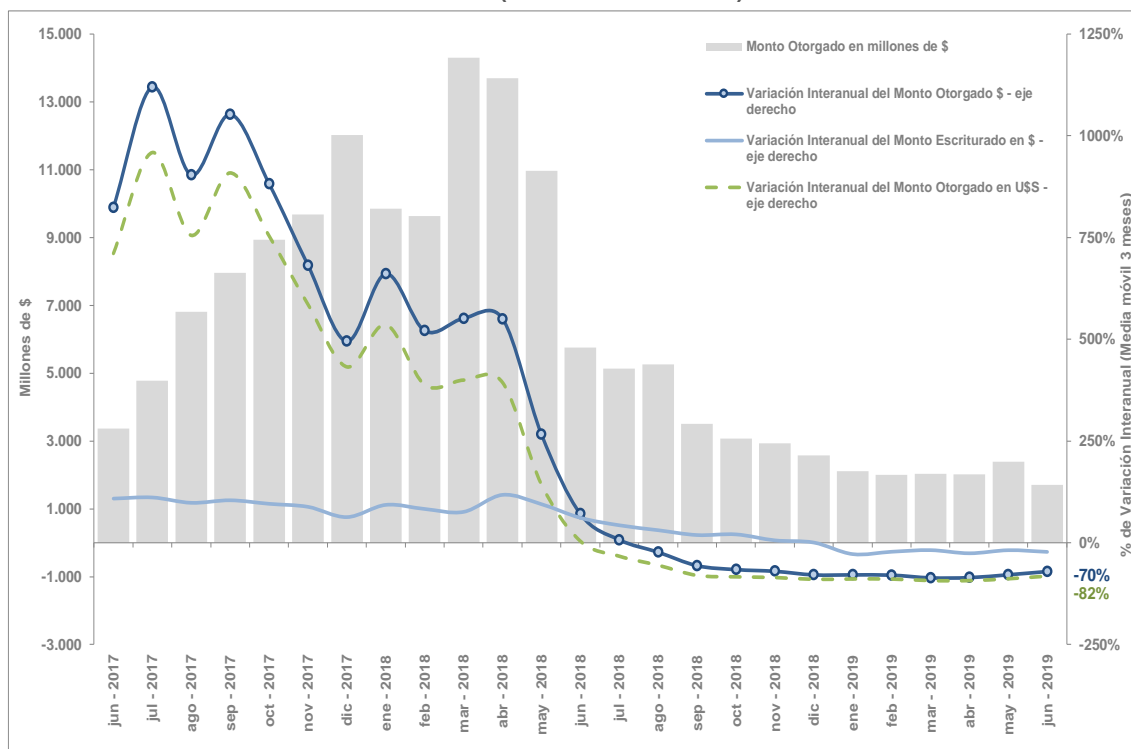
Aún en medio de este panorama de fuerte contracción del crédito hipotecario respecto de los valores alcanzados en el primer semestre del año pasado, se destaca la importancia de la operatoria a través de los préstamos UVA como instrumento crediticio. El monto para ese período en 2019 (convertido a dólares) sólo fue superado en el período 2005 – 2016 durante los años 2007, 2008, 2011 y 2012, para el mismo acumulado de seis meses.

Los datos provisorios disponibles para el mes de Julio indican una caída adicional del otorgamiento de créditos hipotecarios a personas físicas del 6,4% con respecto a Junio medido en moneda nacional, y del 3,7% valuado en moneda estadounidense, dada la moderada apreciación del tipo de cambio ocurrida en el mes (-2,8% en la cotización). Por el contrario, los datos parciales de los primeros días del mes de Agosto¹⁶ muestran un incremento del 35% en el total de pesos otorgados, lo que, calculado en divisas, arroja un aumento del 13%, dado que el promedio de la cotización del dólar mostró un nuevo aumento (18,9%) en el promedio de la primera quincena del mes.¹⁷

¹⁶ Se considera el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 15 de Agosto de 2019 en comparación con el promedio de igual cantidad de días hábiles (11) del mes anterior.

¹⁷ El único dato disponible para el parcial del mes de Agosto es el de los préstamos UVA. 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.

Gráfico XI – 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). Junio 2017 – 2019



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

Luego de la devaluación del peso ocurrida en los días posteriores a las Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias, el Poder Ejecutivo anunció una serie de medidas entre las que se encuentra el congelamiento de las cuotas para los deudores de los créditos hipotecarios denominados en UVAs hasta el mes de Diciembre del presente año. Si bien la medida no se encuentra todavía formalizada¹⁸, información vertida en la prensa a cargo de funcionarios del gobierno nacional¹⁹ indica que serían beneficiarios quienes adquirieron inmuebles de hasta 140.000 UVAs al momento de su compra, lo que representa aproximadamente entre un 80% y un 90% de los 101.000 créditos hipotecarios otorgados desde el inicio de esta modalidad en Abril de 2016, dentro de los cuales se encuentran 33.000 deudores del programa PROCREAR. A partir de 2020, la propuesta incluye también una modificación en la forma de ajuste de las cuotas, pasando del índice CER, que sigue al índice de precios al consumidor, al CVS (coeficiente de variación salarial), medida que se encuentra sujeta a su tratamiento en el marco del Presupuesto 2020.

¹⁸ Al cierre del presente informe.

¹⁹ https://www.clarin.com/sociedad/creditos-uva-portenos-beneficiara-congelamiento-cuotas_0_mBJ7Jy2yZ.html
<https://www.perfil.com/noticias/politica/gobierno-propone-atar-creditos-uva-a-salarios-en-lugar-de-inflacion.phtml>
<https://www.lanacion.com.ar/economia/creditos-suspenderan-aumentos-cuotas-uva-fin-ano-nid227761>

► Glosario de Términos utilizados.

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