

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 170**

Correspondiente al período Octubre – Noviembre 2019

Buenos Aires | Diciembre 2019

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
Marco General.....	2
Situación Laboral .....	3
Situación Inmobiliaria .....	3
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>6</b>
La Construcción .....	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos .....	17
La construcción en el empleo .....	19
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2019.....</b>	<b>23</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia .....	27
El salario en la Construcción.....	29
La evolución del salario real.....	32
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>36</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País' .....	36
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>46</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 170

## Diciembre 2019

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El consumo de cemento experimentó en Noviembre una caída del 10,1% interanual, la más importante desde el pasado mes de Junio.
- El consumo de cemento se derrumbó en Noviembre un 26,1% con relación a igual mes de dos años atrás. En consecuencia, esta variable culmina la segunda década del siglo en el nivel más bajo de los últimos 10 años.
- El consumo a *granel* mostró una baja sensible, superior al 18% interanual. Por su parte, el consumo *en bolsa* registró una baja del 4,1%, mayor al 1,5% de Octubre.
- Cuando se compara con el nivel de consumo de dos años atrás se advierte que ambas tipologías han descendido en proporciones relativamente similares: mientras que en *bolsa* retrocedió un 25,1%, a *granel* llegó al 27,5%.
- La baja del consumo de cemento en Noviembre fue liderada por las *Grandes jurisdicciones*, que en promedio retrocedieron un 11,7% interanual.
- Todas las *Grandes jurisdicciones* se ubicaron en terreno negativo, con Córdoba evidenciando las mayores tasas de caída.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* del país se encuentran las 7 provincias que lograron incrementar su consumo en el último año. Allí sobresale Santa Cruz, que crece a tasas cercanas al 25% interanual.
- El Índice Construya mostró signos más auspiciosos. En Noviembre experimentó un alza del 12,7% respecto a igual mes de 2018. La versión desestacionalizada de este indicador se contrajo un 1,6% mensual, luego del marcado ascenso que había tenido lugar en Octubre (+5,1%).
- Según el Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC - INDEC), durante Octubre algunos insumos como las *Pinturas para la construcción*, *Placas de yeso* y, sobre todo, *Pisos y revestimientos cerámicos* mostraron variaciones positivas respecto al nivel de despachos de un año atrás.
- Por el contrario, los insumos más asociados a las obras de infraestructura se mantuvieron en terreno negativo. En especial el Asfalto, que siguió registrando tasas de caída cercanas al 20%.
- La contracción de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción superó el 1% interanual, más que duplicando la de dos meses atrás. Así, la cantidad de empleadores resultó -para un mes de Noviembre- la más baja desde el año 2010.
- El número de empleadores del sector descendió tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes* del país, pero mientras en las primeras se contrajo un 0,5%, en las segundas lo hizo un 2,4% interanual.
- En términos absolutos la Provincia de Buenos Aires fue la que explicó el 50% de la baja entre aquellas jurisdicciones que evidenciaron tasas negativas de variación. Mientras que allí se perdieron 321 empleadores durante el último año, en el resto de las jurisdicciones se perdieron 320.
- Tres de las provincias patagónicas incrementaron su plantel de empleadores, destacándose en ese sentido la provincia de Neuquén.
- La aceleración de la caída del número de empleadores observada en Noviembre se explicó por el comportamiento de *Unipersonales*, que elevó su tasa de contracción del 4,6% al 5,1%; y de *Sociedades Anónimas*, que lo incrementó del 0,1% en Octubre al 0,5%.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Noviembre una suba del 4,3% mensual.
- El principal impulso al alza provino del capítulo *Mano de obra*, que escaló un 5,9% respecto a Octubre, en tanto el rubro *Materiales* evidenció un alza del 3,7%.
- La variación promedio acumulada entre Enero y Noviembre fue considerablemente más elevada para los *Materiales* que para la *Mano de obra*.
- En los dos últimos años hubo un cambio cualitativo en la ecuación de costos del sector. Tomando la variación punta-punta, los Materiales son hoy (en pesos) un 169% más caros que en Noviembre de 2017, mientras que en el caso de la Mano de obra esa variación se reduce al 106%.
- El indicador de costos de construcción medido en dólares estadounidenses experimentó una suba mensual del 2,2%. El nivel en que quedó resultó así un 4,3% más bajo que un año atrás y un 27,4% inferior al de Diciembre 2014.

## Situación Laboral

- Octubre marcó un nuevo retroceso en el volumen de ocupación sectorial. La cantidad de puestos de trabajo registrados fue de 388.733, lo que supuso una retracción del 2% mensual.
- Se completa así una seguidilla de siete meses consecutivos de contracción, en cuyo marco el empeoramiento del último bimestre resultó significativo. El balance de Septiembre y Octubre arrojó una pérdida de casi 17.500 puestos de trabajo.
- La merma en el volumen de ocupación sectorial de los últimos dos meses alcanza el 4,3%, porcentaje que refleja un comportamiento completamente atípico para la evolución del empleo en la construcción en dichos meses, ya que normalmente son períodos en donde se verifica una expansión en la cantidad de puestos de trabajo como antesala de la contracción del período estival.
- La comparativa con Octubre de 2018 marcó una disminución del 6,8%, en lo que constituye la peor evolución interanual desde fines del 2016. Se completaron así 14 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas.
- La caída de la ocupación sectorial se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las firmas constructoras. Sin embargo, este mes cobró un relativo mayor protagonismo la disminución en la cantidad de empleadores.
- El indicador de empleo medio quedó ubicado en los 13,6 puestos de trabajo registrados por empresa, un 1,5% menos que un mes atrás.
- El nivel del plantel promedio de las firmas constructoras completa así una seguidilla de seis meses consecutivos de contracción desde el pico de 14,5 puestos de trabajo verificado en el mes de Abril.
- La participación de las grandes empresas constructoras en la estructura del empleo sectorial continúa retrocediendo. Luego de emplear al 12% de los trabajadores registrados del sector, la participación de las firmas con 500 o más empleados se redujo al orden del 10,4%.
- En Octubre la merma a nivel nacional estuvo concentrada en las grandes jurisdicciones, alcanzando a 13 la cantidad de jurisdicciones del país que presentaron una retracción mensual en el volumen de empleo sectorial.
- El Gran Buenos Aires, la Ciudad Autónoma y el interior de la Provincia de Buenos Aires dan cuenta del 70% de la reducción total en la cantidad de puestos de trabajo durante el décimo mes del año.
- Una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibieron un nivel de ocupación inferior al registrado en Octubre de 2018.
- El empleo en la Ciudad de Buenos Aires acumula siete meses consecutivos de contracción, habiéndose perdido 9.500 puestos de trabajo en dicho período.
- El promedio de los salarios percibidos por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción trepó a \$34.570 en el mes de Octubre.
- Contrastada con la situación vigente un año atrás, la media de las remuneraciones de Octubre marcó una expansión del 54,9% interanual.

- La cantidad de trabajadores que perciben un salario de \$54.000 o más se triplicó en el último año (+307,9%).
- Las firmas de 500 o más empleados fueron las que exhibieron las variaciones más significativas con relación al mes precedente (18,1%). Así mismo dieron cuenta de un incremento salarial del 66,9% interanual, 10 p.p. por sobre la media sectorial.
- A lo largo del 2019 la aceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones por región se dio en simultáneo con la reducción de la brecha entre la región de mayor y la de menor ritmo de expansión.
- La velocidad de aumento de las remuneraciones nominales superó en Octubre el aumento interanual de los precios al consumidor por primera vez desde Mayo de 2018 (54,9% vs 50,5%).
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados durante el mes de Octubre, descontado el efecto inflacionario, superó a la observada en igual mes de 2018 en la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional.
- Salta, Jujuy, el Resto de Buenos Aires y San Luis son los únicos cuatro distritos del país en donde se observa un incremento del salario real cuando lo que se analiza es el acumulado en lo que va del año 2019.

## Situación Inmobiliaria

- En Octubre la suma de los metros solicitados en los permisos de edificación creció un 6,7% en relación con igual mes de 2018.
- El total acumulado en lo que va del año resultó ser un 6,2% superior al metraje involucrado en los primeros diez meses del año pasado.
- En Septiembre, la superficie permisada a nivel nacional había registrado una merma interanual relevante (del 17,3%), que se vio principalmente impulsada por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires.
- Dicha caída fue del 37,9%, tanto en los Partidos del Conurbano bonaerense como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y fue determinante a la hora de analizar el desempeño del agregado a nivel país.
- También las Regiones Patagónica (-25,7%) y Noreste Argentino (-4,8%) evidenciaron mermas en Septiembre con respecto a igual mes de 2018.
- El total de escrituración en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 3.152 Actos en Octubre del presente año, lo que implica una reducción del 14,1% en términos interanuales.
- Es el menor volumen para un mes de Octubre desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- El acumulado en los diez meses muestra una reducción del 41,5% y alcanza así su segundo peor nivel en al menos 15 años.
- Las operaciones realizadas con crédito bancario se mantuvieron en el rango de los últimos meses, con 386 operaciones. La participación en el total de actos no se aleja del entorno del 10% (12% en el mes bajo análisis).
- El promedio por Escritura alcanzó los 6.331.532 pesos, lo que convertido al tipo de cambio promedio del mes resulta en USD 108.174, un 16,9% por debajo del monto medio del décimo mes de 2018.
- En la Provincia de Buenos Aires se rubricaron 7.979 Actos Escriturales, un 10,5% por encima de Septiembre de este año y un 8,9% por debajo de nivel alcanzado en Octubre de 2018.
- Con 63.524 Actos en total, el 2019 se perfila como el peor año para la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires desde el inicio de la publicación de datos por parte del Colegio de Escribanos bonaerense.
- El total de operaciones de compraventa realizadas mediante hipotecas fue de 497 en el mes, un 41% por debajo de la cifra registrada en Octubre de 2018. La participación del crédito hipotecario en el total de Escrituras de la Provincia de Buenos Aires se redujo sensiblemente hasta un 6,2%.

- Se realizaron transacciones por un total de 19.252 millones de pesos para la rúbrica de las Escrituras del mes de Octubre de 2019. Esto implica que el valor promedio por Acto fue de \$2.412.884, es decir 41.224 dólares estadounidenses, convertido al tipo de cambio promedio del mes.
- El total de financiamiento hipotecario otorgado en Octubre del presente año en todo el país fue de 2.025 millones de pesos, monto que representa una mejora del 2,3% en relación con el mes precedente y una merma del 39% en términos interanuales.
- Casi la totalidad (1.879 millones de pesos) se corresponde con préstamos destinados a la compra de vivienda, por ser tomados a plazos superiores a los 10 años, mientras que una altísima proporción (94%) fueron pactados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA).
- El desempeño medido en moneda extranjera registra una caída interanual del 61% (22 puntos superior a la reducción interanual en moneda local).
- Los datos provisorios para el mes de Noviembre muestran una caída mensual del 18% en el total de crédito hipotecario otorgado, llevando el monto total a su mínimo desde Enero de 2017.

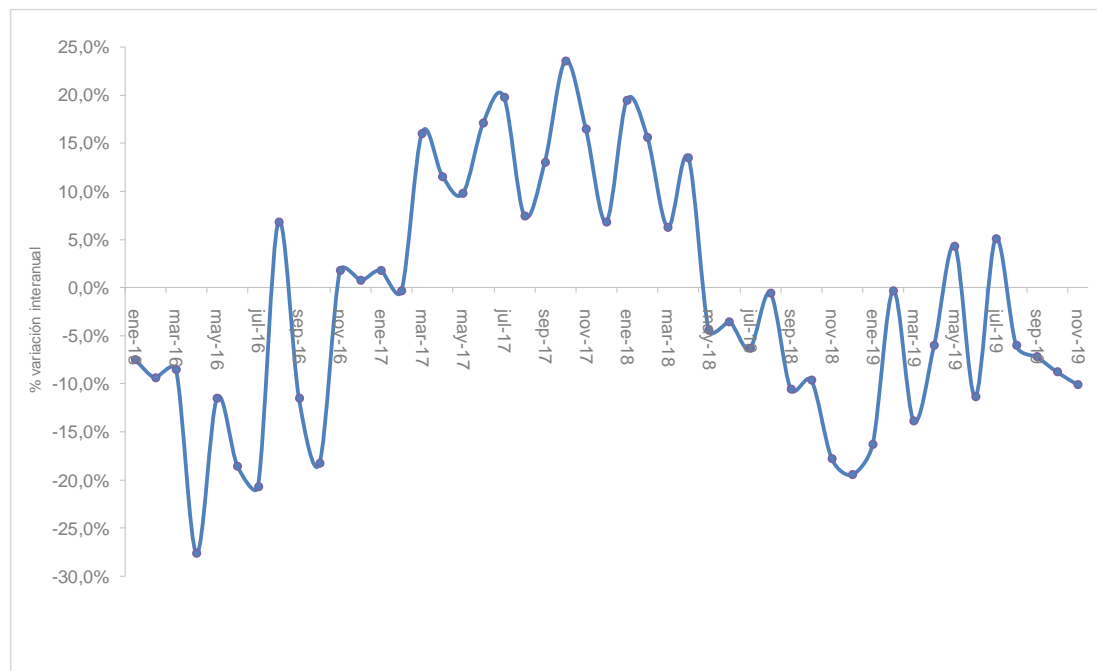
*Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC entregó 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. En este formato no se publicó más la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. A pesar de ello y considerando no obstante que se trata de un indicador sectorial relevante, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.*

## ► Marco General

### La Construcción

**El consumo de cemento experimentó en Noviembre una caída del 10,1% interanual**, la más importante desde el pasado mes de Junio. De Agosto a esta parte, **el ritmo de contracción interanual no ha parado de acelerarse: -6% en Agosto, -7,2% en Septiembre y -8,8% en Octubre**. Además, la magnitud de la caída se ve acentuada por el hecho de que la baja se dio con relación a un mes de 2018 que ya había evidenciado un descenso del 17,8%, considerablemente superior al de los meses precedentes.

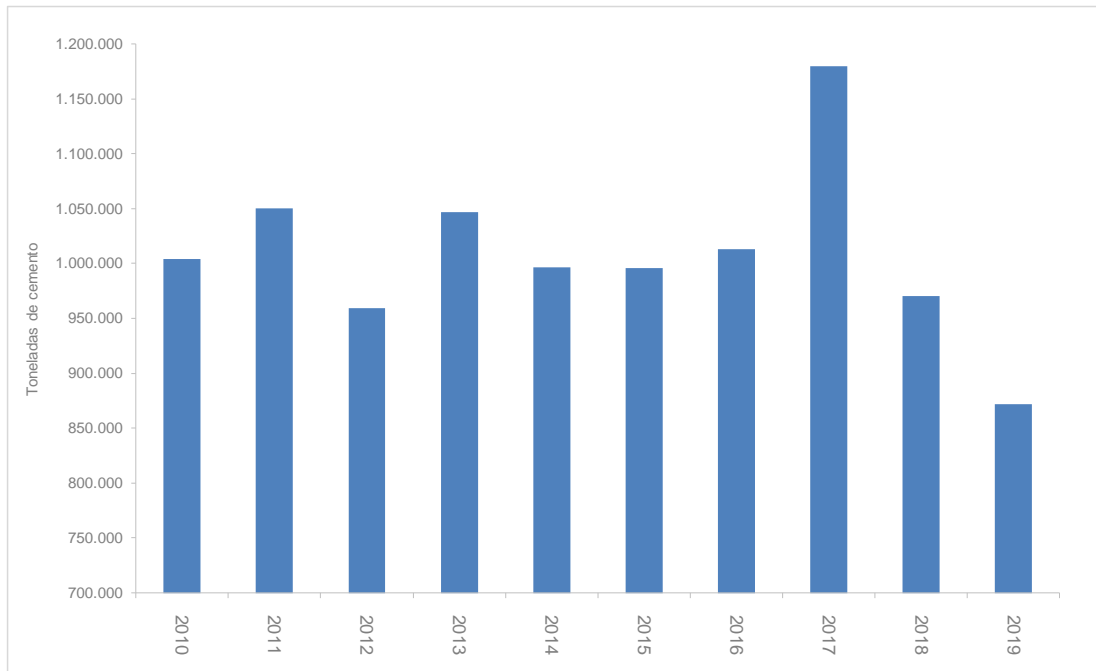
**Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.  
Enero 2016 – Noviembre 2019 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En otras palabras, el nivel de consumo de cemento se derrumbó un 26,1% con relación al de dos años atrás. En consecuencia, **esta variable culmina la segunda década del siglo en el nivel más bajo de los últimos 10 años**.

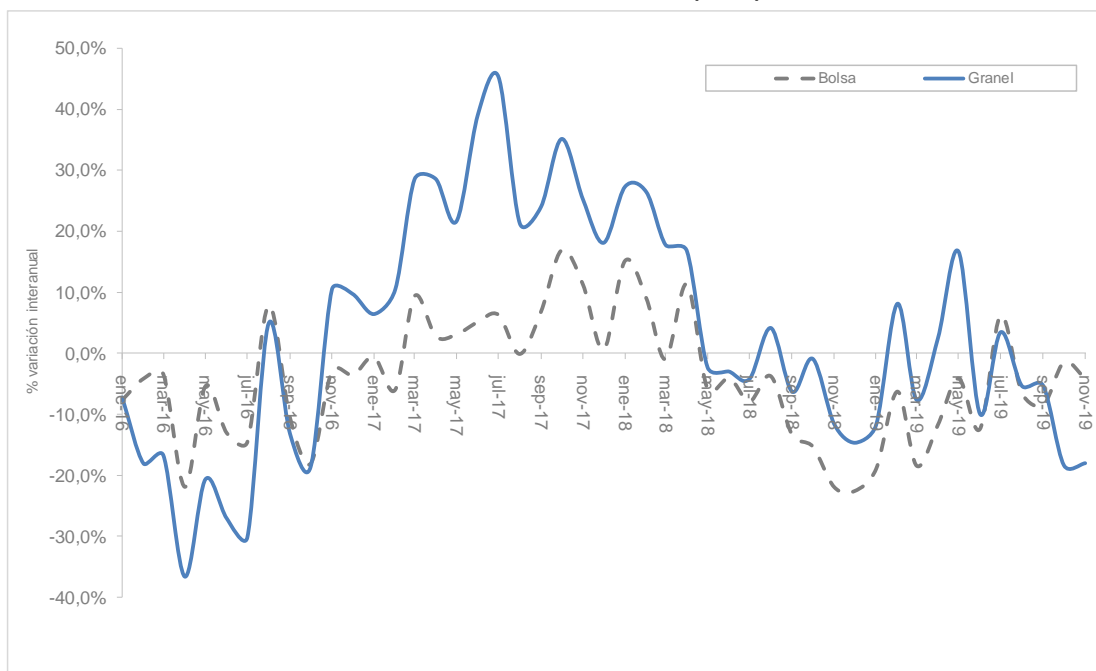
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.  
Noviembre 2010 / 2019 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al igual que en Octubre, en Noviembre el consumo de cemento *a granel* mostró una baja sensible, superior al 18% interanual. Por su parte, el consumo *en bolsa* mostró un descenso del 4,1%, mayor al 1,5% de Octubre. La brecha en el comportamiento del consumo según tipo de envase se debe en parte a razones estadísticas, ya que el consumo *en bolsa* había descendido en 2018 de manera más significativa. Ahora bien, cuando se compara entonces con el nivel de consumo de dos años atrás se advierte que ambas tipologías han descendido en proporciones relativamente similares: **mientras que el consumo *en bolsa* descendió un 25,1%, la baja *a granel* llegó al 27,5%.**

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

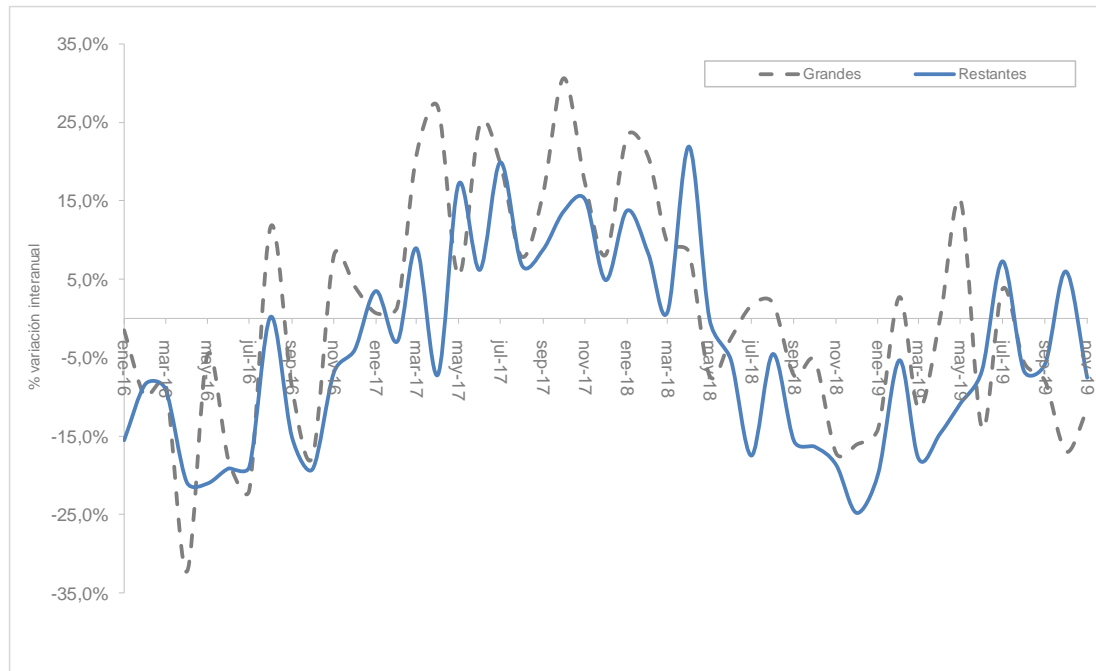


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP



Como viene aconteciendo en los últimos meses, **la baja de Noviembre fue liderada por las Grandes jurisdicciones, que en promedio retrocedieron un 11,7% interanual.** La brecha respecto al descenso observado en las *Restantes jurisdicciones* fue menor que en Octubre, en la medida que aquellas se contrajeron a menor ritmo (-17% en Octubre) y éstas mostraron un comportamiento más desfavorable (mientras que en Octubre habían reflejado un incremento interanual del 6%, en Noviembre cayeron un 7,5%).

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

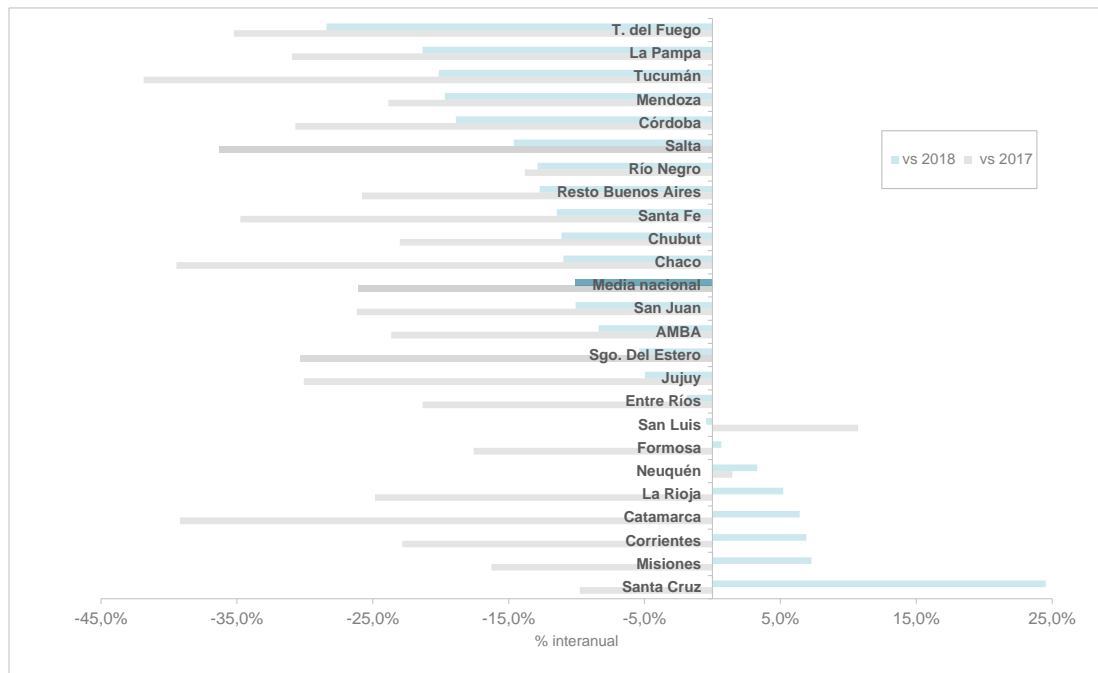


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Todas las **Grandes jurisdicciones** se ubicaron en terreno negativo, con **Córdoba evidenciando las tasas más altas de caída.** La magnitud de su descenso fue tan sólo superada por 4 jurisdicciones: La Pampa, Mendoza, Tucumán y Tierra del Fuego. Por su parte, **entre las Restantes jurisdicciones del país se encuentran las 7 provincias que lograron incrementar su consumo en el último año. Allí sobresale Santa Cruz, que crece a tasas cercanas al 25%.**

Sin embargo, la dimensión del actual proceso de contracción queda mejor manifestada cuando la comparación se realiza con los niveles de consumo de dos años atrás. Allí es Tucumán la provincia que experimenta la baja más significativa, con un descenso del 41,9%. Pero **son otras 9 provincias las que muestran retrocesos superiores al 30%, contándose entre ellas a las de Santa Fe y Córdoba.** En ese contexto, las únicas dos jurisdicciones que cuentan hoy con un nivel de consumo superior al de dos años atrás son Neuquén y San Luis.

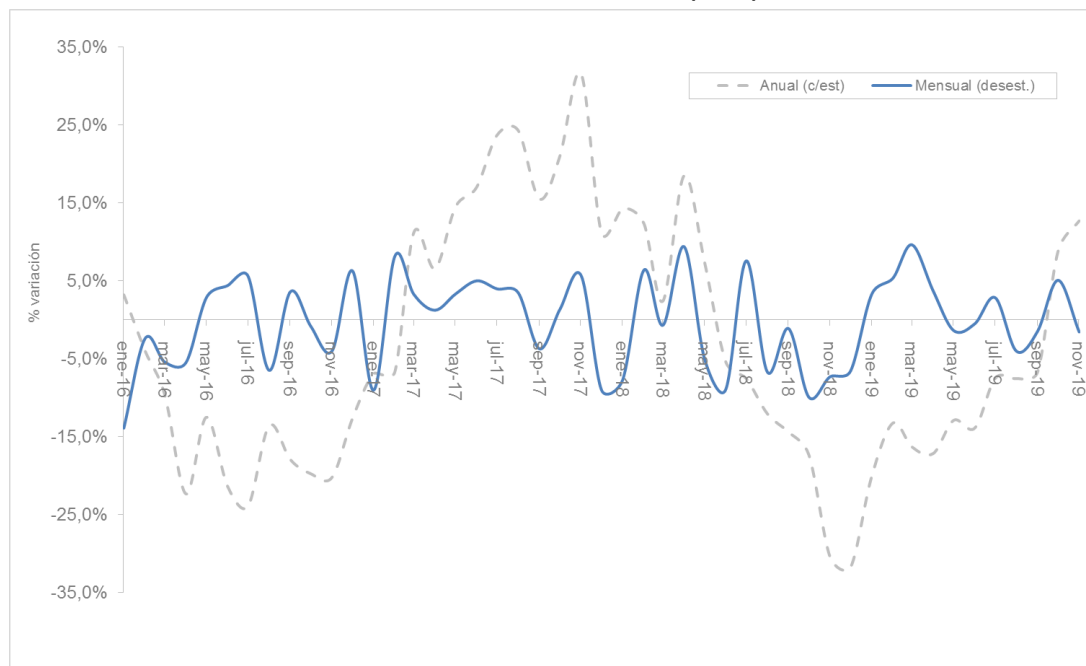
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación. Noviembre 2019 respecto a igual mes de 2017 y 2018 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, mientras que el Cemento profundiza su sendero decreciente, otros indicadores como el **Índice Construya muestran signos más auspiciosos**. En Noviembre, luego de haber puesto fin en Octubre a 16 meses consecutivos de caídas interanuales, dicho Índice experimentó un **alza incluso superior, del 12,7%**. Que el guarismo haya sido incluso más positivo que en Octubre se vincula, sin embargo, con el hecho de que en igual mes de 2018 había sufrido una baja superior al 30%. Del otro lado, **la versión desestacionalizada de este indicador se contrajo en Noviembre un 1,6% mensual, luego del marcado ascenso que había tenido lugar en Octubre (+5,1%)**.

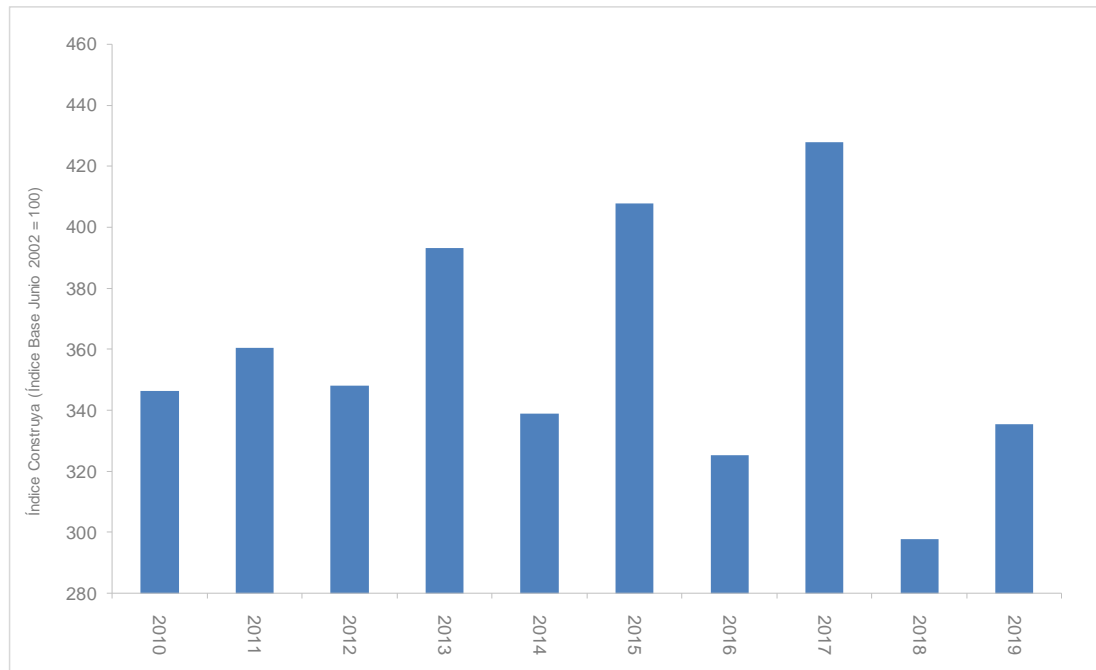
Gráfico VI – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Enero 2016 - Noviembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

De todas maneras, la evolución relativamente favorable (en comparación con la mayor parte del resto del año) de los dos últimos meses no impide que el Índice Construya se ubique actualmente en niveles históricamente bajos. **De 2009 a la fecha, los valores de Noviembre sólo superaron a los de igual mes de 2016 y 2018 y se ubicaron marginalmente por debajo de los de 2014, siendo inferiores a todo el resto de los años.**

Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.  
Noviembre 2010 / 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Esa evolución del Índice Construya se condice con la información que provee el INDEC sobre el despacho de insumos. En Octubre, **Pinturas para la construcción, Placas de yeso y, sobre todo, Pisos y revestimientos cerámicos mostraron variaciones positivas respecto al nivel de despachos de un año atrás.** Así, la marcha positiva de estos insumos podría estar evidenciando, particularmente, la **revitalización de cierto segmento de obra ligado a reformas y remodelación**, aunque la marcha positiva de los permisos de obra indica también cierta **activación de proyectos inmobiliarios traccionados por afán inversor**. La dificultad para mudarse y la valorización de ahorros dolarizados podrían ser factores subyacentes a este fenómeno. Del otro lado, **los insumos más asociados a las obras de infraestructura se mantuvieron en terreno negativo**. En especial el *Asfalto*, que siguió mostrando tasas de caída cercanas al 20%.

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

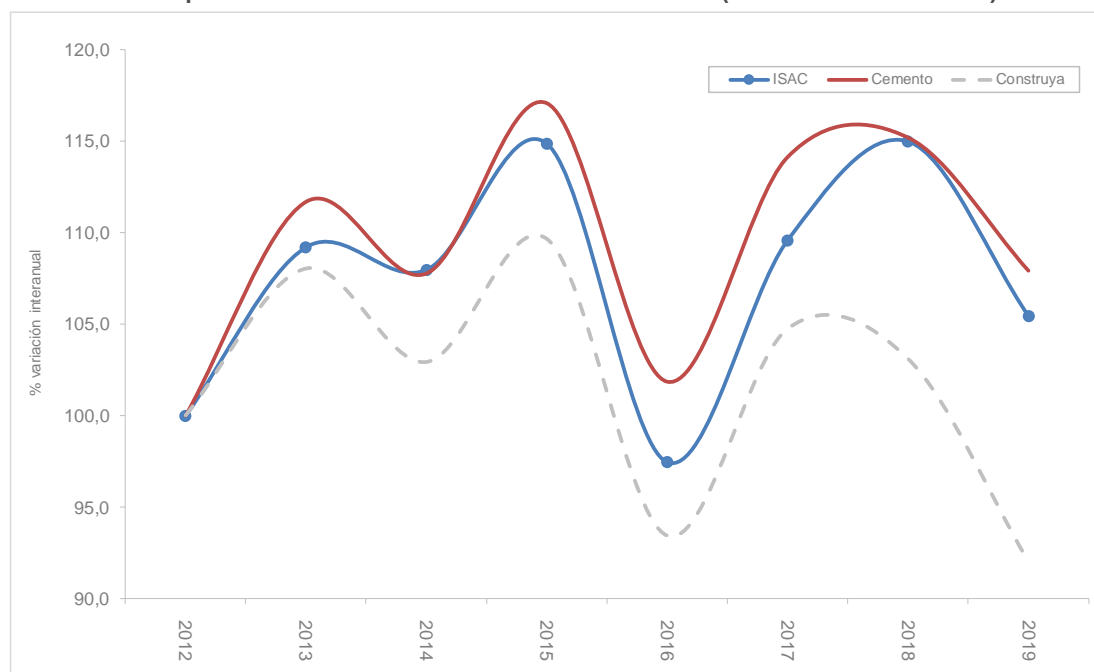
Insumo	oct-17	oct-18	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19
Artículos sanitarios de cerámica	11,3%	-3,6%	-28,9%	-32,1%	-7,8%	-17,8%	-15,3%
Asfalto	87,0%	-47,8%	-16,9%	70,6%	12,9%	-43,6%	-19,0%
Cales	16,9%	-13,0%	-12,0%	3,1%	0,8%	-5,9%	-18,9%
Cemento portland	23,5%	-9,6%	-11,4%	5,1%	-6,0%	-7,2%	-8,8%
Hierro redondo y aceros para la construcción	38,2%	-7,9%	-17,7%	-14,7%	-11,3%	-15,4%	-6,7%
Hormigón elaborado	38,8%	10,3%	-18,2%	-2,9%	-9,8%	-10,2%	-36,0%
Ladrillos huecos	29,2%	-10,7%	-5,8%	-9,9%	-5,7%	-0,5%	-5,5%
Mosaicos graníticos y calcáreos	44,0%	-7,1%	-11,8%	6,1%	-20,6%	-10,1%	-7,9%
Pinturas para construcción	12,9%	-14,2%	-23,4%	0,6%	-0,1%	-10,1%	2,8%
Pisos y revestimientos ceramicos	22,8%	-10,2%	-15,7%	-0,1%	-1,4%	0,0%	8,2%
Placas de yeso	17,3%	-8,6%	-19,7%	-4,8%	-2,4%	0,1%	6,4%
Yeso	11,1%	3,2%	4,5%	18,8%	10,4%	11,7%	-0,8%
Resto*	30,8%	12,0%	-2,6%	1,4%	-8,5%	-20,1%	-8,2%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, el ISAC aceleró, por tercera vez consecutiva (con caídas interanuales de **1,9% en Julio, 6% en Agosto y 8,7% en Septiembre**), su ritmo de contracción. La retracción acumulada en el año quedó en un 8,3%. Aun así, el nivel de actividad promedio en lo que va de 2019 logra todavía superar al de 2012 y 2016.

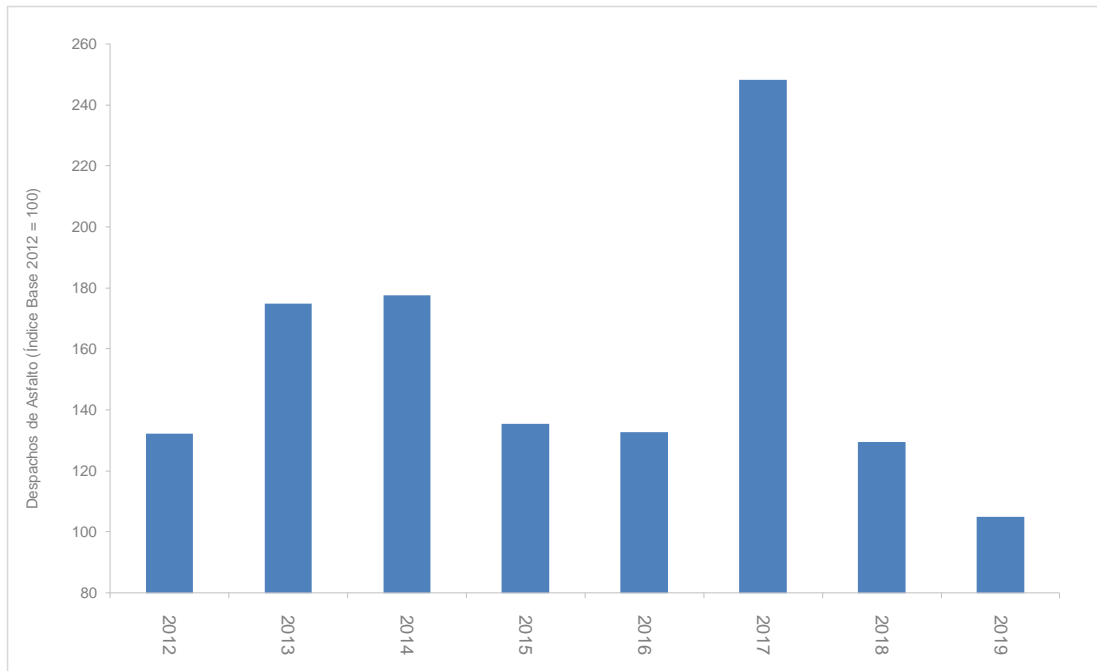
**Gráfico VIII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel promedio mensual. Enero-Octubre 2012 / 2019 (índice Base 2012 = 100)**



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

En este contexto, mención especial requiere la evolución del *Asfalto*. A diferencia de lo que se había constatado en Agosto, cuando a pesar de reflejar tasas de variación interanual negativas el nivel de despachos se mantenía aún por encima de los años previos a 2017, y repitiendo lo ocurrido en Septiembre, **la magnitud de su descenso en Octubre lo ubicó por debajo de todos los registros disponibles para dicho mes de 2012 a esta parte.**

Gráfico IX – Despachos de asfalto. Nivel mensual.  
Octubre 2012 / 2019 (Índice Base 2004 = 100)

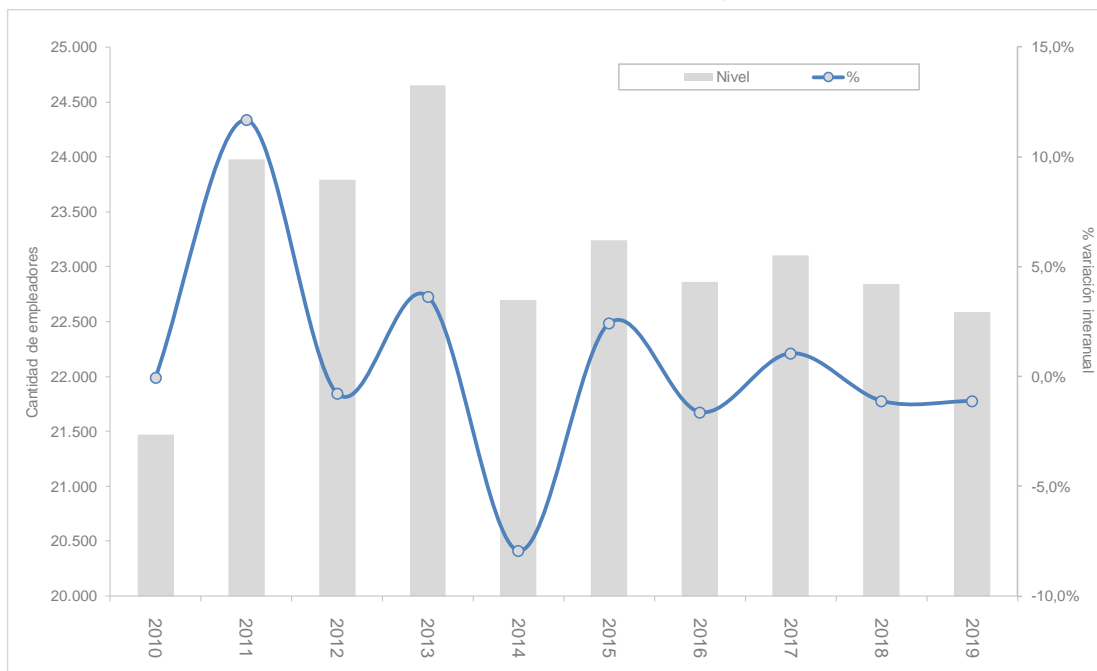


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

## Empresas Constructoras

El ritmo de contracción de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción volvió a acelerarse en Noviembre. **La tasa de caída interanual superó el 1%, más que duplicando la de dos meses atrás.** Así, **la cantidad de empleadores resultó -para un mes de Noviembre- la más baja desde el año 2010.**

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



Fuente: IERIC

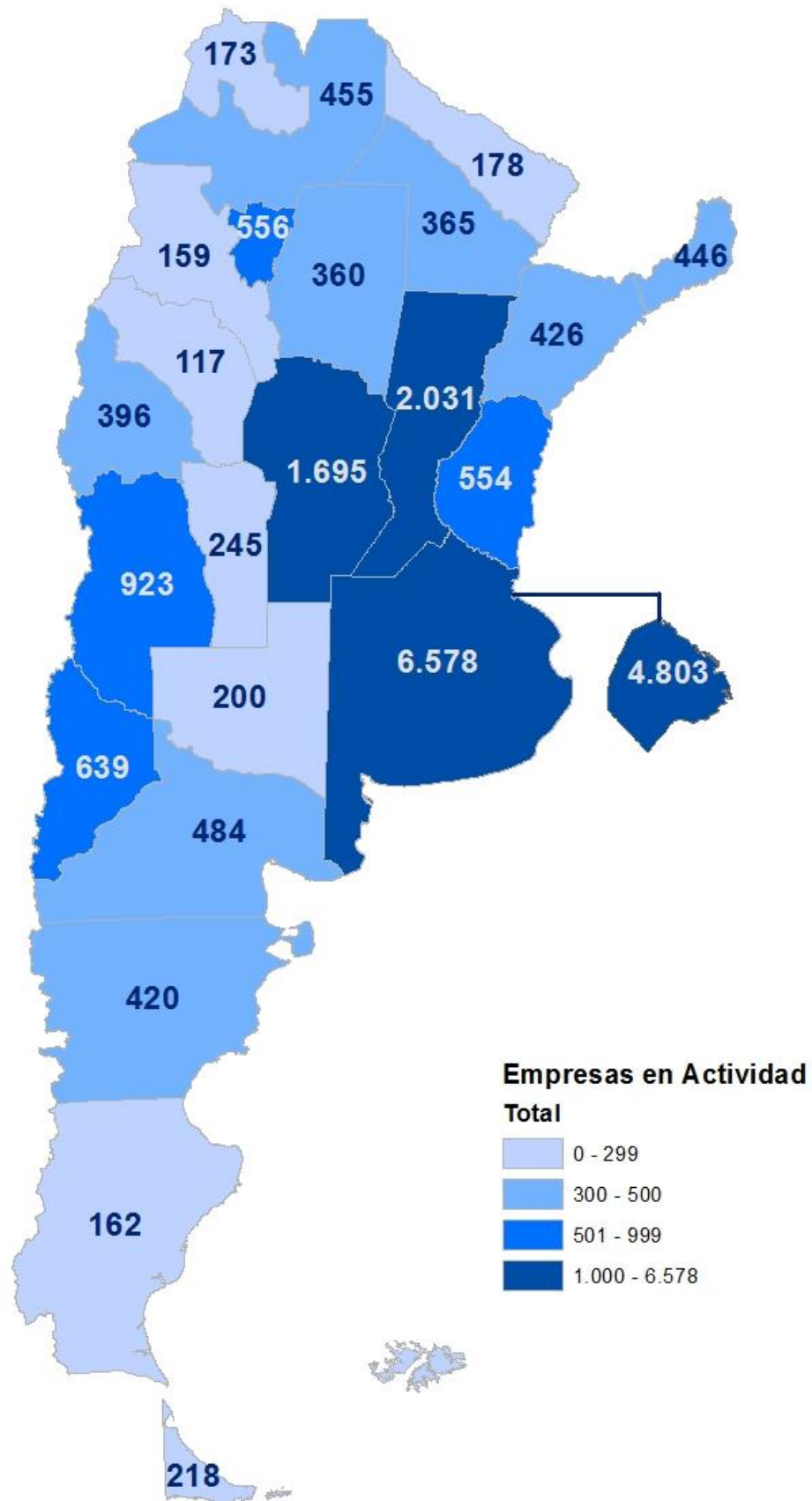
Tal como ya había ocurrido en Octubre, el número de empleadores descendió tanto entre las **Grandes jurisdicciones** como entre las **Restantes**, cuyo ritmo de caída fue, sin embargo, considerablemente más pronunciado: mientras en las primeras descendió un 0,5%, en las segundas lo hizo un 2,4% interanual.

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	nov-19	nov-18	nov-19	nov-18	nov-19	nov-18		nov-19	nov-18
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>13.421</b>	<b>13.520</b>	<b>1.686</b>	<b>1.665</b>	<b>15.107</b>	<b>15.185</b>	<b>-0,5%</b>	<b>66,9%</b>	<b>66,5%</b>
Buenos Aires	5.746	6.035	832	864	6.578	6.899	-4,7%	29,1%	30,2%
Cdad. de Bs.As.	4.324	4.076	479	414	4.803	4.490	7,0%	21,3%	19,7%
Córdoba	1.492	1.507	203	203	1.695	1.710	-0,9%	7,5%	7,5%
Santa Fe	1.859	1.902	172	184	2.031	2.086	-2,6%	9,0%	9,1%
<b>Resto del país</b>	<b>6.883</b>	<b>7.064</b>	<b>593</b>	<b>592</b>	<b>7.476</b>	<b>7.656</b>	<b>-2,4%</b>	<b>33,1%</b>	<b>33,5%</b>
Catamarca	159	173	0	1	159	174	-8,6%	0,7%	0,8%
Chaco	347	367	18	20	365	387	-5,7%	1,6%	1,7%
Chubut	387	405	33	33	420	438	-4,1%	1,9%	1,9%
Corrientes	415	437	11	16	426	453	-6,0%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	529	560	25	29	554	589	-5,9%	2,5%	2,6%
Formosa	176	184	2	4	178	188	-5,3%	0,8%	0,8%
Jujuy	157	161	16	14	173	175	-1,1%	0,8%	0,8%
La Pampa	192	201	8	9	200	210	-4,8%	0,9%	0,9%
La Rioja	113	140	4	10	117	150	-22,0%	0,5%	0,7%
Mendoza	756	779	167	160	923	939	-1,7%	4,1%	4,1%
Misiones	420	440	26	31	446	471	-5,3%	2,0%	2,1%
Neuquén	548	525	91	75	639	600	6,5%	2,8%	2,6%
Río Negro	439	433	45	42	484	475	1,9%	2,1%	2,1%
Salta	438	435	17	18	455	453	0,4%	2,0%	2,0%
San Juan	360	349	36	34	396	383	3,4%	1,8%	1,7%
San Luis	226	231	19	19	245	250	-2,0%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	140	133	22	22	162	155	4,5%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	346	355	14	14	360	369	-2,4%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	211	208	7	12	218	220	-0,9%	1,0%	1,0%
Tucumán	524	548	32	29	556	577	-3,6%	2,5%	2,5%
<b>Total País</b>	<b>20.304</b>	<b>20.584</b>	<b>2.279</b>	<b>2.257</b>	<b>22.583</b>	<b>22.841</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

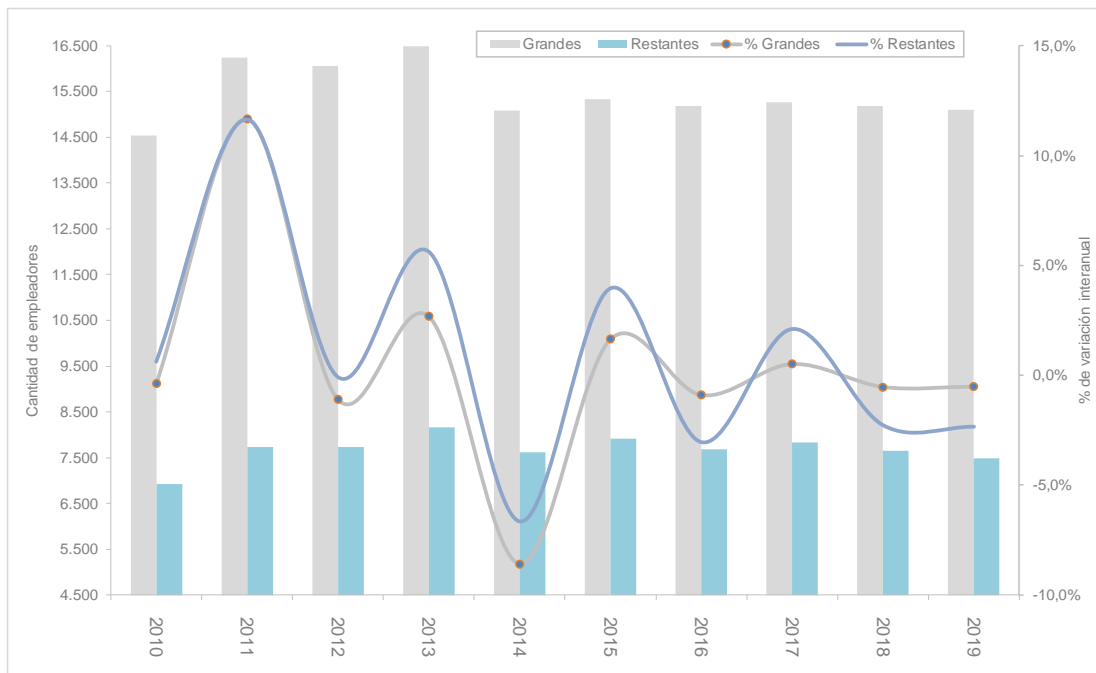
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

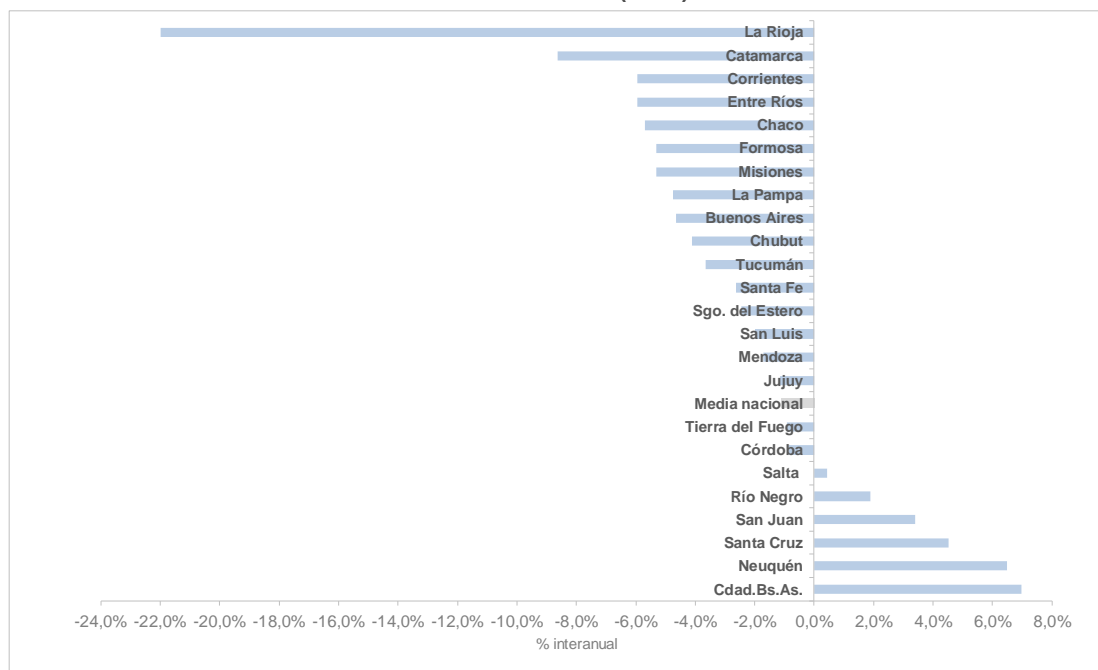
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

A su vez, dicho proceso de disminución se tornó aún más generalizado, en la medida que **la cantidad de jurisdicciones en donde retrocedió el número de empleadores ya alcanzó a 18**, producto de que San Luis y Tierra del Fuego se sumaron a ese pelotón (y Salta salió transitoriamente de él).

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Noviembre 2019 (en %)



Fuente: IERIC

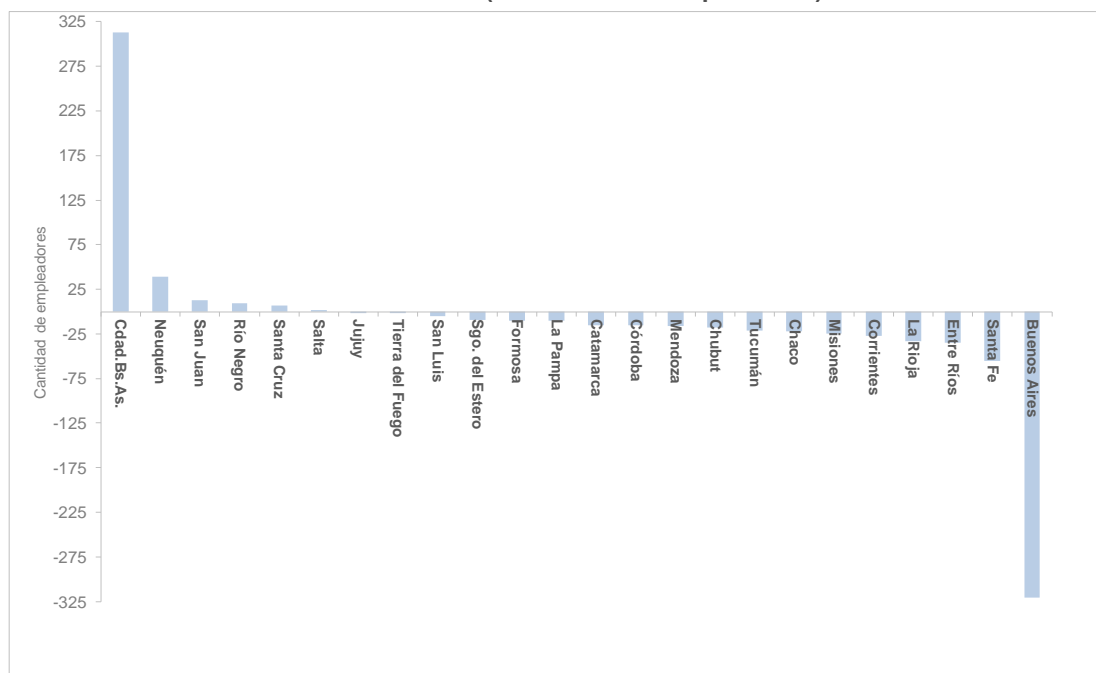
La Rioja, que en 2018 mostraba altas tasas de crecimiento, continúa reflejando ahora caídas superiores al 20%, mientras que el resto de las provincias experimentan descensos con guarismos de un dígito, encabezadas por Catamarca, Corrientes, Entre Ríos y Chaco. No obstante, **en términos absolutos la Provincia de Buenos Aires fue la que explicó el 50% de la baja entre aquellas jurisdicciones que**



evidenciaron tasas negativas de variación. En efecto, mientras que ella perdió 321 empleadores durante el último año, todo el resto de las jurisdicciones que tuvieron retroceso perdieron 320.

Del otro lado, tres de las provincias patagónicas incrementaron su plantel de empleadores, destacándose en ese sentido la provincia de Neuquén, que incorporó 39 empleadores durante el último año (+6,5%). Sin embargo, el hecho de que la variación neta no haya sido más negativa de lo que fue se explica, fundamentalmente, por el comportamiento de la Ciudad de Buenos Aires, que incorporó un número de empleadores (313) apenas inferior al que dejó de estar en actividad en la Provincia de Buenos Aires.

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



Fuente: IERIC

En términos de la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la aceleración de la caída observada en Noviembre se explicó por el comportamiento de *Unipersonales*, que elevó su tasa de contracción del 4,6% al 5,1%; y de *Sociedades Anónimas*, que lo incrementó del 0,1% en Octubre al 0,5%. Por el contrario, *Sociedades de Responsabilidad Limitada* replicó los guarismos de Octubre y *Sociedad de Personas* incluso disminuyó su tasa de descenso, pasando del 18% al 17,5%.

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

	nov-19	nov-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2019	Noviembre 2018
Unipersonales	8.912	9.388	-5,1%	39,5%	41,1%
Sociedades Personas (2)	373	452	-17,5%	1,7%	2,0%
S.A.	4.912	4.935	-0,5%	21,8%	21,6%
S.R.L.	7.073	7.109	-0,5%	31,3%	31,1%
Otras (3)	1.313	957	37,2%	5,8%	4,2%
<b>Total</b>	<b>22.583</b>	<b>22.841</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, en términos de Tipo de Actividad se constató tanto un mayor retroceso de *Constructoras/Contratistas* -pasando de -1,1% a -1,4%- como un menor incremento del número de *Subcontratistas*, que pasó de crecer 1,3% en Octubre a 1% en Noviembre.

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

	nov-19	nov-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2019	Noviembre 2018
Constructoras/Contratistas	20.304	20.584	-1,4%	89,9%	90,1%
Subcontratistas	2.279	2.257	1,0%	10,1%	9,9%
<b>Total</b>	<b>22.583</b>	<b>22.841</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

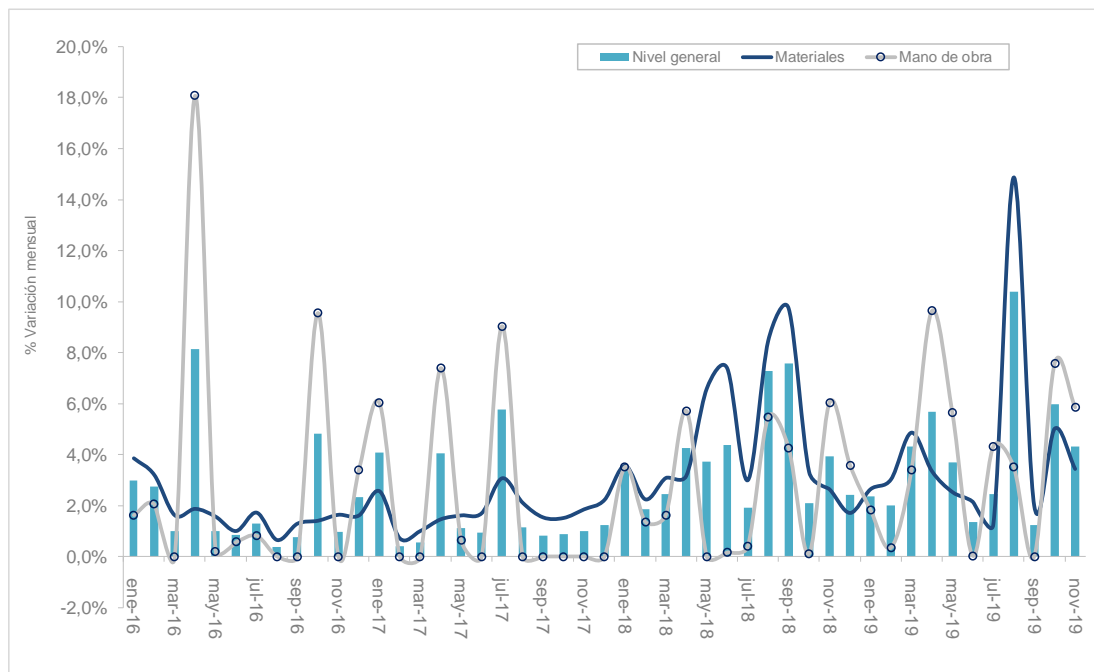
Fuente: IERIC

## Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción<sup>1</sup> (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) **experimentó en Noviembre una suba del 4,3% mensual**. Este incremento fue menor que el de Octubre (6%), pero aún por encima del promedio mensual observado entre Enero y Septiembre (3,7%).

Tal como ocurrió en Octubre, **el principal impulso al alza provino del capítulo *Mano de obra*, que escaló un 5,9% respecto a Septiembre**. Este aumento fue resultado del acuerdo salarial para el último trimestre del año, que había estipulado sendos incrementos para los meses de Octubre y Noviembre. **El rubro *Materiales* evidenció un alza del 3,7%**, guarismo que resultó inferior al 5% de Octubre y también al 4,1% de variación que promediaron los meses de Enero a Septiembre.

**Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Enero 2016 – Noviembre 2019 (en %)**

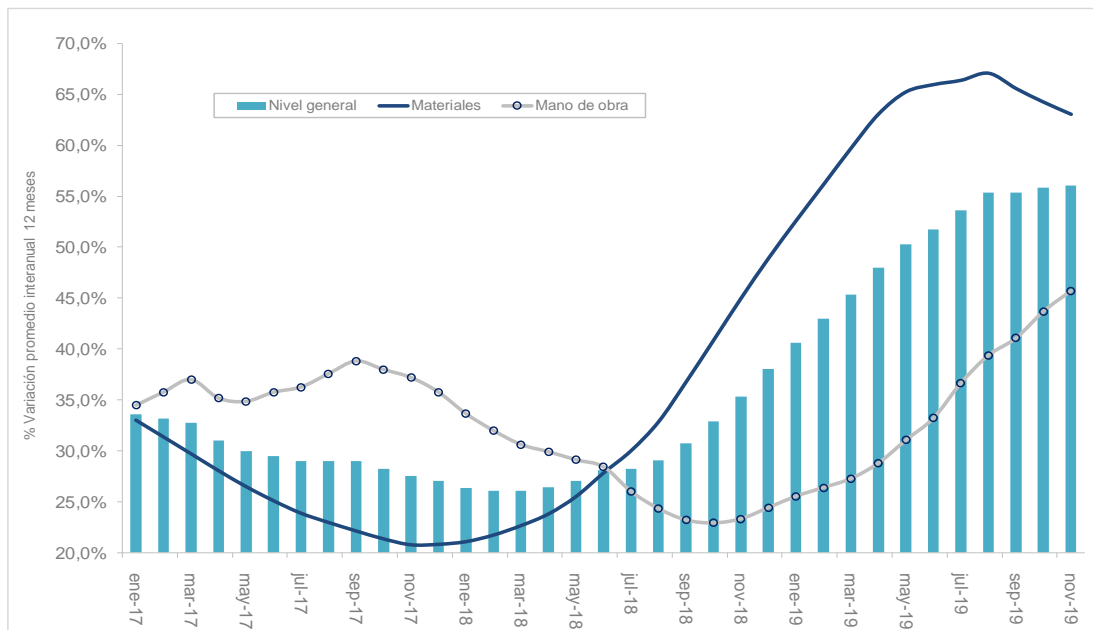


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Pese a que en estos dos últimos meses el rubro *Mano de obra* viene elevando su costo a un ritmo superior al de los *Materiales*, **la variación promedio acumulada entre Enero y Noviembre fue considerablemente más elevada para los *Materiales***; tal como aconteció en 2018, cuando dicha brecha había sido incluso mayor. En otras palabras, detrás del alza generalizada, **los dos últimos años han significado un cambio cualitativo en la ecuación de costos del sector**. Así, tomando variación punta-punta, **los *Materiales* son hoy (en pesos) un 169% más caros que en Noviembre de 2017**, mientras que en el caso de la *Mano de obra* esa variación se reduce al 106%.

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

**Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación promedio interanual últimos 12 meses. Enero 2017 – Noviembre 2019 (en %)**

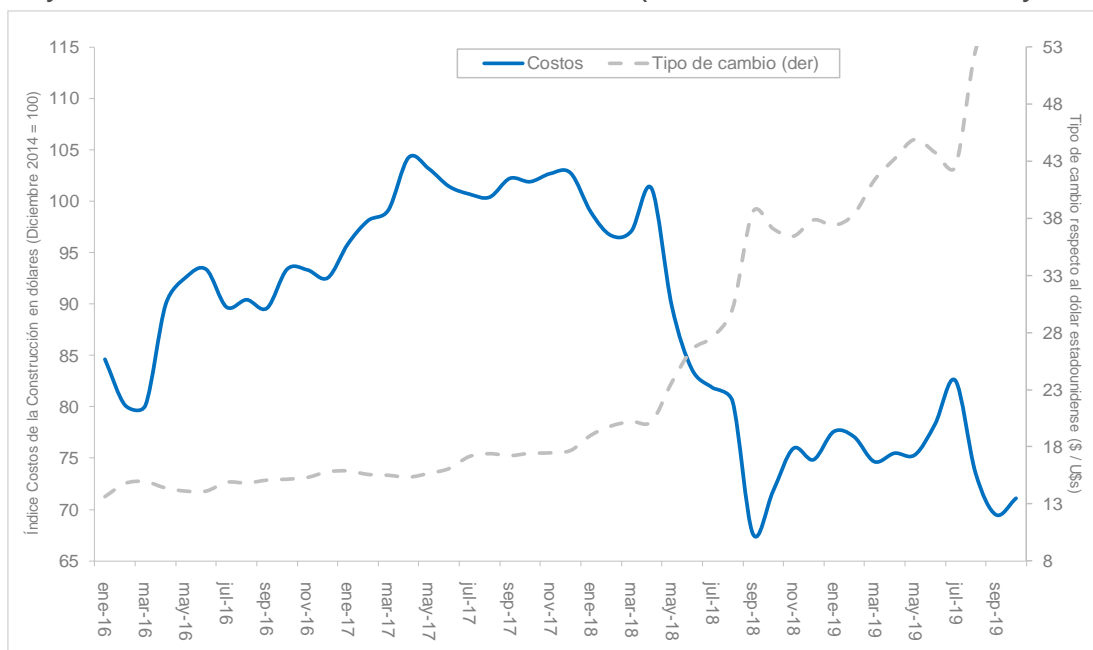


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La desaceleración en el ritmo de suba de los costos de *Materiales* resulta un dato significativo, por cuanto se da en un contexto signado por la existencia de una brecha en la cotización del tipo de cambio oficial y otras cotizaciones accesibles sin restricciones. Si bien dicha brecha resultaba en Noviembre inferior a la que empezó a tener lugar en Diciembre -luego de los anuncios de gravámenes al denominado “dólar turista” y “dólar ahorro”-, lo cierto es que **la dinámica sectorial estaría reflejando un acotado pass-through de dicho fenómeno**. En otras palabras, tal como acontecía antes de la liberalización de la operatoria cambiaria años atrás, **los costos de los *Materiales* no parecen seguir (al menos no plenamente) la evolución de las cotizaciones alternativas a la oficial**.

Aun así, **el indicador de costos de construcción medido en dólares estadounidenses experimentó una suba mensual del 2,2%**, que sucedió a la del 2,3% que había tenido lugar en Octubre. El nivel en que quedó resultó así un 4,3% más bajo que un año atrás y **27,4% inferior al de Diciembre 2014**.

**Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2016 – Noviembre 2019 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / US\$)**



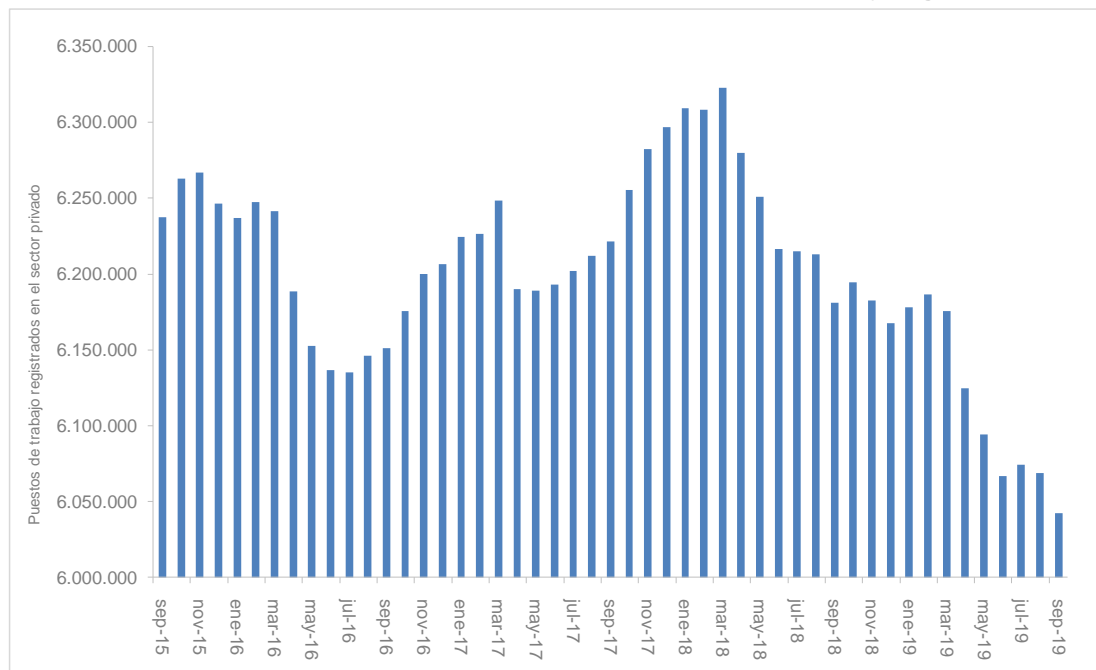
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

## La construcción en el empleo

Los datos publicados por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social mostraron en Septiembre un nuevo salto en la dinámica contractiva del empleo formal en el Sector Privado. Los valores provisorios indican que **tan sólo en dicho mes se perdieron 26.369 empleos, dejando el total en su nivel más bajo desde Septiembre de 2012**. En efecto, Septiembre de 2019 concluyó apenas un 0,3% por encima de los valores correspondientes a 7 años atrás, dando muestras claras del grado de dificultad que enfrenta la economía nacional para generar nuevas fuentes de empleo formal.

La magnitud de la caída registrada en Septiembre fue considerable en términos históricos. **Con excepción de la baja observada en igual período de 2018, cuando se habían perdido 31.681 empleos, esta resultó la merma mensual más significativa de la última década**, triplicando por caso las bajas correspondientes a igual período de 2012 y 2013.

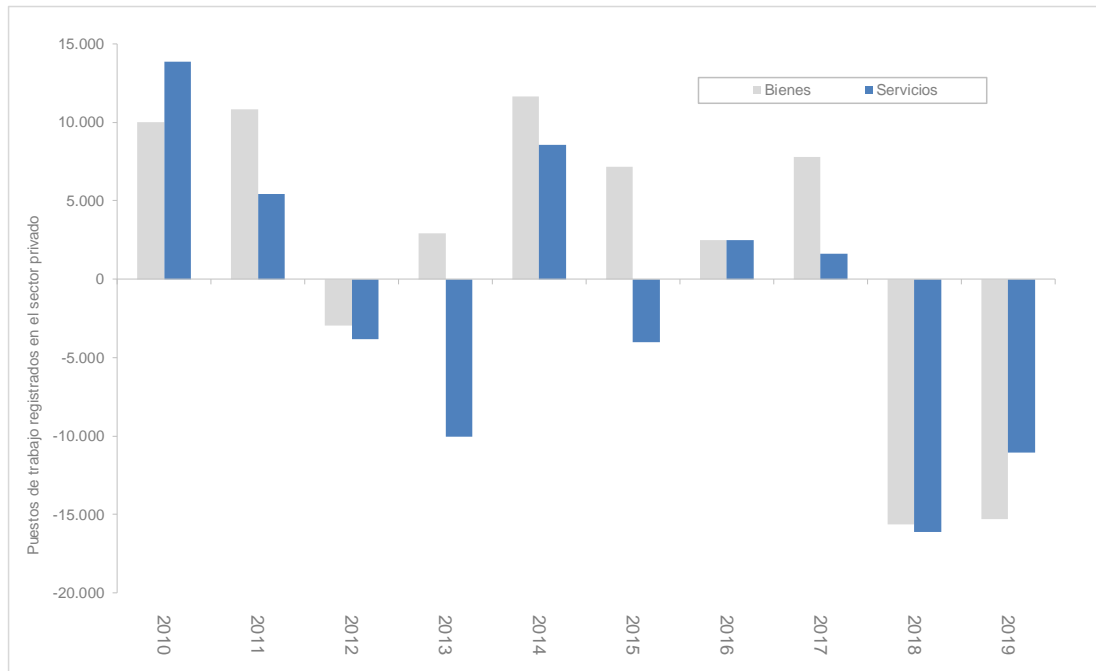
**Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Septiembre 2015 – Septiembre 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)**



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

El retroceso estuvo además signado por algunas particularidades de carácter cualitativo. Así, a diferencia de lo que había ocurrido desde Septiembre de 2010 a esta parte, en este caso **el comportamiento de los Sectores productores de bienes fue, en términos absolutos, más desfavorable que el de los Sectores productores de servicios**. De hecho, en el caso de esos Sectores productores de bienes, la baja relevada fue prácticamente semejante a la de igual período del año pasado.

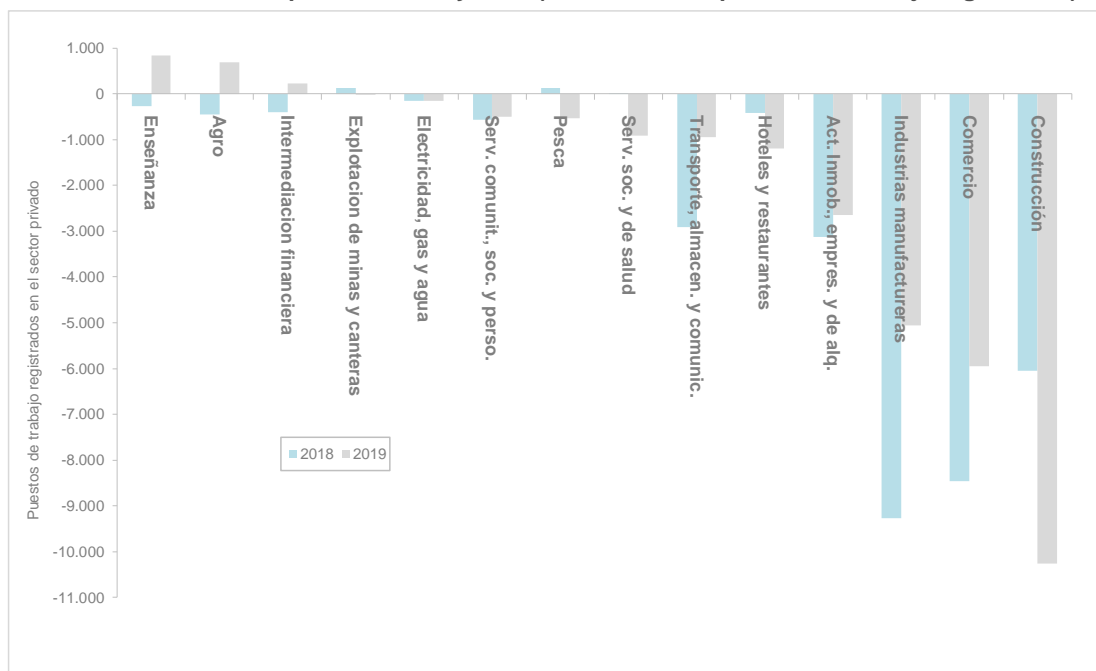
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación mensual. Septiembre 2010 / 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Esa dinámica de los Sectores productores de bienes estuvo fuertemente influenciada por lo acontecido con el sector de la *Construcción*. **La pérdida de más de 10 mil puestos de trabajo formales fue prácticamente un 70% más pronunciada que la de igual período de 2018, transformándose así en la más significativa (para un mes de Septiembre) de la última década.** Detrás suyo se ubicó la *Industria manufacturera*, que con poco más de 5000 empleos formales perdidos prosiguió el derrotero que la ha llevado a perder cerca de 160 mil puestos de trabajo formales desde Septiembre de 2015, cifra equivalente al 12,7% del total de empleos con que contaba en aquel entonces.

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Septiembre 2018 y 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

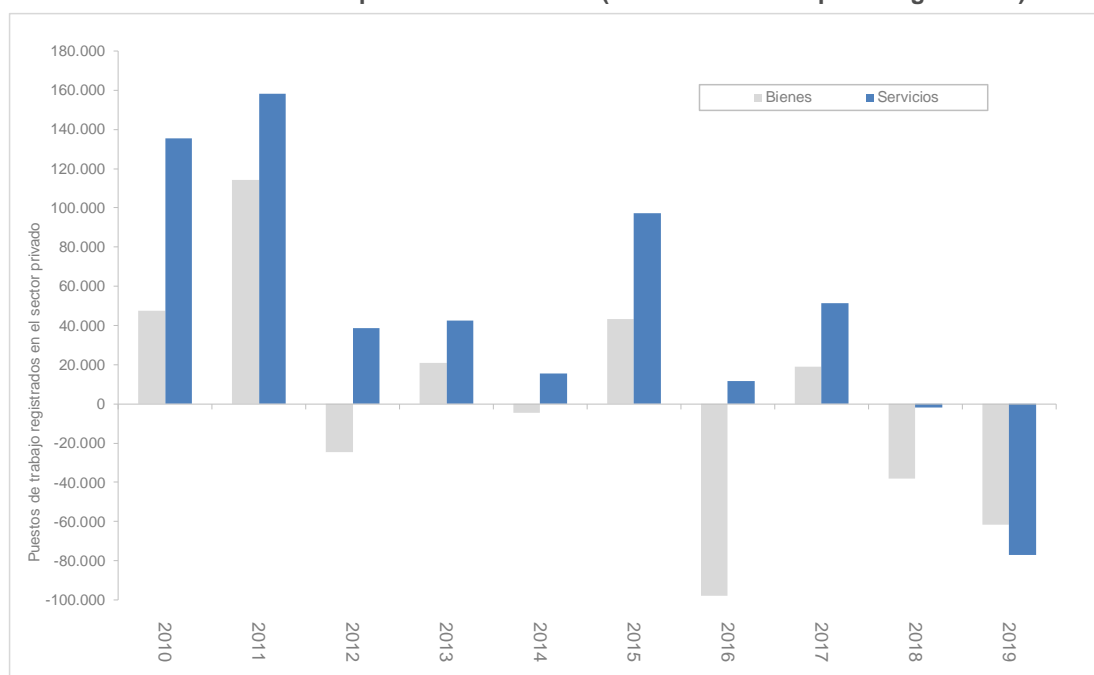


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Por su parte, **entre los Sectores productores de servicios la baja estuvo liderada, en términos absolutos, por el Comercio, que registró una merma de poco menos de 6 mil empleos formales.** La caída de *Hoteles y restaurantes* fue menor, pero fue la mayor para un mes de Septiembre de la última década; en esto debe sopesarse que en Agosto había tenido lugar su primera variación positiva desde 2013 a esta parte. Mientras que el otro dato distintivo fue que, por primera vez, *Servicios sociales y de salud* registró un descenso mensual en un mes de Septiembre.

Por su parte, **la comparación interanual evidencia que en los últimos doce meses se perdieron 138.690 empleos formales, el 2,2% del total de puestos de trabajo registrados con que contaba la economía nacional.** En este caso, en términos absolutos la mayor parte de la caída correspondió a los Sectores productores de servicios, donde dejaron de existir 77 mil empleos. Sin embargo, en términos de variación interanual, la merma fue más sensible entre los Sectores productores de bienes, que perdieron el 3% del total.

**Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación interanual. Septiembre 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)**

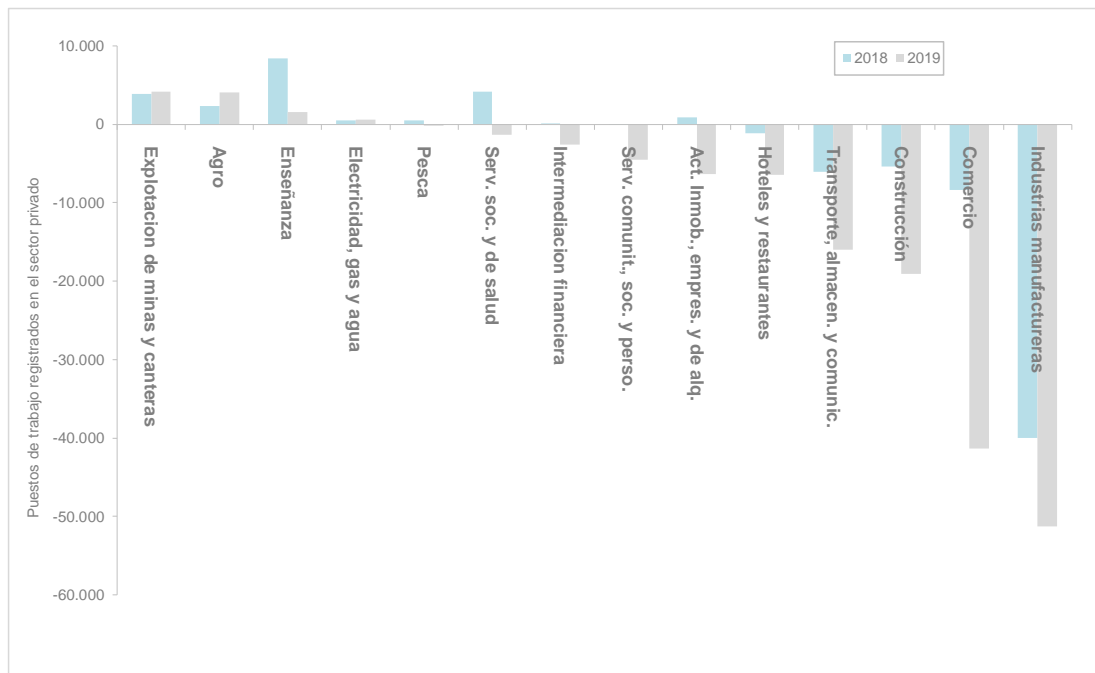


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

A su vez, resulta un dato significativo el hecho de que **el descenso haya sido liderado, no sólo en términos absolutos sino también relativos, por los sectores más importantes en la generación de puestos de trabajo: la Industria manufacturera y la Construcción entre los Sectores productores de bienes; y el Comercio entre los Sectores productores de servicios.**

Del otro lado, y como ya fuera señalado en Informes precedentes, es también en esa comparación interanual en donde se advierte más claramente la mejora de los sectores más impulsados por la devaluación. En particular, *Agricultura, ganadería y silvicultura* y, sobre todo, *Explotación de minas y canteras*.

Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación interanual. Septiembre 2018 y 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

## ► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2019<sup>2</sup>

### El empleo agregado en la Construcción

Como era esperable, Octubre marcó un nuevo retroceso en el volumen de ocupación sectorial. **La cantidad de puestos de trabajo registrados fue de 388.733, lo que supuso una retracción del 2% mensual** que se suma al 2,4% de caída verificado en Septiembre.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2018</b>					
Octubre	417.090	22.322	9.492	-2,8%	28,2%
Noviembre	412.596	22.393	9.437	-4,7%	26,6%
Diciembre	401.316	32.773	15.237	-4,0%	32,4%
<b>2019</b>					
Enero	404.846	24.262	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	417.728	26.282	11.361	-2,0%	36,2%
Mayo	417.391	30.933	13.533	-2,0%	54,0%
Junio	411.178	40.704	18.820	-2,2%	48,0%
Julio	408.630	30.628	13.151	-2,4%	55,5%
Agosto	406.166	32.652	14.121	-3,5%	52,7%
Septiembre	396.545	30.940	12.944	-4,6%	53,6%
Octubre	388.733	34.570	14.547	-6,8%	54,9%
<b>% Var. Ene-Oct '09 / '08</b>	<b>-9,6%</b>	<b>15,3%</b>	<b>16,0%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '10 / '09</b>	<b>-1,0%</b>	<b>22,9%</b>	<b>24,0%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '11 / '10</b>	<b>10,1%</b>	<b>38,5%</b>	<b>48,7%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '12 / '11</b>	<b>-3,4%</b>	<b>32,3%</b>	<b>61,5%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '13 / '12</b>	<b>-2,1%</b>	<b>23,1%</b>	<b>16,8%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '14 / '13</b>	<b>-2,5%</b>	<b>24,9%</b>	<b>13,3%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '15 / '14</b>	<b>7,6%</b>	<b>26,3%</b>	<b>26,3%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '16 / '15</b>	<b>-11,2%</b>	<b>28,1%</b>	<b>24,6%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '17 / '16</b>	<b>9,2%</b>	<b>37,0%</b>	<b>35,4%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '18 / '17</b>	<b>4,1%</b>	<b>24,8%</b>	<b>27,2%</b>	-	-
<b>% Var. Ene-Oct '19 / '18</b>	<b>-2,8%</b>	<b>47,3%</b>	<b>50,3%</b>	-	-

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

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

**Con la de Octubre se completa una seguidilla de siete meses consecutivos de contracción**, en cuyo marco el empeoramiento del último bimestre ha resultado significativo. Con contracciones del 2,4% y 2% mensual, respectivamente, **el balance de Septiembre y Octubre arrojó una pérdida de casi 17.500 puestos de trabajo** y llevó el nivel de empleo a su registro más bajo de los últimos tres años (debemos remontarnos a Febrero de 2017 para encontrar uno menor).

**Si se considera de manera conjunta lo acontecido en Septiembre y Octubre, la merma en el volumen de ocupación sectorial alcanza el 4,3%**, porcentaje que además de reflejar una contracción significativa resulta un comportamiento completamente atípico para el empleo en la construcción. Los meses de Septiembre y Octubre son períodos en donde tradicionalmente se verifica una expansión en la cantidad de puestos de trabajo como antesala de la contracción del período estival. Así, tal como se ilustra en el Gráfico I, si se compara el nivel de ocupación vigente en el mes de Octubre con el de Agosto de cada

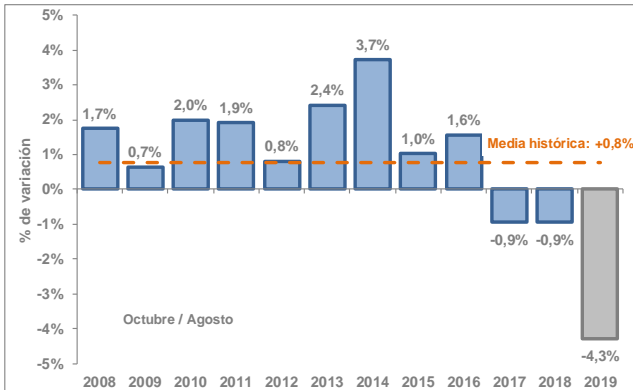
<sup>2</sup> La información correspondiente al mes de Septiembre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.



año, la ocurrida en 2019 configura la única contracción de esta magnitud siendo que, hasta el año 2016 no se verificaban caídas.

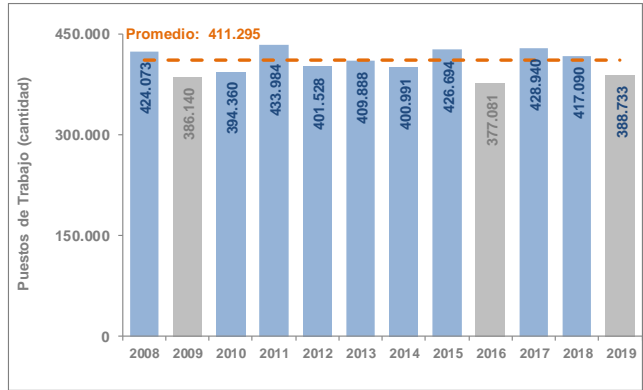
De esta manera, y luego de acercarnos a niveles máximos históricos en materia de empleo sectorial, **el volumen de ocupación durante Octubre fue uno de los tres menores registros de la serie histórica** superando, apenas, los observados en iguales meses de los años 2016 y 2009 (Gráfico II).

**Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación. Octubre en relación a Agosto 2008 / 2019 (en %)**



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

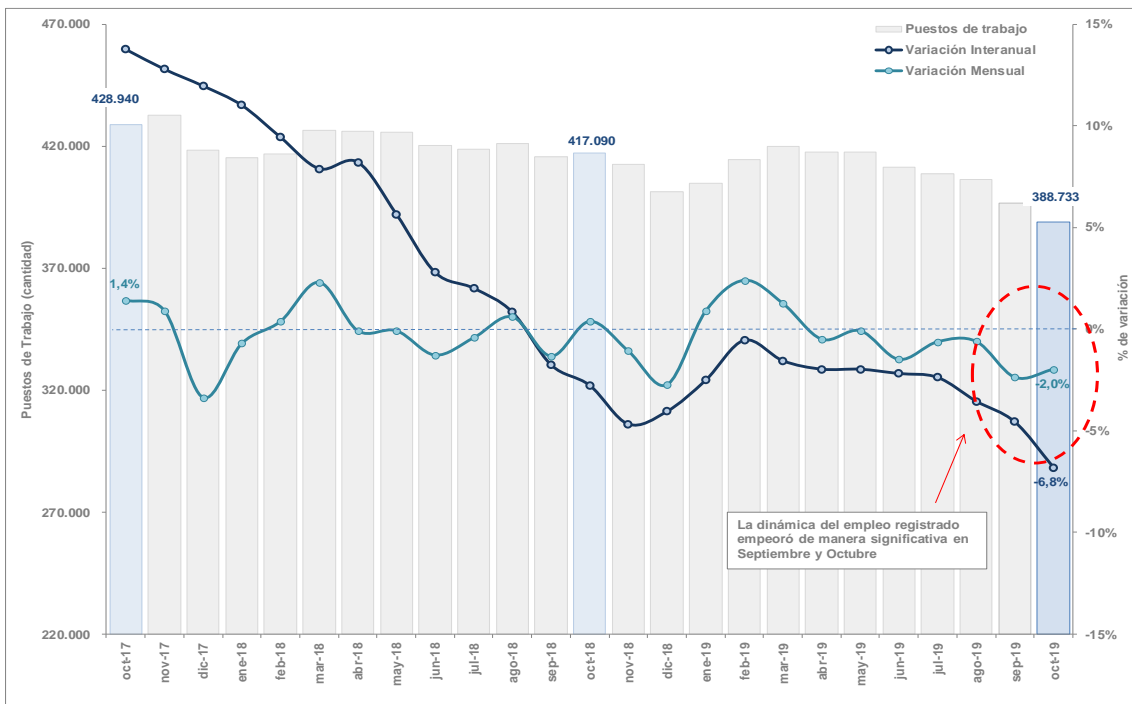
**Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Octubre 2008 / 2019 (en cantidad)**



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

Esta dinámica se reflejó también **en la tasa de caída interanual, que mostró el peor desempeño en lo que va del 2019**. La comparativa con Octubre del año precedente marcó una **disminución del 6,8%** en lo que constituye la peor evolución desde fines del 2016. **Se completaron así 14 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas**, de los cuales las últimas fueron en constante aceleración del ritmo de caída (ver Gráfico III).

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

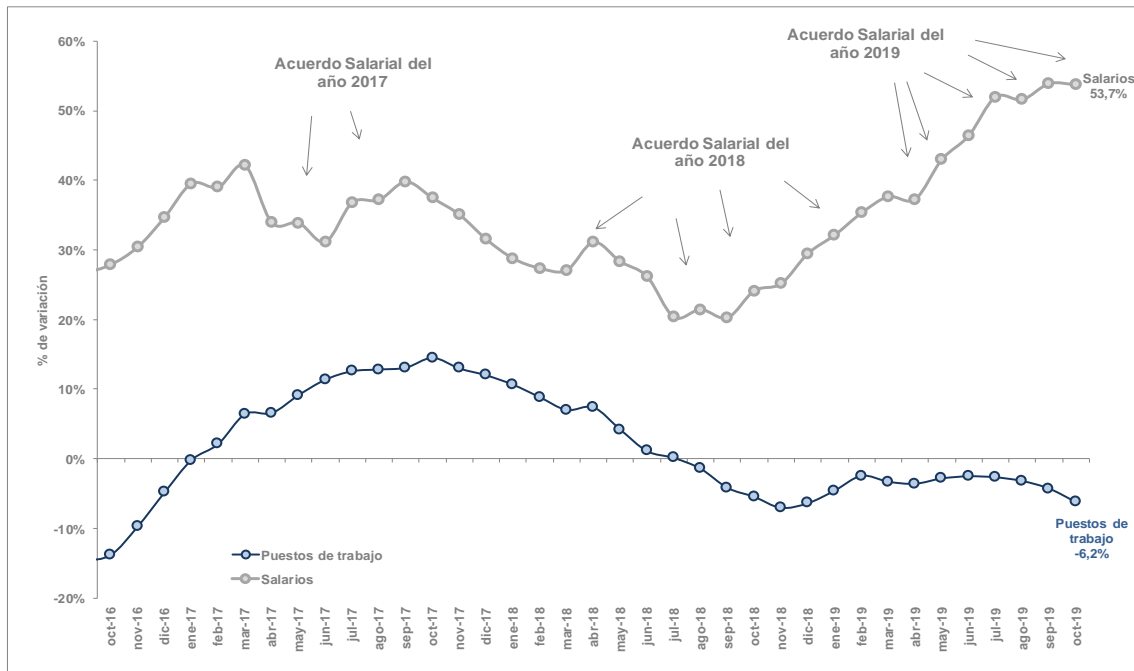


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Por su parte, el promedio de los salarios percibidos por los trabajadores del sector recibió el impulso de un nuevo incremento de los Básicos de Convenio y **se ubicó en el orden de los \$34.570, marcando un alza del 11,7% mensual y del 54,9% si la comparativa se realiza en relación con igual mes del 2018.**

Como se ilustra en el Gráfico IV, el efecto de la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario 2019 ha resultado contundente en materia de incremento de los promedios de las remuneraciones nominales. Cabe recordar que en la presente paritaria el ajuste salarial se encuentra directamente vinculado al comportamiento de los precios al consumidor (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección *El salario en la Construcción*).

**Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Octubre 2016 - 2019 (en %)**



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

### Empleo por tamaño de empresa

Tal como ocurrió en Septiembre, **la caída de la ocupación sectorial en Octubre se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las firmas constructoras.** Sin embargo, este mes cobró un relativo mayor protagonismo la disminución en la cantidad de empleadores.

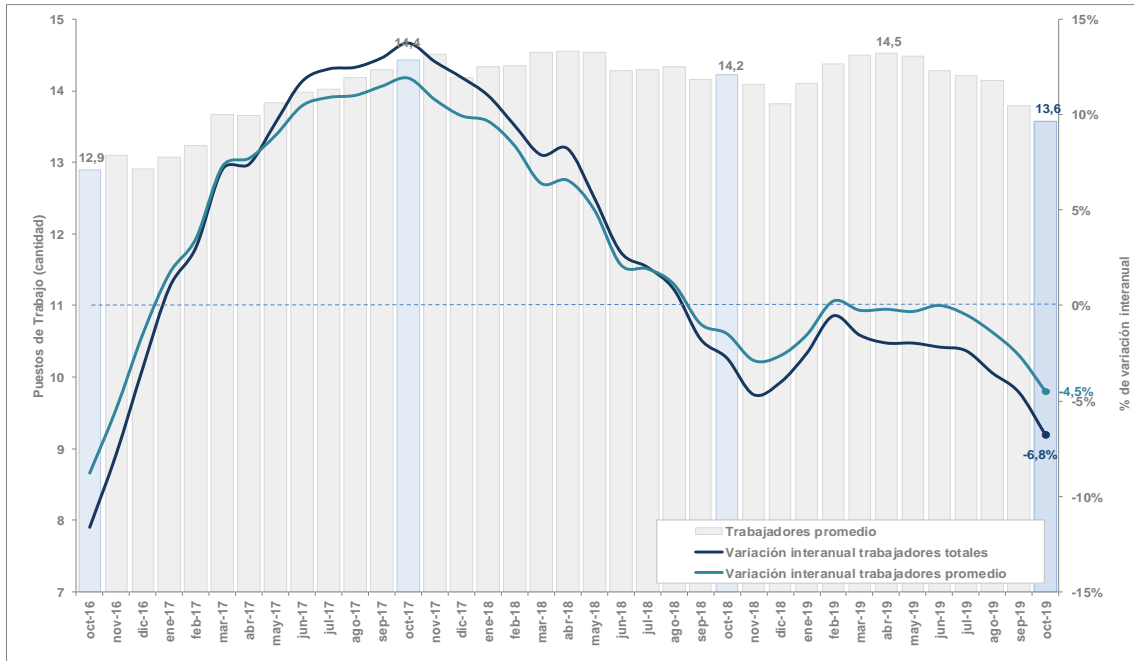
**Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 2019 (en cantidad, en pesos y en %)**

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	63.063	26.293,4	73,5%	3,0	16,2%	0,4%	-3,0%
10 a 19 Empl.	47.139	27.015,8	12,3%	13,4	12,1%	-0,7%	-6,3%
20 a 49 Empl.	77.307	29.457,4	9,0%	29,9	19,9%	-0,4%	-6,0%
50 a 79 Empl.	42.260	32.529,5	2,4%	61,9	10,9%	-0,5%	-3,0%
80 a 99 Empl.	18.208	34.582,9	0,7%	87,7	4,7%	-8,0%	8,1%
100 a 199 Empl.	54.231	37.680,0	1,4%	134,3	14,0%	-1,3%	-7,4%
200 a 299 Empl.	23.794	44.201,1	0,3%	241,1	6,1%	-3,5%	-15,8%
300 a 499 Empl.	22.453	39.277,5	0,2%	367,9	5,8%	-7,8%	-14,9%
500 o Más Empl.	40.279	57.782,3	0,2%	936,7	10,4%	-5,0%	-12,3%
<b>Total</b>	<b>388.733</b>	<b>34.570,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-6,8%</b>

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

El indicador de empleo medio quedó ubicado en los 13,6 puestos de trabajo registrados por empresa, un 1,5% menos que un mes atrás. El nivel del plantel promedio de las firmas constructoras completa así una seguidilla de seis meses consecutivos de contracción desde el pico de 14,5 puestos de trabajo registrado en el mes de Abril. La retracción durante este período fue del 6,5%, llevando al indicador a su nivel más bajo desde principios del año 2017 (ver Gráfico V).

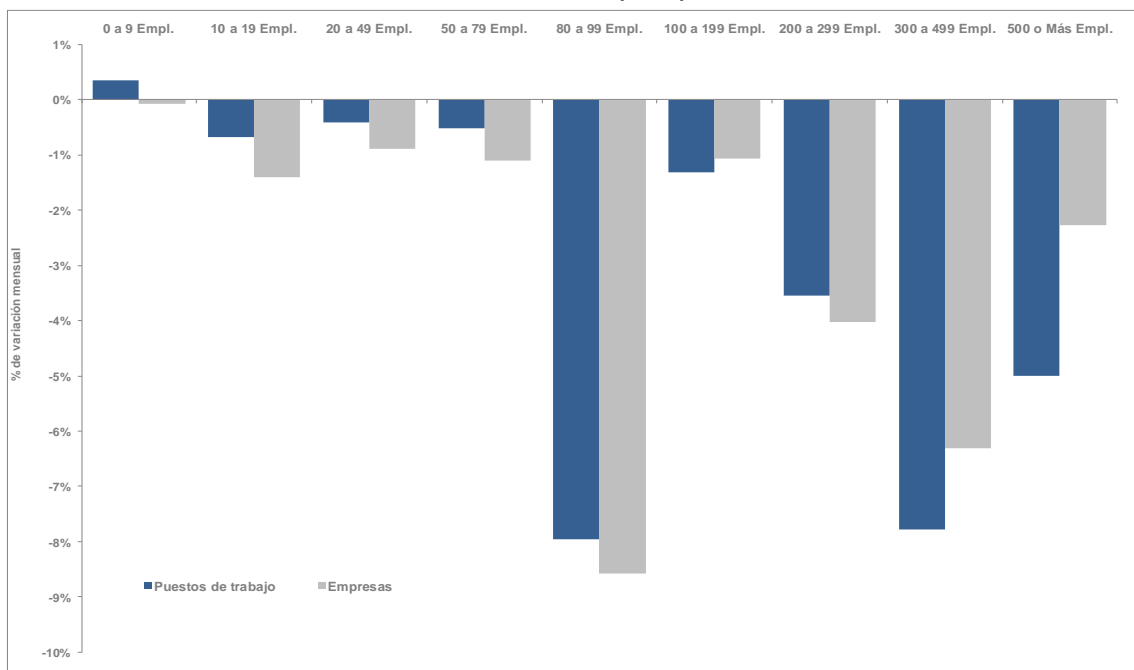
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

Como puede observarse en el Gráfico VI, la dinámica de la ocupación resultó transversal a los diversos segmentos de firma. En esto, si bien las grandes firmas constructoras (aquellas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores) continuaron exhibiendo caídas, no tuvieron ya un protagonismo como el verificado en Septiembre.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Octubre 2019 (en %)

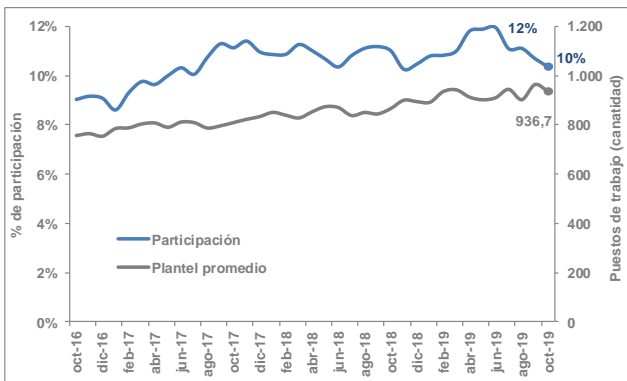


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como es esperable en una coyuntura como la actual, **la participación de las grandes empresas constructoras en la estructura del empleo sectorial continúa retrocediendo** al igual, aunque en menor medida, que el plantel promedio. Luego de emplear al 12% de los trabajadores registrados del sector, **la participación de las firmas con 500 o más empleados se redujo al orden del 10,4%**.

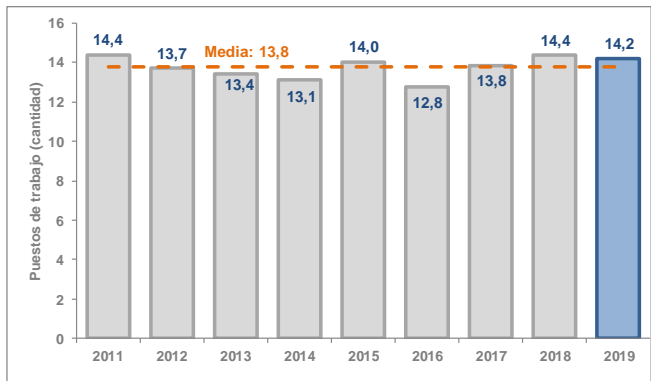
Cuando se considera el acumulado durante los primeros 10 meses del año el indicador de empleo medio se ubica en 14,2 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un descenso del 1,1% interanual pero manteniéndose en niveles históricamente elevados a partir del buen desempeño observado durante el primer semestre de 2019.

**Gráfico VII - Construcción. Puesto de trabajo registrados promedio en firmas de 500 o más empleados. Plantel promedio y participación sobre el total. Octubre 2016 – 2019 (en cantidad y en %)**



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

**Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Promedio mensual. Acumulado a Octubre 2011 / 2019 (en cantidad)**



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

## La situación del empleo sectorial por provincia

El panorama a nivel territorial sí marcó un fuerte contraste con lo observado en Septiembre. A diferencia de lo ocurrido en el mes precedente cuando la dinámica contractiva resultó generalizada con 21 distritos exhibiendo caídas, en Octubre **la merma a nivel nacional estuvo concentrada en las grandes jurisdicciones** y fueron apenas 13 la cantidad total de jurisdicciones del país que presentaron una retracción en el volumen de empleo sectorial.

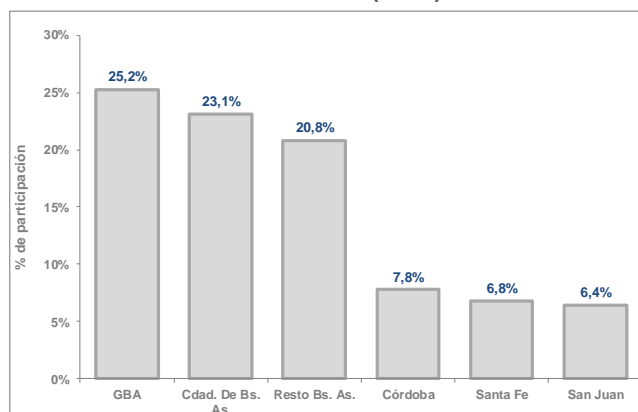
De hecho **casi la totalidad de la disminución bruta en los puestos de trabajo durante Octubre se explicó por lo acontecido en seis jurisdicciones**. Como se ilustra en el Gráfico IX **el Gran Buenos Aires, la Ciudad Autónoma y el interior de la Provincia de Buenos Aires dan cuenta del 70% de la reducción total en la cantidad de puestos de trabajo durante el décimo mes del año**. Si a estas se les suma lo acontecido en las provincias de Córdoba, Santa Fe y San Juan se alcanza el 90% de ese total.

Más aún, si se considera a nivel agregado, la caída del volumen de ocupación se explica por las grandes jurisdicciones, que presentaron una contracción del 3% mensual, al tiempo que el resto del país mantuvo su nivel de empleo en un valor similar al verificado en Septiembre (ver Gráfico X).

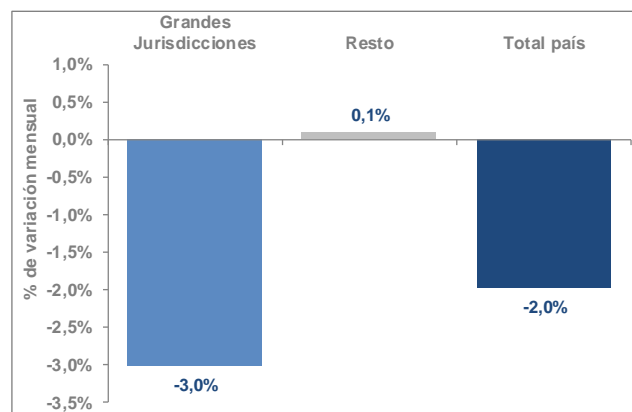
**Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Mayo – Octubre 2019 (en cantidad y en %)**

Provincia	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Octubre 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	86.351	84.093	83.482	81.961	80.857	78.666	-2,7%	-9,0%	0,3%
Buenos Aires	122.979	121.593	122.063	122.658	119.563	115.192	-3,7%	-2,5%	1,1%
GBA	80.050	78.708	79.025	79.259	76.166	73.772	-3,1%	-6,4%	-1,3%
Resto Bs. As.	42.929	42.885	43.038	43.399	43.397	41.420	-4,6%	5,4%	5,9%
Catamarca	2.065	1.993	2.058	1.986	1.853	1.869	0,8%	-26,5%	-26,9%
Chaco	4.654	4.558	4.583	4.572	4.401	4.395	-0,1%	-22,3%	-33,7%
Chubut	9.013	9.106	8.874	8.997	9.001	9.042	0,5%	9,2%	2,2%
Córdoba	29.644	28.782	28.063	27.721	26.708	25.969	-2,8%	-20,7%	-15,6%
Corrientes	5.652	5.793	5.726	5.666	5.433	5.401	-0,6%	-13,4%	-19,0%
Entre Ríos	7.828	7.729	7.590	7.307	6.769	6.500	-4,0%	-19,4%	-14,4%
Formosa	3.928	3.958	3.976	3.910	3.774	3.783	0,2%	-9,4%	-19,8%
Jujuy	3.743	3.688	3.645	3.689	3.524	3.459	-1,8%	-18,0%	-10,4%
La Pampa	2.366	2.415	2.510	2.463	2.354	2.392	1,6%	-16,7%	-18,7%
La Rioja	1.512	1.512	1.497	1.391	1.403	1.432	2,1%	-23,5%	-21,6%
Mendoza	15.641	15.686	15.300	15.069	14.709	14.427	-1,9%	-1,6%	7,0%
Misiones	8.385	7.777	7.660	7.732	7.594	7.535	-0,8%	-9,6%	-9,2%
Neuquén	14.733	14.363	14.008	14.311	13.832	14.088	1,9%	10,4%	13,1%
Río Negro	7.087	7.057	6.874	6.918	6.837	6.858	0,3%	-3,8%	-5,0%
Salta	7.261	7.284	7.502	7.831	7.811	8.032	2,8%	3,2%	-3,5%
San Juan	10.167	9.656	9.739	9.328	9.095	8.486	-6,7%	-22,1%	-7,0%
San Luis	4.819	4.595	4.525	4.216	4.010	3.789	-5,5%	15,1%	8,8%
Santa Cruz	4.323	4.350	4.255	4.357	4.581	4.581	0,0%	10,2%	5,5%
Santa Fe	39.295	38.919	38.712	38.142	37.204	36.558	-1,7%	-7,5%	0,3%
Sgo. del Estero	6.994	7.261	7.007	7.195	6.870	7.169	4,3%	-8,5%	-13,7%
Tierra del Fuego	2.279	2.021	1.698	1.743	1.763	1.856	5,3%	-27,1%	-8,1%
Tucumán	9.495	9.399	9.479	9.480	9.247	9.322	0,8%	-8,5%	-10,5%
Sin Asignar	7.177	7.590	7.804	7.523	7.353	7.933	7,9%	18,1%	19,1%
<b>Total</b>	<b>417.391</b>	<b>411.178</b>	<b>408.630</b>	<b>406.166</b>	<b>396.545</b>	<b>388.733</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-2,8%</b>

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

**Gráfico IX- Construcción. Contribución a la disminución mensual de puestos de trabajo de Jurisdicciones seleccionadas. Octubre 2019 (en %)**


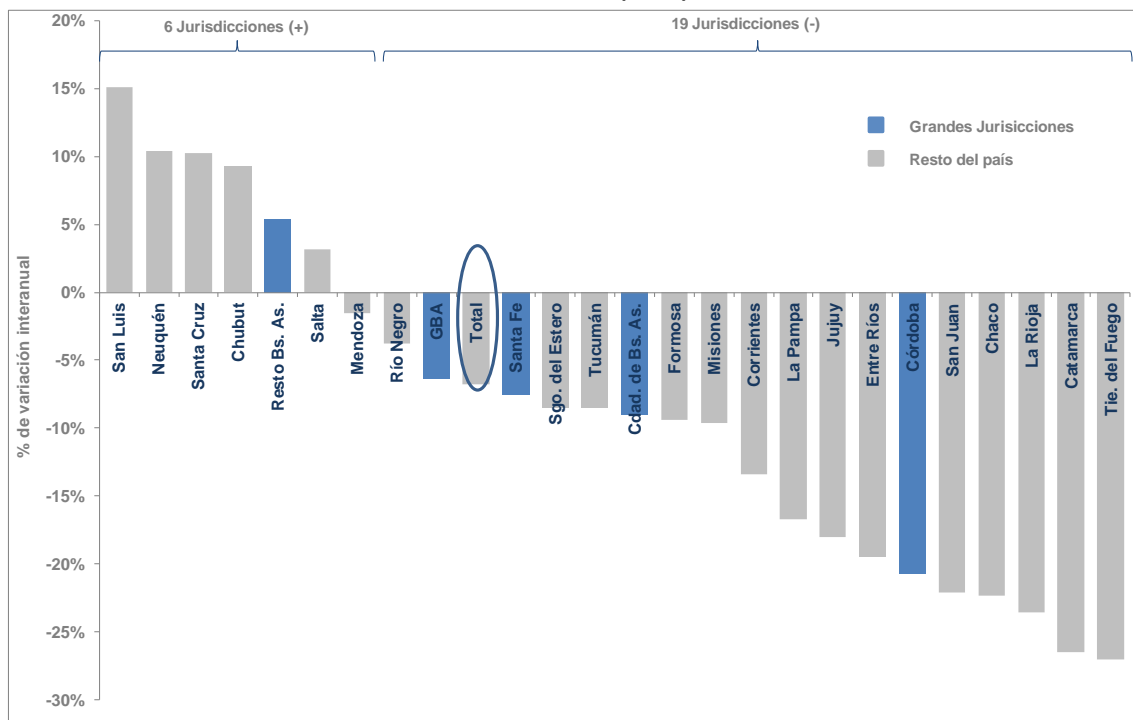
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

**Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual Octubre 2019 (en %)**


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

La comparativa interanual da cuenta de un escenario similar al de los meses precedentes, con caídas generalizadas. Así, **una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhiben un nivel de ocupación inferior al registrado en Octubre de 2018**. En el caso de las *grandes jurisdicciones* el balance contractivo resulta aún más contundente, ya que apenas el interior de la Provincia de Buenos Aires ostenta resultados positivos en 2019.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Octubre 2019 (en %)



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

Como venimos apuntando, el escenario es particularmente negativo para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Luego de prácticamente dos años de crecimiento muy superior a la pauta nacional, **el volumen de empleo en este distrito acumula siete meses consecutivos de contracción, habiendo perdido 9.500 puestos de trabajo.**

## El salario en la Construcción

Impulsado por la entrada en vigencia de un nuevo tramo de incremento sobre los Básicos de Convenio, **el promedio de los salarios percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción trepó a \$34.570 en Octubre.**

Contrastada con la situación vigente un año atrás, la media de las remuneraciones de Octubre **marcó una expansión del 54,9%**, mostrando una leve aceleración en relación a los meses precedentes y con el ritmo de incremento más elevado desde Julio.

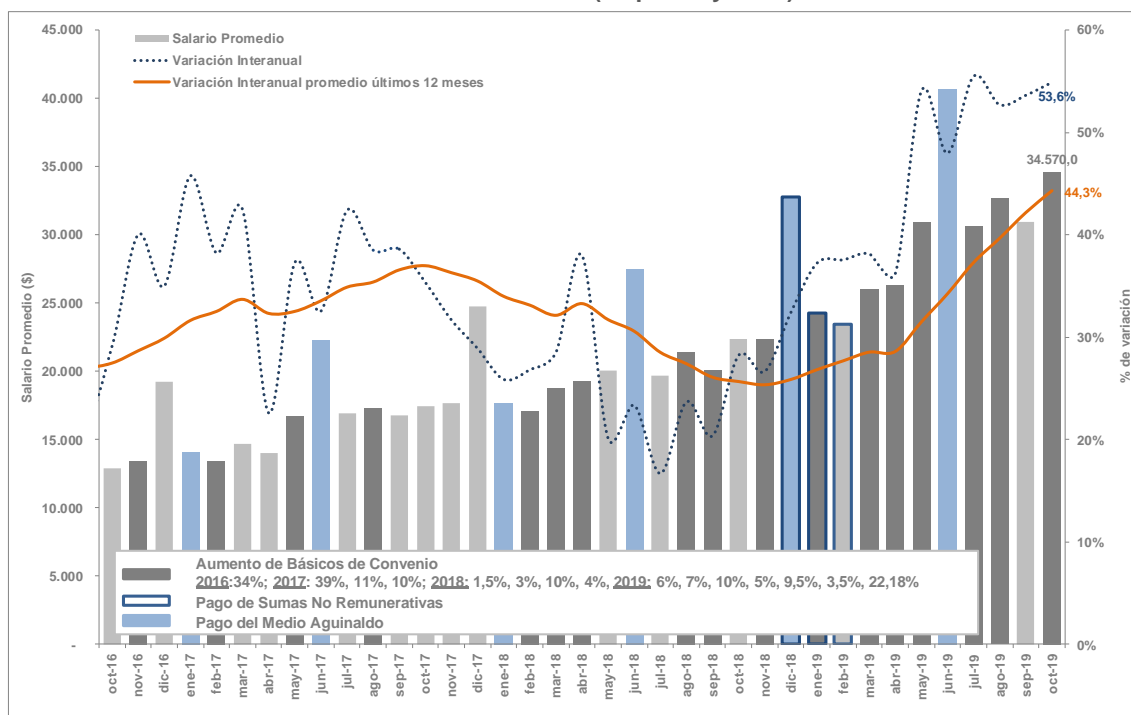
Como se ha analizado en Informes previos, el acuerdo paritario negociado en 2019 introdujo una serie de modificaciones sobre los celebrados en el pasado reciente, que están imprimiendo una dinámica particular sobre el sendero seguido por los salarios de los trabajadores registrados. Su impacto sobre en el crecimiento de las remuneraciones en términos nominales resulta notable, como se ilustra en el Gráfico XII, así como también lo ha sido su resultado en cuanto a la recuperación de los salarios una vez descontada la variación de los precios al consumidor (aspecto que se aborda con mayor profundidad en la sección siguiente).

Esto porque, a diferencia de otros años, la pauta para 2019 presupone una vinculación mucho más directa de los incrementos de las remuneraciones con la evolución de la inflación y una secuencia de ajustes previstos en intervalos temporales más reducidos. En total, se determinaron 6 nuevos incrementos de los básicos de convenio entre aquellos que son considerados a cuenta de la dinámica futura de los precios y los que consolidan y absorben los anteriores y que se sumaron a la recomposición salarial pautada a inicios de dicho acuerdo.

Puntualmente, la liquidación del mes de Mayo incluyó el primero de estos 6 nuevos incrementos con un salto del 5% que fue 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. Esta, representada

por la variación promedio de los últimos 12 meses, exhibió una sensible aceleración y alcanzó el nivel más elevado de los doce meses previos.

**Gráfico XII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Octubre 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. La variación correspondiente a Octubre de 2019 es aplicable sobre los salarios vigentes al mes de Abril.

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

En el mes de Julio se aplicó un nuevo incremento que siguió la inflación en los meses de Abril y Mayo y la estimada para el mes de Junio. El porcentaje de este nuevo salto se fijó en un 9,5% aplicable sobre la tabla salarial vigente al mes de Abril, absorbiendo el aumento a cuenta aplicado en Mayo. En Agosto, por su parte, el aumento fue del 3,5% (aplicable sobre las remuneraciones vigentes al mes de Julio) y constituyó un pago a cuenta de la evolución inflacionaria entre los meses de Julio a Septiembre.

En el mes de Octubre bajo análisis tuvo lugar un nuevo incremento en función de la inflación acumulada entre Abril y Agosto y la estimación correspondiente a Septiembre. El aumento fue del 22,18% aplicable sobre la tabla salarial de Abril y absorbió los ajustes precedentes.

En Noviembre tuvo lugar un nuevo aumento a cuenta (en este caso con referencia a la expectativa inflacionaria para el último trimestre del año), que se pautó en un 6% y será luego absorbido con el aumento 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 supuso una pauta salarial más dinámica y orientada a promover un mayor equilibrio entre el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales y de los precios al consumidor.

En el contexto marcado por la pauta de incrementos salariales en Octubre se mantuvo el 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. El Cuadro IV da cuenta de ese intenso desplazamiento. Por ejemplo, **la cantidad de trabajadores que perciben un salario \$54.000 o más se triplicó en el último año (+307,9%).**



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

Franja Salarial	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Octubre 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	29.034	23.635	30.055	27.557	25.132	20.914	-16,8%	-48,4%
Entre \$6.000 y \$13.999	49.883	35.795	49.546	45.624	46.997	40.329	-14,2%	-46,0%
Entre \$14.000 y \$15.999	13.855	10.409	13.185	13.205	13.556	11.479	-15,3%	-80,4%
Entre \$16.000 y \$23.999	111.333	74.009	108.327	90.723	93.760	78.828	-15,9%	-38,2%
Entre \$24.000 y \$29.999	62.992	51.070	64.347	69.634	76.365	62.484	-18,2%	37,6%
Entre \$30.000 y \$37.999	60.322	61.993	59.445	62.093	58.723	68.766	17,1%	118,8%
Entre \$38.000 y \$45.999	33.214	49.352	30.405	34.740	29.383	38.681	31,6%	110,0%
Entre \$46.000 y \$53.999	19.868	30.964	18.862	21.134	18.535	22.491	21,3%	134,2%
Más de \$54.000	36.890	73.951	34.458	41.456	34.093	44.761	31,3%	307,9%
<b>Total</b>	<b>417.391</b>	<b>411.178</b>	<b>408.630</b>	<b>406.166</b>	<b>396.545</b>	<b>388.733</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-6,8%</b>

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

La dinámica salarial por tamaño de empresa se ve afectada por dos fenómenos que se dan en simultáneo durante los procesos de merma en el empleo sectorial. Por un lado la reducción de los planteles conlleva el desplazamiento de firmas de los segmentos de mayor a los de menor tamaño relativo y, por el otro, los episodios de reducción de personal suelen afectar en una primera instancia a los trabajadores de menor antigüedad y menor calificación relativa, los que tienden también a recibir una menor remuneración promedio. De esta manera, los procesos de contracción suelen verse acompañados en el corto plazo de un movimiento de crecimiento en el nivel de las remuneraciones medias.

Así, durante el período analizado **las firmas de 500 o más empleados fueron las que exhibieron las variaciones más significativas con relación al mes precedente (18,1%)**. Al mismo tiempo dieron cuenta de un **incremento salarial del 66,9% interanual del salario medio**, 10 p.p. por sobre la media sectorial.

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

Tamaño Empresa	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Octubre 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	23.138,9	30.654,0	23.376,5	24.348,6	23.741,3	26.293,4	10,7%	51,6%
10 a 19 Empl.	23.761,2	30.743,4	23.906,7	24.941,6	24.136,5	27.015,8	11,9%	57,2%
20 a 49 Empl.	26.208,7	33.630,6	25.955,3	27.391,4	26.507,8	29.457,4	11,1%	54,9%
50 a 79 Empl.	28.054,0	37.055,1	28.218,7	30.475,6	29.436,3	32.529,5	10,5%	55,6%
80 a 99 Empl.	29.883,6	38.575,0	29.775,5	31.875,0	30.347,4	34.582,9	14,0%	71,9%
100 a 199 Empl.	33.097,1	42.754,1	32.808,0	34.405,1	33.222,1	37.680,0	13,4%	60,7%
200 a 299 Empl.	35.153,3	46.016,3	35.576,8	39.886,0	39.049,5	44.201,1	13,2%	64,3%
300 a 499 Empl.	38.475,6	51.180,0	37.251,4	40.567,5	38.106,8	39.277,5	3,1%	41,5%
500 o Más Empl.	48.218,6	66.566,6	46.818,3	50.508,0	48.933,5	57.782,3	18,1%	66,9%
<b>Total</b>	<b>30.933,2</b>	<b>40.703,7</b>	<b>30.627,8</b>	<b>32.652,1</b>	<b>30.939,6</b>	<b>34.570,0</b>	<b>11,7%</b>	<b>54,9%</b>

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

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

A nivel territorial se replica el cuadro de aceleración generalizada observado a nivel nacional, en donde se verifica que los ritmos de crecimiento de los salarios nominales mostraron una progresiva tendencia a la convergencia luego de la entrada en vigencia del presente acuerdo paritario. De esta manera, a lo largo del 2019 la aceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones promedio por región se dio en simultáneo con la **reducción de la brecha entre la región de mayor y la de menor ritmo de expansión**.



**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.  
Octubre 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.	78.666	33.435,4	20,2%	-2,7%	-9,0%	14,1%	46,9%	41,8%
Buenos Aires	115.192	35.296,2	29,6%	-3,7%	-2,5%	10,3%	57,3%	52,5%
GBA	73.772	31.894,1	19,0%	-3,1%	-6,4%	10,7%	49,3%	47,4%
Resto Bs. As.	41.420	41.355,4	10,7%	-4,6%	5,4%	10,0%	68,5%	59,6%
Catamarca	1.869	28.112,1	0,5%	0,8%	-26,5%	-4,5%	32,1%	31,1%
Chaco	4.395	28.873,0	1,1%	-0,1%	-22,3%	8,2%	50,0%	35,6%
Chubut	9.042	54.729,5	2,3%	0,5%	9,2%	15,5%	54,7%	44,2%
Córdoba	25.969	29.494,7	6,7%	-2,8%	-20,7%	9,2%	37,9%	29,1%
Corrientes	5.401	27.791,4	1,4%	-0,6%	-13,4%	9,8%	53,9%	38,9%
Entre Ríos	6.500	34.125,2	1,7%	-4,0%	-19,4%	11,4%	56,7%	46,4%
Formosa	3.783	29.304,1	1,0%	0,2%	-9,4%	8,3%	49,0%	36,6%
Jujuy	3.459	35.770,4	0,9%	-1,8%	-18,0%	15,5%	77,0%	64,0%
La Pampa	2.392	34.528,8	0,6%	1,6%	-16,7%	10,5%	50,5%	39,9%
La Rioja	1.432	30.340,1	0,4%	2,1%	-23,5%	15,4%	56,5%	38,5%
Mendoza	14.427	29.494,1	3,7%	-1,9%	-1,6%	11,8%	57,1%	51,9%
Misiones	7.535	30.292,4	1,9%	-0,8%	-9,6%	11,0%	64,1%	48,9%
Neuquén	14.088	39.155,3	3,6%	1,9%	10,4%	6,6%	44,1%	43,3%
Río Negro	6.858	38.740,3	1,8%	0,3%	-3,8%	13,9%	59,0%	45,6%
Salta	8.032	35.362,9	2,1%	2,8%	3,2%	10,5%	77,7%	70,1%
San Juan	8.486	34.518,9	2,2%	-6,7%	-22,1%	17,7%	62,8%	45,9%
San Luis	3.789	35.560,1	1,0%	-5,5%	15,1%	17,1%	82,8%	59,9%
Santa Cruz	4.581	74.005,6	1,2%	0,0%	10,2%	10,6%	49,1%	45,3%
Santa Fe	36.558	31.567,0	9,4%	-1,7%	-7,5%	12,0%	56,5%	47,1%
Sgo. del Estero	7.169	33.644,8	1,8%	4,3%	-8,5%	11,0%	75,0%	51,5%
Tie. del Fuego	1.856	52.512,8	0,5%	5,3%	-27,1%	13,3%	26,4%	37,8%
Tucumán	9.322	24.830,5	2,4%	0,8%	-8,5%	11,1%	62,3%	50,4%
Sin Asignar	7.933	38.792,2	2,0%	7,9%	18,1%	13,9%	77,4%	68,3%
<b>Total</b>	<b>388.733</b>	<b>34.570,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>11,7%</b>	<b>54,9%</b>	<b>47,3%</b>

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

### La evolución del salario real<sup>33</sup>

La relativa desaceleración del ritmo de incremento de los precios durante Octubre redujo la presión sobre la evolución de las remuneraciones de los trabajadores una vez descontado el efecto de la inflación.

<sup>33</sup> En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016, completando al mes de Febrero 26 periodos de publicación. 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 - Octubre 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
<b>2016</b>					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
<b>2017</b>					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
<b>2018</b>					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	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%
<b>2019</b>					
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	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.627,8	230,5	55,5%	54,4%	0,7%
Agosto	32.652,1	239,6	52,7%	54,5%	-1,2%
Septiembre	30.939,6	253,7	53,6%	53,5%	0,0%
Octubre	34.570,0	262,1	54,9%	50,5%	2,9%
<b>% Var. Ene - Oct '18 / '17</b>	<b>24,8%</b>	<b>31,2%</b>			<b>-4,4%</b>
<b>% Var. Ene - Oct '19 / '18</b>	<b>47,3%</b>	<b>53,7%</b>	-	-	<b>-4,7%</b>

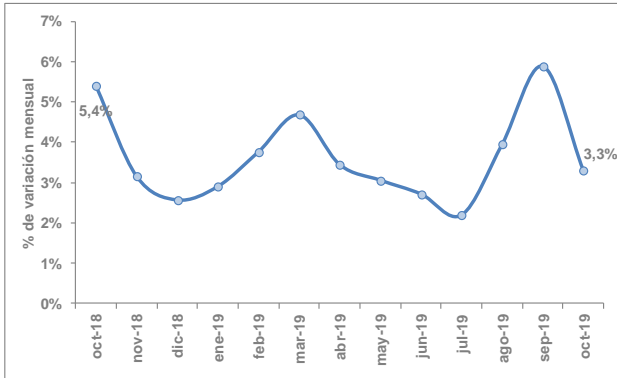
**Nota:** La información correspondiente a Octubre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

Tras la estabilización del frente cambiario se registró cierta moderación en el ritmo de crecimiento del Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) en Octubre. El indicador alcanzó los 262,1 puntos básicos marcando un incremento del 3,3% mensual ritmo que, aunque elevado, supone una reducción frente a los picos registrados en Agosto y Septiembre (ver Gráfico XII).

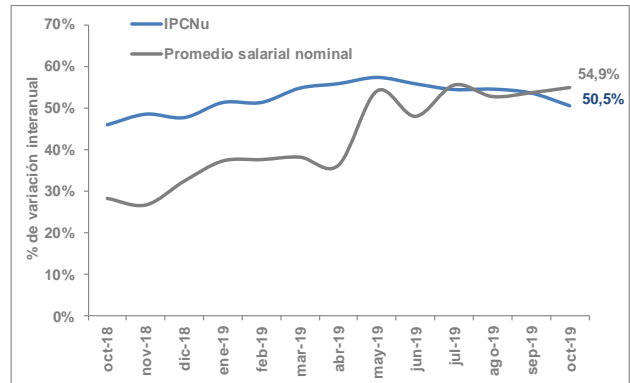
En este contexto también se observó una leve desaceleración en el ritmo de incremento interanual, fenómeno en el cual también resultó relevante el hecho de que Octubre de 2018, período que sirve de base de comparación, resultara un mes de fuerte aumento de los precios domésticos. Así, la combinación de este movimiento de tímida desaceleración con una dinámica salarial que incorpora los incrementos pasados de los precios a partir de los acuerdos alcanzados en el ámbito paritario, tuvo el efecto de que **la velocidad de aumento de las remuneraciones medias nominales superase el aumento de los precios al consumidor, por primera vez desde Mayo del 2018** (ver Gráfico XIII).

**Gráfico XII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Octubre 2018 - 2019 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

**Gráfico XIII - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2018 - 2019 (en %)**

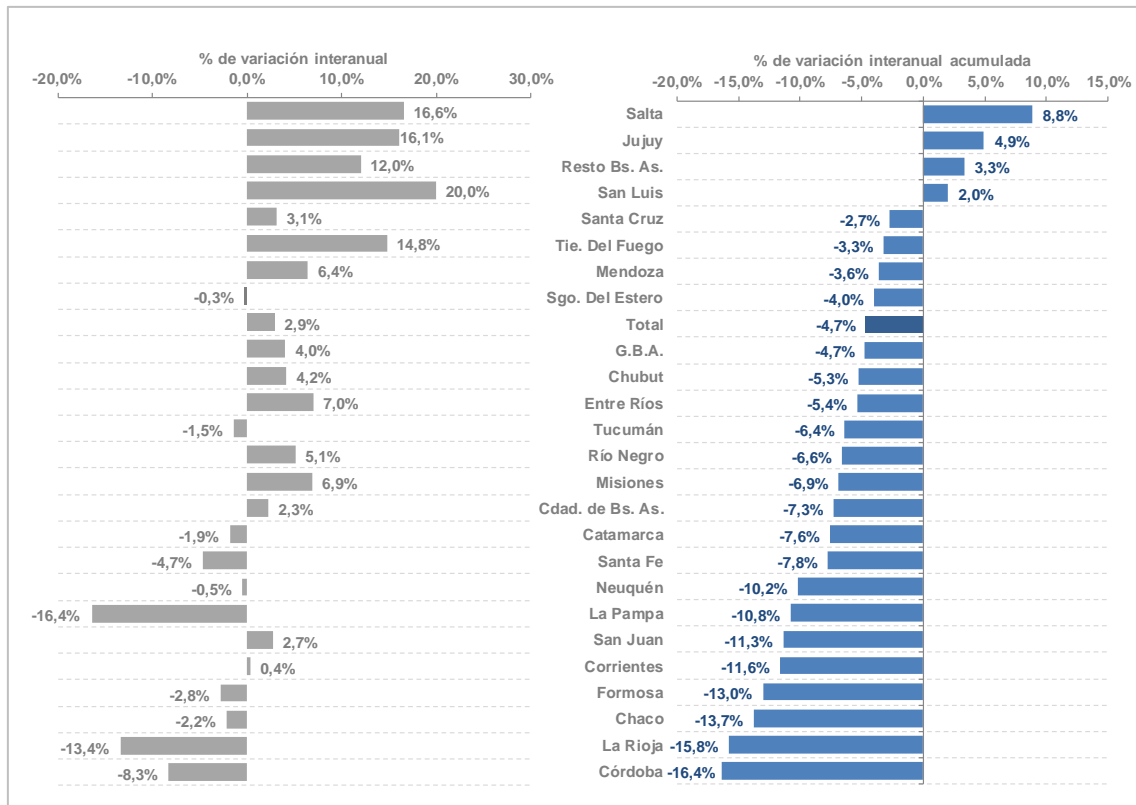


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La foto a nivel nacional refleja esta mejora relativa. **La media salarial percibida por los trabajadores registrados durante el mes de Octubre, descontado el efecto inflacionario, superó a la observada en igual mes de 2018 en la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional. Las provincias de ritmo de incremento más acelerado fueron San Luis, Salta y Jujuy, seguidas por Tierra del Fuego y el interior de la Provincia de Buenos Aires.**

Como se ilustra en el Gráfico XIV las tres primeras, junto con el interior de la Provincia de Buenos Aires, configuran **los únicos cuatro distritos del país en donde se observa un incremento del salario real cuando lo que se analiza es el acumulado en lo que va del 2019.**

**Gráfico XIV - Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Octubre 2019 (en %)**



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

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	33.435,4	49,7%	43,9%	-1,9%	-7,6%
Buenos Aires	35.296,2	-	-	-	-
GBA	31.894,1	49,7%	43,9%	-0,3%	-4,0%
Resto Bs. As.	41.355,4	50,4%	44,4%	12,0%	3,3%
Catamarca	28.112,1	52,5%	44,9%	-13,4%	-15,8%
Chaco	28.873,0	53,3%	44,7%	-2,2%	-13,7%
Chubut	54.729,5	51,3%	45,0%	2,3%	-7,3%
Córdoba	29.494,7	50,4%	44,4%	-8,3%	-16,4%
Corrientes	27.791,4	53,3%	44,7%	0,4%	-11,6%
Entre Ríos	34.125,2	50,4%	44,4%	4,2%	-5,3%
Formosa	29.304,1	53,3%	44,7%	-2,8%	-13,0%
Jujuy	35.770,4	52,5%	44,9%	16,1%	4,9%
La Pampa	34.528,8	51,3%	45,0%	-0,5%	-10,2%
La Rioja	30.340,1	52,3%	45,8%	2,7%	-11,3%
Mendoza	29.494,1	52,3%	45,8%	3,1%	-2,7%
Misiones	30.292,4	53,3%	44,7%	7,0%	-5,4%
Neuquen	39.155,3	51,3%	45,0%	-4,7%	-7,8%
Río Negro	38.740,3	51,3%	45,0%	5,1%	-6,6%
Salta	35.362,9	52,5%	44,9%	16,6%	8,8%
San Juan	34.518,9	52,3%	45,8%	6,9%	-6,9%
San Luis	35.560,1	52,3%	45,8%	20,0%	2,0%
Santa Cruz	74.005,6	51,3%	45,0%	-1,5%	-6,4%
Santa Fe	31.567,0	50,4%	44,4%	4,0%	-4,7%
Sgo. del Estero	33.644,8	52,5%	44,9%	14,8%	-3,3%
Tie. del Fuego	52.512,8	51,3%	45,0%	-16,4%	-10,8%
Tucumán	24.830,5	52,5%	44,9%	6,4%	-3,6%
Sin Asignar	38.792,2	52,5%	44,9%	-	-
<b>Total</b>	<b>34.570,0</b>	<b>50,5%</b>	<b>44,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>-4,7%</b>

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

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

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

## ► Situación del Mercado Inmobiliario

### Las Perspectivas de la Construcción en el País<sup>4,5</sup>

El total de superficie permitida a nivel nacional volvió a mostrar un desempeño positivo interanual en Octubre, llevando el acumulado en lo que va del año a su segundo mejor registro desde 2016. Si se observan los datos relativos a Septiembre con desagregación regional, puede afirmarse que la caída que se había verificado ese mes se explica principalmente por la merma en el Área Metropolitana de Buenos Aires y en particular por la caída en los permisos solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
<b>2018</b>			
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	604.294	-14,9%	-8,2%
<b>2019</b>			
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	798.834	25,3%	9,0%
Julio	846.330	19,5%	10,6%
Agosto	765.824	2,1%	9,4%
Septiembre	623.911	-17,3%	6,1%
Octubre	770.105	6,7%	6,2%
<b>Acumulado Ene - Oct '16</b>	<b>6.542.462</b>		-
<b>Acumulado Ene - Oct '17</b>	<b>7.353.769</b>	<b>12,4%</b>	-
<b>Acumulado Ene - Oct '18</b>	<b>6.825.263</b>	<b>-7,2%</b>	-
<b>Acumulado Ene - Oct '19</b>	<b>7.246.772</b>	<b>6,2%</b>	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

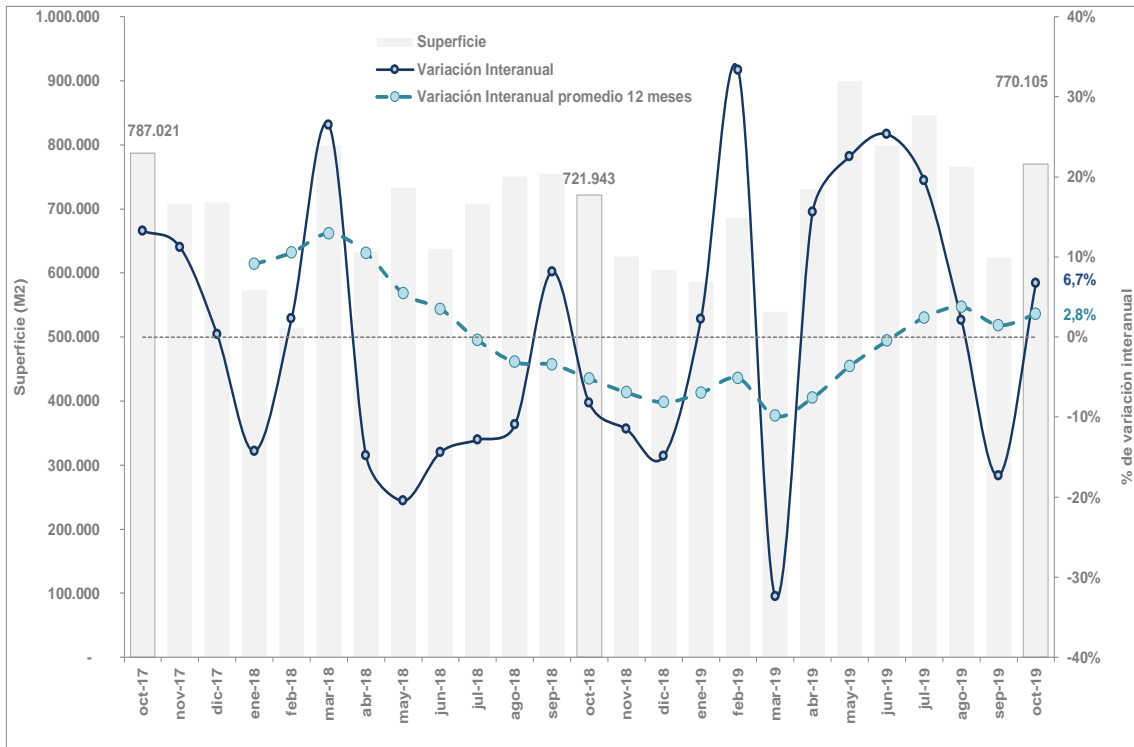
En Octubre la suma de los metros solicitados en los permisos de edificación volvió a comportarse de manera ascendente en relación con igual mes de 2018, **creciendo un 6,7%**. Así, **el total acumulado en lo que va del año resulta ser un 6,2% superior al metraje involucrado en los primeros diez meses del año pasado**. (ver Cuadro I). El nivel alcanzado hasta Octubre durante 2019 es el **segundo más alto** desde el comienzo de la publicación de los permisos de 60 Municipios del INDEC, apenas por debajo del registro de 2017.

<sup>4</sup>En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

<sup>5</sup>En 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.

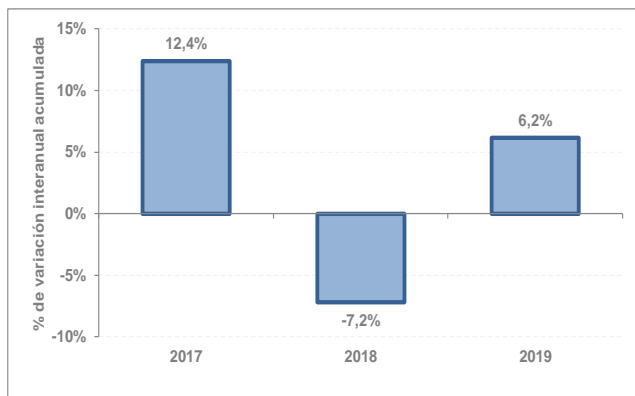
La tendencia de mediano plazo de los permisos de edificación, medida como el promedio de la variación de los últimos doce meses, continuó mostrando valores positivos aunque magros por cuarto mes consecutivo, **ubicándose en 2,8% para el periodo bajo análisis.** (ver Gráfico I).

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



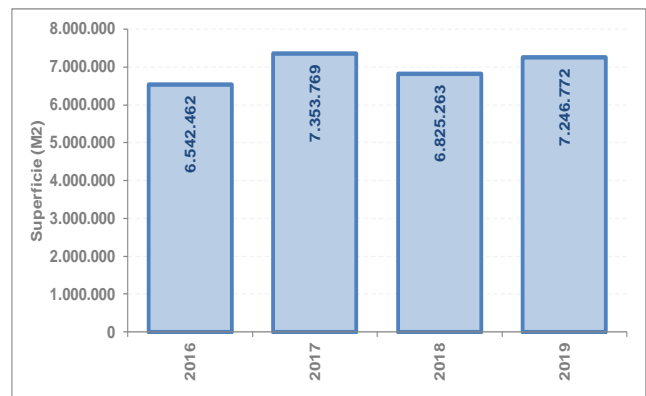
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



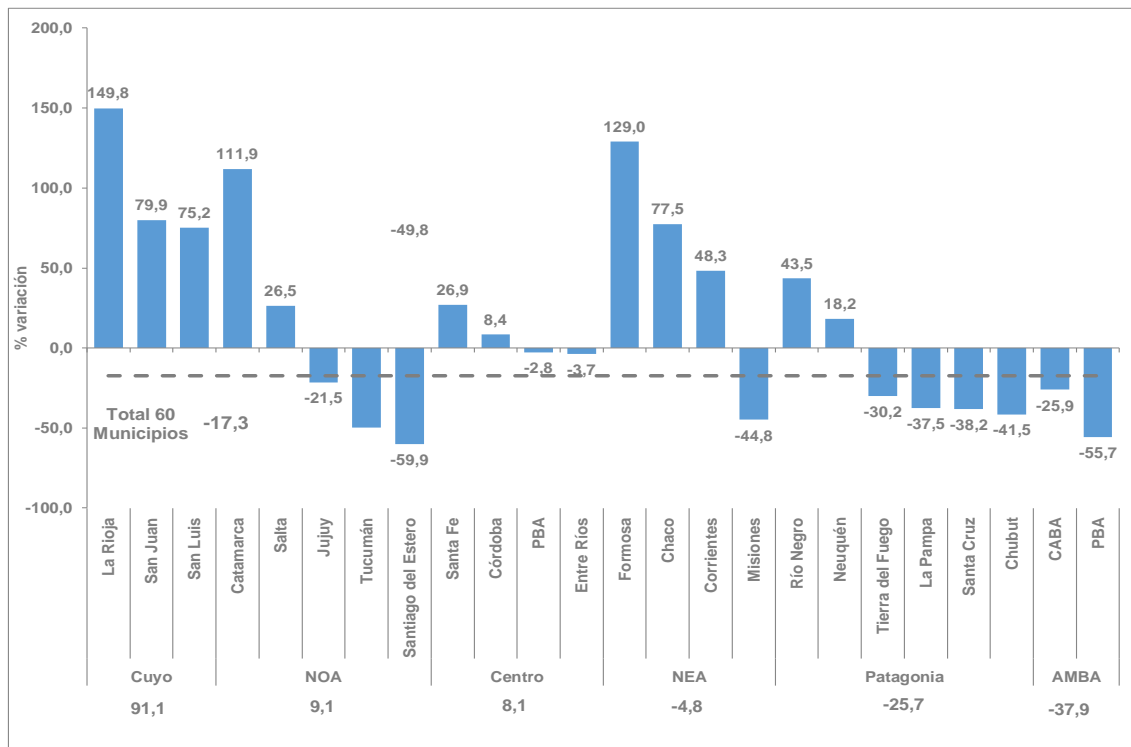
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico III – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Octubre 2016 / 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. Septiembre 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

En Septiembre<sup>6</sup>, la superficie permitida a nivel nacional había mostrado una merma interanual relevante (del 17,3%<sup>7</sup>) que se vio principalmente impulsada por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires<sup>8</sup>, región que viene impulsando el desempeño de los permisos a nivel nacional. En esta oportunidad, la caída del 37,9%, tanto por lo registrado en los Partidos del Conurbano bonaerense como por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, fue determinante a la hora de analizar el desempeño del agregado a nivel país. También las Regiones Patagónica (-25,7%) y Noreste Argentino (-4,8%) evidenciaron mermas en Septiembre con respecto a igual mes de 2018. Por el contrario, Cuyo (91,1%), Noroeste Argentino (9,1%) y el Centro (8,1%) registraron desempeños positivos en igual comparación (Gráfico IV).

Si se analizan los Municipios a nivel particular, puede indicarse que veintidós de ellos mejoraron en términos interanuales su superficie permitida en el noveno mes del año, destacándose Villa Carlos Paz (257%), Santa Lucía (231%), Santa Fe (207%), Villa Mercedes (199%), San Isidro (181%), San Luis (164%) y La Rioja (150%). Por otra parte, fueron treinta y tres los distritos donde se registraron caídas en Septiembre en su metraje permitido. Los de desempeño más magro fueron: Puerto Iguazú (-83%), Cutral Có (-71,6%), Quilmes (-66,2%), La Matanza (-62%), Rawson San Juan (-61%), Esquel (-60,4%), Santiago del Estero (-59,9%) y Casilda (-59%)<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Último dato disponible con desagregación distrital.

<sup>7</sup> El dato publicado en el Informe Coyuntura de la Construcción en el que se publicaron los datos agregados indicaba un crecimiento de carácter provisorio del 16,7%.

<sup>8</sup> La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualaguaychú, 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.

<sup>9</sup> Los datos de los permisos solicitados durante Septiembre para los distritos de: Gral Pueyrredón, Vicente López, Chimbab y Rawson.



## La compraventa de inmuebles

Nuevamente en Octubre el ritmo de caída en la compraventa de inmuebles mostró un recorte tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires, aunque los niveles mensuales alcanzados se encuentran entre los más bajos desde el inicio de la publicación de datos de Escrituración. Este resultado coincide con la profundización de las restricciones de acceso al mercado cambiario.

En lo relativo al crédito hipotecario, el volumen mensual otorgado de este tipo de financiamiento a las personas físicas se mostró en línea con los valores registrados desde Enero de 2019, en moneda local; mientras que la participación de las operaciones respaldadas con préstamos, tal cual lo informan ambos Colegios de Escribanos, continuaron con una magra participación en las operaciones.

**Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 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
<b>2018</b>						
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%
<b>2019</b>						
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%
Julio	6.771	4,4%	-28,6%	3.188	18,3%	-27,6%
Agosto	7.407	9,4%	-22,9%	2.950	-7,5%	-35,2%
Septiembre	7.218	-2,6%	-12,3%	2.871	-2,7%	-19,0%
OCTubre	7.979	10,5%	-8,9%	3.152	9,8%	-14,1%
<b>Acumulado Ene - Oct '05</b>	<b>101.924</b>	-	-	<b>56.916</b>	-	-
<b>Acumulado Ene - Oct '06</b>	<b>109.064</b>	-	<b>7,0%</b>	<b>57.170</b>	-	<b>0,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '07</b>	<b>107.188</b>	-	<b>-1,7%</b>	<b>58.440</b>	-	<b>2,2%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '08</b>	<b>118.578</b>	-	<b>10,6%</b>	<b>56.363</b>	-	<b>-3,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '09</b>	<b>81.339</b>	-	<b>-31,4%</b>	<b>39.709</b>	-	<b>-29,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '10</b>	<b>92.526</b>	-	<b>13,8%</b>	<b>48.966</b>	-	<b>23,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '11</b>	<b>103.250</b>	-	<b>11,6%</b>	<b>51.576</b>	-	<b>5,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '12</b>	<b>90.139</b>	-	<b>-12,7%</b>	<b>38.683</b>	-	<b>-25,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '13</b>	<b>78.943</b>	-	<b>-12,4%</b>	<b>28.211</b>	-	<b>-27,1%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '14</b>	<b>73.171</b>	-	<b>-7,3%</b>	<b>27.089</b>	-	<b>-4,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '15</b>	<b>77.881</b>	-	<b>6,4%</b>	<b>29.536</b>	-	<b>9,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '16</b>	<b>76.328</b>	-	<b>-2,0%</b>	<b>33.755</b>	-	<b>14,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '17</b>	<b>95.047</b>	-	<b>24,5%</b>	<b>48.763</b>	-	<b>44,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '18</b>	<b>95.414</b>	-	<b>0,4%</b>	<b>47.392</b>	-	<b>-2,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '19</b>	<b>63.524</b>	-	<b>-33,4%</b>	<b>27.736</b>	-	<b>-41,5%</b>

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

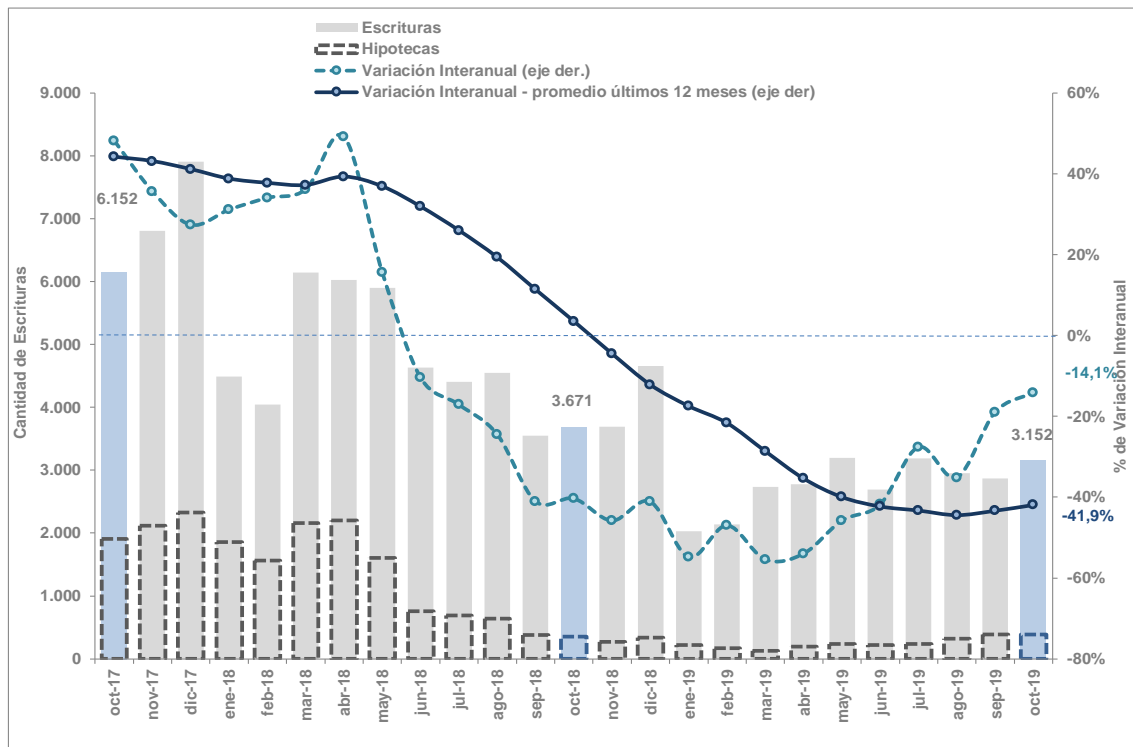
**El total de escrituración en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 3.152 Actos en Octubre del presente año, lo que implica una reducción del 14,1% en términos interanuales.** Nuevamente esta variación, si bien resulta ser la decimoséptima caída consecutiva, muestra un recorte en la magnitud de la merma, tendencia que viene corroborándose desde Abril del presente año habida cuenta de la menor base de comparación que tienen estos desempeños (Gráfico V y Cuadro II). **Se trata del peor valor para un mes de Octubre desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.** Esta performance se da en el mes en el que se profundizaron las medidas de



restricción de acceso al mercado cambiario, reduciendo las compras a 200 dólares estadounidenses por mes y limitando así la posibilidad de concretar operaciones de compraventa en un distrito como el capitalino en el que el mercado se encuentra dolarizado casi en su totalidad<sup>10</sup>. **El acumulado en los diez meses muestra una reducción del 41,5% y alcanza así su segundo peor valor en al menos 15 años.** Por su parte la tendencia de mediano plazo, evidenció nuevamente un muy leve repunte ubicándose en -41,9% (ver Gráfico V).

**Las operaciones realizadas con crédito bancario se mantuvieron en el rango de los últimos meses, con 386 operaciones.** La variación interanual de este indicador resulta ser apenas positiva por primera vez desde Mayo de 2018, mes en el que, producto de las variaciones en el tipo de cambio y el incremento de las tasas de otorgamiento de los créditos UVA, los préstamos para la vivienda comenzaron a perder el terreno que habían ganado en los periodos anteriores, cuando configuraron un boom en el mercado hipotecario. De todos modos, **la participación en el total de actos no se aleja del entorno del 10% (12% en el mes bajo análisis).**

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

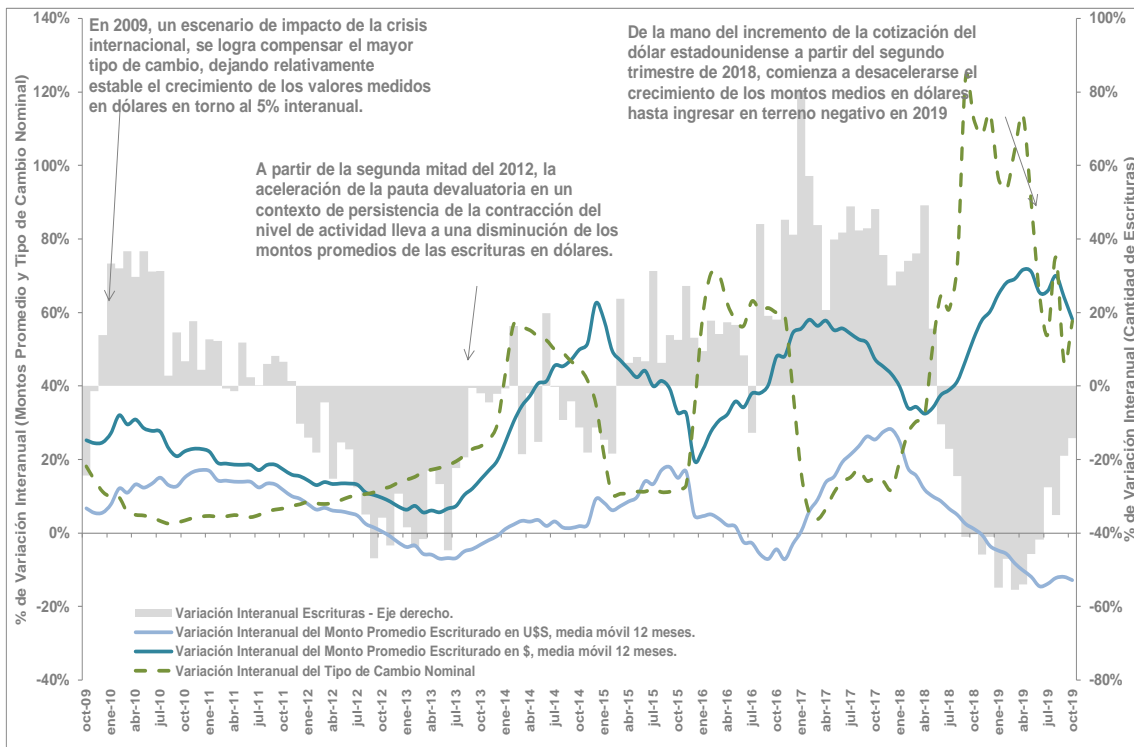


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Ciudad de Buenos Aires **el promedio por Escritura alcanzó los 6.331.532 pesos, lo que convertido al tipo de cambio promedio del mes resulta en USD 108.174**, un 16,9% por debajo del monto medio del décimo mes de 2018. Este resulta ser el menor valor para este indicador desde Julio de 2016. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

<sup>10</sup> Con la sanción de la Ley 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva el 21/12 se introdujo un impuesto del 30% para la compra de dólares para atesoramiento, gastos con tarjeta y compra de servicios en el exterior, lo que provocó un aumento del dólar blue que tiende a acercarse a la cotización del minorista con la nueva carga impositiva.

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



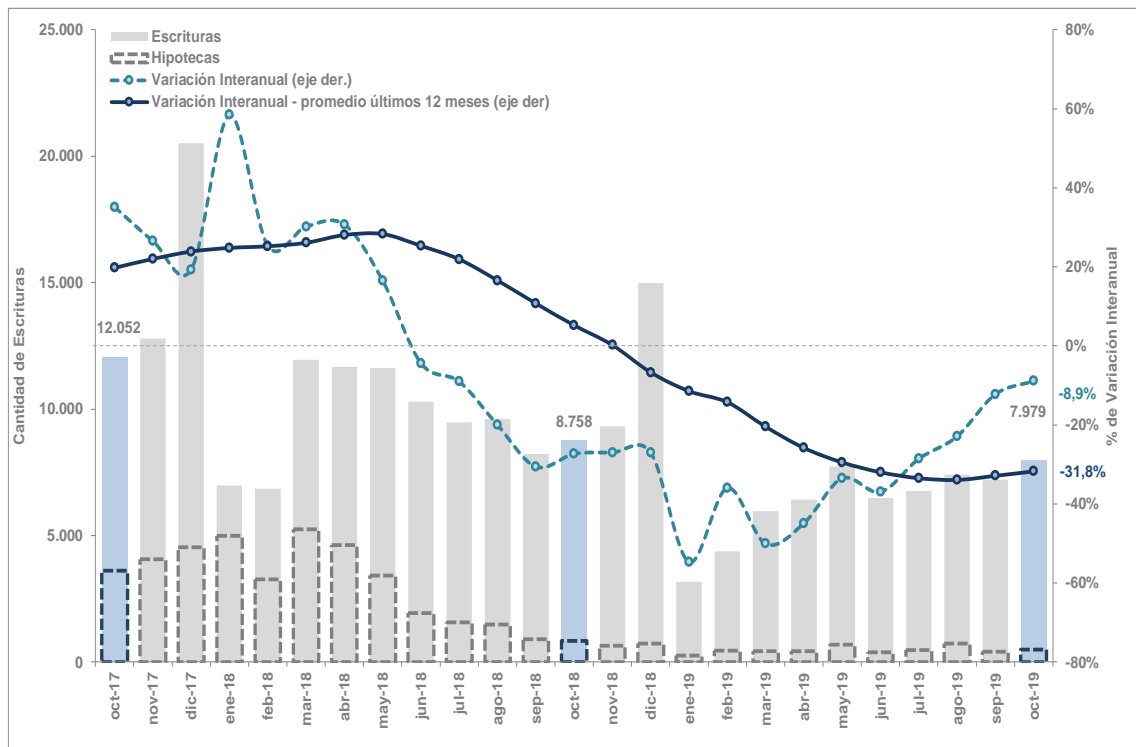
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**En la Provincia de Buenos Aires se rubricaron 7.979 Actos Escriturales, un 10,5% por encima de Septiembre de este año y un 8,9% por debajo de nivel alcanzado en Octubre de 2018 (Cuadro II).** Esta variación implica, al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, una mejora relativa en la performance, sin salir todavía del terreno negativo. En cuanto al nivel alcanzado en el mes bajo análisis, nuevamente (ver Informe N° 169) **se trata del peor registro para un mes de Octubre desde al menos 2005.** En lo que va de 2019 se observa el mismo récord negativo: **con 63.524 Actos en total, 2019 se perfila como el peor año para la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires** desde el inicio de la publicación de datos por parte del Colegio de Escribanos bonaerense. El promedio de Escrituración en doce meses se mostró en línea con el valor alcanzado en el mes pasado (-31,8%; ver Gráfico VII).

**El total de operaciones de compraventa realizadas mediante hipotecas fue de 497 en el mes, un 41% por debajo de la cifra registrada en Octubre de 2018,** mes en el que a su vez se había evidenciado una merma del 77%. **La participación del crédito hipotecario en el total de Escrituras de la Provincia de Buenos Aires se redujo entonces sensiblemente hasta un 6,2%.** Observando el desempeño de las escrituras con y sin hipotecas, podría afirmarse que ambos segmentos contribuyeron de manera similar a la caída interanual de la Actividad de Compraventa<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Esto es así ya que la caída total alcanza las 779 unidades, que se reparten en 435 correspondientes a las Escrituras sin hipoteca y 344 a las Escrituras con Hipotecas.

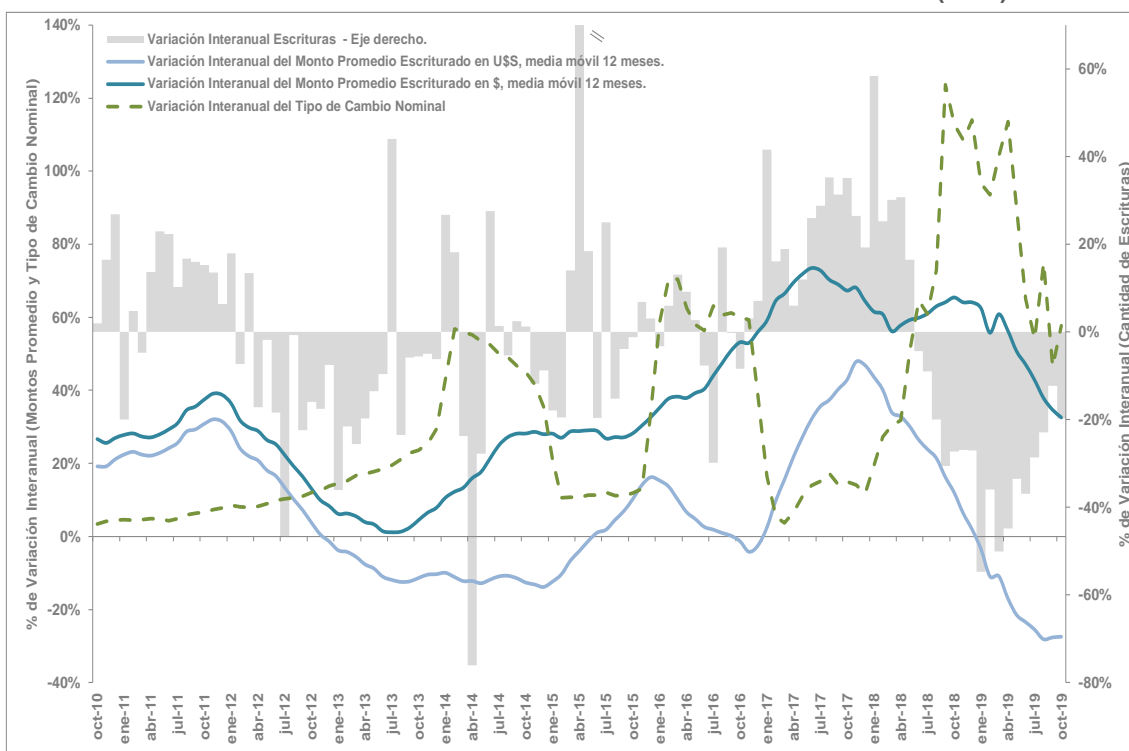
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

En cuanto a los montos operados en la Compraventa de Inmuebles en la Provincia de Buenos Aires, **se realizaron transacciones por un total de 19.252 millones de pesos** para la rúbrica de las Escrituras del mes de Octubre de 2019. Esto implica que **el valor promedio por Acto fue de \$2.412.884, es decir 41.224 dólares estadounidenses**, convertido al tipo de cambio promedio del mes; por debajo tanto del registro de Septiembre de este año (-9,1%) como del décimo mes de 2018 (-25,7%). Debido al desempeño de los últimos meses (Ver Informes Anteriores) el monto medio en moneda estadounidense de Octubre es el menor desde Abril de 2016. 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.

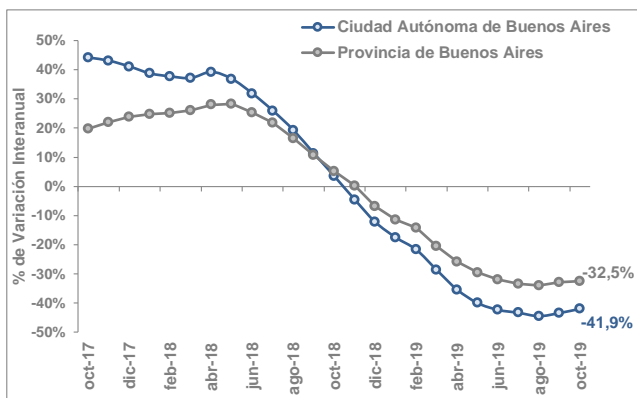
**Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Octubre 2010 – 2019 (en %)**



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

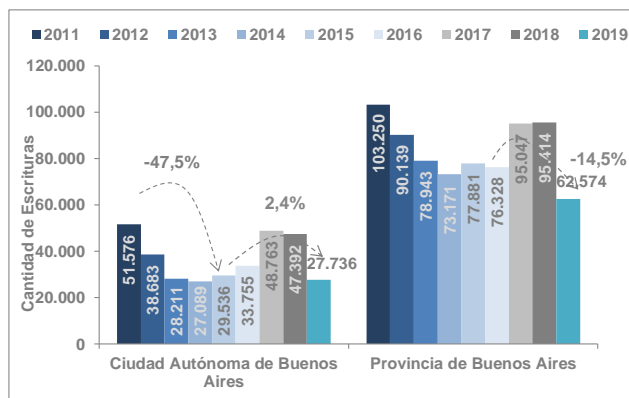
Tal y como viene ocurriendo en los últimos quince meses, **la Ciudad de Buenos Aires y la provincia homónima mostraron nuevamente comportamientos muy similares en Octubre**: en ambos distritos **se recortó sensiblemente el ritmo de caída interanual**, sumándose la merma del mes bajo análisis a la caída que se había experimentado en el décimo mes de 2018 y por lo tanto las tendencias de mediano plazo, medidas como la variación promedio de doce meses, confirmaron el punto de inflexión que se había vislumbrado en Septiembre (ver Gráfico IX). También **coinciden ambas jurisdicciones en el pobre nivel acumulado en lo que va de 2019**, que alcanza a ser el de más bajo registro en el caso de la Provincia de Buenos Aires y el segundo peor para la Ciudad Autónoma, apenas un 2,4% por encima del 2014, el mínimo de la serie (Gráfico X).

**Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Octubre 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. Octubre 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 total de financiamiento hipotecario otorgado<sup>12</sup> en Octubre del presente año en todo el país fue de 2.025 millones de pesos, monto que representa una mejora del 2,3% en relación con el mes precedente y una merma del 39% en términos interanuales (Cuadro III). El valor total de los préstamos concedidos en el mes se encuentra en línea con los evidenciados desde Enero del presente año: en el entorno de los 2.000 millones de pesos. Del total registrado en el mes bajo análisis, casi la totalidad (1.879 millones de pesos) se corresponde con préstamos destinados a la compra de vivienda, por ser tomados a plazos superiores a los 10 años<sup>13</sup>, mientras que una altísima proporción (94%) fueron pactados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA).

Si bien la tasa de caída viene menguando, habida cuenta de que la base de comparación resulta ser cada vez más magra, el desempeño medido en moneda extranjera continúa cayendo debido al acomodamiento de la cotización del dólar estadounidense. Así, la reducción interanual en dicha moneda alcanza el 61% (22 puntos superior a la reducción interanual en moneda local, ver Gráfico IX).

**Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.**  
Nivel mensual y variación interanual. Octubre 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
<b>2018</b>					
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%
<b>2019</b>					
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%
Julio	1.748	1.598	1.692	-68,0%	-68,9%
Agosto	2.109	1.955	2.001	-62,4%	-62,8%
Septiembre	1.980	1.805	2.214	-46,8%	-48,5%
Octubre	2.025	1.879	1.907	-39,4%	-39,0%
<b>Acumulado Ene - Oct '05</b>	<b>1.249</b>	<b>649</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '06</b>	<b>1.955</b>	<b>1.195</b>	<b>-</b>	<b>56,5%</b>	<b>84,2%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '07</b>	<b>3.880</b>	<b>3.043</b>	<b>-</b>	<b>98,5%</b>	<b>154,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '08</b>	<b>4.251</b>	<b>3.341</b>	<b>-</b>	<b>9,6%</b>	<b>9,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '09</b>	<b>1.317</b>	<b>801</b>	<b>-</b>	<b>-69,0%</b>	<b>-76,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '10</b>	<b>2.646</b>	<b>1.863</b>	<b>-</b>	<b>100,8%</b>	<b>132,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '11</b>	<b>4.992</b>	<b>3.890</b>	<b>-</b>	<b>88,7%</b>	<b>108,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '12</b>	<b>4.795</b>	<b>3.695</b>	<b>-</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '13</b>	<b>3.537</b>	<b>2.347</b>	<b>-</b>	<b>-26,2%</b>	<b>-36,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '14</b>	<b>2.749</b>	<b>1.762</b>	<b>-</b>	<b>-22,3%</b>	<b>-24,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '15</b>	<b>3.938</b>	<b>2.350</b>	<b>-</b>	<b>43,2%</b>	<b>33,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '16</b>	<b>6.418</b>	<b>4.689</b>	<b>812</b>	<b>63,0%</b>	<b>99,5%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '17</b>	<b>44.713</b>	<b>41.984</b>	<b>33.811</b>	<b>596,6%</b>	<b>795,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '18</b>	<b>84.694</b>	<b>81.203</b>	<b>78.912</b>	<b>89,4%</b>	<b>93,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Oct '19</b>	<b>21.295</b>	<b>19.513</b>	<b>21.242</b>	<b>-74,9%</b>	<b>-76,0%</b>

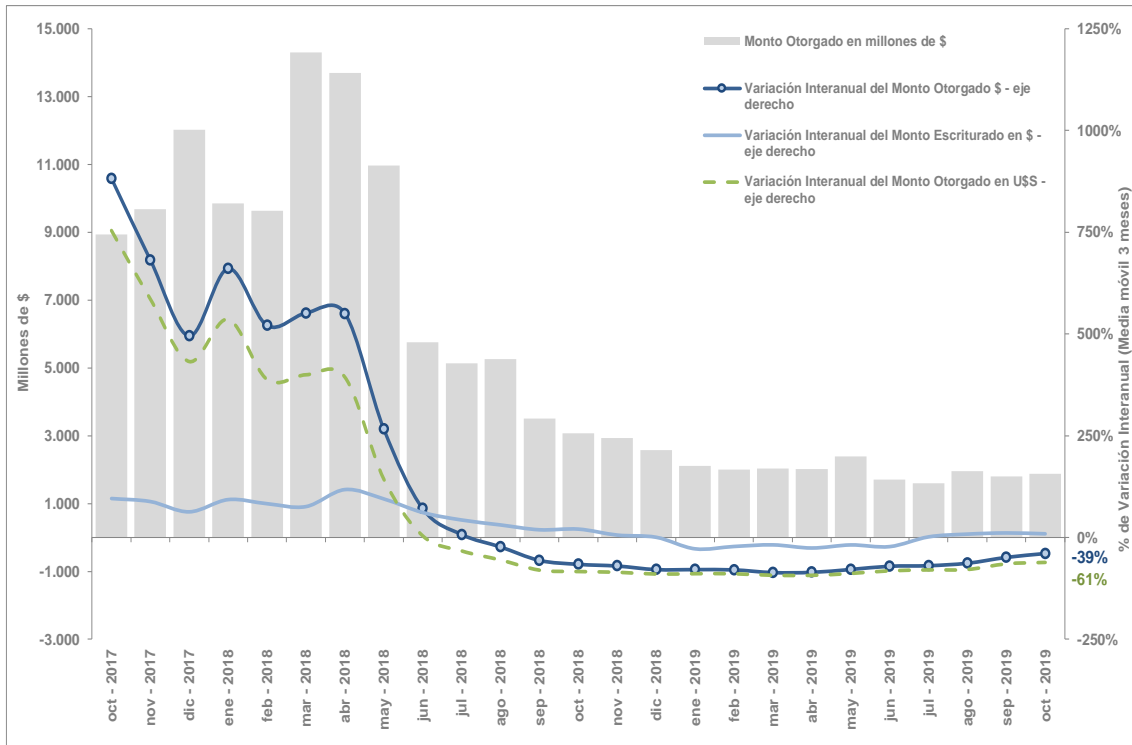
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

<sup>12</sup> A las Personas Físicas

<sup>13</sup> Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

Los datos provisorios para el mes de Noviembre muestran una caída mensual del 18% en el total de crédito hipotecario otorgado, llevando el valor total a su mínimo desde Enero de 2017. Por otra parte, la información parcial disponible para el último mes del año <sup>14</sup> muestra un incremento del 6%, tanto en moneda nacional como extranjera <sup>15</sup>.

Gráfico XI – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Octubre 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.

El despegue de la construcción a la salida de la gran crisis del 2001/2002 se basó en la participación de inversores que compraron, construyeron o hicieron construir viviendas como reserva de valor. Este esquema se mantuvo en el tiempo, aun cuando en algún momento la suba de los costos de construcción medidos en dólares y de los terrenos agotó en parte el sistema, obligando a reconfigurar el producto (viviendas de menor tamaño orientadas en muchos casos al alquiler). La falta de crédito hipotecario alejó al usuario final del acceso a la vivienda. Sólo dos experiencias parecieron romper esta limitación: el PROCREAR (fundamentalmente en su fase individual y dirigida a la construcción de unidades nuevas) y los créditos UVA en el corto período en que explotó su otorgamiento (2017 hasta Mayo 2018). Con las sucesivas devaluaciones a partir de Abril 2018 nuevamente el acceso a la vivienda se torna más que dificultoso, volviendo los inversores a ocupar la escena. Sólo que en el escenario actual aparecen algunos elementos que no favorecen la generación de nuevos desarrollos. Los valores de los alquileres marcan una renta anual en dólares de las más bajas en años, a lo que se suma un proyecto de Ley de alquileres que aguarda resolución en el Senado. La suma de devaluaciones representa un porcentaje que estuvo muy lejos de ser acompañado por el ajuste en el valor de las propiedades, con lo cual potenciales inversores o compradores genuinos prefieren esperar con los dólares en mano. El único elemento a favor de los desarrollistas es que los costos de construcción medidos en dólares han bajado y que frente a limitadas alternativas de inversión la construcción de viviendas permite participar de una inversión en pesos en un activo dolarizado. La evolución de los permisos de construcción no es ajena a este hecho, pero los motivos señalados, entre otros, han frenado el desarrollo de esta opción.

<sup>14</sup> Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 13 de Diciembre de 2019 en comparación con el promedio igual cantidad de días hábiles (10) del mes anterior.

<sup>15</sup> El único dato disponible para el parcial del mes de Noviembre 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.

## ► Glosario de Términos utilizados.

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