

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe Anual
Correspondiente al año 2016

► Resumen Ejecutivo	3
► Marco General.....	3
► Situación Laboral.....	5
► Situación Inmobiliaria	6
► Marco General.....	9
► Evolución del nivel de actividad económica general y del sector Construcción	9
► La Inversión en Construcción.....	12
► La Inversión en obras de la Administración Pública Nacional	15
► La construcción	18
► Empresas Constructoras.....	26
► Costos	32
► La Construcción en el empleo.....	34
► Situación Laboral en la Construcción en 2016	39
► El empleo agregado en la Construcción	39
► Empleo por tamaño de empresa.....	43
► La situación del empleo sectorial por provincia	45
► El salario en la Construcción.....	51
► Situación del Mercado Inmobiliario	58
► La Construcción en el país.....	58
► La Construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	62
► La Construcción en la Provincia de Córdoba.....	65
► La Construcción en la Provincia de Entre Ríos.....	67
► La Construcción en la Provincia de Mendoza.....	69
► La compraventa de Inmuebles	72
► Glosario de Términos utilizados.	78

Informe de Coyuntura de la Construcción

Año 2016

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En el año bajo análisis, seis de las dieciséis ramas de actividad económica en las que se desagrega el Producto Interno Bruto registraron variaciones interanuales positivas, liderados por el sector *Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones*. Los diez sectores restantes registraron mermas con respecto a lo ocurrido en 2015, destacándose la caída de la *Construcción* (-11%).
- Observando el comportamiento de los últimos once años, puede verse que el sector de la *Construcción* no sólo ha sido el de peor desempeño en el último quinquenio, ya que acumula una caída del 2,7% anual, sino que también es el que mayor diferencia presenta entre el comportamiento del periodo 2004-2008 (+9,9% anual promedio) y el lapso 2012 – 2016, con una diferencia de 12,6 puntos porcentuales, 5,2 p.p. más que la caída que registró el Nivel de Actividad general en igual período (de 7,5% a 0%).
- La caída anual promedio en la Formación Bruta de Capital Físico (FBCF) para el periodo 2012-2016 fue de 1,5%, casi exclusivamente debido a la *Inversión en Construcción*, la que disminuyó un 3,2% anual promedio en dicho periodo, mientras que el rubro *Equipos* se mantuvo casi invariable (-0,3% de variación anual promedio).
- En el año 2016 la Inversión en Construcción cayó un 12,8%, perdiendo gran participación en el total de la FBCF hasta alcanzar un mínimo de 42,4% para la nueva serie de Cuentas Nacionales, ubicándose 17,7 pp por debajo del máximo verificado en el año 2004 (60,1%).
- La inversión de la Administración Pública Nacional (APN) en obras fue de 82.546,6 millones de pesos durante el 2016. Este valor implica una caída nominal del 7,3% con respecto al 2015.
- Los montos destinados a gastos de capital de la Asistencia financiera a Empresas Públicas registraron una variación positiva del 24% en relación con 2015, alcanzando el total destinado a obras por parte de la Administración Pública Nacional (APN) los 113.048,5 millones de pesos, y llevando a la comparación interanual a un virtual estancamiento (-0,6%).
- La contracción de la Inversión de la APN hizo que su participación en el total de la Inversión Bruta Interna en Construcción caiga 3,3 p.p. hasta un 12,3%, el menor registro desde el año 2012.
- En las *Obras Viales*, el crecimiento del total erogado fue del 29%, logrando incrementar su participación hasta el 41,6% del total de la Inversión en Obras de la APN para el año 2016. La variación en este rubro se debió al comportamiento de los fondos de la Dirección Nacional de Vialidad, que presentaron un incremento del 37%.
- El rubro *Energía* fue el que presentó una mayor caída interanual, reduciéndose a menos de la mitad de lo devengado en 2015 (-57%), debido principalmente a lo acontecido con las Obras de Ampliación de Capacidad de Abastecimiento de Centrales Termoeléctricas, que disminuyeron un 72% interanual.
- El monto total destinado a Vivienda fue de 24.214,8 millones de pesos, registrando una caída del 20,4% en 2016, perdiendo así 5pp de participación en el total de la Inversión de la APN hasta un 29,3%, el menor registro desde 2012. Los aportes del Tesoro Nacional al Fideicomiso PROCREAR ascendieron a 9.500 millones de pesos, apenas por encima de lo acontecido en 2015.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) exhibió una merma del 12,7% en relación a la situación verificada a lo largo del 2015.
- La mayor intensidad de la disminución del nivel de actividad sectorial se concentró a lo largo de los primeros siete meses del año. Mientras que el acumulado al mes de Julio de 2016 daba cuentas de

una baja del 14,1% respecto a igual período de 2015, el ritmo de caída para todo el 2016 resultó por lo dicho más moderado.

- En esta relativa mejora producida hacia final del año, tuvo especial importancia la reactivación de los proyectos vinculados a la infraestructura vial, tanto con pavimentos de asfalto como de hormigón.
- A pesar de eso, la producción de Asfalto se contrajo un 13,5% interanual, quedando así en las 441.676 tn, marca que constituyó el nivel más bajo desde el año 2002.
- El Índice Construya, indicador vinculado más estrechamente con la ejecución de obras residenciales y de refacciones, exhibió una merma acumulada del 13,1% en los primeros siete meses del año, para culminar el 2016 con una caída del 15,1%.
- La retracción registrada por el Índice Construya configuró la más pronunciada de la serie. De esta manera, y luego de marcar un nuevo pico máximo en 2015, el nivel del indicador se retrotrajo a su menor nivel desde el año 2010.
- Los datos de ambos indicadores señalan por un lado la desaceleración del nivel de actividad en la construcción privada a medida que avanzaba el 2016, lo que por otro lado significa que la mejora del nivel general que monitorea el INDEC a través del ISAC vino de la mano de la obra pública en los últimos meses del año.
- Todos los insumos representativos de la actividad sectorial exhibieron en 2016 caídas interanuales, con un marcado contraste respecto a la evolución observada en 2015, cuando un total de cinco insumos (sobre siete monitoreados) alcanzaron niveles de producción que configuraron nuevos máximos históricos.
- En lo que refiere a la caída del cemento portland, fue el consumo *a granel* el que mostró una mayor contracción (-14,8%) mientras que los despachos *en bolsa* exhibieron una disminución más moderada, del 8,3% interanual.
- El consumo de cemento *a granel* culminó el 2016 con el menor nivel de participación en el total de ese insumo desde el año 2006.
- En los distritos del interior del país fue donde se verificó una contracción más significativa de los despachos de cemento.
- El último mes del 2016 culminó con un total de 23.160 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción. Este nivel representó una caída del 1,4% en relación al registro correspondiente a igual mes de 2015, contrastando con la expansión verificada un año atrás.
- La merma resultó más moderada que la de los años anteriores en que disminuyó el nivel de actividad sectorial; no sólo en términos relativos, sino también en absolutos. Así, mientras que en 2016 dejaron la actividad 332 empleadores, en igual período de 2014 lo habían hecho 1.957; y en 2009, 3.283.
- La dinámica seguida por la cantidad de empleadores del sector mostró en 2016 una marcada heterogeneidad a nivel territorial. Mientras que en el conjunto de las *Grandes jurisdicciones* se perdieron 116 empresas, en las *Restantes jurisdicciones* fueron 216.
- La dinámica de las *Grandes jurisdicciones* se debió en gran parte al comportamiento de la Ciudad de Buenos Aires, que incorporó en ese año 363 empleadores. Esta cifra superó la pérdida neta a nivel nacional y más que duplicó el número de nuevos empleadores aportados por el resto de las jurisdicciones que terminaron en terreno positivo.
- El análisis por Forma Jurídica revela que fueron las tipologías menos complejas las que lideraron la contracción en la cantidad de firmas registradas. Así, las *Sociedades de Personas* verificaron la caída interanual más significativa (-10,1%).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), que mide la evolución del costo de construcción de un edificio tipo en la Capital Federal, marcó un incremento promedio anual del 33,7%.
- Mientras al capítulo *Materiales* le correspondió un alza del 34,3%, el ritmo de expansión del rubro *Mano de Obra* se ubicó 1,4 p.p. por debajo, en torno al 32,9%.

- El mayor ritmo de crecimiento del rubro *Materiales*, por su parte, se concentró en el inicio del año, luego de lo cual la dinámica de incrementos se mantuvo en niveles más moderados. En el último trimestre de 2016 tuvo un alza equivalente a menos de la mitad de la registrada en igual período de 2015.
- Cuando se considera el promedio a lo largo de los 12 meses del año, el Índice de Costos de la Construcción medido en dólares resultó 15,1% inferior al observado en 2015.
- La moderación de la pauta devaluatoria, en conjunto con el progresivo incremento de los costos medidos en moneda nacional, fue esmerilando con el transcurso de los meses el impacto inicial de la devaluación del dólar oficial. Mientras que en el mes de Marzo de 2016 la comparativa arrojaba una caída del 21,4% interanual en el nivel de costos en dólares, el ritmo de contracción se desaceleró paulatinamente, hasta finalizar el último mes del año con un incremento del 6,9%.
- La cantidad de asalariados registrados en el sector privado del país exhibió una contracción del 0,7% en relación al nivel del año 2015. Esta dinámica se explicó por lo acontecido en los Sectores Productores de Bienes, que exhibieron una contracción del 3,5% interanual. Dentro de los mismos, el segmento de la Construcción lideró la caída en el volumen de asalariados registrados.
- La contracción del empleo sectorial durante el 2016 fue de una intensidad mayor que la observada en la media de la economía nacional, verificándose en consecuencia una caída en la participación del sector. El volumen de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción representó un 6,5% del total correspondiente al sector privado, configurando el menor nivel de participación desde el año 2005.

Situación Laboral

- El empleo formal en la Industria de la Construcción acusó una sensible merma a lo largo del 2016. El promedio de ocupación en el año fue de 371.231 puestos de trabajo registrados, marcando una caída del 10,3% respecto al 2015.
- La media de ocupación a lo largo del año 2016 resultó el menor registro de la serie (que inicia en 2008), ubicándose un 6,8% por debajo del promedio histórico.
- La reducción del empleo sectorial se concentró fuertemente en la primera mitad del año. El mayor ritmo de caída interanual se verificó en el segundo trimestre del año 2016, alcanzando el 13% interanual, para finalizar el último trimestre con un ritmo más moderado (-7,7%).
- Con excepción del primer trimestre del año, la reducción en la cantidad de puestos de trabajo registrados resultó proporcionalmente inferior a la verificada por el nivel de actividad sectorial.
- El menor volumen de puestos de trabajos del sector se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las empresas constructoras que permanecieron en actividad.
- El segmento de empresas de 200 o más empleados fue el que registró la evolución menos favorable, con la excepción del primer trimestre en el cual la contracción más significativa en relación al 2015 se verificó en el segmento de entre 80 y 199 empleados.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en firmas de 500 o más empleados se redujo en promedio un 25% interanual, marcando la caída más pronunciada de la serie histórica y también el menor nivel de participación en la estructura del empleo registrado.
- El 2016 culminó con el registro más bajo de empleo promedio por firma constructora de toda la serie histórica. El indicador promedio para todo el año fue de 12,8 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando así una caída del 8,2% interanual.
- La caída del volumen de ocupación sectorial resultó un fenómeno generalizado a nivel nacional.
- Mientras que en las *Grandes Jurisdicciones* la cantidad de puestos de trabajo disminuyó un 6,9% en relación al 2015, en el *Resto del País* el ritmo de caída fue algo más del doble, alcanzando el 15,6% interanual.
- En consecuencia, la participación de las *Grandes Jurisdicciones* en el total del empleo nacional llegó al 63,5%, su nivel más elevado desde el año 2011.

- La totalidad de las regiones en las que se subdivide el territorio exhibieron en 2016 un nivel de empleo inferior al de 2015, en tanto que tan sólo dos provincias mostraron una evolución interanual positiva: La Pampa (16,4%) y Corrientes (1,1%).
- La Provincia de Buenos Aires fue el distrito entre las Grandes Jurisdicciones que presentó la peor evolución en 2016, con una merma del 11% interanual en el GBA y del 10,1% en el interior provincial.
- La Región del Noreste Argentino (NEA) fue la que presentó la evolución menos favorable, con una disminución del 19,7% interanual del volumen total de trabajadores registrados en el sector de la construcción.
- En 2016 la caída del empleo en el GBA duplicó a la observada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como resultado, por primera vez desde inicios de 2009, la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad igualó a la emplazada en el GBA.
- La Provincia de Córdoba fue, por segundo año consecutivo, el distrito de mejor desempeño. La dinámica de la ocupación sectorial en esa provincia desafió el escenario contractivo nacional, y el volumen de ocupación se mantuvo prácticamente en idéntico nivel que el de 2015 (-0,5%).
- En las Provincias de San Luis y Santa Cruz fue donde la reducción de puestos de trabajo registrados resultó más significativa en términos porcentuales. En el primer caso, el promedio de ocupación en 2016 resultó 38% inferior al correspondiente al año precedente, mientras que en la Provincia de Santa Cruz igual comparativa arrojó una caída del 37,3%.
- El promedio salarial para todo el 2016 fue de \$12.625,7 (cifra que incluye los pagos en concepto de Aguinaldo). De esta manera el ritmo de expansión de las remuneraciones a lo largo del año fue de 29,5%, marcando una aceleración en relación al trienio previo.
- Por cuarto año consecutivo el ritmo de incremento de las remuneraciones registradas en la Industria de la Construcción quedó por debajo del verificado por el total del empleo registrado del sector privado en la Argentina.
- Prácticamente la mitad de los trabajadores de la construcción (48,2%) percibieron durante el 2016 una remuneración promedio mensual (siempre incluyendo el pago en concepto de Aguinaldo) igual o superior a los \$10.000.
- El análisis de la dinámica salarial por tamaño de firma muestra un panorama marcadamente más homogéneo que el del año 2015, con aumentos que se ubicaron en torno al 30% interanual.
- El ritmo de expansión de los salarios registrados de los trabajadores de la Industria de la Construcción se aceleró a lo largo de todas las regiones del país, con la única excepción de la Patagonia en donde se mantuvo en un nivel similar al verificado en 2015.
- El Noreste Argentino (NEA) presentó a nivel agregado la tasa de crecimiento interanual más elevada de los salarios (37,4%), en coincidencia con el hecho de tratarse de la región del país con mayor retracción en el volumen de empleo sectorial.

Situación Inmobiliaria

- La superficie total autorizada para nuevos proyectos de edificación incluidos en el relevamiento de 41 municipios llevado adelante por el INDEC fue de 6.921.442 metros cuadrados en 2016.
- Mientras que al finalizar el primer semestre la superficie total permitida superaba a la registrada un año antes en un 3,1%, el desempeño durante los últimos dos trimestres, particularmente el tercero, llevó al indicador a que finalice el año con la mencionada caída de 4,5%.
- Del total de 41 Municipios relevados, trece de ellos mostraron variaciones positivas y los restantes presentaron caídas en 2016 en su superficie proyectada para construir.
- En ese contexto de contracción se destacó la fuerte preponderancia tanto en términos de crecimiento interanual como de superficie involucrada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con una variación positiva del 59%, alcanzó una participación del 19% sobre el total de municipios, casi 8 puntos porcentuales por encima de 2015.
- Mientras que el AMBA evidenció una mejora de 35,8% interanual, casi todo atribuible a lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Noroeste Argentino no mostró variaciones significativas

respecto a 2015, y las restantes tres regiones (Centro, Patagonia y Noreste Argentino) evidenciaron caídas.

- En Abril de 2016 el Banco Central de la República Argentina implementó una nueva unidad de denominación para créditos y depósitos llamada Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), cuya actualización diaria se efectúa mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). La instalación de esta nueva unidad de cuenta amplió sustancialmente el universo de posibles deudores hipotecarios.
- El stock total de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero a las familias se incrementó un 21,1% en 2016, un ritmo de crecimiento que no se evidenciaba desde el año 2011. Esta expansión fue impulsada particularmente por el segmento Adquisición, que presentó un alza del 24%, cuando en años anteriores resultaba ser el de peor desempeño.
- La cantidad total de proyectos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 867, marcando un crecimiento del 37% con respecto a 2015 y conformando el mejor registro en cuanto al número de permisos desde 2012.
- La superficie total involucrada se incrementó un 59,5% interanual, alcanzando también su mejor variación desde 2012. Consistentemente, la superficie promedio por permiso se vio incrementada hasta los 1.521,6 m².
- El crecimiento de la superficie estuvo impulsado exclusivamente por aquella con destino Residencial, que más que se duplicó en relación con 2015 (+115,1%), mientras que aquella de tipo No Residencial mostró una caída del 13,7%.
- Este incremento en la superficie con destino Residencial estuvo liderado principalmente por los emprendimientos de tipo multifamiliar, que con un crecimiento del 116,8% alcanzaron su mayor tasa de aumento desde 2004.
- Las viviendas de Alta Calidad (que incluye a las de tipo Suntuosa y Lujosa) mostraron su mayor participación del último quinquenio, con especial protagonismo de aquellas de tipo Suntuosa.
- La cantidad de viviendas nuevas solicitadas para construcción con más de dos ambientes dieron cuenta de un 28% del total, la mayor proporción desde 2011; mientras que los monoambientes, si bien continuaron siendo el tipo de vivienda más solicitada, tuvieron su menor participación con un 38,7%.
- De acuerdo con los datos publicados por la DGEyC de Córdoba, en el Interior de dicha Provincia se autorizaron proyectos de edificación por un total de 1.142.448 m², lo que implicó un crecimiento de 6,2% con respecto a 2015.
- Se destaca la buena performance de distritos como San Francisco y Villa Carlos Paz, una estabilidad en el caso de Villa María (el principal del Interior de la Provincia) y una leve caída de Río Cuarto, el segundo en importancia.
- La superficie total involucrada en los permisos de construcción de los 14 municipios relevados en la provincia de Entre Ríos fue de 665.225 m², un 21,9% por debajo de lo registrado en 2015.
- La caída de la superficie permitida en la Provincia de Entre Ríos se debió exclusivamente a lo sucedido por la Superficie con destino Residencial. A su vez, fueron los permisos de Vivienda Unifamiliar los que protagonizaron la caída dentro de aquel destino, al experimentar una merma del 41% con respecto a 2015.
- Los permisos de construcción privada de la Provincia de Mendoza mostraron una merma del 12,1% en cantidad y del 1,5% en metraje implicado, alcanzando la tercera caída interanual sucesiva en cuanto a la superficie permitida.
- La caída en la proyección de metraje autorizado en nuevos proyectos en 2016 se debe exclusivamente a la superficie con destino Residencial, que con una caída del 3,8% contrarrestó el incremento de 5,8% que experimentó aquella con fines No Residenciales.
- El total de Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires en el año 2016 fue de 103.628, nivel similar al registrado durante el año 2015 (-0,1%). El total de Actos rubricados en el distrito bonaerense resultó ser nuevamente el segundo más bajo de la serie iniciada en el año 2005, superando únicamente al registro de 2014.

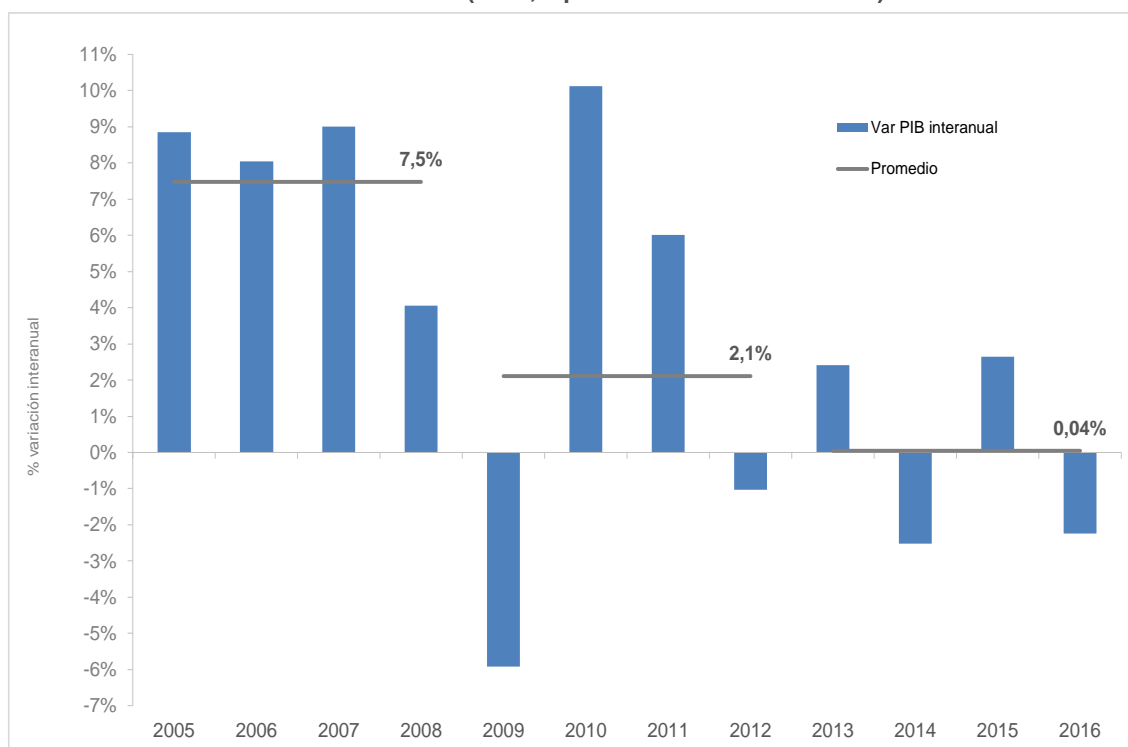
- El total del monto involucrado en las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires fue de \$73.929 Millones de pesos, un 58,6% por encima de lo verificado en 2015. Esto implicó un promedio anual de \$713.416 por rúbrica, lo que, convertido a moneda internacional, significa un total de 46.483 dólares estadounidenses.
- La Ciudad de Buenos Aires mostró una importante expansión del 20,3% en 2016, alcanzando a 44.984 Actos totales. Hacia finales del año la tasa de incremento interanual se vio sustancialmente acelerada hasta llegar al 35%, en sintonía con el momento de impulso al crédito hipotecario.
- El promedio por operación en la Ciudad durante 2016 fue de \$ 1.690.056 pesos, con un volumen total de \$76.025 millones, lo que implica un crecimiento del 56%. Convertido al tipo de cambio, esto representa un valor medio por Escritura de USD 110.116.
- En 2016 la provincia de Mendoza mostró su segunda baja interanual consecutiva con 16.503 Actos escriturales celebrados, acumulando una caída del 11,8% desde 2014.
- En el caso de Tucumán también se evidenció una retracción en la Actividad de Compraventa del 6,1% interanual con un total de 5.840 operaciones durante 2016, aunque el último trimestre mostró una incipiente recuperación.

► Marco General

Evolución del nivel de actividad económica general y del sector Construcción

Continuando con la tendencia oscilante que ha mostrado la actividad económica en los últimos años, en 2016 el Producto Interno Bruto (PIB) mostró una caída del 2,2% interanual. De esta manera, el crecimiento promedio acumulado para el periodo 2012 – 2016 fue prácticamente nulo. El desempeño de la actividad en el último quinquenio muestra entonces una marcada desaceleración respecto al crecimiento del 7,5% registrado en 2005-2008 y del 2,1% anual promedio para 2008-2012.

Gráfico I – Producto Interno Bruto. Variación interanual.
Años 2005 - 2016 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La caída del Nivel de Actividad del año 2016 se debió a lo ocurrido en los **Sectores Productores de Bienes**, que evidenciaron una merma del 5,7%, mientras que los *Sectores Productores de Servicios* no mostraron, en el agregado, variación alguna con respecto al año anterior. Este desempeño contrasta con la situación de año 2014, en el que también el Producto había registrado una caída (del 2,5%): en aquella ocasión, la merma había sido impulsada tanto por los *Sectores Productores de Bienes* como de *Servicios*.

Cuadro I – PBI y Valor agregado bruto por sector de actividad (*). Nivel y variación interanual.
Año 2016 (en millones de pesos y en %, a precios constantes de 2004)

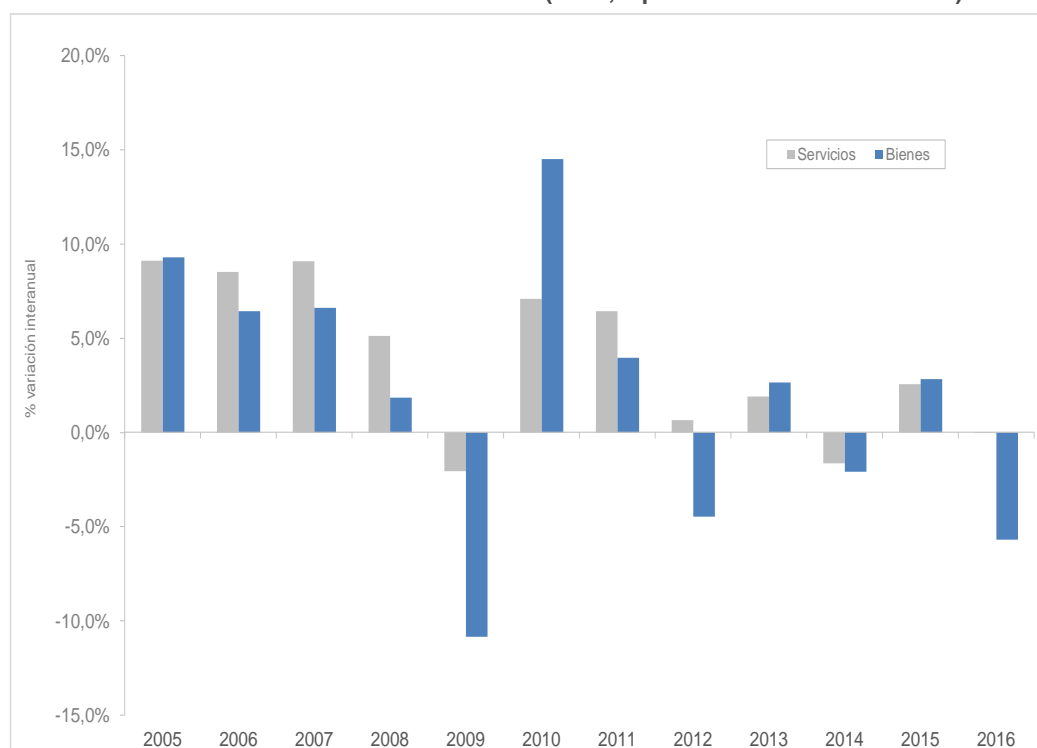
	En millones de \$	Variación % Interanual			
	2016	2013	2014	2015	2016
Producto Bruto Interno	704.711	2,4%	-2,5%	2,6%	-2,2%
Sectores Productores de Bienes (1)	225.161	2,7%	-2,1%	2,8%	-5,7%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	49.935	11,0%	3,2%	7,8%	-5,7%
Pesca	2.236	22,9%	1,2%	2,5%	-0,1%
Explotación de minas y canteras	22.169	-4,0%	1,6%	2,8%	-5,3%
Industria Manufacturera	118.232	1,5%	-5,1%	0,8%	-5,6%
Suministro de electricidad, gas y agua	12.533	0,5%	2,0%	3,5%	1,4%
Construcción	20.056	-0,1%	-2,0%	3,0%	-11,0%
Sectores Productores de Servicios (1)	363.928	1,9%	-1,6%	2,6%	0,0%
Comercio mayorista, minorista y reparaciones	92.062	2,5%	-6,8%	3,0%	-2,4%
Hoteles y restaurantes	11.234	0,0%	-1,2%	1,8%	1,8%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	57.405	2,4%	0,8%	2,6%	3,3%
Intermediación financiera	26.158	2,8%	-2,7%	1,3%	-3,8%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	72.253	0,7%	-0,5%	2,2%	-0,4%
Administración pública y de defensa	32.730	2,6%	3,1%	3,4%	1,9%
Enseñanza	26.456	2,9%	2,8%	3,2%	2,0%
Servicios sociales y de salud	23.046	2,7%	1,7%	2,8%	2,7%
Servicios comunitarios, sociales y personales	18.320	-1,4%	-1,9%	1,9%	-1,5%
Servicios de hogares privados que contratan serv. Doméstico	4.264	2,2%	0,3%	0,6%	-0,5%

(1) Incluye variaciones de existencias

(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico II – Valor agregado bruto según Sector de producción.
Variación interanual. Años 2005 - 2016 (en %, a precios constantes de 2004)

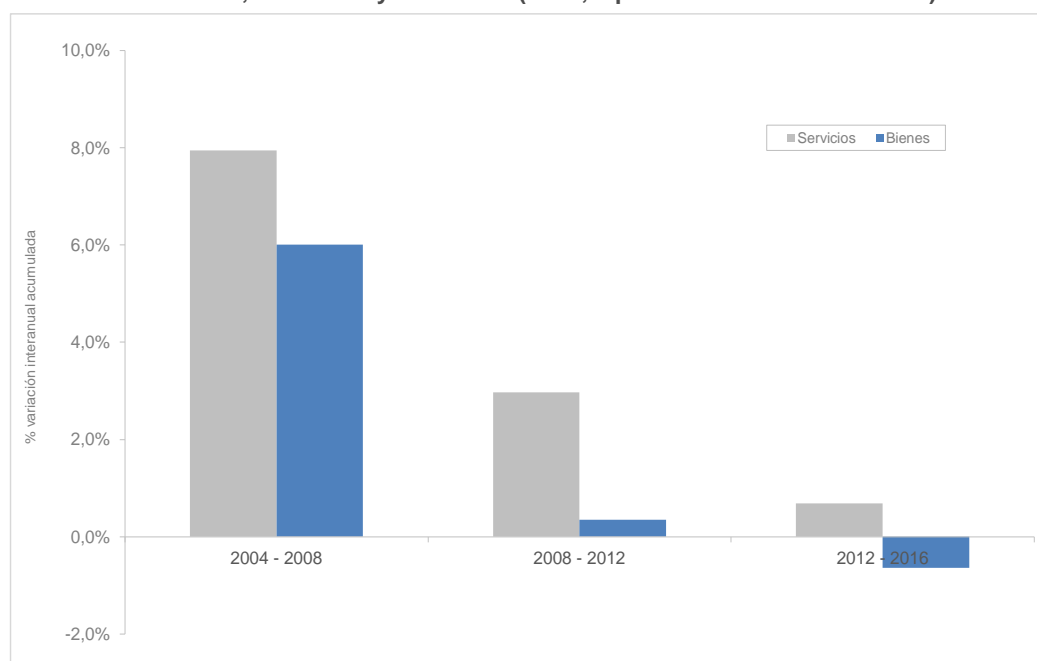


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Al igual que en 2016, tanto para el periodo 2004-2008 como 2008-2012 y 2012-2016, la performance de los **Sectores Productores de Servicios** ha sido mejor que la de los **Sectores Productores de Bienes**. En particular, para el último lustro eso ha implicado un crecimiento para los

primeros y una caída para los últimos, dando como resultado la ya comentada nula variación de la Actividad para el Producto Bruto Interno entre 2012 y 2016.

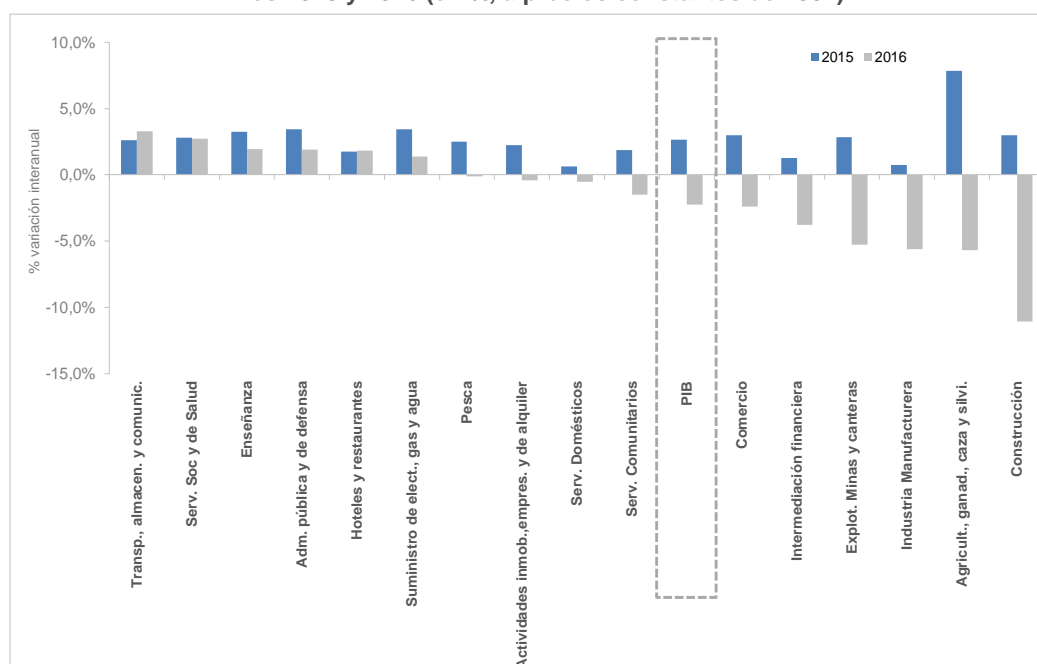
Gráfico III – Valor agregado bruto según Sector de producción. Variación interanual acumulada. 2004-2008, 2008-2012 y 2012-2016 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En el año bajo análisis, **seis de los dieciséis sectores en los que se desagrega el Producto registraron variaciones positivas**, liderados por la actividad del *Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones*. Dentro de ellos, solo *Suministro de Electricidad, Gas y Agua* corresponde al agrupamiento de sectores *Productores de Bienes*, mientras que el resto se trata de áreas de Provisión de Servicios. Los diez sectores restantes registraron mermas interanuales con respecto a lo ocurrido en 2015, **destacándose la caída de la Construcción (-11%)** y de la *Agricultura, Ganadería y Silvicultura*, dato que contrasta con el crecimiento que había evidenciado en 2015.

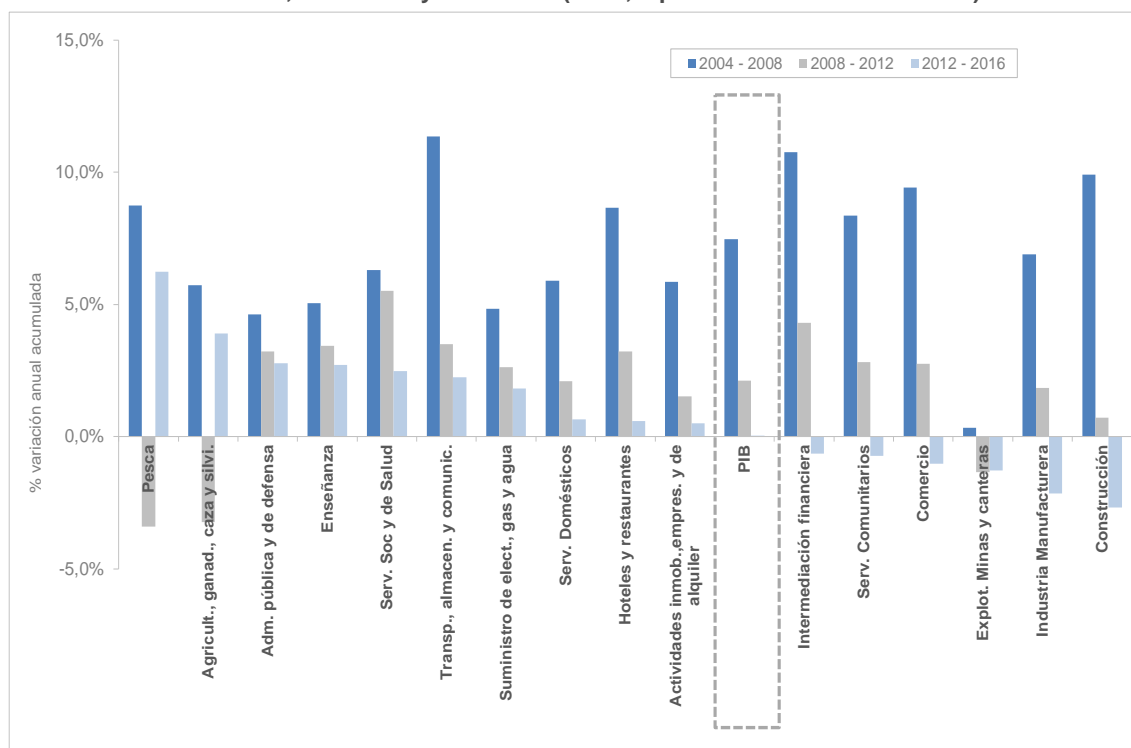
Gráfico IV – Valor agregado bruto por Sector de actividad. Variación interanual. Años 2015 y 2016 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La performance del sector de la *Construcción* en el último año se ve reflejada en el análisis sectorial de mediano plazo. Observando el comportamiento de los últimos once años según los periodos determinados, puede verse que **la Construcción no sólo ha sido el sector de peor desempeño en el último quinquenio, con una caída acumulada del 2,7% anual, sino que también es el que mayor diferencia presenta entre el periodo 2004-2008 y el 2012-2016, con una diferencia de 12,6 puntos porcentuales, 5,1 p.p. más que la caída que registró el ritmo de crecimiento del Nivel de Actividad general (PIB) en igual período (de 7,5% a 0%).** Los otros sectores que, al igual que la *Construcción*, también han mostrado mucha variabilidad entre ambos periodos han sido *Intermediación Financiera* (-11,4 p.p.), *Comercio* (-10,5 p.p.) e *Industria Manufacturera* (-9,1 p.p.).

Gráfico V – Valor agregado bruto por Sector de actividad. Variación anual acumulada. 2004-2008, 2008-2012 y 2012-2016 (en %, a precios constantes de 2004)



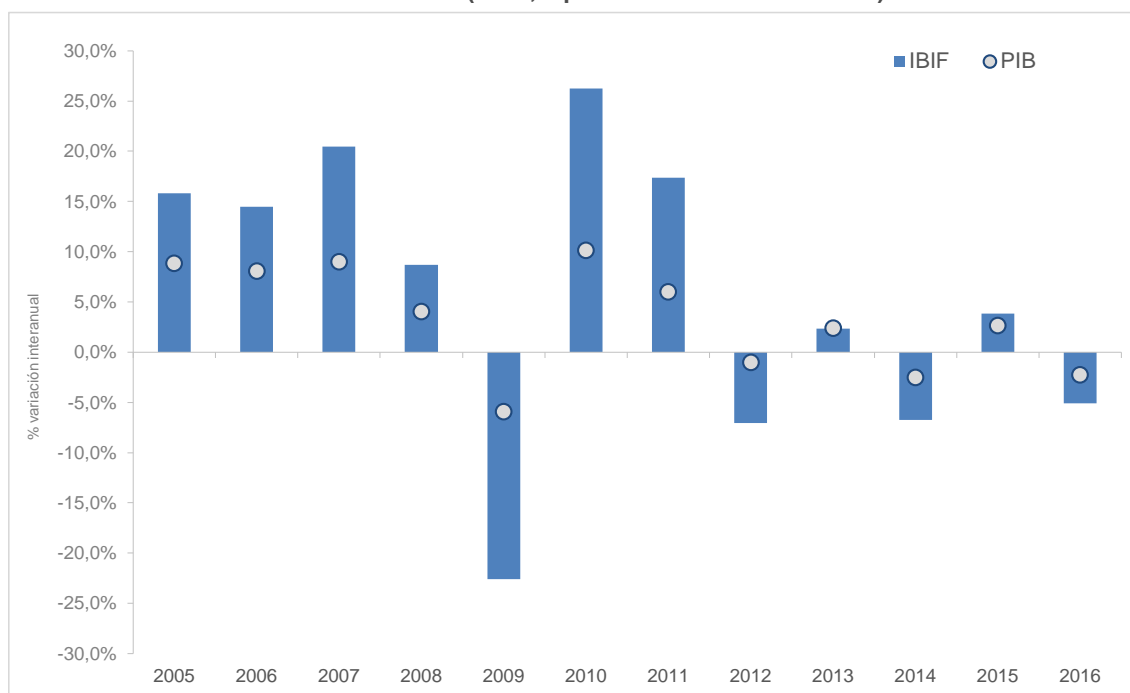
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La Inversión en Construcción

Como suele suceder, la **Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF)** registró en 2016 una **variación del mismo signo y mayor magnitud que el Producto Bruto**, al caer un 5,1% con respecto a 2015. Al igual que el Nivel de Actividad, la Inversión ha mantenido en el último quinquenio un derrotero oscilante pero con variaciones de mayor magnitud hacia la baja que hacia el alza, de modo que **su registro en 2016 resultó menor al de 2010, siempre en términos reales.**

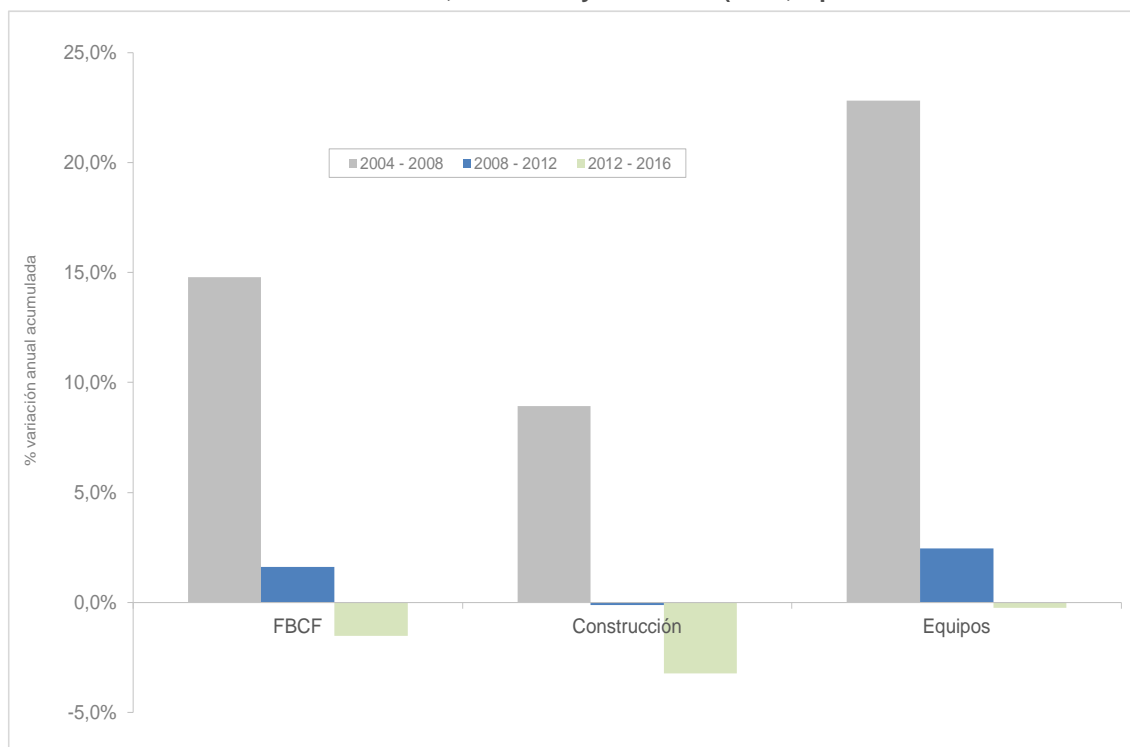
La caída anual promedio en la FBCF para el periodo 2012-2016 fue de 1,5%, **casi exclusivamente debido a la Inversión en Construcción, que disminuyó un 3,2% anual promedio en dicho lapso**, mientras que el rubro Equipos se mantuvo casi invariable (-0,3% de variación anual promedio). Tanto para la Inversión agregada como para cada uno de sus componentes, este último periodo resulta el de peor performance.

Gráfico VI – Formación Bruta de Capital Fijo y PIB. Variación interanual.
Años 2005 - 2016 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico VII – Formación Bruta de Capital Fijo, Inversión en Construcción y en Equipos durables de producción.
Variación anual acumulada. 2004-2008, 2008-2012 y 2012-2016 (en %, a precios constantes de 2004)

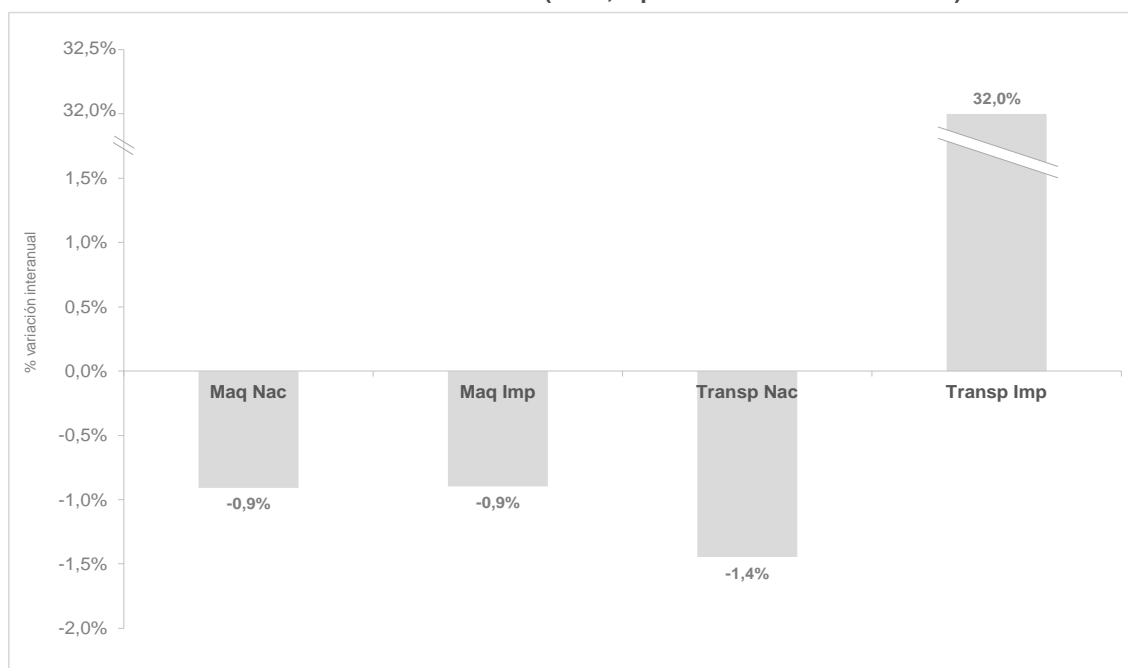


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En 2016 la Inversión en Construcción cayó un 12,8% interanual, perdiendo participación en el total de la FBCF hasta alcanzar el valor mínimo para la nueva serie de Cuentas Nacionales: 42,4%, 3,8pp por debajo de 2015 y 17,7 p.p. menor al máximo verificado en el año 2004 (60,1%).

El componente de *Inversión en Maquinaria y Equipos*, por su parte, mostró una leve baja del 0,9% con respecto al 2015. El comportamiento al interior de este rubro fue algo heterogéneo, con caídas en *Maquinaria (nacional e importada)* y en *Equipo de Transporte nacional*, pero con un fuerte incremento del *Equipo de Transporte Importado*, aunque su baja participación en el total de la *Inversión en Maquinarias y Equipos* (10%) hizo que su crecimiento no fuera suficiente para compensar la merma en el resto de sus componentes.

Gráfico VIII – Inversión en Maquinarias y Equipos de transporte Nacionales e Importados.
Variación interanual. Año 2016 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En 2016 el *Consumo Colectivo* del sector público fue el único componente de la demanda interna que no retrocedió en comparación con 2015, con un leve crecimiento del 0,3%. Por el contrario, el *Consumo Individual* realizado por los hogares retrocedió un 1,4%. Por su parte, la demanda externa, reflejada en las *Exportaciones*, mostró por primera vez desde 2011 una variación positiva en términos reales (+3,7%), por lo que la participación de la demanda interna en el total cayó levemente del 84,6% al 83,9%. En tanto las *Importaciones* presentaron un incremento aún mayor (5,7%), por lo que **la contribución del sector externo al Producto, medido como la variación de las exportaciones netas, fue negativa**.

Cuadro II – Oferta y demanda agregada (*). Nivel y variación interanual.
Año 2016 (en millones de pesos y en %, a precios constantes de 2004)

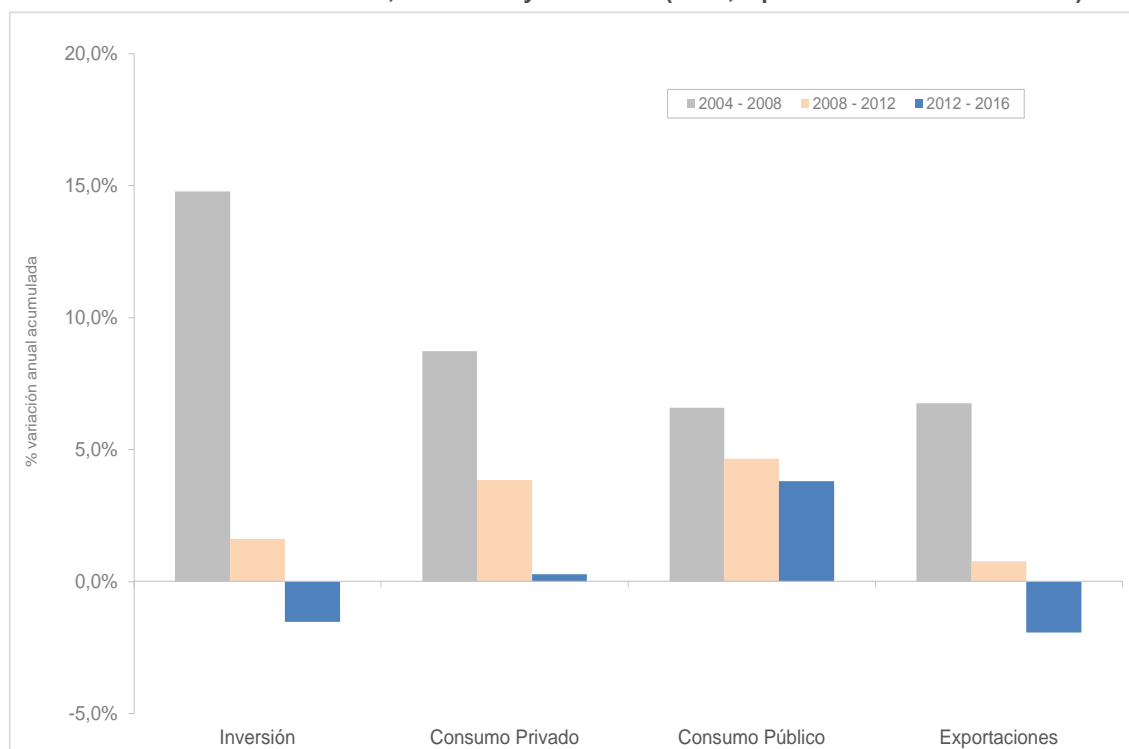
	En Millones de \$	Variación % Interanual			
	2016	2013	2014	2015	2016
Producto Interno Bruto	704.711	2,4%	-2,5%	2,6%	-2,2%
Importaciones	188.175	3,9%	-11,5%	5,7%	5,7%
Oferta y Demanda	892.886	2,7%	-4,4%	3,2%	-0,7%
Discrepancia Estadística	-	-	-	-	-
Consumo Individual (Hogares)	513.027	3,6%	-4,4%	3,5%	-1,4%
Consumo Colectivo (Público)	96.928	5,3%	2,9%	6,8%	0,3%
Exportaciones	143.312	-3,5%	-7,0%	-0,6%	3,7%
Formación Bruta de Capital Fijo	134.236	2,3%	-6,8%	3,8%	-5,1%
Variación de Existencias	5.384	-	-	-	-

(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Como fue comentado en Informes anteriores, en el periodo 2004-2008 el crecimiento del Producto estuvo impulsado por todos los componentes de la Demanda Agregada, tanto Interna como Externa. Luego, en el periodo de 2008 a 2012 hubo mermas en el ritmo de expansión del *Consumo Individual*, en la *Formación Bruta de Capital Fijo y Externa*, mientras que el *Consumo Colectivo* resultó ser el componente más dinámico. Finalmente, en el último quinquenio de 2012 a 2016, el crecimiento prácticamente nulo de la Actividad Económica se vio sostenido principalmente por el *Consumo Colectivo*, que con una variación promedio anual del 3,8% contrarrestó las caídas de la *Inversión* (-1,5% promedio anual) y de la *Demanda Externa* (-1,9% promedio anual). El *Consumo Individual*, el componente más inercial de la demanda, mostró en el periodo 2012-2016 una variación en línea con la del Producto, prácticamente estable (+0,3% promedio anual).

Gráfico IX – Formación Bruta de Capital Fijo, Demanda Externa, Consumo Privado y Público. Variación anual acumulada. Años 2004-2008, 2008-2012 y 2012-2016 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La Inversión en obras de la Administración Pública Nacional

En 2016 la inversión de la Administración Pública Nacional (APN) en obras fue de 82.546,6¹ millones de pesos. Este valor implica una caída nominal del 7,3% con respecto al de 2015, la primera con signo negativo desde que se inició la publicación de este Informe en el año 2006. Los montos

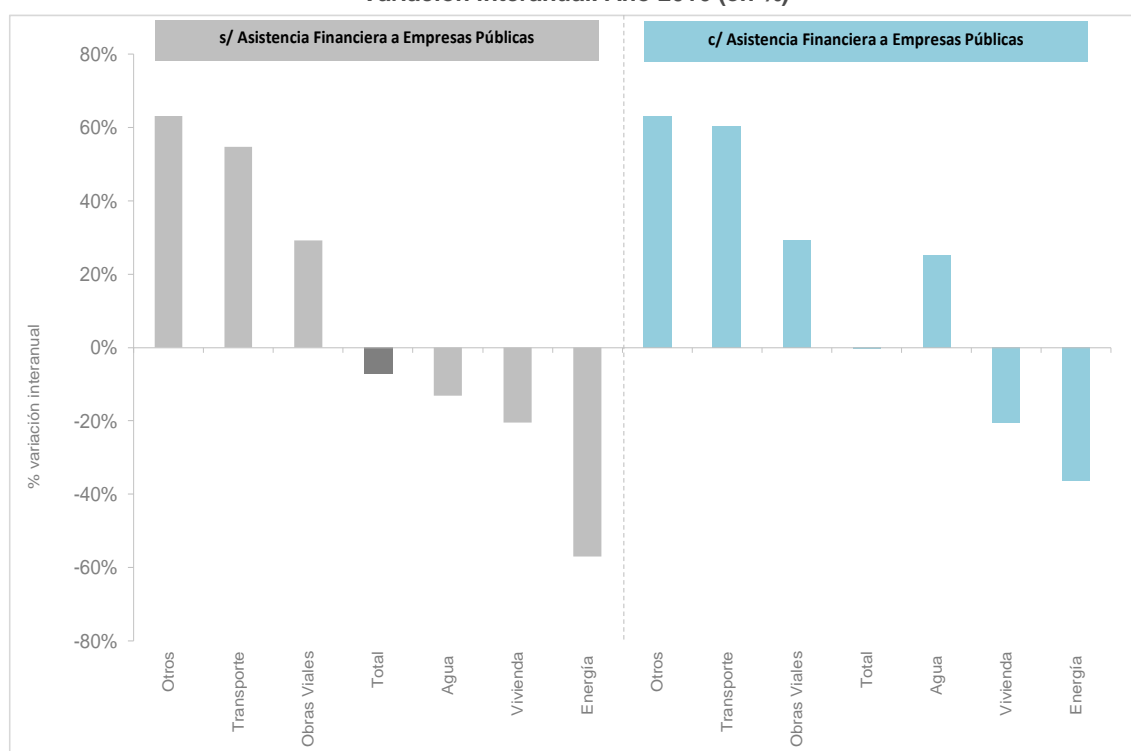
¹El cálculo de este concepto toma básicamente en cuenta los programas que se encuentran bajo la órbita del Ministerio de Energía, Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y Ministerio de Transporte. No se contemplan aquí ciertos programas o entidades de otros ministerios en donde hay una participación relevante de la inversión en obras, como ser: *Infraestructura para turismo* (Ministerio de Turismo de la Nación, 313,9 millones de pesos devengados en 2016); *Política e Infraestructura Penitenciaria* (Ministerio de Justicia y Derechos humanos, 322,3 millones de pesos devengados en 2016); el Programa de Infraestructura y Equipamiento del Ministerio de Educación (2.559,3 millones de pesos devengados en 2016) o la Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo (1.499 millones de pesos devengados en 2016). Tampoco se consideran las transferencias automáticas de programas extrapresupuestarios vinculadas al Impuesto a los Combustibles, tales como el Fo.Na.Vi (10.661,5 millones de pesos devengados en 2016), Obras de infraestructura (2.208,5 millones de pesos devengados en 2016) o Vialidad Provincial (11.778,4 millones de pesos devengados en 2016); ni las transferencias correspondientes al Fondo Federal Solidario Decreto N°206/2009 (constituido por derechos de exportación sobre la soja: 20.508,2 millones de pesos devengados en 2016). Del otro lado, se agregan los fondos devengados por presupuesto nacional del PROSAP (Ministerio de Agroindustria de la Nación; 680,7 millones de pesos devengados en 2016), abocado fundamentalmente a obras de riego) El programa 91 "Formulación y Conducción de Políticas Portuarias y de vías Navegables", antes contabilizado separadamente, se encuentra para el año bajo análisis bajo la órbita del Ministerio de Transporte.

destinados a gastos de capital de la Asistencia financiera a Empresas Públicas² registraron una variación positiva del 24% en relación con 2015, alcanzando el valor total destinado a obras por parte de la APN los 113.048,5 millones de pesos, y llevando a la comparación interanual a un virtual estancamiento (-0,6%).

Medida en términos reales³, la caída de la Inversión de la APN⁴ fue del 30,6% interanual, haciendo que su participación en el total de la Inversión Bruta Interna en Construcción caiga 3,3 p.p. hasta un 12,3%, el menor registro desde el año 2012 (cuando había alcanzado 10,8%⁵), ya que esta última, si bien cayó en términos reales (12,8%), se incrementó 17,3% a precios corrientes.

La merma en la Inversión en obras de la APN, sin considerar las erogaciones destinadas a la asistencia financiera a empresas, fue producto de un comportamiento heterogéneo según el tipo de obra. Dentro de los tres principales rubros, **las Obras Viales fueron las únicas que presentaron una mejora en términos interanuales en cuanto al monto devengado**, mientras que *Energía*, *Vivienda* y *Agua* presentaron caídas nominales con respecto a 2015.

Gráfico X – Inversión de la Administración Pública Nacional destinada a obras. Distribución por tipo de obra. Variación interanual. Año 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Hacienda

En las **Obras Viales**, el crecimiento del total erogado fue del 29%, logrando incrementar su participación hasta el 41,6% del total de la Inversión en Obras de la APN para el año 2016. La variación en este rubro se debió al comportamiento de los fondos de la Dirección Nacional de Vialidad, que presentaron un alza del 37%. Este resultado se encuentra en línea con el comportamiento de los insumos de la Industria de la Construcción, en particular el Asfalto Vial (ver más adelante).

Por su parte, el rubro **Energía** fue el que presentó una mayor caída interanual, reduciéndose a menos de la mitad de lo devengado en 2015 (-57%), debido principalmente a lo acontecido con las Obras

² Aquí se engloba el financiamiento de gastos de capital para Yacimientos Carboníferos de Río Turbio (913,3 millones de pesos), ENARSA (5.950 millones de pesos), Nucleoeléctrica Argentina S.A (5.932,4 millones de pesos), AYSA (9.441,6 millones de pesos) y a Operadoras del Transporte Ferroviario. En 2016 no se realizaron aportes al Ente Binacional Yaciretá.

³ Se utilizó aquí la variación interanual promedio del costo de la construcción según el índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción. Ver Sección Costos del Marco General del presente Informe.

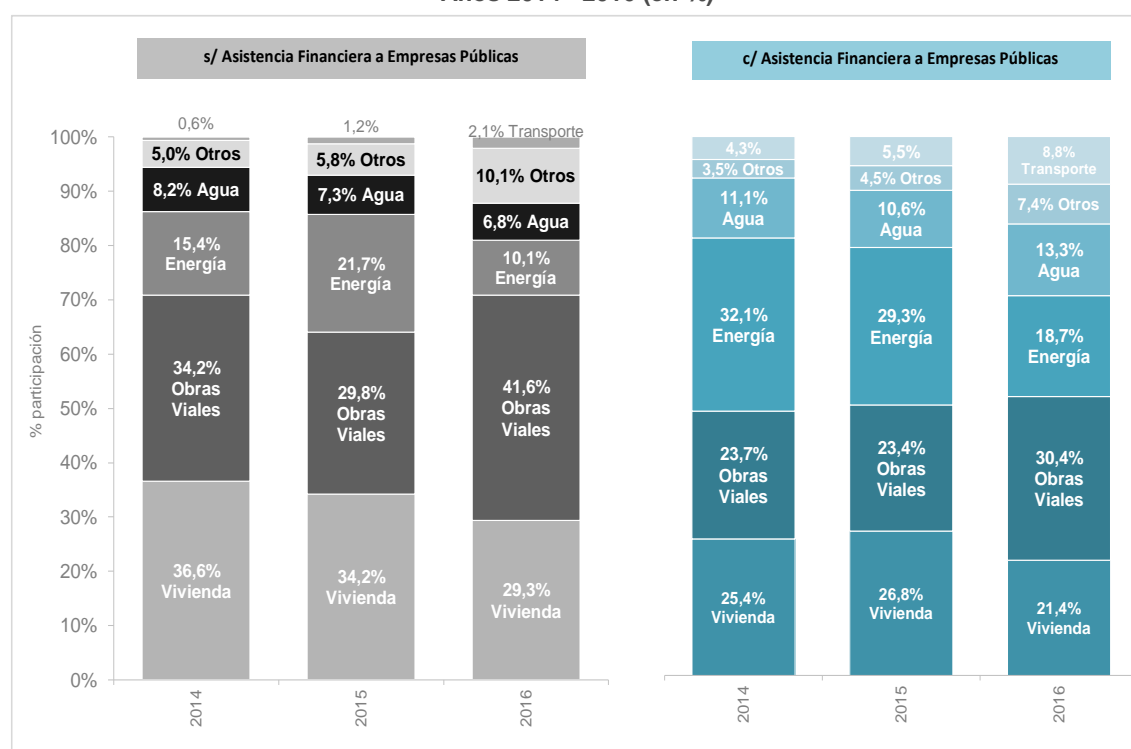
⁴ En su versión sin Asistencias a Empresas Públicas para gastos de capital.

⁵ Según la nueva serie de Cuentas Nacionales base 2004 publicada en 2016 por el INDEC.

de Ampliación de Capacidad de Abastecimiento de Centrales Termoeléctricas, que disminuyeron un 72%⁶. La inclusión de los fondos destinados a los gastos de capital de las Empresas Públicas⁷ del área, que si bien se redujeron lo hicieron en una cuantía menor, morigera esta caída de modo tal que, con estas Asistencias, **la merma del rubro Energía alcanza el 36% interanual en términos nominales**. Como consecuencia, la participación del gasto en Energía disminuyó en 2016, ya sea se consideren o no los aportes para gastos de capital de las empresas públicas.

El desempeño de las obras de Agua Potable y Alcantarillado, de menor participación en el total, mostró una caída del 13% en el total devengado con respecto a 2015. Sin embargo, si se contabiliza la asistencia a AySA para gastos de capital, el rubro presenta un incremento interanual del 25%, aumentando su participación en el total de la Inversión en Obras de la APN con Asistencia a Empresas. Los gastos del rubro Transporte subieron un 55% en el año, que llegan al 60% si se consideran la Asistencia de capital para los operadores ferroviarios.

Gráfico XI – Inversión de la Administración Pública Nacional. Participación por tipo de obra.
Años 2014 - 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Hacienda

El monto total destinado a Vivienda fue de 24.214,8 millones de pesos, registrando una caída del 20,4% en 2016, perdiendo así 5pp de participación en el total de la Inversión de la APN hasta llegar a 29,3%, el menor registro desde 2012, año a partir del cual este rubro se vio fuertemente expandido por los aportes del Tesoro Nacional al Fideicomiso PROCREAR. **En 2016 estos aportes ascendieron a 9.500 millones de pesos**, apenas por encima de lo aportado en 2015. Fueron los programas a cargo de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda los que dieron cuenta de la merma en los fondos destinados a la Vivienda. En particular, los programas “Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica” y “Fortalecimiento Comunitario del Hábitat”⁸ redujeron el total

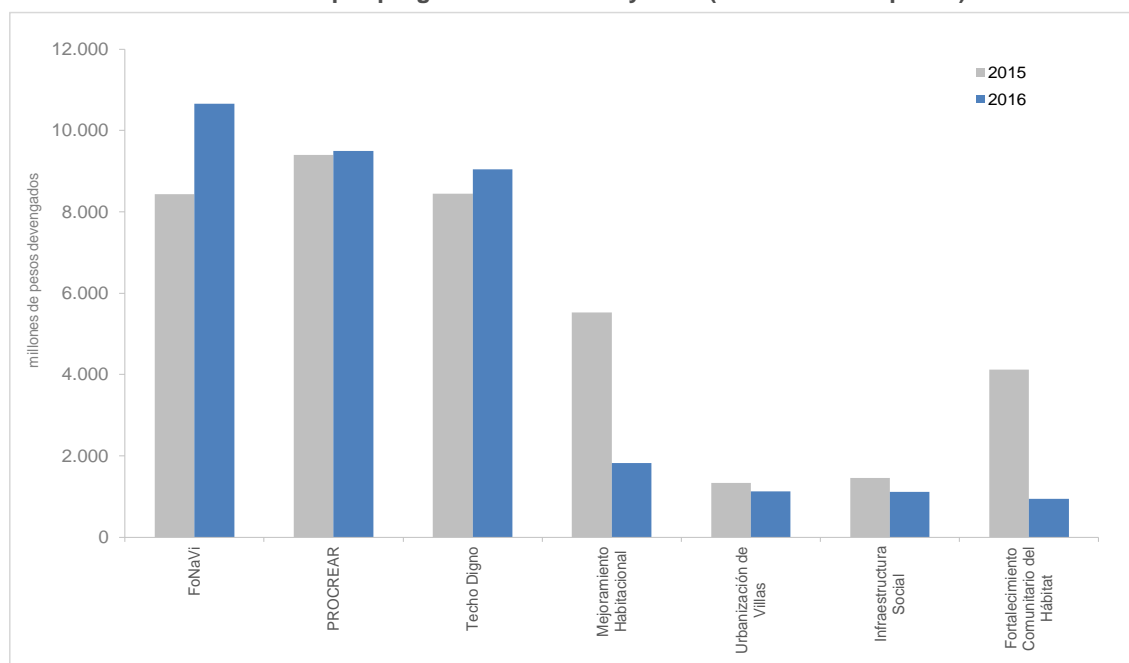
⁶ En el año 2015 este ítem había sido el responsable del fuerte incremento que habían experimentado los gastos del rubro Energía al aumentar en un 143% (Ver Informe Anual 2015). Su caída en el año bajo análisis explica un 65% de la caída total de montos devengados bajo el rubro Energía.

⁷ ENARSA y Río Turbio recibieron en 2016 menos fondos que durante el año anterior, mientras que Nucleoeléctrica Argentina S.A. percibió un monto ligeramente superior. Durante el año bajo análisis no se efectuaron Asistencias para gastos de capital para el Ente Binacional Yacypetá.

⁸ El Programa “Acciones para la Provisión de Tierras para el Hábitat Social”, englobado dentro de la función “Promoción y Asistencia Social” –clasificado dentro de “otros” en cuanto al tipo de obra– pasó en 2016 a la órbita de la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda (antes en Jefatura de Gabinete de Ministros). Este programa experimentó un fuerte crecimiento de 246 millones de pesos en 2015 a 4.285 millones en 2016.

devengado en un 67% y 77% respectivamente. Por su parte, **las transferencias al Fo.Na.Vi se incrementaron un 26% interanual, por lo que si se incluyen estos fondos en el total de Inversión de la APN destinada a Vivienda, se recorta la caída interanual en 8pp hasta un 12%.**

Gráfico XII – Inversión de la Administración Pública Nacional destinada a obras de Vivienda (c/FoNaVi). Distribución por programa. Años 2015 y 2016 (en millones de pesos)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Hacienda

La construcción

La Industria de la Construcción acusó el impacto de la retracción general de la actividad económica en 2016, hecho que se reflejó en la dinámica de los diversos indicadores sectoriales.

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), uno de los de mayor representatividad a la hora de evaluar la evolución del sector, exhibió una **caída del 12,7% en relación a la situación verificada a lo largo del 2015.**

La dinámica a lo largo del año no resultó homogénea, siendo que **la mayor intensidad de la disminución del nivel de actividad sectorial se concentró a lo largo de los primeros siete meses del año**, pasados los cuales se registró una mejora en las comparativas interanuales y una tendencia al recorte de la tasa de caída interanual acumulada. Así, **mientras que el acumulado al mes de Julio de 2016 daba cuentas de una disminución del 14,1% respecto de igual período del 2015, el ritmo de caída para todo el 2016 resultó más moderado (12,7%).**

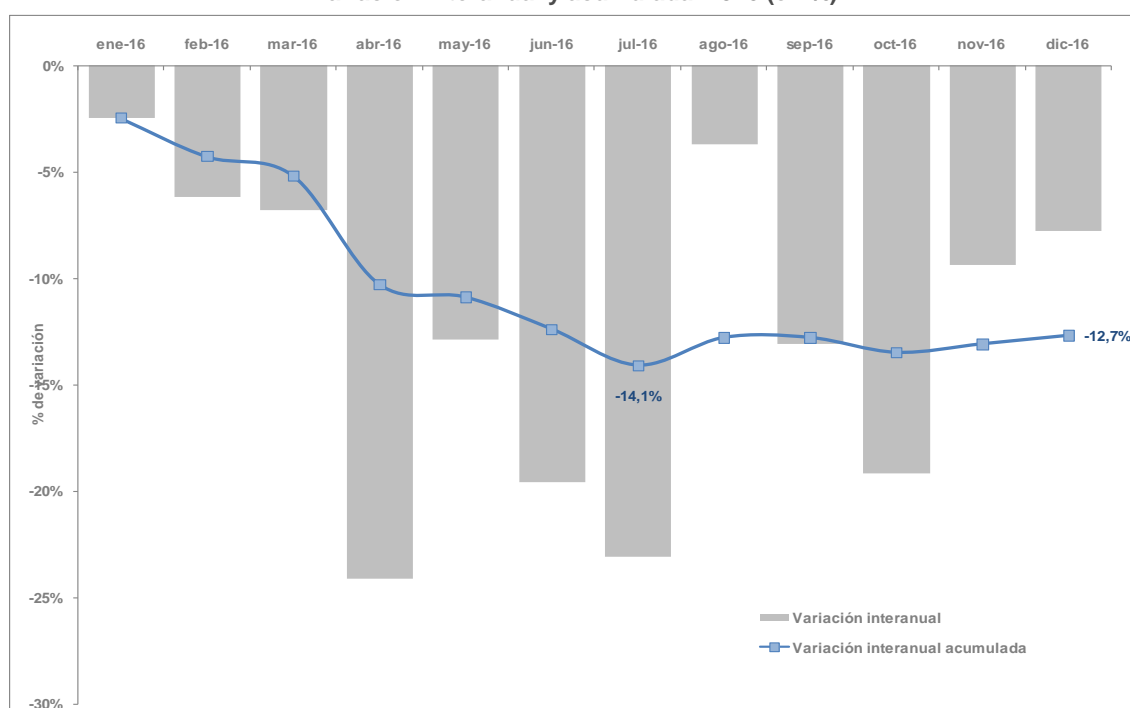
En esta relativa mejora hacia final del año, tuvo especial importancia la **reactivación de los proyectos vinculados a la infraestructura vial**, tanto con pavimentos de asfalto como de hormigón. Así, la mejor evolución en el consumo aparente de asfalto y de cemento portland (especialmente en el consumo a granel) constituye el elemento central para explicar la mejora en el ISAC durante los últimos cinco meses del año. Más allá de eso, **la producción de Asfalto se contrajo un 13,5% interanual, quedando en 441.676 tn, marca que constituyó el nivel más bajo desde el año 2002.**

Cuadro III – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). Nivel General. Base 2004=100.
Variación interanual y acumulada. 2016 (en %)

Mes	% de Variación	
	Interanual	Acumulada
Ene-16	-2,5%	-2,5%
Feb-16	-6,2%	-4,3%
Mar-16	-6,8%	-5,2%
Abr-16	-24,1%	-10,3%
May-16	-12,9%	-10,9%
Jun-16	-19,6%	-12,4%
Jul-16	-23,1%	-14,1%
Ago-16	-3,7%	-12,8%
Sep-16	-13,1%	-12,8%
Oct-16	-19,2%	-13,5%
Nov-16	-9,4%	-13,1%
Dic-16	-7,8%	-12,7%

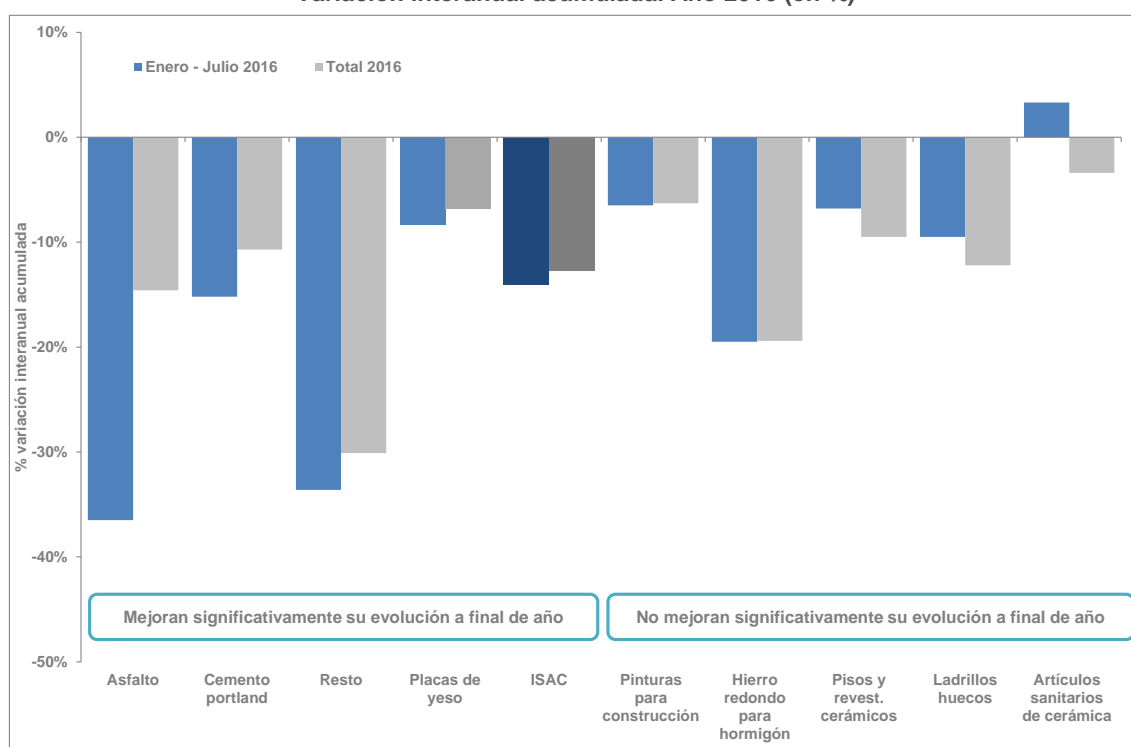
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico XIII - Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). Nivel General. Base 2004=100.
Variación interanual y acumulada. 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

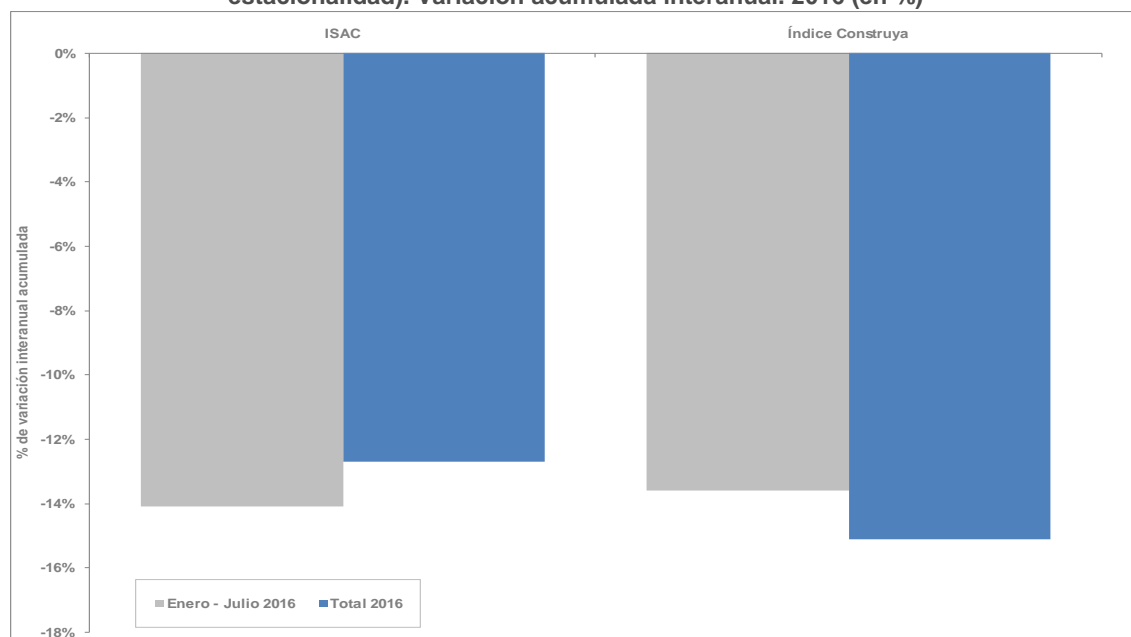
Gráfico XIV- Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Consumo aparente. Variación interanual acumulada. Año 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esa relativa asimetría en la mejora de la evolución sectorial durante la segunda parte del 2016 es también confirmada por la dinámica seguida por el Índice Construya. Al contrario del ISAC, este indicador, vinculado más estrechamente con la ejecución de obras residenciales y de refacciones, exhibió una **merma acumulada del 13,1% en los primeros siete meses del año para culminar en Diciembre con una caída del 15,1%.**

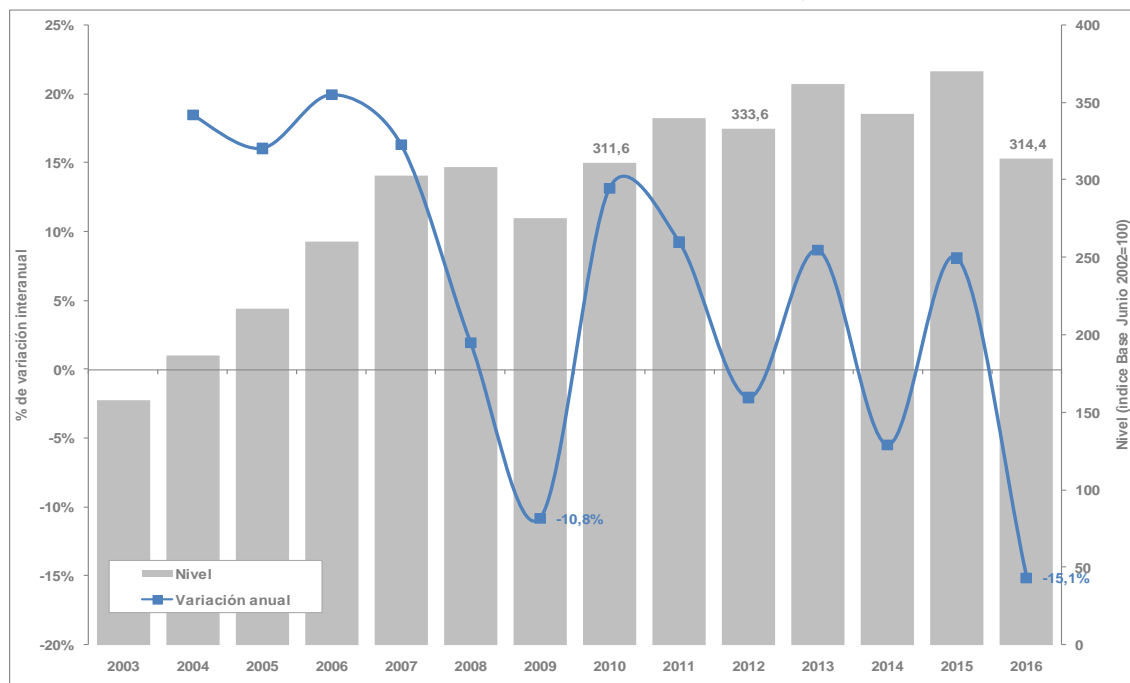
Gráfico XV – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) e Índice Construya (con estacionalidad). Variación acumulada interanual. 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

La evolución del Índice Construya muestra que **la retracción registrada en el nivel del indicador (-15,1% interanual) fue la más pronunciada de la serie**, superando casi en un 50% a la verificada en el año 2009, en ocasión del pleno impacto de la crisis de las sub-prime. De esta manera, y luego de marcar un nuevo pico máximo en 2015, **el indicador se retrotrajo a su menor nivel desde el año 2010**.

Gráfico XVI– Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual y Variación interanual.
Año 2003 - 2016 (índice Base Junio 2002 = 100 y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Los datos de ambos indicadores señalan por un lado la desaceleración del nivel de actividad en la construcción privada a medida que avanzaba el 2016, lo que por otro lado significa que la mejora del nivel general que monitorea el ISAC vino de la mano de la obra pública en los últimos meses del año.

Todos los insumos representativos de la actividad sectorial exhibieron en 2016 caídas interanuales, en marcado contraste con la evolución observada en 2015, cuando cinco de ellos (sobre un total de siete insumos monitoreados) marcaron niveles de producción que configuraron nuevos máximos históricos. Entre los insumos característicos de la actividad sectorial, la contracción de mayor intensidad fue la registrada en la producción de *Pisos y Revestimientos cerámicos*, como un reflejo de lo que fuera el incremento experimentado un año atrás.

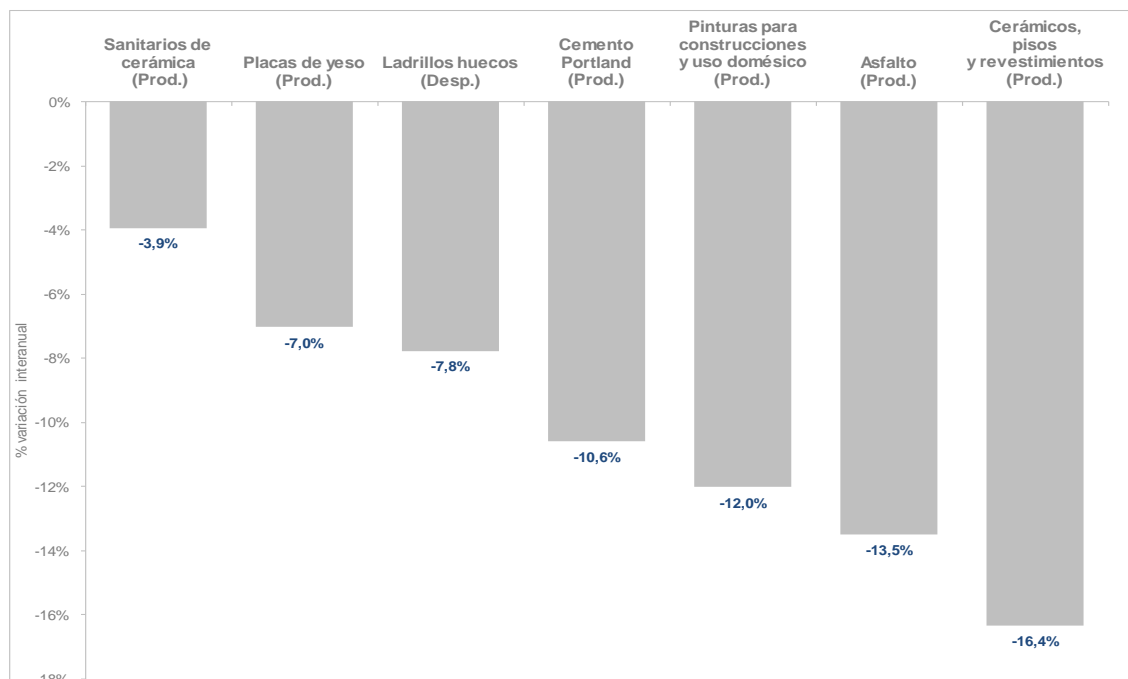
Cuadro IV – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Producción o despachos. Nivel y variación interanual 2016. Años 2002 - 2016 (en toneladas, metros cuadrados, piezas, unidades y en %)

Año	Producción Asfalto (Ton.)	Producción Cerámicos, pisos y Revestimientos (miles de m2)	Producción Artículos sanitarios de cerámica (miles de piezas)	Producción Pinturas para Construcción y uso doméstico (ton)	Producción de placas de yeso (miles de metros cuadrados)	Despachos de Ladrillos huecos (miles de unidades)	Producción Cemento Portland (miles Ton.)
2002	318.290	-	1.729	101.086	.	139.188	3.911
2003	478.991	-	2.153	146.913	.	206.619	5.217
2004	645.181	-	2.792	166.486	17.776	197.044	6.254
2005	665.593	-	3.433	164.649	20.558	280.681	7.595
2006	659.010	-	3.962	173.943	23.009	355.302	8.929
2007	679.501	-	4.265	174.027	25.341	389.369	9.602
2008	572.117	-	4.443	175.258	29.461	432.226	9.703
2009	641.420	-	3.704	159.375	24.500	376.792	9.385
2010	631.825	-	4.328	172.806	33.397	439.954	10.423
2011	675.164	-	4.598	183.408	40.980	536.529	11.592
2012	531.831	-	4.584	178.587	39.243	575.354	10.716
2013	607.207	-	4.350	197.255	44.443	621.121	11.892
2014	548.223	-	4.013	203.662	43.396	636.906	11.408
2015	510.734	65.007	3.927	228.438	46.144	728.840	12.192
2016	441.676	54.378	3.772	200.945	42.893	672.135	10.898
Var. % Interanual 2016	-13,5%	-16,4%	-3,9%	-12,0%	-7,0%	-7,8%	-10,6%

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC.

A su vez, con la excepción del caso ya referido de la producción de *Asfalto* y de la producción de *Artículos sanitarios de cerámica* -que se retrajó a un nivel similar al verificado en el año 2009-, los niveles del resto de los insumos se mantuvieron por sobre los correspondientes al 2012.

Gráfico XVII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Producción o despachos. Variación interanual. Año 2016 (en %)

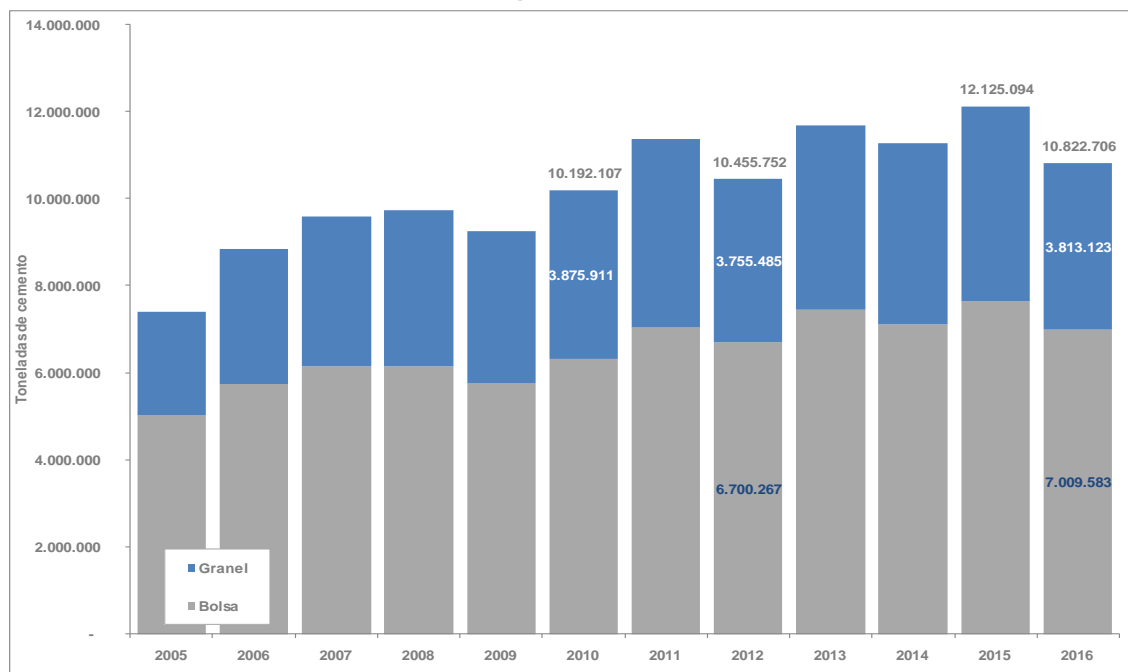


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC.

En lo que refiere a la caída del cemento portland, fue el consumo *a granel* el que mostró una mayor contracción (-14,8%), mientras que la modalidad *en bolsa* exhibió una disminución más moderada, del 8,3% interanual. Así, pese a la referida mejor evolución relativa durante los últimos meses del año, el consumo de cemento a granel culminó el 2016 con el menor nivel de participación en el total de ese insumo desde el año 2006. Este elemento, en conjunto con el análisis de la evolución del empleo en las grandes firmas constructoras realizado en la sección siguiente del presente Informe, configura indicadores respecto de la importancia que la merma en la ejecución de obras de gran porte tuvo en la caída de la actividad sectorial durante el año 2016 (particularmente en los primeros meses del año).

De todos modos, **el consumo aumentó en ambos tipos de envase se mantuvo por sobre los niveles del 2012**, y resultando similar al registro correspondiente a 2011 en el caso del cemento *en bolsa*, y del 2010 para la modalidad a granel.

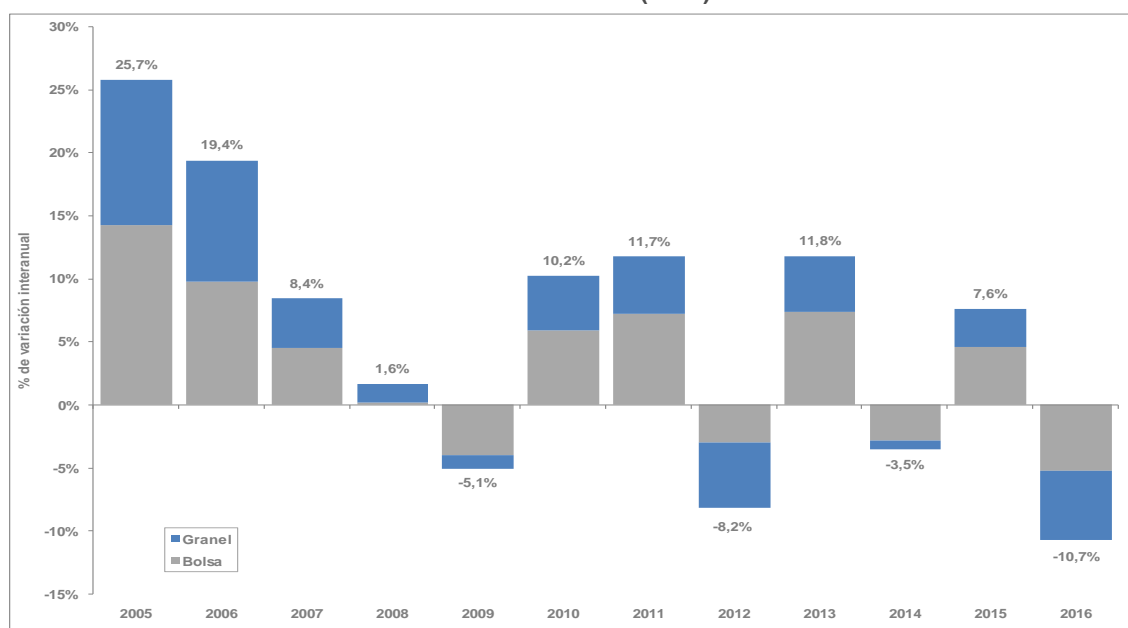
Gráfico XIII – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel. Años 2005 - 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

También en este caso, **la de 2016 se trató de la caída más pronunciada de la serie histórica, superando a las observadas en los años 2009 y 2012**. En comparación con el primero de estos años, resulta notoria la mejor evolución relativa que en aquella oportunidad tuvieron los despachos a granel, fenómeno que denotaba el carácter contracíclico que adquirió la inversión pública en el contexto de la crisis económica internacional.

Gráfico XIX – Consumo de cemento según tipo de envase. Contribución a la variación interanual. Años 2005 - 2016 (en %)

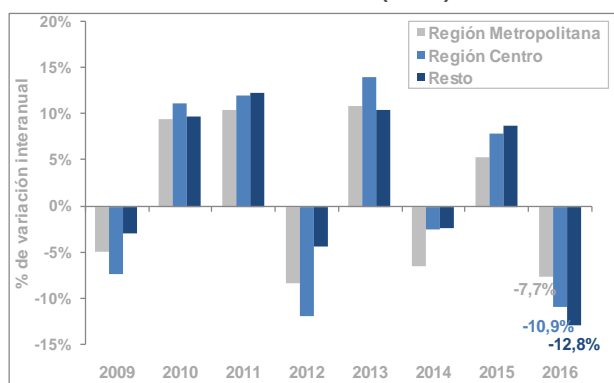


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

A su vez, la evolución del consumo de cemento a nivel territorial marcó ciertas heterogeneidades que vale la pena mencionar. En particular, uno de los fenómenos más destacables tiene que ver con que **fue en los distritos del interior del país en los que se verificó una contracción más significativa de los despachos**. Dicha evolución resulta similar con lo observada en el empleo registrado, tal como se analiza en la sección *La situación del empleo sectorial por provincia* del presente Informe.

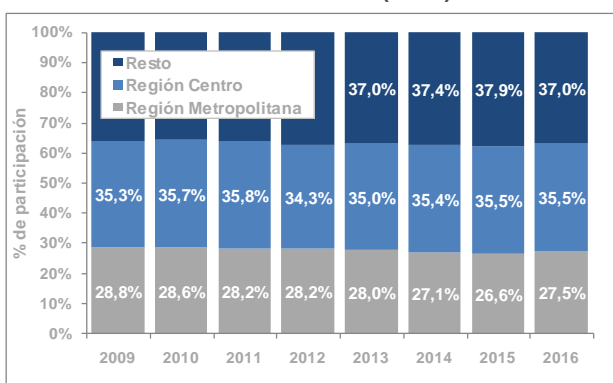
De hecho, **la caída en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) se ubicó 3 p.p. por debajo de la media nacional**. Como consecuencia de esta contracción más intensa en el interior del país, en 2016 y por primera vez luego de tres años consecutivos de caída, la participación del AMBA en el consumo total de cemento portland creció.

Gráfico XX– Consumo de cemento, según jurisdicción. Variación interanual.
Años 2009 - 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Gráfico XXI – Consumo de cemento, según jurisdicción. Participación.
Años 2009 - 2016 (en %)



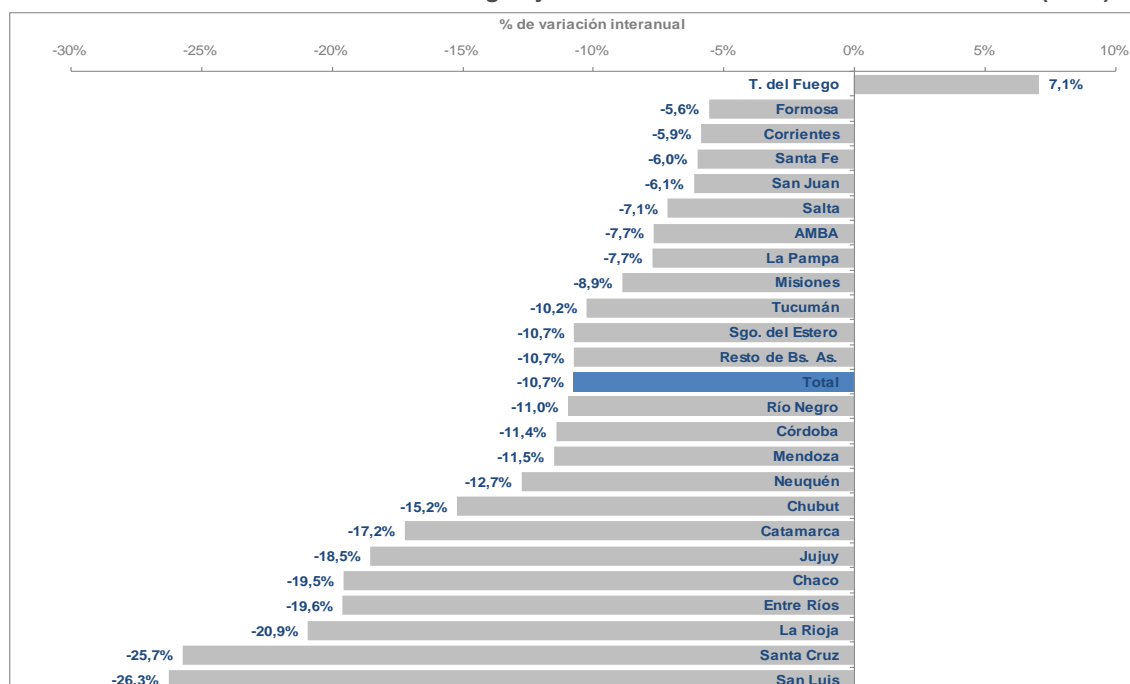
Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A nivel nacional, **la única excepción al escenario contractivo fue el caso de la Provincia de Tierra del Fuego, en donde el consumo de cemento portland se expandió un 7,1%**. En contraste, San Luis y Santa Cruz constituyeron los distritos de peor evolución, con mermas del 26,3% y 25,7% respectivamente.

En la amplia mayoría de los distritos del país, la contracción más significativa se dio en el consumo de cemento *a granel*. La Provincia de Tierra del Fuego configuró una de las excepciones a esta regla, siendo que, de hecho, el mayor consumo de este insumo *a granel* fue lo que explicó el incremento en el consumo de cemento total.

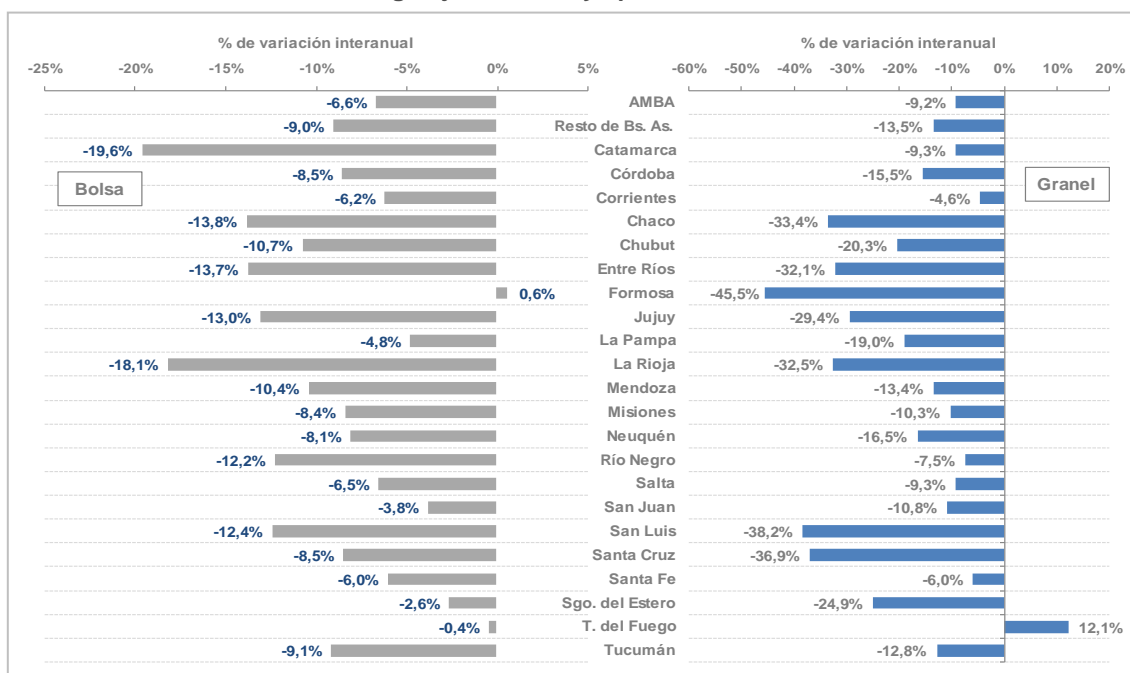
En referencia al consumo *a granel*, las caídas más pronunciadas estuvieron en las provincias de Formosa (-45,5%), San Luis (-38,2%), Santa Cruz (-36,3%), Chaco (-33,4%) y La Rioja (-32,5%). En tanto, **la contracción del consumo *en bolsa* resultó más moderada a nivel general.** La Provincia de Catamarca fue el distrito de mayor caída del consumo *en bolsa*, con una reducción del 19,6% interanual, seguida por la Provincia de La Rioja (-18,1%) y Chaco (-13,8%).

Gráfico XXII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Año 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Gráfico XXIII – Consumo de cemento según jurisdicción y tipo de envase. Variación interanual. Año 2016 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

El último mes del 2016 culminó con un total de 23.160 empleadores en actividad. Este nivel representó una caída del 1,4% en relación al registro correspondiente a Diciembre de 2015, marcando así un contraste con la expansión verificada un año atrás.

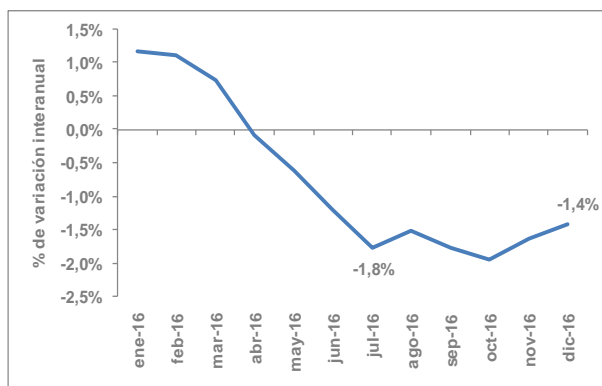
Cuadro V – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras / Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-16	dic-15	dic-16	dic-15	dic-16	dic-15		dic-16	dic-15
Grandes Jurisd.	13.649	13.789	1.711	1.687	15.360	15.476	-0,7%	66,3%	65,9%
Buenos Aires	6.425	6.884	920	940	7.345	7.824	-6,1%	31,7%	33,3%
Cdad. de Bs.As.	3.905	3.597	397	342	4.302	3.939	9,2%	18,6%	16,8%
Córdoba	1.433	1.444	225	242	1.658	1.686	-1,7%	7,2%	7,2%
Santa Fe	1.886	1.864	169	163	2.055	2.027	1,4%	8,9%	8,6%
Resto del país	7.172	7.408	628	608	7.800	8.016	-2,7%	33,7%	34,1%
Catamarca	175	177	1	2	176	179	-1,7%	0,8%	0,8%
Chaco	428	467	21	16	449	483	-7,0%	1,9%	2,1%
Chubut	472	496	34	42	506	538	-5,9%	2,2%	2,3%
Corrientes	426	418	17	19	443	437	1,4%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	581	630	33	38	614	668	-8,1%	2,7%	2,8%
Formosa	192	197	2	4	194	201	-3,5%	0,8%	0,9%
Jujuy	161	165	11	9	172	174	-1,1%	0,7%	0,7%
La Pampa	198	202	14	13	212	215	-1,4%	0,9%	0,9%
La Rioja	118	116	9	10	127	126	0,8%	0,5%	0,5%
Mendoza	735	713	179	146	914	859	6,4%	3,9%	3,7%
Misiones	469	491	27	34	496	525	-5,5%	2,1%	2,2%
Neuquén	506	552	79	66	585	618	-5,3%	2,5%	2,6%
Río Negro	408	451	47	45	455	496	-8,3%	2,0%	2,1%
Salta	458	481	17	15	475	496	-4,2%	2,1%	2,1%
San Juan	333	289	24	23	357	312	14,4%	1,5%	1,3%
San Luis	217	218	21	19	238	237	0,4%	1,0%	1,0%
Santa Cruz	151	183	31	42	182	225	-19,1%	0,8%	1,0%
Sgo. del Estero	358	367	17	22	375	389	-3,6%	1,6%	1,7%
Tierra del Fuego	224	223	14	14	238	237	0,4%	1,0%	1,0%
Tucumán	562	572	30	29	592	601	-1,5%	2,6%	2,6%
Total País	20.821	21.197	2.339	2.295	23.160	23.492	-1,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

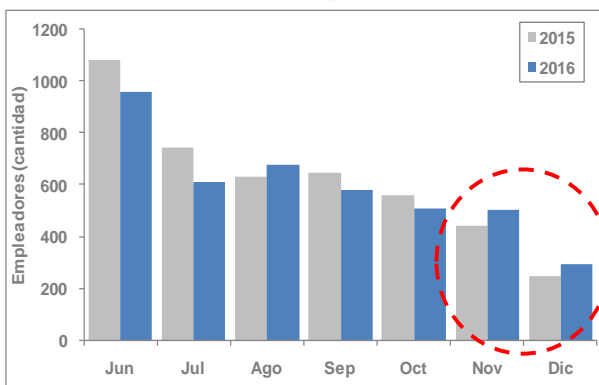
En coincidencia con los indicadores de actividad anteriormente analizados, este monitoreo de las firmas en actividad muestra una **reversión de la tendencia declinante hacia fines de año**. De hecho, durante los dos últimos meses de 2016, la incorporación de nuevos empleadores a la actividad fue, respecto al mes anterior, mayor que en igual período de 2015.

Gráfico XXIV – Construcción. Empresas en actividad.
Variación interanual. Enero – Diciembre 2016 (en %)



Fuente: IERIC

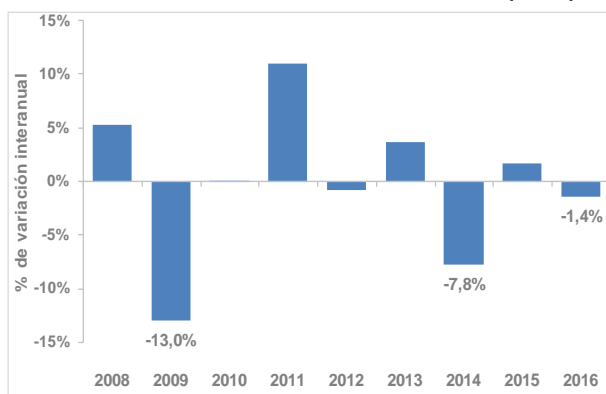
Gráfico XXV – Construcción. Empresas en actividad.
Variación mensual.
Junio - Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad)



Fuente: IERIC

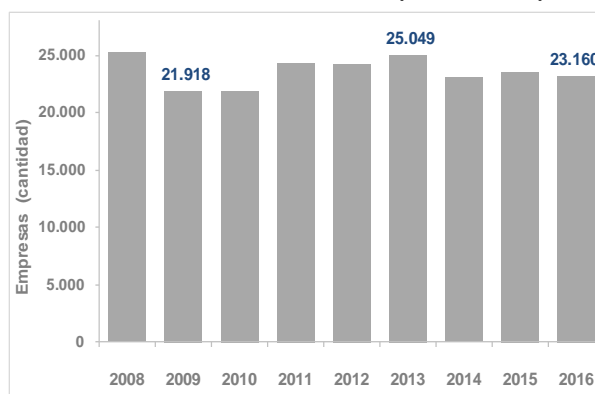
Cabe destacar que la merma resultó más moderada que la observada en años anteriores de caída en el nivel de actividad; no sólo en términos relativos, sino también en absolutos. Así, **mientras que en 2016 dejaron la actividad 332 empleadores, en igual período de 2014 lo habían hecho 1.957; y en 2009, 3.283.**

Gráfico XXVI – Construcción. Empresas en actividad.
Variación interanual. Diciembre 2007 / 2016 (en %)



Fuente: IERIC

Gráfico XXVII – Construcción. Empresas en actividad.
Nivel. Diciembre 2008 / 2016 (en cantidad)

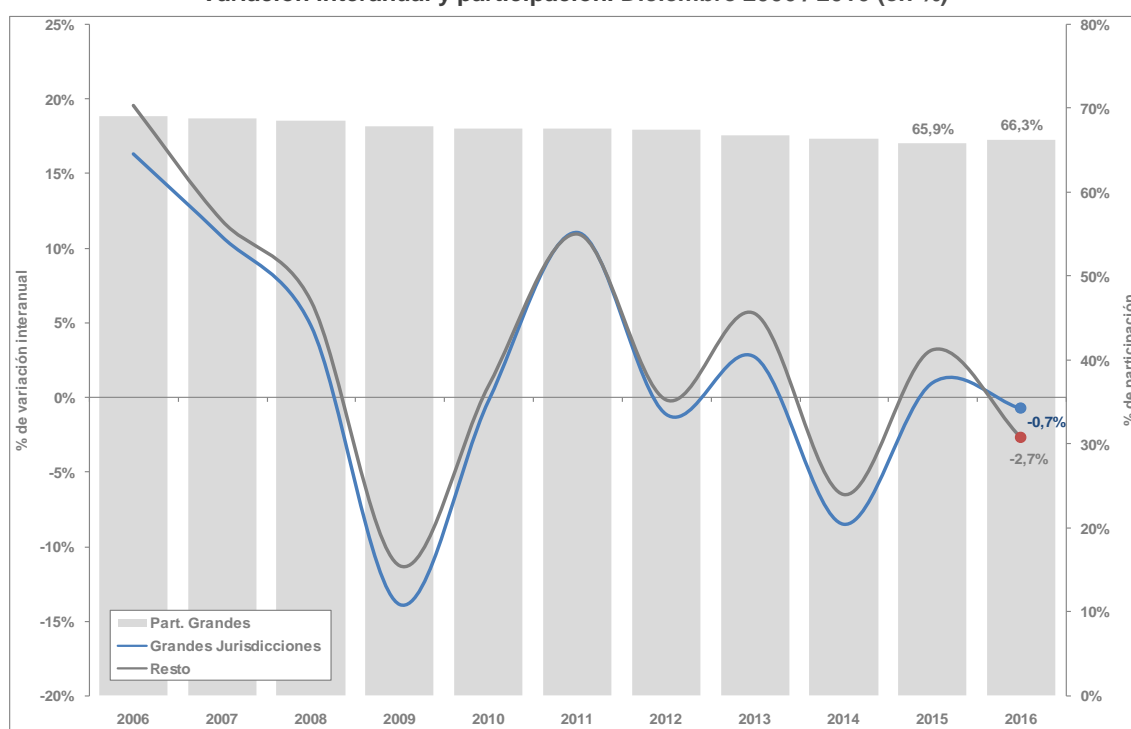


Fuente: IERIC

También al igual que lo observado en otros indicadores de la evolución sectorial, **la dinámica seguida por la cantidad de empleadores mostró en 2016 una marcada heterogeneidad a nivel territorial.** En este sentido, uno de los aspectos a destacar fue que la peor evolución se registró en los distritos de menor tamaño relativo, en donde el número de empleadores se contrajo en mayor proporción, pero también en mayor cantidad. En efecto, **mientras que en el conjunto de las Grandes jurisdicciones se perdieron 116 empresas, en las Restantes jurisdicciones dicha cantidad ascendió a 216.**

Así, si bien la cantidad de empresas en actividad decreció en ambos grupos, **las Restantes jurisdicciones exhibieron la peor evolución relativa, luego de 4 años consecutivos de mostrar una dinámica más favorable.** De esta manera, por primera vez desde el año 2011, la participación de las Grandes jurisdicciones en el volumen total de empresas constructoras experimentó un alza, llegando al 66,3%.

Gráfico XXVIII – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción.
Variación interanual y participación. Diciembre 2006 / 2016 (en %)

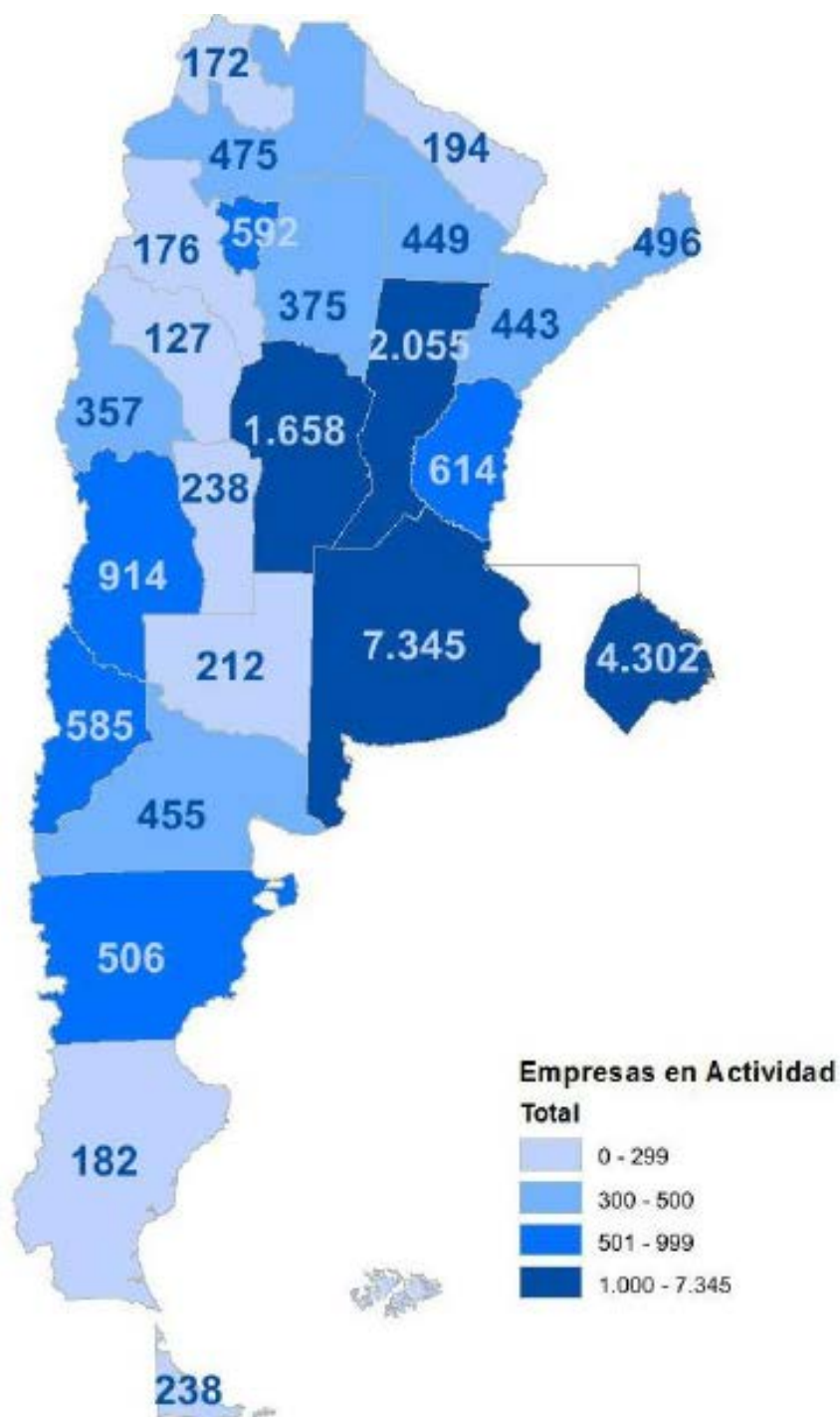


Fuente: IERIC.

La dinámica de las **Grandes jurisdicciones** se debió en gran parte al comportamiento de la **Ciudad de Buenos Aires**. A diferencia de escenarios anteriores de contracción del número de empleadores registrados, en el año bajo análisis dicha jurisdicción se mantuvo al margen de la tendencia general y se ubicó dentro de las 8 que culminaron el período en positivo (de las cuales 3 tuvieron un alza marginal). Más aún, fue la segunda jurisdicción con mayor tasa de expansión y, por lejos, la que mayor cantidad de empleadores sumó a la actividad, **incorporando en ese año 363 firmas**. Para dar cuenta de la magnitud, **esta cifra superó la pérdida neta a nivel nacional y más que duplicó el número de nuevos empleadores aportados por el resto de las jurisdicciones que terminaron en terreno positivo**.

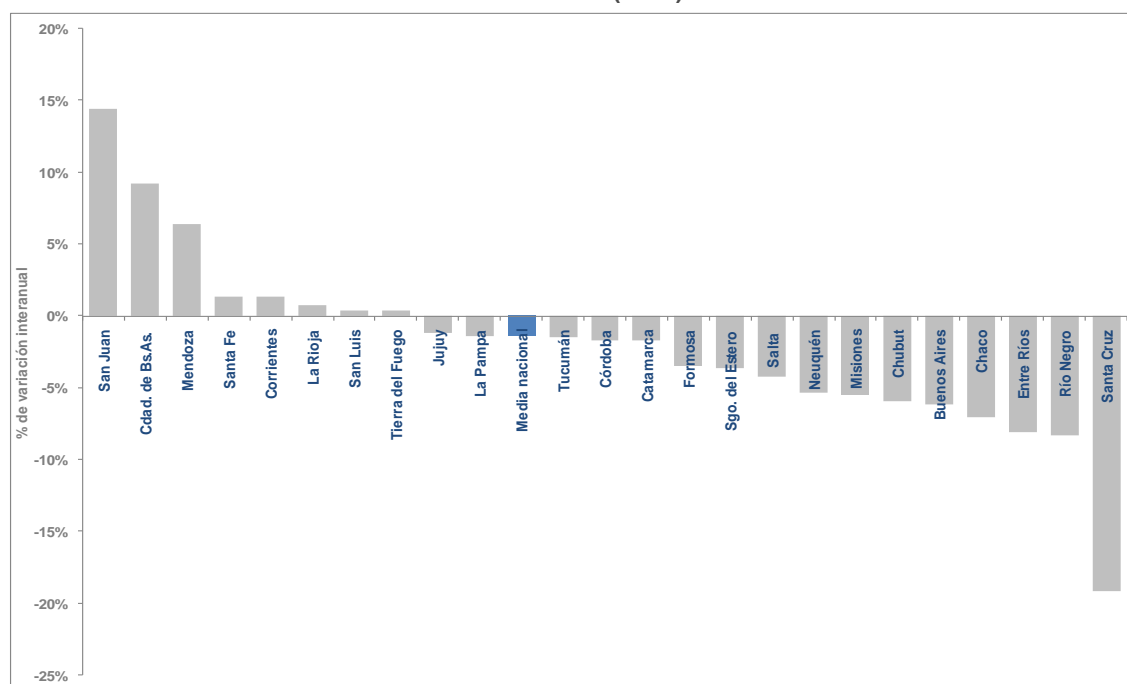
En el extremo opuesto se ubicó la **Provincia de Santa Cruz**, la más afectada por la disminución de la cantidad de empleadores del sector: **la merma alcanzó a casi uno de cada cinco empleadores registrados (-19,1%)**. Le siguió en importancia la Provincia de Río Negro, aunque con una intensidad sensiblemente más moderada (-8,3%), marcando el predominio de las jurisdicciones patagónicas entre los distritos con mayores caídas: de las 7 provincias con bajas más pronunciadas, 4 pertenecen a dicha región del país.

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Diciembre de 2016



Fuente: IERIC

Gráfico XXIX – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Diciembre 2016 (en %)



Fuente: IERIC.

Como es habitual observar en estos casos, **el análisis por Forma Jurídica revela que fueron las tipologías menos complejas las que lideraron la contracción en la cantidad de firmas registradas.** Así, **las Sociedades de Personas verificaron la caída interanual más significativa (-10,1%)**, al tiempo que las firmas *Unipersonales* exhibieron una disminución del 2,8% en relación a Diciembre de 2015. En contraste, la baja en la cantidad de empresas registradas bajo la forma de *Sociedades Anónimas* fue del 0,4% interanual mientras que las *Sociedades de Responsabilidad Limitada* se mantuvieron en terreno positivo (0,7%).

Cuadro VI – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica⁽¹⁾. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

	dic-16	dic-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2016	Diciembre 2015
Unipersonales	9.886	10.167	-2,8%	42,7%	43,3%
Sociedades Personas (2)	649	722	-10,1%	2,8%	3,1%
S.A.	4.987	5.009	-0,4%	21,5%	21,3%
S.R.L	7.016	6.964	0,7%	30,3%	29,6%
Otras (4)	622	630	-1,3%	2,7%	2,7%
Total	23.160	23.492	-1,4%	100,0%	100,0%

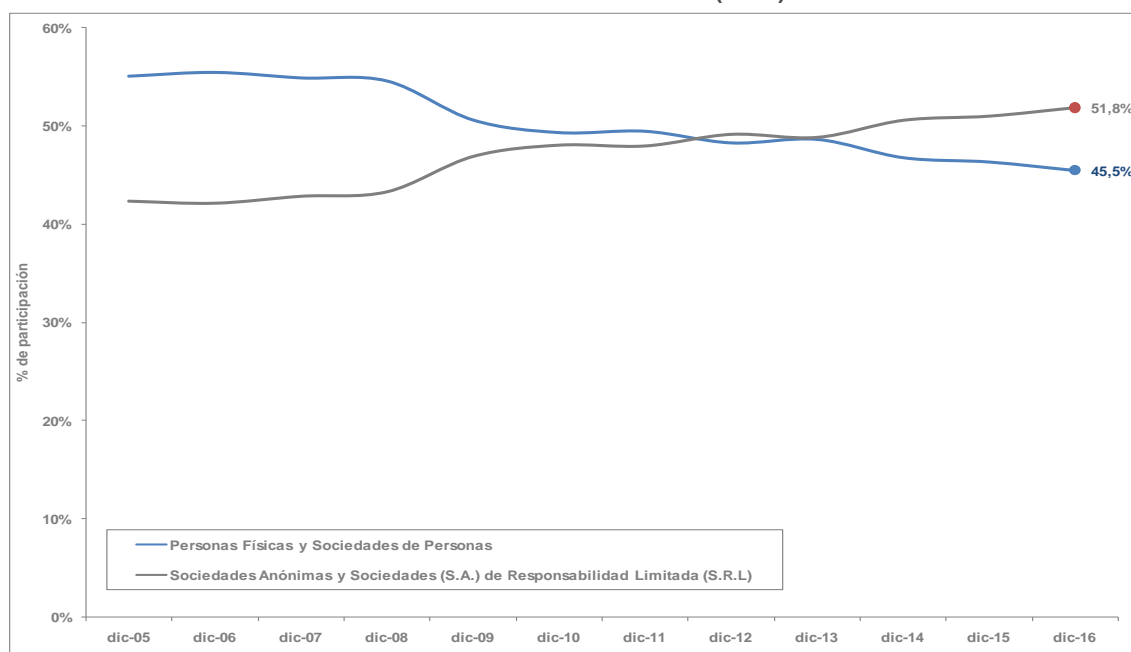
(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

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

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

Fuente: IERIC

Gráfico XXX - Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica⁽¹⁾. Participación. Diciembre 2005 / 2016 (en %)

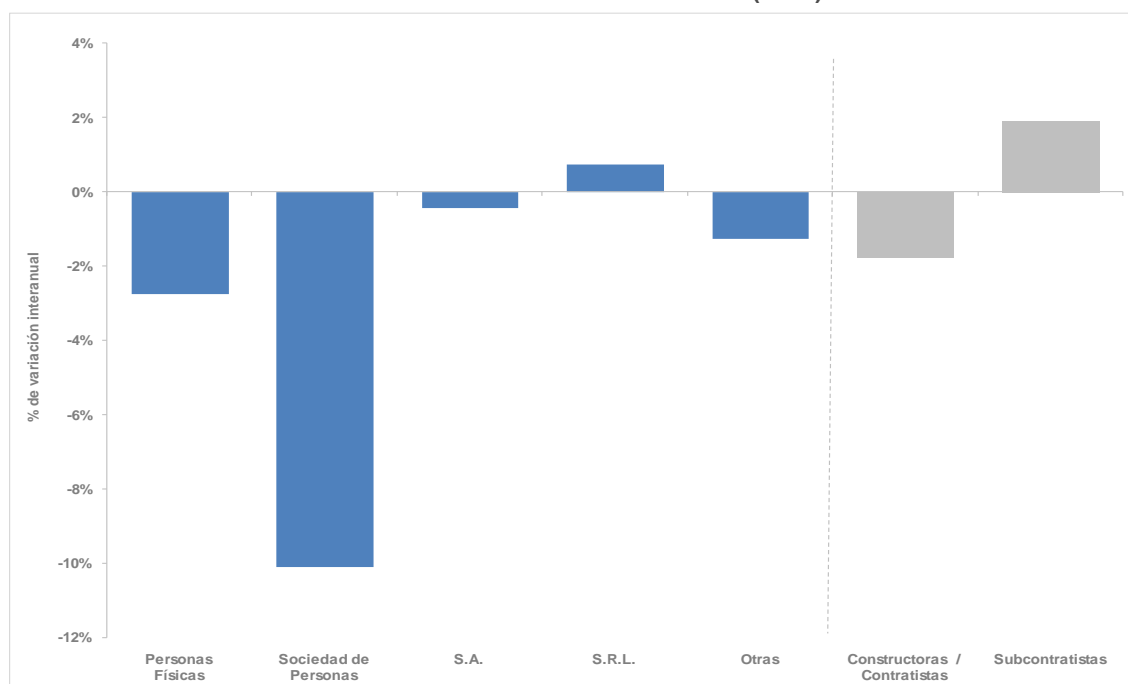


(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

Fuente: IERIC

Finalmente, cabe destacar que la totalidad de la merma de la cantidad de empresas en actividad se explicó por la **disminución de firmas pertenecientes al segmento Constructoras / contratistas**. En efecto, mientras que en este segmento se registró una disminución interanual del 1,8%, **el número de Subcontratistas en actividad durante Diciembre de 2016 superó en un 1,9% al de igual mes del 2015**.

Gráfico XXXI- Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica y Tipo de inserción predominante. Variación interanual. Diciembre 2016 (en %)



Fuente: IERIC.

Cuadro VII – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2015 y 2016 (en cantidad y en %)

	dic-16	dic-15	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2016	Diciembre 2015
Constructoras / Contratistas	20.821	21.197	-1,8%	89,9%	90,2%
Subcontratistas	2.339	2.295	1,9%	10,1%	9,8%
Total	23.160	23.492	-1,4%	100,0%	100,0%

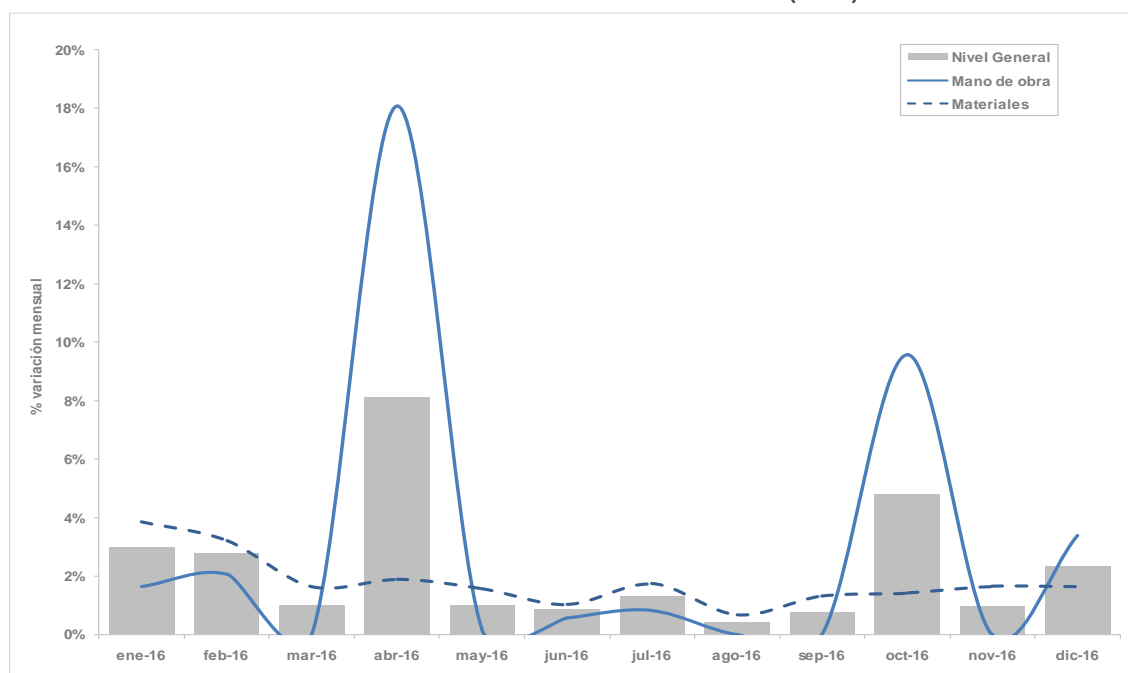
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción⁹ (CAC), que mide la evolución del costo de construcción de un edificio tipo en la Capital Federal, marcó un **incremento promedio anual del 33,7%**. Este ritmo general de expansión fue el resultado de incrementos similares a nivel de sus componentes, aunque levemente superior en el caso de los materiales. Así, **mientras al capítulo Materiales le correspondió un alza del 34,3%, el ritmo de expansión del rubro Mano de Obra se ubicó 1,4 p.p. por debajo, siendo del 32,9%**.

Más allá de esta relativa paridad a nivel consolidado anual, hubo marcadas diferencias en relación a los tiempos donde ocurrieron los incrementos de costos vinculados a cada uno de los componentes. Así, **la dinámica mensual tuvo dos picos en los meses de Abril y Octubre, impulsados por el incremento de los costos de mano de obra**, coincidentes con la entrada en vigencia de los aumentos de los Básicos de Convenio, tal como se analiza con mayor profundidad en la sección *El salario en la Construcción* del presente Informe.

Gráfico XXXVIII – Índice de Costo de la Construcción por capítulo. Variación mensual. Enero - Diciembre 2016 (en %)



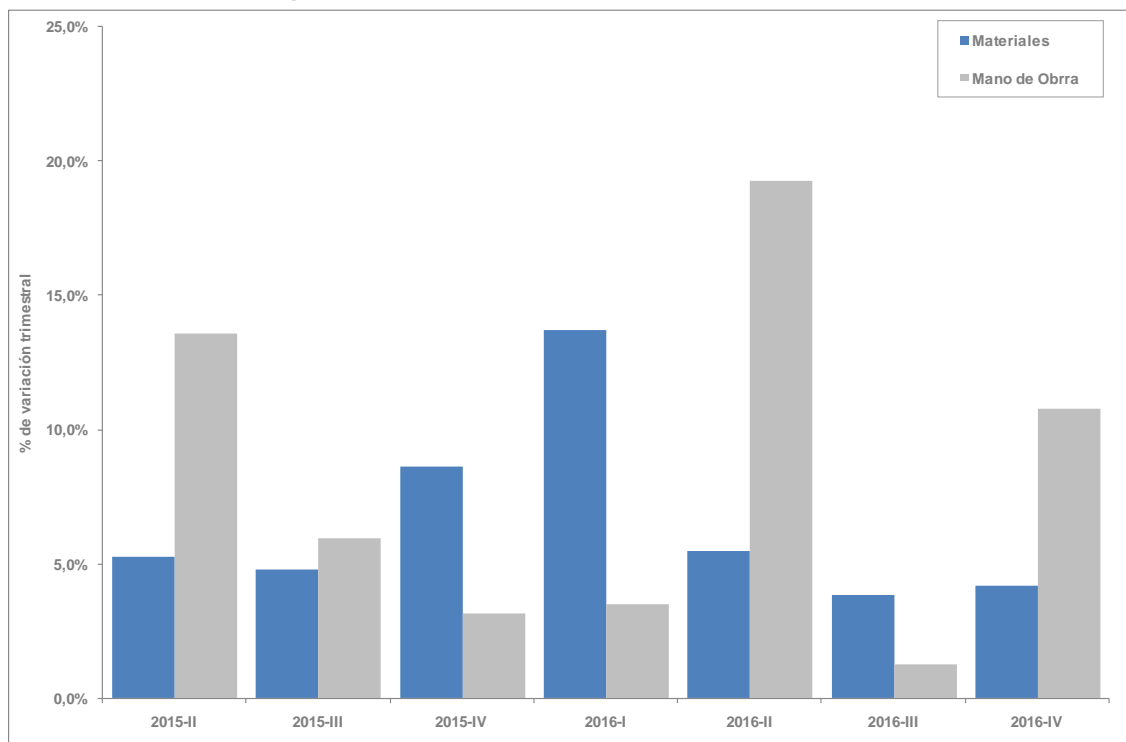
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

El mayor ritmo de crecimiento del rubro Materiales, por su parte, se concentró en el inicio del año, luego de lo cual la dinámica de incrementos se mantuvo en niveles más moderados. De hecho, este capítulo mostró un salto a partir del último trimestre de 2015, que se profundizó durante el primero del 2016 y que respondió a la perspectiva de una -luego efectiva- devaluación del tipo de cambio oficial. A partir de

⁹ En la medida que, a partir del proceso de revisión de estadísticas ya mencionado más arriba, el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires elaborado por el INDEC se limitó a proveer 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.

entonces se desaceleró sensiblemente, y **en el último trimestre de 2016 tuvo un alza equivalente a menos de la mitad de la registrada en igual período de 2015**. Así, el incremento promedio de los costos de los materiales durante el último trimestre del 2016 fue del 29,7% interanual, siendo esta, no sólo la tasa más baja de los cuatro trimestres del año, sino la única que se mantuvo por debajo del umbral del 30%.

Gráfico XXXIII - Índice de Costo de la Construcción por capítulo. Variación respecto al trimestre anterior. Segundo trimestre 2015 – Cuarto trimestre 2016 (en %)



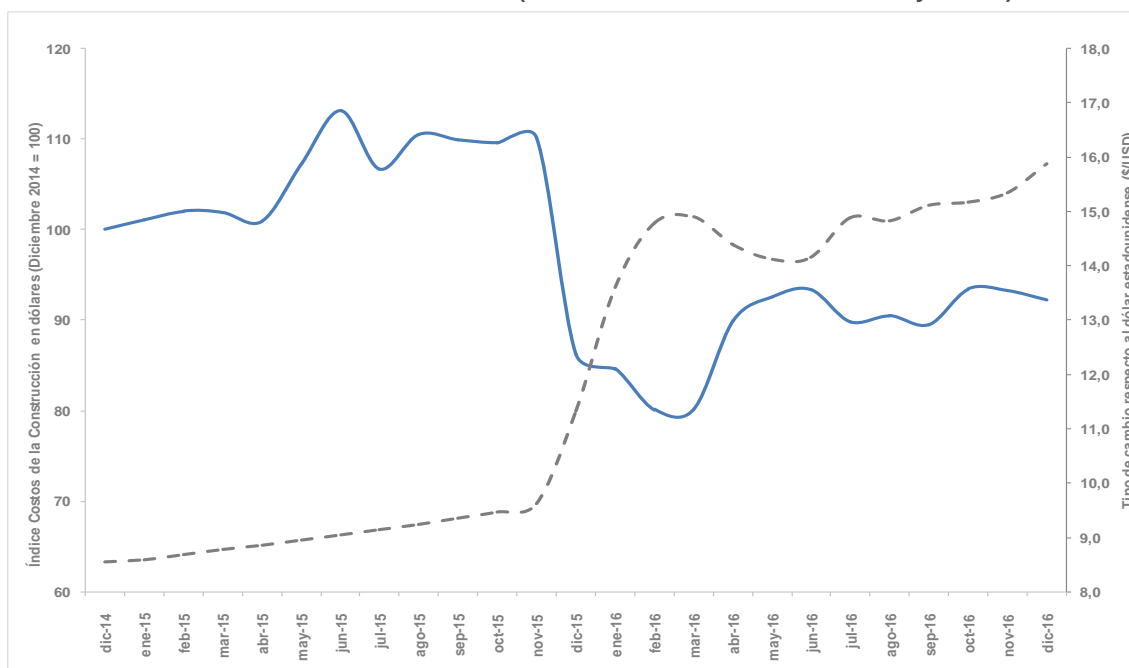
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

Finalmente, en relación a la evolución del tipo de cambio oficial, uno de los datos más relevantes del comportamiento de los costos sectoriales durante 2016 es que **el incremento registrado en el Nivel General del índice medido en pesos se mantuvo por debajo del aumento en la cotización de la divisa estadounidense**, resultando, por tanto, en una caída del costo de construcción en dólares. Así, cuando se considera el promedio a lo largo de los 12 meses del año, **el Índice de Costos de la Construcción en dólares resultó un 15,1% inferior al observado en 2015**.

En este punto, cabe señalar que tal reducción se explicó por el efecto que tuvo la corrección en el tipo de cambio oficial operada, fundamentalmente, durante los meses de Diciembre de 2015 y Enero de 2016. En lo sustancial, la disminución de los costos sectoriales en dólares se concentró en el inicio del 2016, mientras que a lo largo de los meses subsiguientes, la moderación de la pauta devaluatoria, en conjunto con el progresivo incremento de los costos medidos en moneda nacional, fue esmerilando ese impacto inicial. De esta manera, **mientras que en el mes de Marzo de 2016 la comparativa interanual arrojaba una caída del 21,4% en el nivel de costos en dólares, el ritmo de contracción se desaceleró paulatinamente, hasta finalizar el último mes del año con un incremento del 6,9%**.

Gráfico XXXIV – Costos de construcción medidos en dólares estadounidenses y Tipo de cambio. Nivel mensual.

Diciembre 2014 – Diciembre 2016 (Índice Base Diciembre 2014 = 100 y \$/USD)



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

La Construcción en el empleo

La cantidad total de asalariados registrados en todo el país se mantuvo durante el 2016 en torno a los 9,7 millones, según la información provista por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. De esta manera, la dinámica de la ocupación formal asalariada mantuvo su sendero expansivo, aunque marcando una desaceleración en relación al ritmo observado en los años precedentes. En términos absolutos, se trató de 39.200 nuevos asalariados, aproximadamente una quinta parte de la creación registrada en 2015.

En un escenario signado por la contracción de la actividad económica, el principal impulso al incremento estuvo dado por el Sector Público. La cantidad de asalariados registrados se expandió allí un 2,5% interanual y, aunque fue la tasa de crecimiento más baja de los últimos años, resultó suficiente para más que compensar la caída observada en el Sector Privado.

De esta manera, por quinto año consecutivo se incrementó la participación de los asalariados del sector público (excluyendo aquellos dependientes de empresas con participación accionaria privada y estatal que se incluyen dentro del sector privado) sobre el volumen total de asalariados registrados.

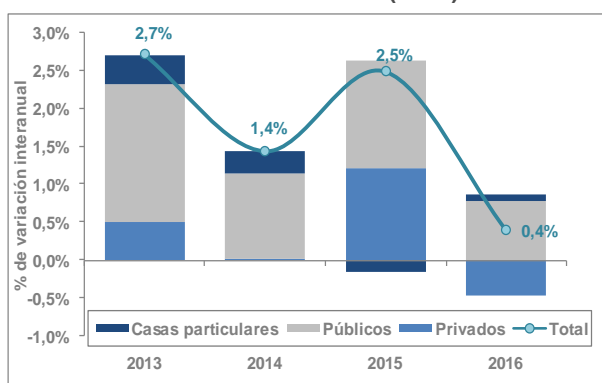
Cuadro VIII – Puesto de trabajo registrados por sector de actividad*. Promedio mensual y variación interanual. Año 2016 (en cantidad y en %)

	Puestos (cantidad)		Part. (%) 2016	Variación Interanual (%)		
	2016	2016 vs 2015		2014	2015	2016
Asalariados registrados totales	9.741.491	39.200	100,0%	1,4%	2,5%	0,4%
Asalariados registrados del Sector Privado	6.184.872	-44.385	63,5%	0,0%	1,9%	-0,7%
Sectores Productores de Bienes	2.121.385	-76.613	21,8%	-0,5%	1,6%	-3,5%
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	319.326	-4.913	3,3%	-0,8%	-0,7%	-1,5%
Pesca y servicios conexos	12.710	-358	0,1%	-0,6%	-0,9%	-2,7%
Explotación Minas y Canteras	82.367	-5.092	0,8%	7,4%	3,7%	-5,8%
Industrias Manufactureras	1.225.917	-26.926	12,6%	-1,2%	0,3%	-2,1%
Suministro de Electricidad, Gas y Agua	70.782	1.599	0,7%	5,3%	4,5%	2,3%
Construcción	410.284	-40.923	4,2%	-0,5%	6,4%	-9,1%
Sectores Productores de Servicios	4.062.705	32.284	41,7%	0,4%	2,0%	0,8%
Comercio Mayorista y Minorista y Reparaciones	1.156.062	15.169	11,9%	0,3%	1,5%	1,3%
Hoteles y Restaurantes	265.103	1.668	2,7%	1,3%	2,8%	0,6%
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	559.682	3.024	5,7%	0,9%	2,0%	0,5%
Intermediación Financiera	163.184	3.285	1,7%	-0,1%	0,3%	2,1%
Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	831.826	-13.158	8,5%	-2,0%	1,8%	-1,6%
Enseñanza, Servicios Sociales y de Salud	707.069	18.719	7,3%	2,7%	3,6%	2,7%
Otras Actividades de Servicios	379.780	3.577	3,9%	0,6%	1,8%	1,0%
Sin clasificar	781	-56	0,0%	-0,8%	-6,2%	-6,7%
Asalariados del Sector Público	3.106.368	75.871	31,9%	3,7%	4,7%	2,5%
Asalariados de casas particulares	450.717	8.180	4,6%	6,3%	-3,2%	1,8%

* Según rama de actividad de la ocupación principal.

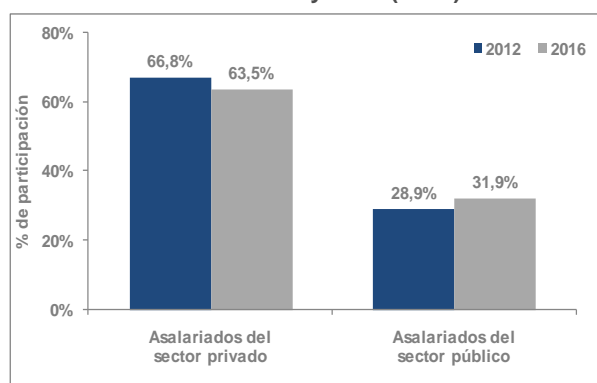
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

Gráfico XXXV – Puestos de trabajo registrados por sector de actividad*. Variación interanual. Años 2013 – 2016 (en %)



* Según rama de actividad de la ocupación principal. Los asalariados dependientes de empresas con participación accionaria privada y estatal se incluyen dentro del sector privado. **Fuente:** elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

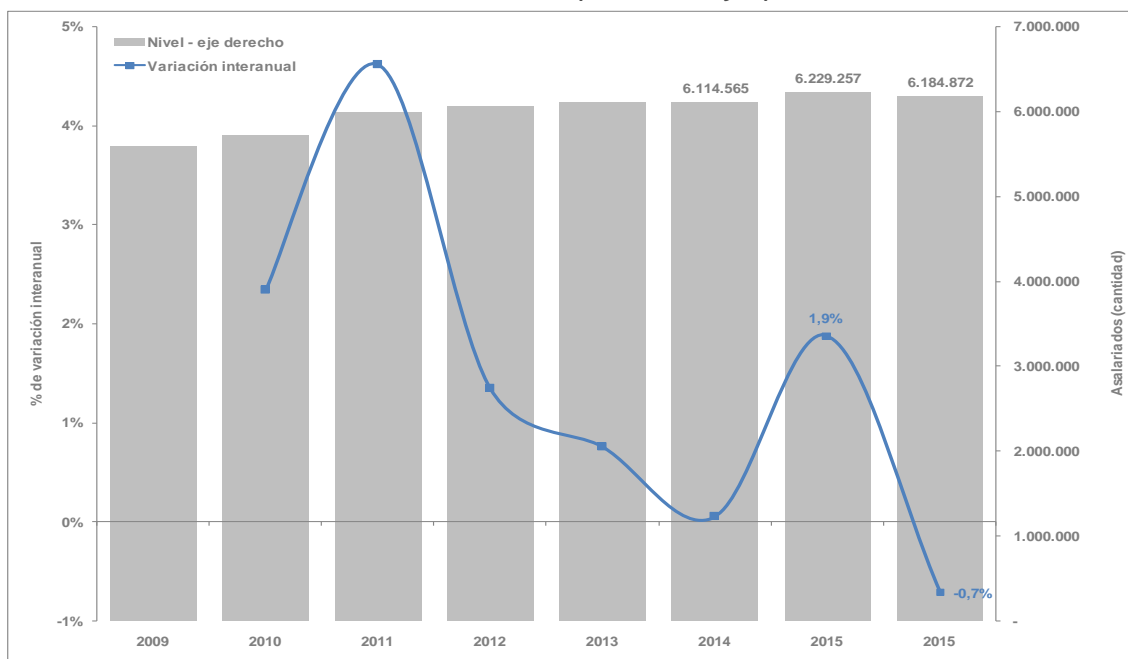
Gráfico VXXXVI – Puestos de trabajo registrados por sector de actividad*. Participación en el total. Años 2012 y 2016 (en %)



* Según rama de actividad de la ocupación principal. Los asalariados dependientes de empresas con participación accionaria privada y estatal se incluyen dentro del sector privado. **Fuente:** elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

La cantidad de asalariados registrados en el sector privado exhibió una contracción del 0,7% en relación al nivel del año 2015, siendo esta la primera disminución de la serie iniciada en el 2009. No obstante la retracción, cabe señalar que el número de asalariados del sector privado se mantuvo por sobre el registro correspondiente al 2014.

Gráfico VIXXXVII – Puestos de trabajo del sector privado*. Promedio y variación interanual.
Años 2009 - 2016 (en cantidad y %)

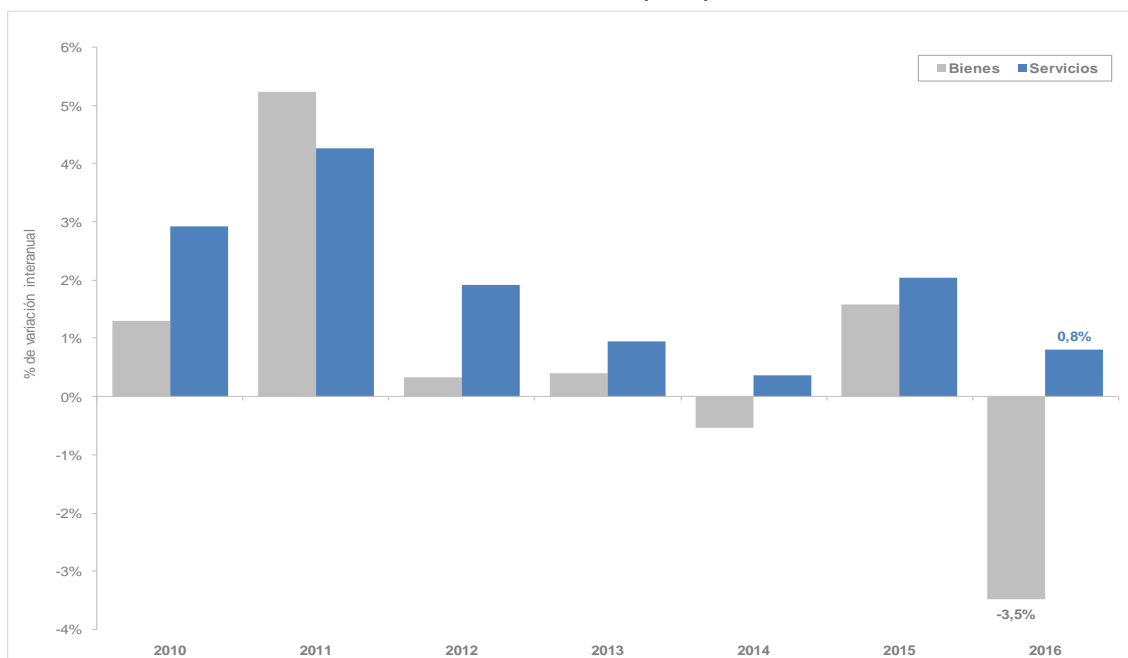


* Según rama de actividad de la ocupación principal.

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

La dinámica de los asalariados del sector privado se explicó por lo acontecido en **los Sectores Productores de Bienes, que exhibieron una contracción del 3,5% interanual**, la más significativa de la serie. En contraste, la evolución conjunta de los *Sectores Productores de Servicios* dio cuenta de un incremento del 0,8% por sobre los registros del 2015.

Gráfico XXXVIII – Puestos de trabajo registrados por sector de actividad*. Variación interanual.
Años 2010 - 2016 (en %)

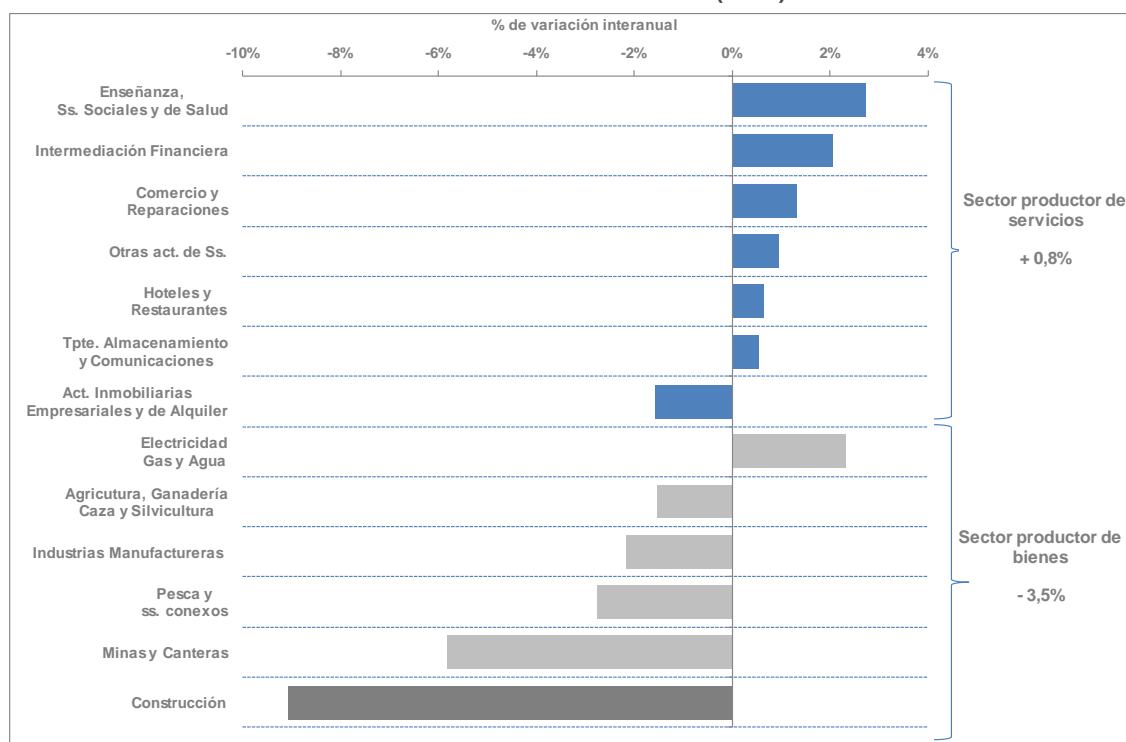


* Según rama de actividad de la ocupación principal.

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

Así, la dinámica del empleo asalariado formal en 2016 se mostró marcadamente divergente entre las ramas de actividad. Mientras que para los sectores de servicios el escenario fue de crecimiento generalizado, con la única excepción de las *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, en los vinculados a la producción de bienes el panorama resultó mayoritariamente contractivo, excluyendo al sector de *Suministro de Electricidad, gas y agua*. **Dentro de los productores de Bienes, el segmento de la Construcción lideró la caída en el volumen de asalariados registrados.**

Gráfico XXXIX - Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado por rama de actividad*.
Variación interanual. Año 2016 (en %)



* Según rama de actividad de la ocupación principal.

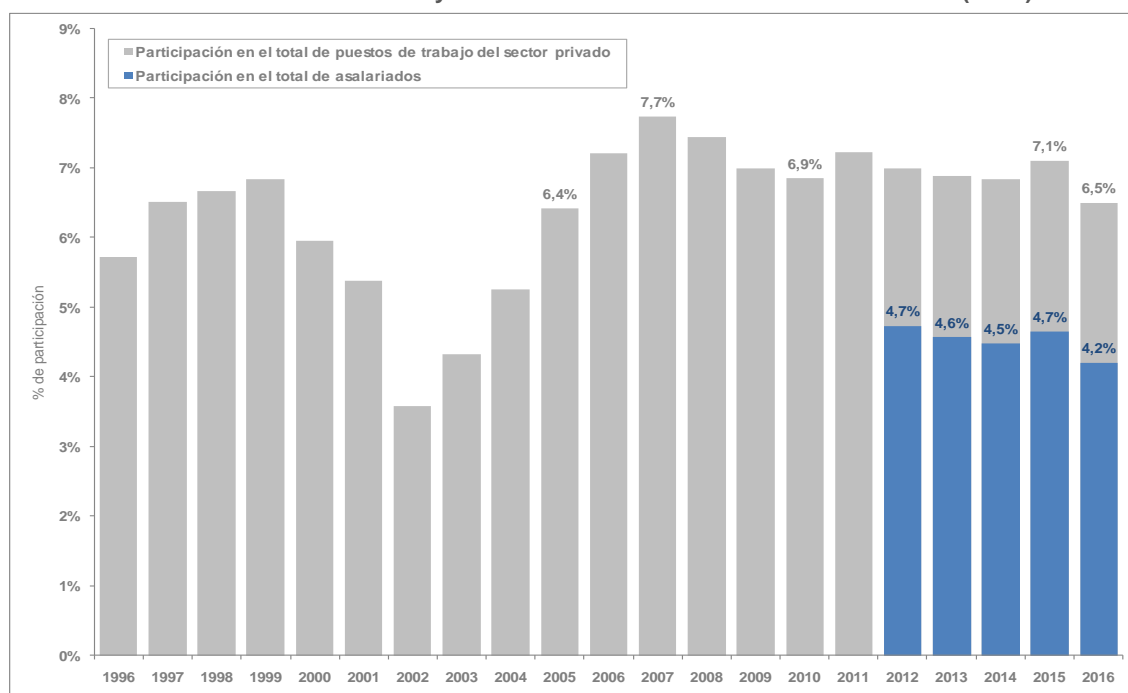
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La contracción del empleo sectorial durante el 2016 fue de una intensidad mayor que la observada en la media de la economía nacional. En consecuencia, se verificó una caída en la participación del sector tanto en términos del total de asalariados, como de los puestos de trabajo registrados del sector privado: **el volumen de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción representó un 6,5% del total correspondiente al sector privado, configurando el menor nivel de participación desde el año 2005.**

Esta disminución en la participación del sector en el volumen total de puestos de trabajo registrados resultó un fenómeno generalizado a nivel territorial. En efecto, esa tendencia se verificó a lo largo de prácticamente la totalidad del territorio nacional, con 23 de las 25 jurisdicciones¹⁰ exhibiendo una contracción respecto del 2015 y tan sólo 2 (San Juan y La Pampa) registrando una variación en sentido opuesto.

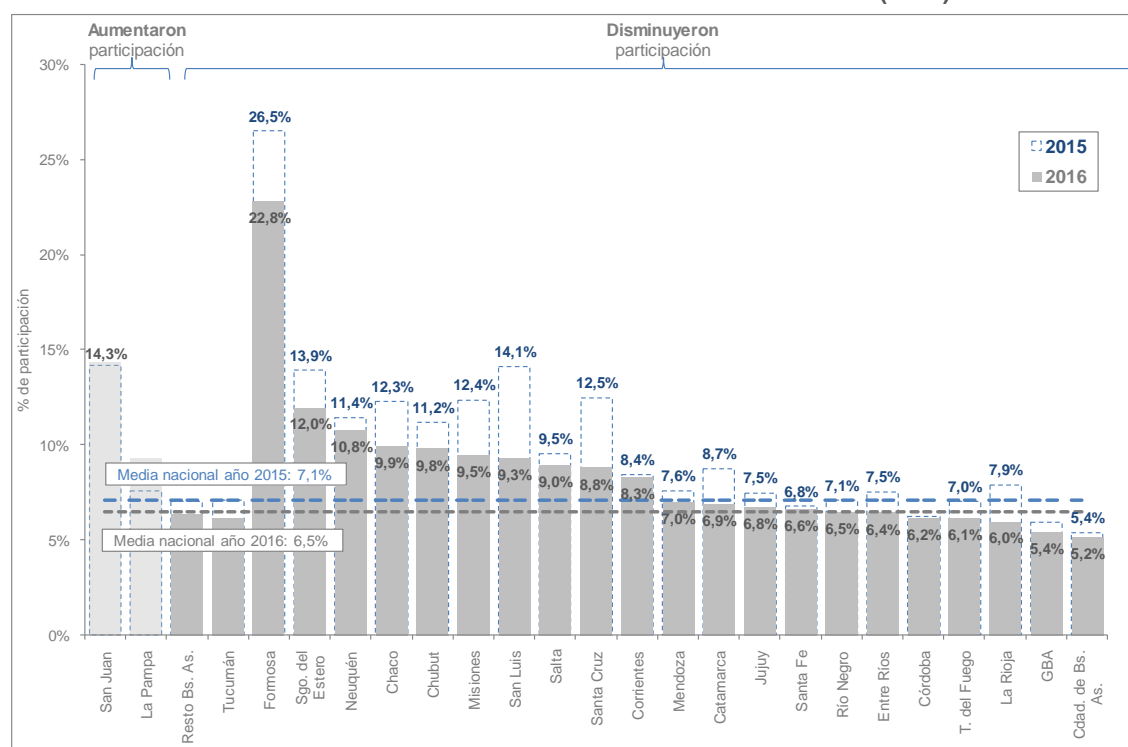
¹⁰ Se consideran separadamente los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de la Provincia.

Gráfico XL - Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado. Participación del sector Construcción en el total Privado y en el total de la economía. Años 1996 - 2016 (en %)



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

Gráfico XLI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado por Provincia. Participación del sector Construcción en el total Privado. Años 2015 - 2016 (en %)



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

► Situación Laboral en la Construcción en 2016

El empleo agregado en la Construcción

De conformidad con el panorama general de la actividad sectorial, el empleo formal en la Industria de la Construcción acusó una sensible merma a lo largo del 2016. **El promedio de ocupación en el año fue de 371.231 puestos de trabajo registrados, marcando una caída del 10,3% respecto a lo observado durante el 2015**, en lo que configuró la peor evolución interanual desde el inicio de la actual serie de empleo registrado a mediados del año 2007 (ver Gráfico I).

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Promedio mensual y variación. Primer trimestre 2010 – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad, en pesos y en %)

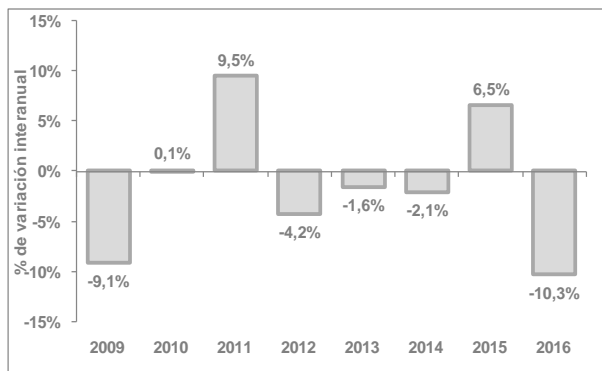
Periodo	Trabajadores			Salario Promedio (en Pesos)*			Desvío Salarios		
	Cantidad	% Var. Trim.	% Var. Anual	\$	% Var. Trim.	% Var. Anual	\$	% Var. Trim.	% Var. Anual
2010									
I-10	373.435	-2,2%	-3,2%	2.280,7	-11,5%	17,3%	886,3	-15,0%	16,2%
II-10	380.823	2,0%	-1,2%	2.877,4	26,2%	23,7%	1.124,0	26,8%	21,7%
III-10	384.960	1,1%	0,2%	2.657,1	-7,7%	27,0%	1.024,5	-8,8%	27,8%
IV-10	399.253	3,7%	4,6%	3.315,5	24,8%	28,7%	1.371,9	33,9%	31,6%
2011									
I-11	405.420	1,5%	8,6%	3.114,3	-6,1%	36,6%	1.282,5	-6,5%	44,7%
II-11	422.761	4,3%	11,0%	3.981,9	27,9%	38,4%	1.711,1	33,4%	52,2%
III-11	425.687	0,7%	10,6%	3.718,7	-6,6%	40,0%	1.474,5	-13,8%	43,9%
IV-11	430.300	1,1%	7,8%	4.505,8	21,2%	35,9%	1.972,5	33,8%	43,8%
2012									
I-12	411.829	-4,3%	1,6%	4.221,1	-6,3%	35,5%	2.771,7	40,5%	116,1%
II-12	407.962	-0,9%	-3,5%	4.936,6	17,0%	24,0%	2.235,2	-19,4%	30,6%
III-12	397.281	-2,6%	-6,7%	5.167,9	4,7%	39,0%	2.300,3	2,9%	56,0%
IV-12	395.678	-0,4%	-8,0%	5.816,6	12,6%	29,1%	2.699,4	17,3%	36,8%
2013									
I-13	388.156	-1,9%	-5,7%	5.199,7	-10,6%	23,2%	2.799,0	3,7%	1,0%
II-13	398.318	2,6%	-2,4%	6.353,5	22,2%	28,7%	3.195,8	14,2%	43,0%
III-13	400.101	0,4%	0,7%	6.056,5	-4,7%	17,2%	2.517,5	-21,2%	9,4%
IV-13	400.497	0,1%	1,2%	7.016,6	15,9%	20,6%	3.149,7	25,1%	16,7%
2014									
I-14	381.942	-4,6%	-1,6%	6.091,9	-13,2%	17,2%	2.675,1	-15,1%	-4,4%
II-14	385.484	0,9%	-3,2%	8.128,0	33,4%	27,9%	3.583,9	34,0%	12,1%
III-14	389.642	1,1%	-2,6%	7.722,8	-5,0%	27,5%	3.254,1	-9,2%	29,3%
IV-14	397.069	1,9%	-0,9%	9.055,6	17,3%	29,1%	4.045,1	24,3%	28,4%
2015									
I-15	398.745	0,4%	4,4%	7.873,1	-13,1%	29,2%	3.407,6	-15,8%	27,4%
II-15	421.656	5,7%	9,4%	10.287,1	30,7%	26,6%	4.603,0	35,1%	28,4%
III-15	425.268	0,9%	9,1%	9.580,9	-6,9%	24,1%	4.029,5	-12,5%	23,8%
IV-15	409.686	-3,7%	3,2%	11.261,6	17,5%	24,4%	4.998,8	24,1%	23,6%
2016									
I-16	369.756	-9,7%	-7,3%	9.877,9	-12,3%	25,5%	4.207,3	-15,8%	23,5%
II-16	366.797	-0,8%	-13,0%	13.473,5	36,4%	31,0%	5.827,0	38,5%	26,6%
III-16	370.225	0,9%	-12,9%	12.140,5	-9,9%	26,7%	5.000,3	-14,2%	24,1%
IV-16	378.147	2,1%	-7,7%	15.166,7	24,9%	34,7%	6.481,4	29,6%	29,7%
Promedio 2008	422.865	-	-1,1%	1.937,3	-	24,6%	760,9	-	24,0%
Promedio 2009	384.242	-	-9,1%	2.234,3	-	15,3%	882,7	-	16,0%
Promedio 2010	384.618	-	0,1%	2.782,7	-	24,5%	1.101,7	-	24,8%
Promedio 2011	421.042	-	9,5%	3.830,2	-	37,6%	1.610,2	-	46,2%
Promedio 2012	403.188	-	-4,2%	5.035,5	-	31,5%	2.501,6	-	55,4%
Promedio 2013	396.768	-	-1,6%	6.156,6	-	22,3%	2.915,5	-	16,5%
Promedio 2014	388.534	-	-2,1%	7.749,6	-	25,9%	3.389,6	-	16,3%
Promedio 2015	413.839	-	6,5%	9.750,7	-	25,8%	4.259,7	-	25,7%
Promedio 2016	371.231	-	-10,3%	12.664,6	-	29,9%	5.379,0	-	26,3%

El salario correspondiente al Segundo y Cuarto Trimestre incluye el medio aguinaldo.

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

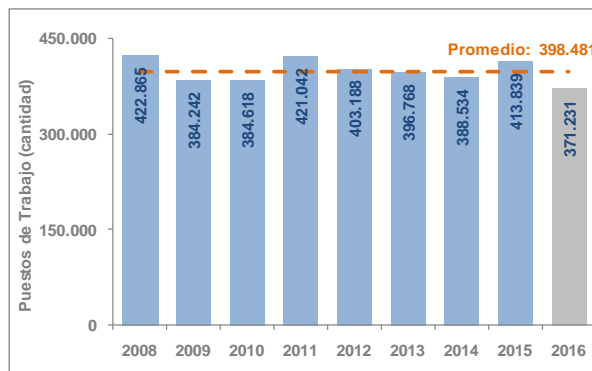
Algo similar se verifica cuando es la cantidad de puestos lo que se considera en perspectiva histórica. Como se ilustra en el Gráfico II, **la media de ocupación a lo largo del 2016 resultó el menor registro de la serie** (que inicia en 2008), **ubicándose a un 6,8% por debajo de la media histórica** y un 3,4% inferior del promedio observado a lo largo del bienio 2009 – 2010.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. 2009 - 2016 (en %)



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

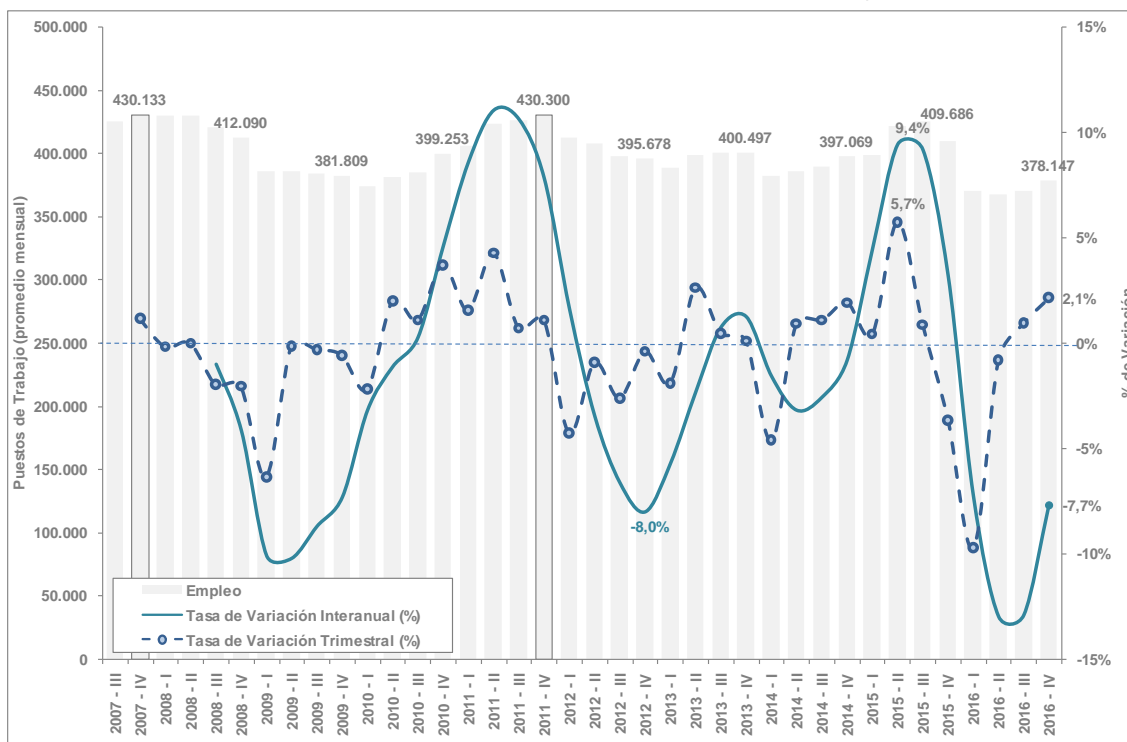
Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. 2008 - 2016 (en cantidad)



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

La reducción del empleo sectorial se concentró fuertemente en la primera mitad del año. El Gráfico III, que ilustra la evolución trimestral e interanual de esta variable, permite observar que la retracción en términos de nivel se verificó a lo largo del primer (que contiene también un componente estacional) y el segundo trimestre, al tiempo que en el segundo semestre del año inició una incipiente recuperación del empleo sectorial. De esta manera, **el mayor ritmo de caída interanual se verificó en el segundo trimestre del año 2016 alcanzando el 13% interanual**, para finalizar el último trimestre con un ritmo más moderado (-7,7%).

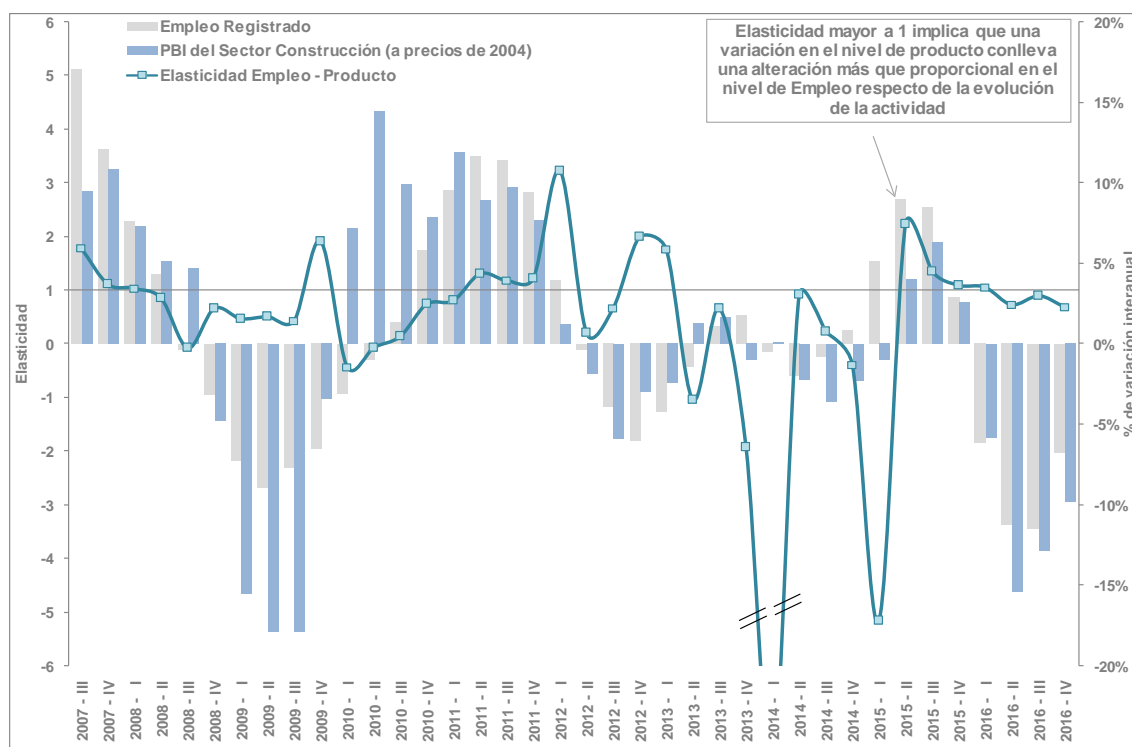
Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual y variación trimestral e interanual. Tercer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)



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

Con excepción del primer trimestre del año, **la reducción en la cantidad de puestos de trabajo registrados resultó proporcionalmente inferior a la verificada por el nivel de actividad sectorial**. El Gráfico IV, que considera la información surgida de las Cuentas Nacionales, ilustra este punto a partir de la evolución de la elasticidad de la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a las variaciones del Producto Bruto Interno de la Construcción. Cuando dicha variable asume valores superiores a 1 significa que el empleo sectorial registrado ha evidenciado una variación más que proporcional a la verificada en el Producto de la Construcción¹¹. Algo similar se observó en el año 2009 como se ilustra en el mismo Gráfico IV aunque en dicha oportunidad, la cantidad de puestos de trabajo registrados se redujo a una relación aún menor que en 2016.

Gráfico IV – Elasticidad Empleo – Producto de la Construcción.
Tercer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2016



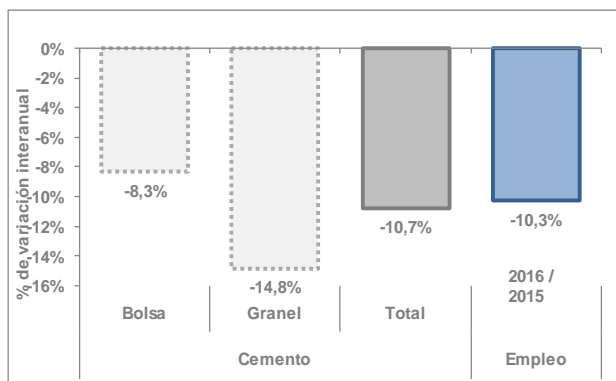
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON, Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

Este diferencial entre el comportamiento de los indicadores de actividad y del empleo sectorial se ilustra con mayor claridad al analizar conjuntamente la evolución del consumo doméstico de cemento portland y de la cantidad de puestos de trabajo registrados. Como se ve en el Gráfico V, ambas variables presentaron una tasa de caída similar en 2016. Sin embargo, la reducción en el consumo resultó mucho más intensa en términos de los despachos *a granel*, característicos de la ejecución de obras de mediano y gran porte, que alcanzaron una contracción del 14,8% interanual.

En este punto, el diferencial más significativo se verifica al comparar con el promedio de los años 2009/2010. El consumo global de cemento resultó un 11,3% superior en 2016, impulsado fundamentalmente por la tipología *en bolsa*, lo que contrasta con el hecho de que el volumen de ocupación resultó un 3,4% inferior a dicho periodo (Gráfico VI).

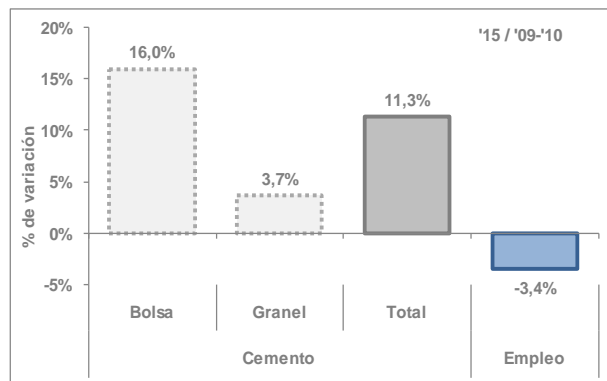
¹¹ Un análisis más exhaustivo exigiría tomar en cuenta el empleo no registrado, cuyas cifras no se tienen con certeza. Una aproximación puede realizarse utilizando los datos del sector que son relevados en la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) que lleva adelante el INDEC en forma trimestral, ya que el Sistema de Seguridad Social informa sólo porcentuales.

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación interanual. 2016 (en %)



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

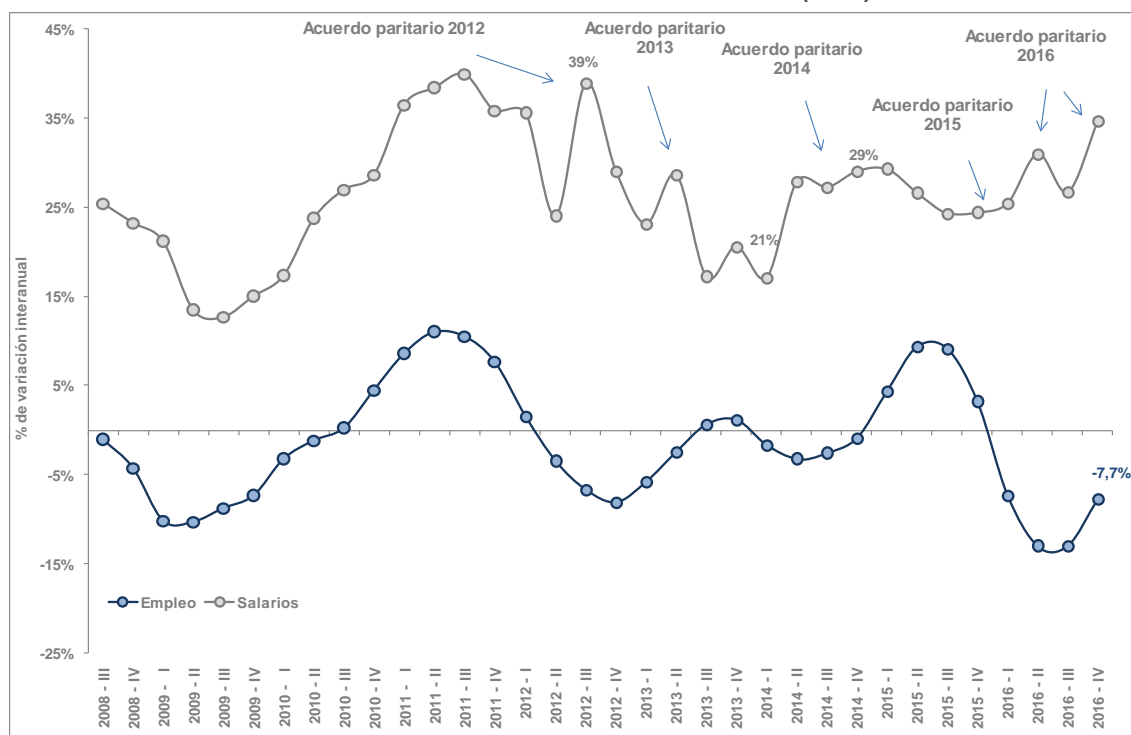
Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación 2016 / Promedio 2009 - 2010 (en %)



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

En relación a la evolución salarial se destaca que el 2016 presentó una marcada aceleración del ritmo de crecimiento interanual, luego de la disminución observada en 2015. En un escenario de fuerte preponderancia de la dinámica macroeconómica nacional, el Acuerdo Paritario se desarrolló en dos etapas: la primera abarcó el período comprendido entre los meses de Abril a Septiembre de 2016 y la segunda desde ese mes hasta Marzo de 2017. Como se abordará con mayor profundidad en la sección correspondiente, la evolución de los salarios registrados del sector se explica a partir de la aplicación de los dos tramos de incrementos negociados sobre los Básicos de Convenio, quebrándose la tendencia de desaceleración observada durante los años precedentes (Gráfico VII).

Gráfico VII – Construcción. Puestos de Trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Tercer trimestre 2008 – Cuarto trimestre 2016 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La dinámica contractiva del empleo sectorial se observó a lo largo de todos los tamaños de firmas, destacándose que si bien hubo una disminución en la cantidad de empleadores registrados, **la merma en el volumen de puestos de trabajos del sector se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las empresas constructoras que permanecieron en actividad.**

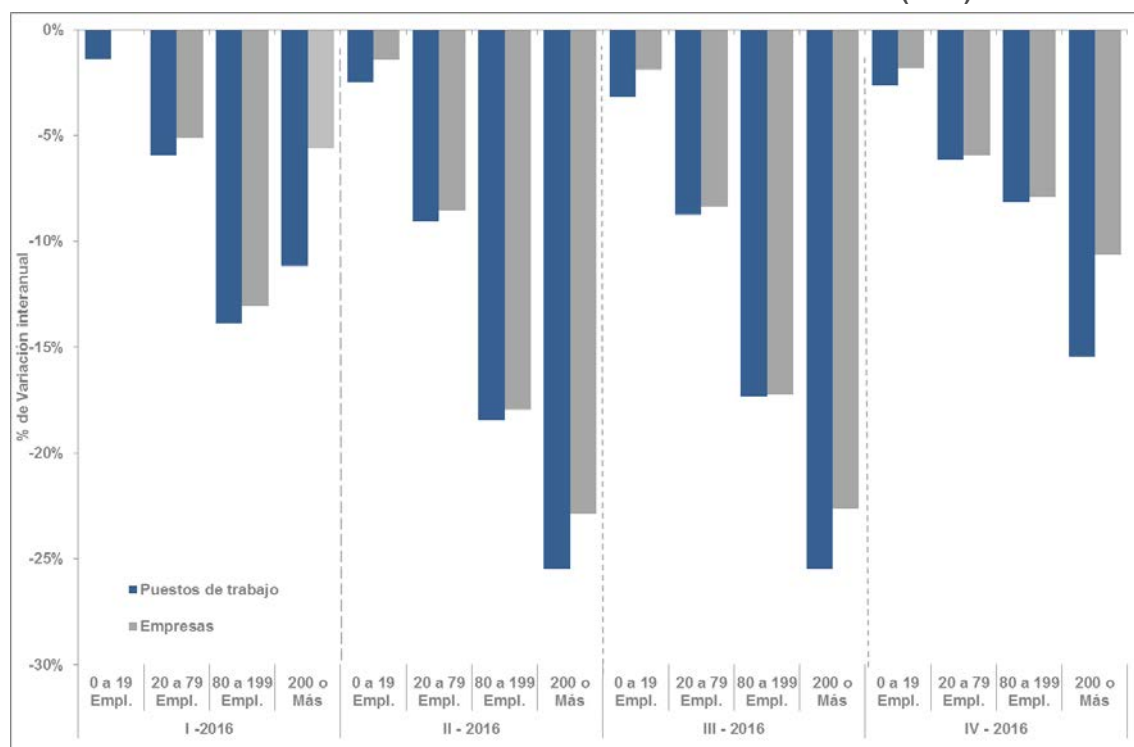
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Tamaño de empresa. Promedio mensual y variación interanual. Primer trimestre – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)

Tamaño Empresa	I - 2016	II - 2016	III - 2016	IV - 2016	2015	2016	% de Variación	
							IV - 2016 / IV - 2015	2016 / 2015
0 a 9 Empl.	64.366	64.535	65.138	65.007	66.016	64.762	-2,6%	-1,9%
10 a 19 Empl.	47.788	48.167	47.844	48.659	49.679	48.114	-2,7%	-3,2%
20 a 49 Empl.	74.794	74.950	74.842	75.179	80.289	74.941	-6,6%	-6,7%
50 a 79 Empl.	40.022	38.556	38.406	39.527	43.009	39.128	-5,4%	-9,0%
80 a 99 Empl.	17.173	17.509	18.401	19.657	19.783	18.185	0,4%	-8,1%
100 a 199 Empl.	44.681	46.502	47.389	49.046	56.380	46.905	-11,2%	-16,8%
200 a 299 Empl.	26.815	23.577	25.259	27.501	28.328	25.788	-8,7%	-9,0%
300 a 499 Empl.	21.224	20.013	20.132	19.191	25.898	20.140	-9,2%	-22,2%
500 o Más Empl.	32.894	32.987	32.815	34.381	44.456	33.269	-23,0%	-25,2%
Total	369.756	366.797	370.225	378.147	413.839	371.231	-7,7%	-10,3%

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

En términos interanuales la caída de la ocupación se extendió a lo largo de todo el 2016, mostrando mayor intensidad durante el segundo y el tercer trimestre del año. **El segmento de empresas de 200 o más empleados fue el que registró la evolución menos favorable**, con la excepción del primer trimestre en el cual la contracción más significativa en relación a 2015 se verificó en el segmento de entre 80 y 199 empleados (ver Gráfico VIII).

Gráfico VIII – Construcción. Empresas y Puestos de trabajo registrados por tamaño de firma. Variación interanual. Primer trimestre – Cuarto Trimestre 2016 (en %)



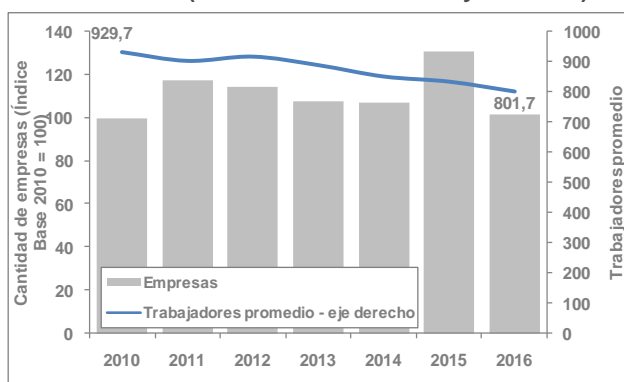
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La evolución del segmento de empresas con plantel igual o superior a los 200 puestos de trabajo registrados mostró la peor performance del año, lo que se explica principalmente por lo acontecido en las firmas de 500 o más empleados.

Como contraposición a la buena evolución exhibida en 2015, **las grandes firmas constructoras resultaron las más afectadas por la merma del empleo sectorial en el año bajo análisis**. Así, si en 2015 el impulso de este segmento de empresas se vio dinamizado principalmente por la expansión del universo de empleadores incluidos en la misma, en 2016 se verificó una reducción tanto en la cantidad de firmas como en términos del plantel promedio de las mismas (ver Gráfico IX).

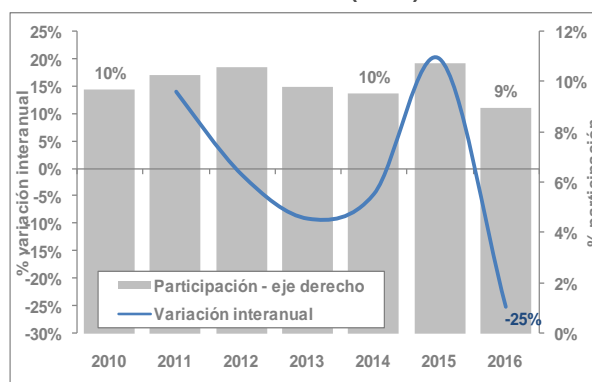
Como consecuencia, **la cantidad de puestos de trabajo registrados en firmas de 500 o más empleados se redujo un 25% interanual, marcando la caída más pronunciada de la serie histórica y también el menor nivel de participación en la estructura del empleo registrado**. Como puede observarse en el Gráfico X, en 2016 este segmento de empresas explicó un 9% del total de la ocupación sectorial, configurando el menor nivel de la serie que se inicia en 2010.

Gráfico IX - Construcción. Empresas y puestos de trabajo registrados en firmas de 500 o más trabajadores. Nivel y promedio mensual por empresa. 2010 – 2016 (Índice Base 2010 = 100 y cantidad)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en firmas de 500 o más trabajadores. Variación interanual y participación. 2010 – 2016 (en %)

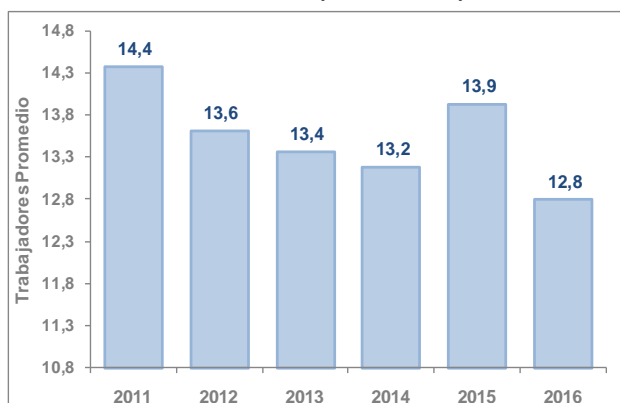


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como resultado de lo referido anteriormente, **el 2016 culminó con el registro más bajo de empleo por firma constructora de la serie histórica. El indicador de empleo promedio para todo el año fue de 12,8 puestos de trabajo registrados por empresa**, marcando así una caída del 8,2% interanual y del 3% si el contraste se realiza en función del anterior mínimo (correspondiente al año 2014).

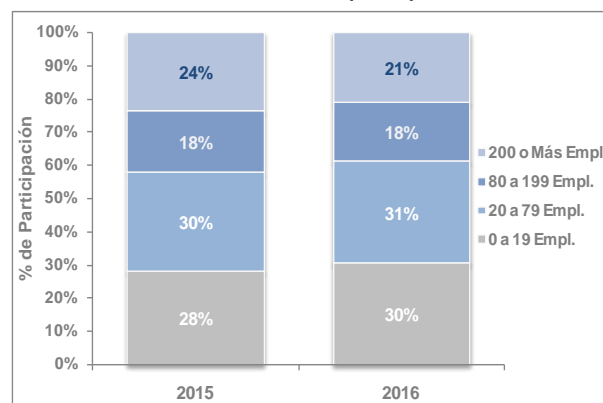
En consecuencia, analizando la estructura del empleo sectorial según tamaño de firma se observa una **mayor concentración en las empresas de menor plantel promedio relativo**. Como se ilustra en el Gráfico XI, mientras la proporción de trabajadores de la Industria de la Construcción registrados en firmas de 200 o más empleados cayó del 24% al 21% entre 2015 y 2016, **las firmas de 19 o menos empleados aumentaron su participación en 2 p.p en igual período, alcanzando un 30% del total de trabajadores registrados durante 2016**.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual por empresa. 2011 – 2015 (en cantidad)



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

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Participación según tamaño de firma. 2015 - 2016 (en %)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La caída del volumen de ocupación sectorial resultó un fenómeno generalizado a nivel nacional, siendo 23 de las 25¹² jurisdicciones en las cuales se divide el territorio a los efectos de la elaboración del presente análisis las que mostraron en 2016 un número menor de puestos de trabajo que un año atrás.

¹² Dado que se consideran separadamente las evoluciones de los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de las localidades de dicha Provincia, a los efectos de este análisis el territorio nacional queda dividido en 25 Jurisdicciones.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Promedio mensual y variación interanual. Años 2012 – 2016 y Primer Trimestre – Cuarto Trimestre 2016 (en cantidad y en %)

Provincia	I - 2016	II - 2016	III - 2016	IV - 2016	Promedio 2012	Promedio 2013	Promedio 2014	Promedio 2015	Promedio 2016	% de Variación	
										IV - 2016 / IV - 2015	2016 / 2015
Cdad. de Bs. As.	67.929	67.774	69.529	71.651	74.478	73.212	72.233	73.246	69.221	1,5%	-5,5%
Buenos Aires	107.177	104.856	105.191	106.491	118.540	113.890	113.674	118.608	105.929	-8,8%	-10,7%
GBA	73.322	71.848	71.130	71.954	82.512	78.865	78.729	80.936	72.063	-9,9%	-11,0%
Resto Bs. As.	33.855	33.008	34.061	34.537	36.028	35.025	34.945	37.672	33.865	-6,4%	-10,1%
Catamarca	1.977	2.023	2.149	2.314	2.098	2.694	2.886	2.877	2.116	-12,0%	-26,4%
Chaco	6.178	6.800	7.387	7.638	7.414	8.222	8.579	9.186	7.001	-15,4%	-23,8%
Chubut	9.138	9.004	8.969	9.367	10.675	9.557	9.887	10.377	9.120	-7,4%	-12,1%
Córdoba	27.239	27.063	26.743	27.661	26.942	27.626	25.150	27.304	27.176	-2,3%	-0,5%
Corrientes	6.446	6.520	6.330	6.129	5.492	5.150	4.641	6.285	6.356	-12,8%	1,1%
Entre Ríos	8.192	8.180	9.150	9.233	10.515	10.380	10.035	10.484	8.689	-10,4%	-17,1%
Formosa	5.646	5.889	5.870	5.538	5.771	6.024	5.915	7.011	5.736	-24,9%	-18,2%
Jujuy	2.758	2.895	3.161	3.132	2.635	2.530	2.806	3.374	2.987	-10,7%	-11,5%
La Pampa	3.643	3.892	3.771	3.627	2.907	3.402	2.947	3.206	3.733	10,9%	16,4%
La Rioja	1.370	1.273	1.465	1.537	1.641	1.975	2.306	2.197	1.411	-27,0%	-35,7%
Mendoza	11.380	11.173	11.923	12.401	10.991	11.093	11.211	13.187	11.719	-3,7%	-11,1%
Misiones	8.303	9.281	9.094	9.531	9.576	10.933	9.981	12.552	9.052	-21,7%	-27,9%
Neuquén	10.521	10.453	10.252	10.177	7.276	8.070	9.241	11.173	10.351	-14,4%	-7,4%
Río Negro	7.717	7.568	7.119	7.488	6.976	7.367	7.296	8.206	7.473	-10,3%	-8,9%
Salta	7.568	7.504	7.877	8.145	7.419	7.565	7.338	8.166	7.774	-4,2%	-4,8%
San Juan	9.038	9.351	9.443	9.013	10.955	11.811	9.438	9.608	9.211	-1,7%	-4,1%
San Luis	5.615	5.242	4.658	4.943	4.927	4.399	5.407	8.245	5.115	-33,4%	-38,0%
Santa Cruz	5.659	4.879	4.531	4.338	8.605	8.010	7.443	7.734	4.852	-43,9%	-37,3%
Santa Fe	32.872	32.615	33.250	34.766	35.615	33.769	33.177	34.010	33.376	1,6%	-1,9%
Sgo. del Estero	6.790	6.479	6.453	6.363	7.254	7.252	7.558	7.404	6.521	-13,9%	-11,9%
Tie. del Fuego	2.099	2.079	1.689	1.985	2.077	2.235	2.381	2.437	1.963	-12,2%	-19,4%
Tucumán	9.767	9.396	9.468	9.334	12.276	11.028	10.574	10.733	9.492	-9,7%	-11,6%
Sin Asignar	4.735	4.606	4.753	5.345	10.134	8.574	6.430	6.230	4.860	-15,2%	-22,0%
Total	369.756	366.797	370.225	378.147	403.188	396.768	388.534	413.839	371.231	-7,7%	-10,3%
% Var. Trimestral	-9,7%	-0,8%	0,9%	2,1%	-	-	-	-	-	-	-
% Var Anual	-7,3%	-13,0%	-12,9%	-7,7%	-	-	-	-	-	-	-

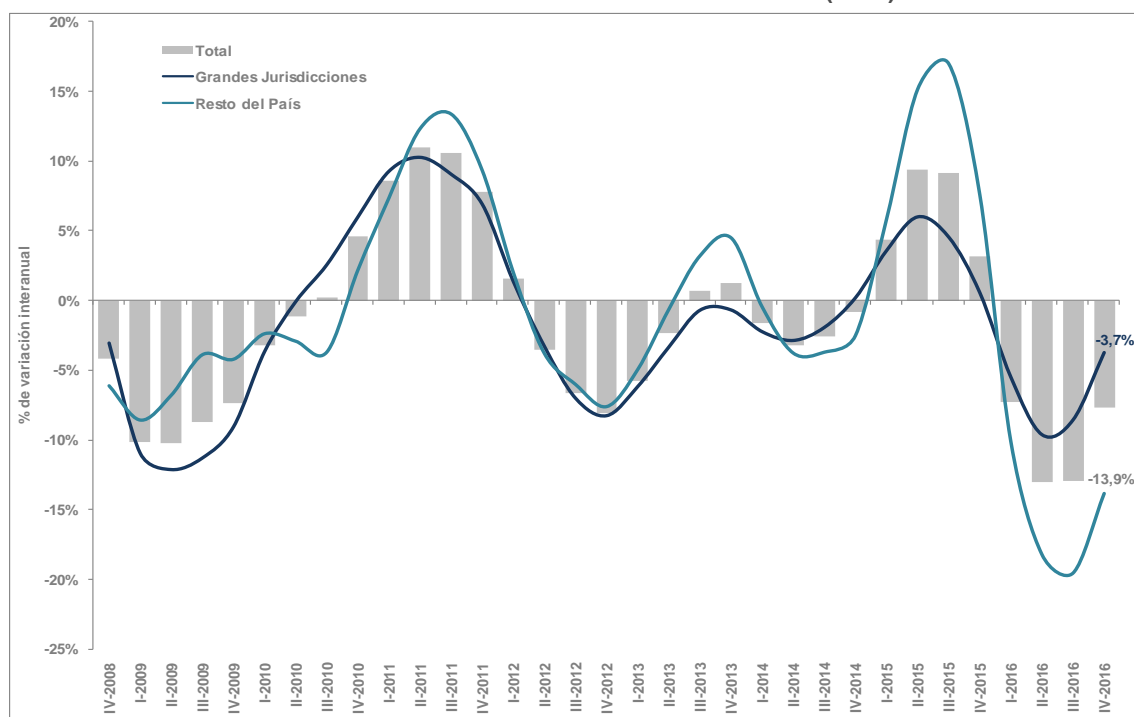
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Pese a esta baja general, la caída del empleo sectorial en 2016 mostró un patrón marcadamente diferenciado a nivel territorial. Así, **mientras que en las Grandes Jurisdicciones¹³ la cantidad de puestos de trabajo disminuyó un 6,9% en relación al 2015, en el Resto del País la reducción fue algo más del doble, alcanzando el 15,6% interanual.**

Cabe destacar que si bien la volatilidad del empleo en las *Grandes Jurisdicciones* tiende a ser menor que la observada en el *Resto del País* (dado su mayor peso sobre la estructura del empleo sectorial), lo cierto es que la brecha entre los comportamientos en ambos agrupamientos territoriales parece haberse expandido en los últimos años, como se ilustra en el Gráfico XIII. La evolución de la ocupación sectorial en 2016 marca un contraste casi perfecto con la situación de 2015. De hecho, como puede verse en el mismo Gráfico, el referido diferencial se mantuvo a lo largo de todo el 2016, pero exhibió su mayor expresión en el último trimestre cuando la caída en el *Resto del País* más que triplicó a la verificada en el agrupamiento de los mayores distritos del país.

¹³ Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gran Buenos Aires, interior de la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe.

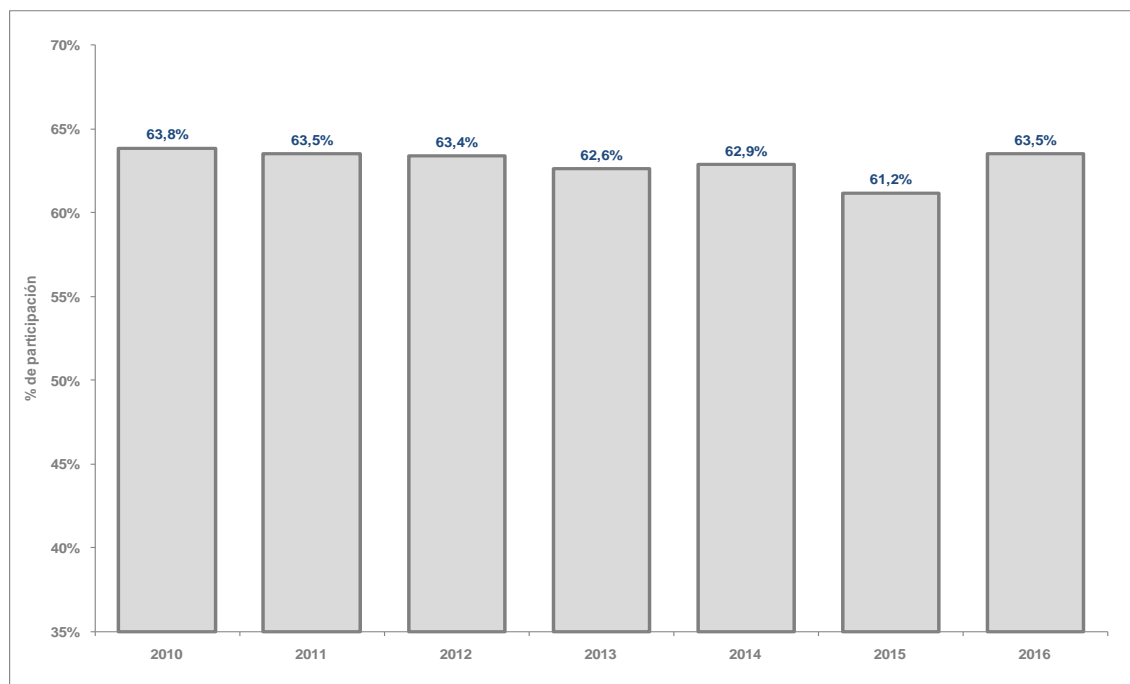
Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total.
Variación interanual. Cuarto trimestre 2008 - 2016 (en %)



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

En consecuencia, **la participación de las Grandes Jurisdicciones en el total del empleo nacional alcanzó el 63,5%, su nivel más elevado desde el año 2011** luego de las caídas verificadas en los últimos años pero y fundamentalmente durante el 2015, cuando se ubicó en el 61,2%, el más bajo de la serie histórica.

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones.
Participación sobre el total. Años 2010 - 2016 (en %)



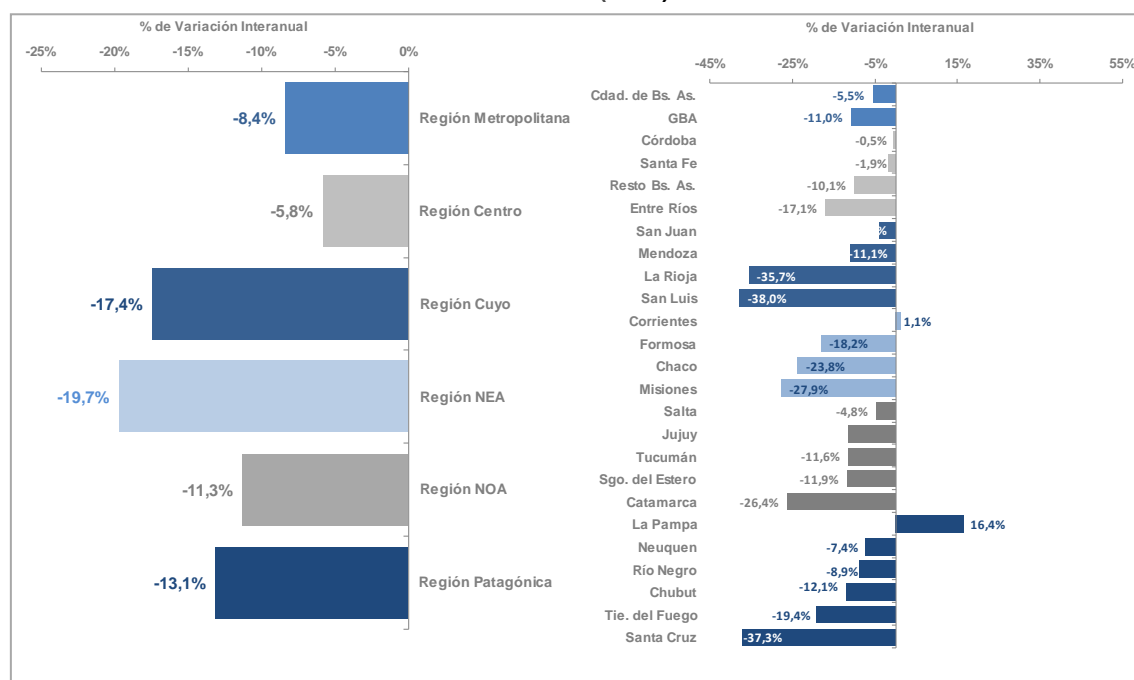
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El Gráfico XV ilustra el grado de difusión territorial de la disminución del empleo sectorial en 2016. La totalidad de las regiones en las que se subdivide el territorio nacional exhibieron en 2016 un nivel de empleo inferior al de 2015, al tiempo que si se observa con un mayor grado de desagregación, se nota que tan sólo dos provincias mostraron una evolución interanual positiva: La Pampa (16,4%) y Corrientes (1,1%).

Como fuera comentado, las Regiones Centro y Metropolitana, que nuclean a las provincias agrupadas en la categoría de *Grandes Jurisdicciones*, son las que presentaron las menores tasas de caída. La Región Centro fue la de comportamiento más favorable, hecho explicado, fundamentalmente, por la relativamente buena evolución de las provincias de Córdoba (-0,5%) y de Santa Fe (-1,9%). La Región Metropolitana, en tanto, registró un ritmo de caída (-8,5% interanual) más significativo que la precedente, impulsado por la reducción en la cantidad de puestos de trabajo registrados en el Gran Buenos Aires (GBA). Así la Provincia de Buenos Aires constituyó el distrito de las *Grandes Jurisdicciones* que ostentó la peor evolución en 2016, con una merma del 11% interanual en el GBA y del 10,1% en el interior provincial.

En contraste con la situación verificada en 2015, la Región del Noreste Argentino (NEA) fue la que presentó la evolución menos favorable del empleo sectorial, con una disminución del 19,7% interanual.

Gráfico XV – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia y Región. Variación interanual. Año 2016 (en %)



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

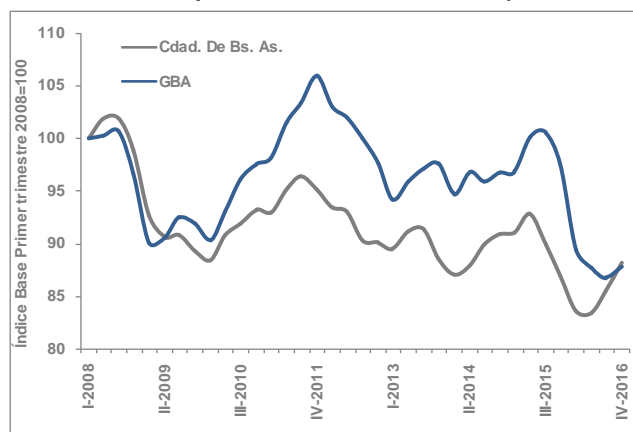
Observando al interior de la Región Metropolitana, se destaca el hecho de que el 2016 marcó una interrupción de la tendencia, caracterizada por una mejor evolución relativa del GBA por sobre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Así, luego de ocho años consecutivos en los que los municipios del conurbano bonaerense lograron una dinámica más favorable que la de la capital del país (con la excepción de fines del 2010 y del año 2014), en 2016 la caída del empleo en el GBA duplicó a la registrada en la Ciudad Autónoma. Como resultado, por primera vez desde inicios de 2009, la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad igualó a la emplazada en el GBA (ver Gráfico XVI).

Adicionalmente, en ambos distritos, el nivel de ocupación sectorial verificado en 2016 configuró nuevos mínimos históricos (para la serie que inicia a mediados de 2007) al ubicarse un 4,2% y un 3,7%, respectivamente, por debajo de los anteriores niveles mínimos correspondientes al año 2014 para el caso de la Ciudad y al 2009 para el caso del GBA.

El escenario en la Región Centro, la segunda de mayor relevancia en términos del empleo registrado, también supuso una cierta reconfiguración durante 2016. Las caídas más pronunciadas se verificaron en las provincias de Entre Ríos y, como se mencionara, en el interior de la Provincia de

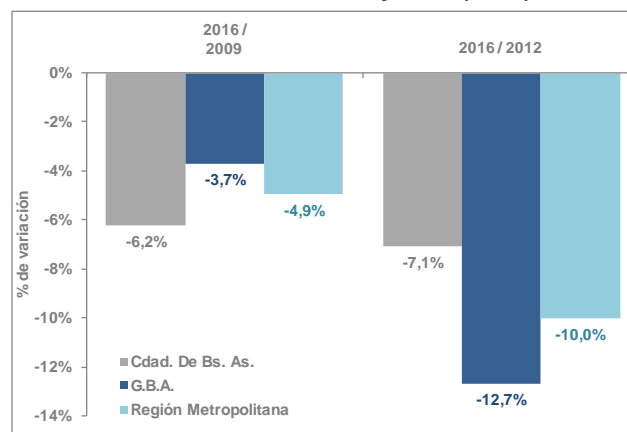
Buenos Aires, en donde la cantidad de puestos de trabajo resultó un 17,1% y un 10,1% inferior, respectivamente, a la verificada un año atrás.

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción en la Región Metropolitana. Primer trimestre 2008 – Cuarto trimestre 2016 (Índice Base primer trimestre 2008 = 100)



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

Gráfico XVII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Jurisdicción en la Región Metropolitana. Variación 2016 vs 2009 y 2012 (en %)



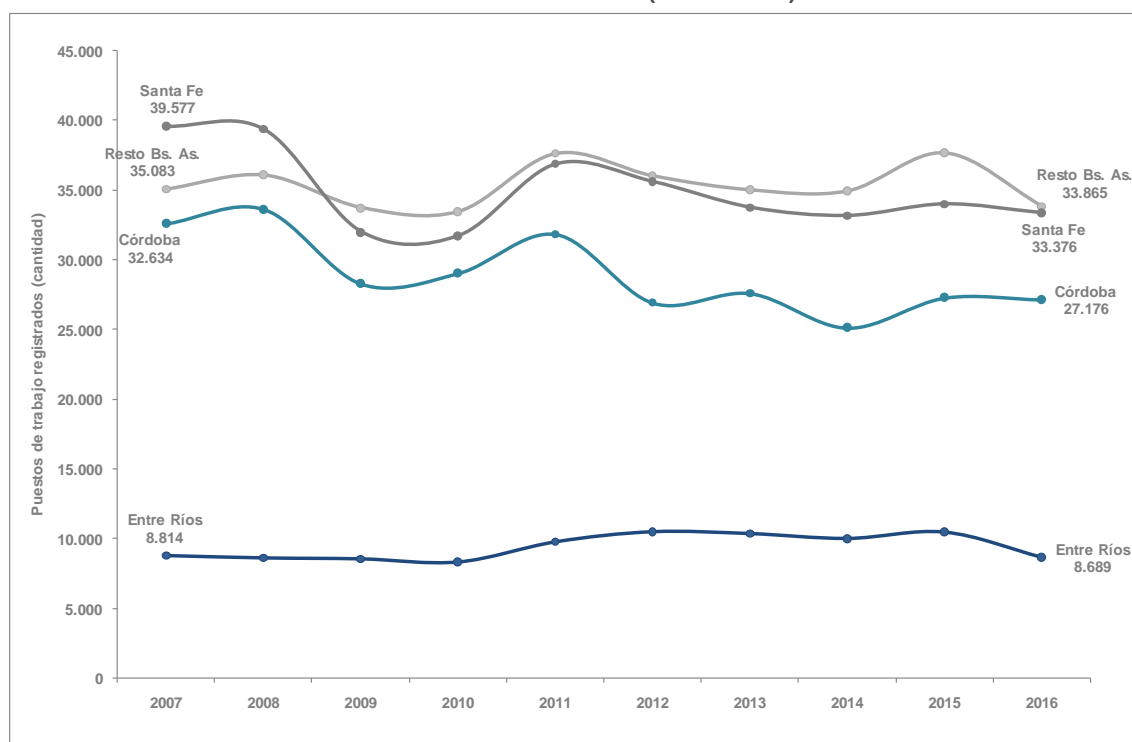
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En tanto, **la Provincia de Córdoba fue, por segundo año consecutivo, el distrito de mejor desempeño**. La dinámica de la ocupación sectorial en esa provincia desafió el escenario contractivo nacional, ya que el volumen de ocupación se mantuvo prácticamente en idéntico nivel que el de 2015 (-0,5%).

Como se ilustra en el Gráfico XVIII, los tres grandes distritos que conforman la Región Centro ostentan una dinámica diferenciada a lo largo de los últimos años. Mientras que las provincias de Córdoba y, sobre todo, de Santa Fe dan cuenta de una tendencia que, pese al incremento del 2011, es de marcada contracción desde los máximos registros de ocupación sectorial alcanzados en 2008, el interior de la Provincia de Buenos Aires muestra una evolución mucho más oscilante, con dos picos en los años 2011 y 2015 y luego con una caída en 2016 que retrotrae el volumen de puestos a niveles semejantes a los de 2009.

Así, si se contrastan las participaciones de cada una de estas jurisdicciones en el total del empleo regional para los años 2008 y 2016 se nota que, aún pese a su mejor desempeño relativo en este último año, las provincias de Córdoba y Santa Fe pierden terreno frente al interior de la Provincia de Buenos Aires y, en menor medida, a la Provincia de Entre Ríos.

Gráfico XVIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia en la Región Centro. Promedio mensual. Años 2007 - 2016 (en cantidad)

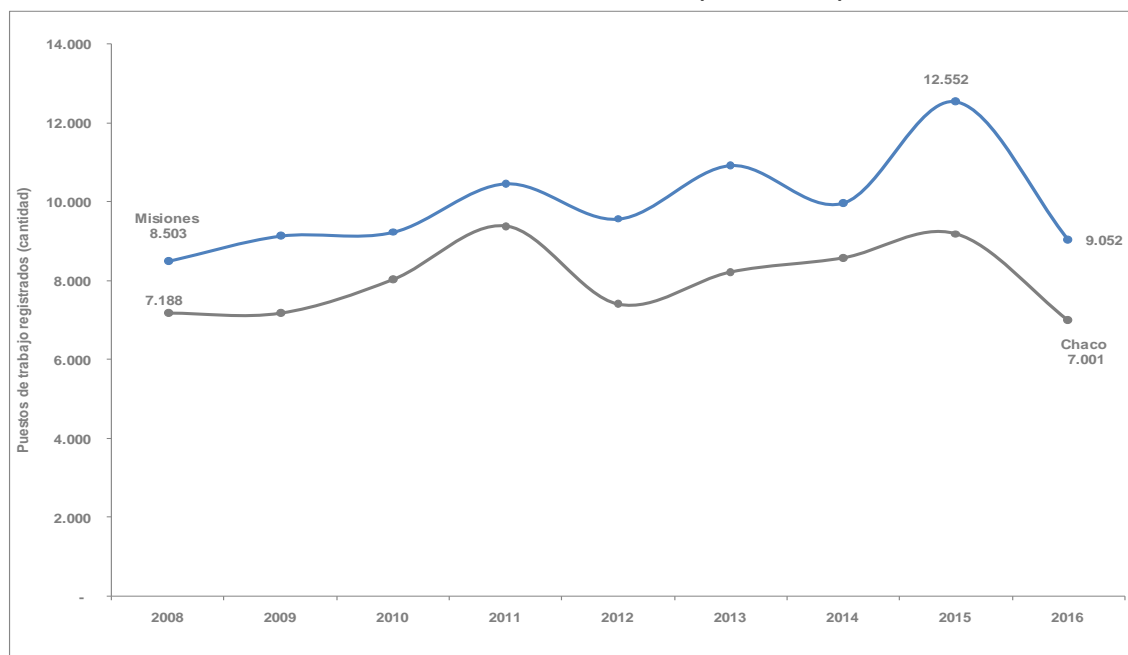


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Del total nacional, seis jurisdicciones fueron las que exhibieron los ritmos de contracción interanual más significativos, los cuales más que duplicaron la media nacional. **Fue en las Provincias de San Luis y Santa Cruz en donde la reducción de puestos de trabajo registrados resultó más significativa.** En el primer caso, el promedio de ocupación en 2016 resultó 38% inferior al correspondiente al año precedente mientras que en la Provincia de Santa Cruz igual comparativa arrojó una caída del 37,3%. **La Provincia de La Rioja completa el cuadro** de las tres jurisdicciones con ritmos de caídas superiores a un tercio en el volumen de puestos de trabajo registrados en el 2016, con una disminución interanual del 35,7%.

Misiones, Chaco y Catamarca, en tanto, muestran también bajas muy significativas pero relativamente más moderadas del 27,9%, el 23,8% y el 26,4%, respectivamente. Las primeras dos, pertenecientes a la Región Noreste, son las más importantes en términos de volumen de ocupación. Como se ilustra en el Gráfico XIX, la ocupación registrada en estos distritos mostró en los últimos años una tendencia de crecimiento, más allá de las oscilaciones propias de la evolución de la actividad sectorial. Así, el comportamiento del empleo en 2016 configura una interrupción de esta tendencia llevando a la cantidad de puestos de trabajo registrados en la provincia de Misiones a un nivel similar al verificado en el año 2009 y a su mínimo para la serie histórica en el caso de la Provincia de Chaco. En esta última, la evolución del empleo se vio afectada, entre otras cuestiones, por la paralización de la obra del segundo acueducto del Chaco cuya reanudación está prevista para el inicio de 2018.

Gráfico XIX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en las provincias de Misiones y Chaco. Promedio mensual. Años 2008 - 2016 (en cantidad)

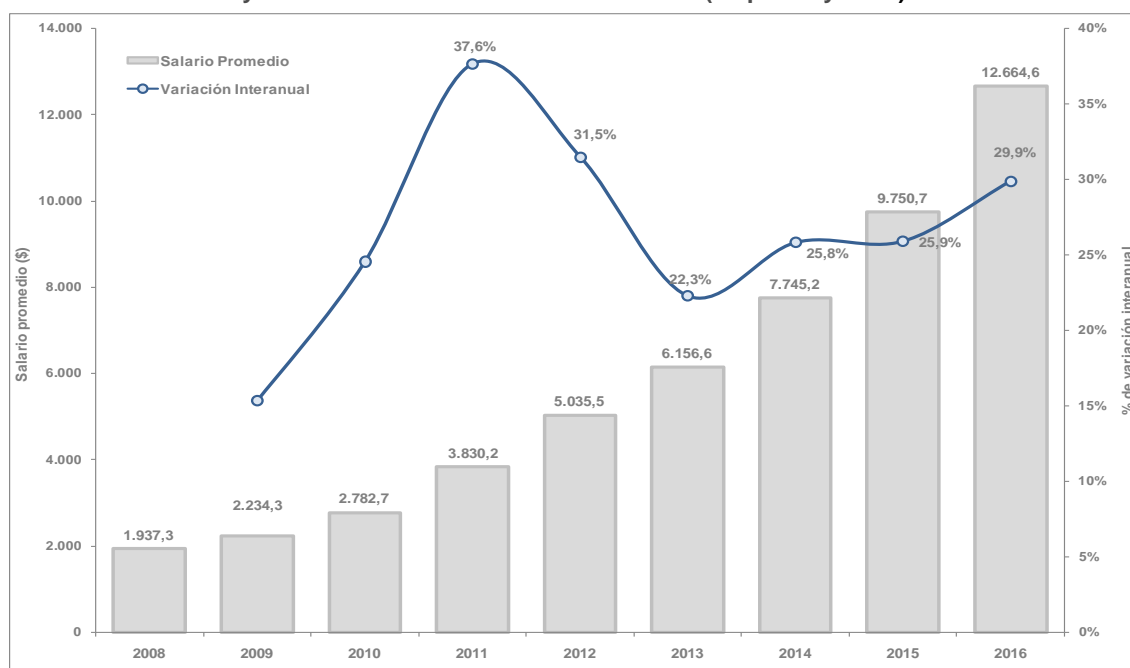


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

El promedio salarial para todo el 2016 fue de **\$12.625,7** (cifra que incluye los pagos en concepto de Aguinaldo). De esta manera **el ritmo de expansión de las remuneraciones acumulado a lo largo del año fue del 29,5%**, marcando una aceleración en relación al trienio previo y registrando la **tasa de crecimiento interanual más elevada desde el 2012** (Gráfico XX).

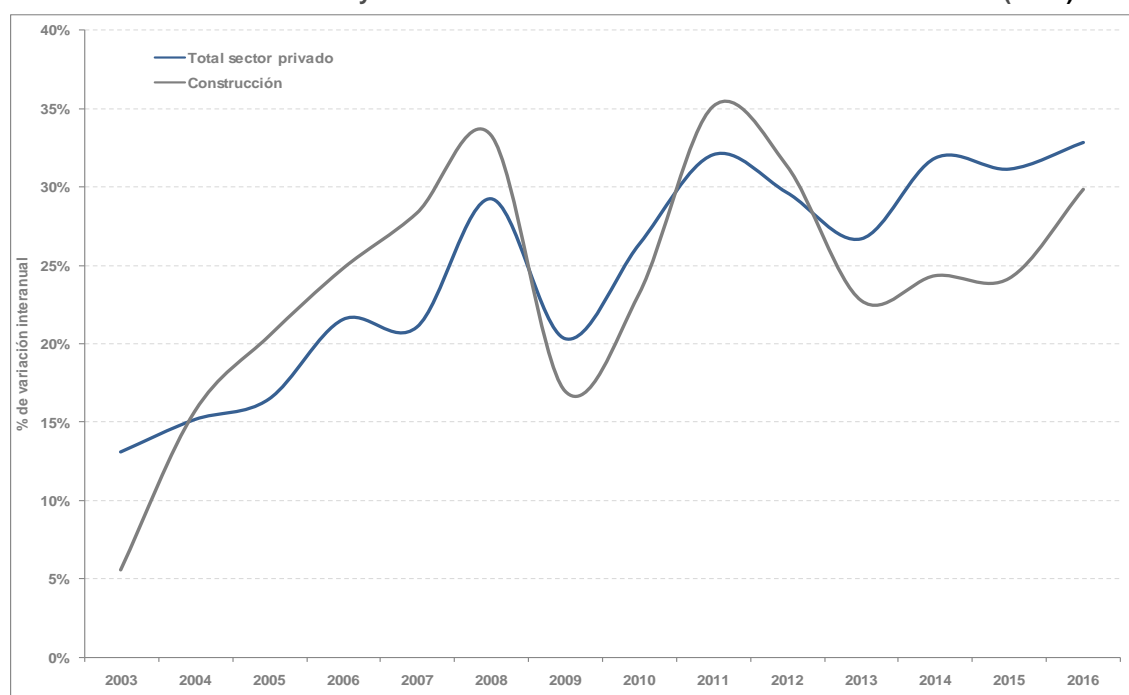
Gráfico XX – Construcción. Salario promedio de los trabajadores registrados. Monto mensual y variación interanual. Años 2008 - 2016 (en pesos y en %)



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

Si se coloca en la perspectiva del resto de los sectores, se verifica que **por cuarto año consecutivo el ritmo de incremento de las remuneraciones en la Industria de la Construcción quedó debajo del verificado por el del total de empleo registrado en el sector privado**. De todas maneras cabe destacar que, como se ilustra en el Gráfico XXI, **la brecha que separa ambas dinámicas se estrecha considerablemente en el año 2016**, representando una mejora relativa de las remuneraciones sectoriales.

Gráfico XXI – Remuneración promedio por todo concepto de los trabajadores registrados del sector privado. Total del Sector Privado y Construcción. Variación interanual. Años 2003 – 2016 (en %)



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

La dinámica de los salarios durante el año bajo análisis se encontró fuertemente vinculada a las particularidades de las negociaciones paritarias que regularon la evolución de los Básicos de Convenio en 2015 y en 2016.

Específicamente, el Acuerdo correspondiente a 2016 estableció un desdoblamiento de la negociación de los Básicos de Convenio en dos tramos. A mediados del mes de Abril se alcanzó un acuerdo que pautó la dinámica salarial hasta el mes de Septiembre, previéndose la reapertura de negociaciones orientadas a evaluar nuevos aumentos aplicables para el período comprendido entre Octubre 2016 y Marzo de 2017.

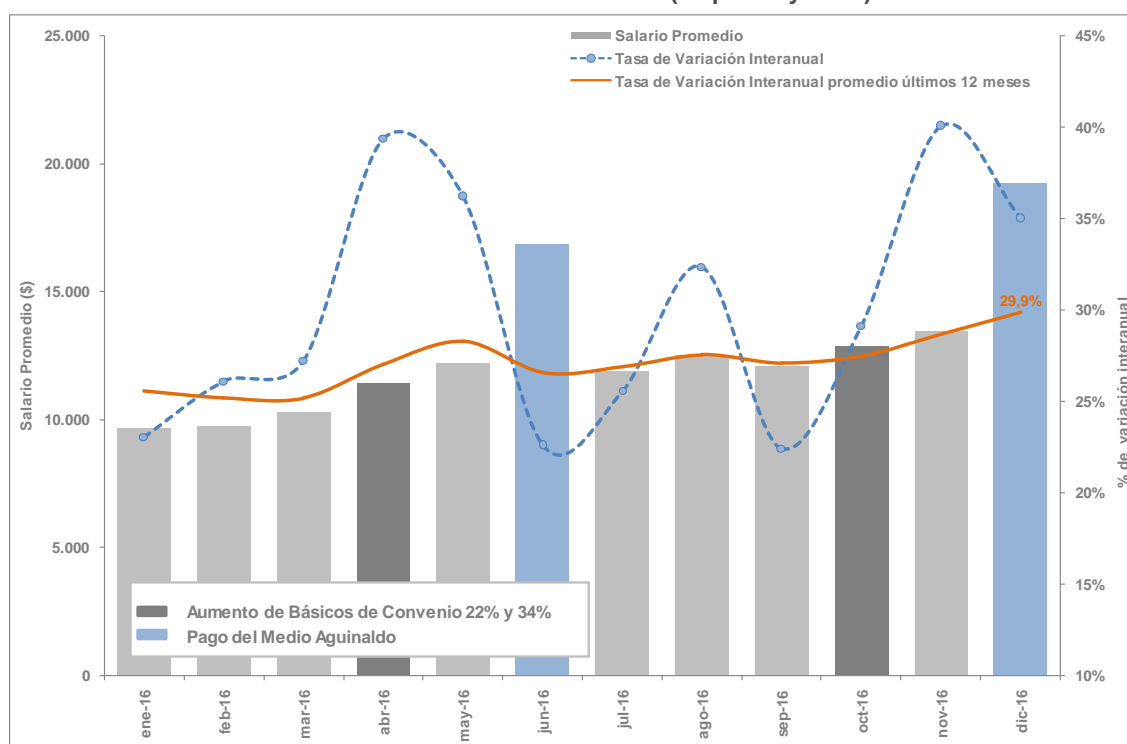
El primero de estos acuerdos, homologado por la Resolución N° 242/2016 del Ministerio de Trabajo, estableció un incremento salarial del 22% aplicable sobre los salarios básicos de convenio vigentes al 31 de Marzo de 2016. Las nuevas escalas derivadas de este aumento, válidas para las distintas categorías previstas en el Convenio 76/75, se hicieron efectivas con las remuneraciones del mes de Junio de 2016 previéndose en ese mismo mes el pago de manera retroactiva de los incrementos correspondientes a los meses de Abril y Mayo.

En la reapertura de la negociación en el mes de Octubre se establecieron dos tramos de incremento: el primero que entró en vigencia con las remuneraciones correspondiente a Octubre de 2016 supuso un aumento del 34% sobre los Básicos vigentes al 31 de Marzo de 2016 y el segundo de aplicación con los salarios correspondientes a Enero de 2017 que, manteniendo idéntica base, establece una mejora del 39%.

Las diferencias existentes entre lo pautado en 2016 y en 2015 explican, en lo sustancial, las oscilaciones en el ritmo de expansión interanual verificadas a lo largo del año. Así, en los meses de Abril y Mayo se sobredimensionó la pauta prevista en la negociación, ya que si bien en el acuerdo paritario de 2015 el primer tramo de incrementos también correspondió al mes de Abril, este se hizo pagadero de forma retroactiva en Junio. Lo inverso aconteció a partir de ese mes (ver Gráfico XXII). En Octubre, con la aplicación del segundo incremento, se produce una nueva aceleración del ritmo de crecimiento salarial que

impacta, inclusive, a la dinámica de mediano plazo ilustrada en el mismo Gráfico a partir de la tasa de variación interanual del promedio de los últimos 12 meses.

Gráfico XXII - Construcción. Salario promedio de los trabajadores registrados. Monto mensual y Variación interanual. Enero - Diciembre 2016 (en pesos y en %)



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

Dentro de la estructura del empleo formal por escala salarial, este incremento promedio del 29,9% en las remuneraciones registradas se tradujo en un desplazamiento de trabajadores desde los segmentos de menor a los de mayor remuneración nominal. En este sentido, como se ilustra en el Gráfico XXIII, **fueron 73.523 la cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron a lo largo del 2016 un salario igual o superior a los \$16.000 promedio mensual** (incluyendo el pago del medio aguinaldo), lo que implica un 68,7% más de puestos que en 2015. Algo similar aconteció con la cantidad de trabajadores que percibieron entre \$12.000 y \$13.999 y entre \$14.000 y \$15.999, quienes incrementaron su número un 42,2% y un 41,2% interanual, respectivamente.

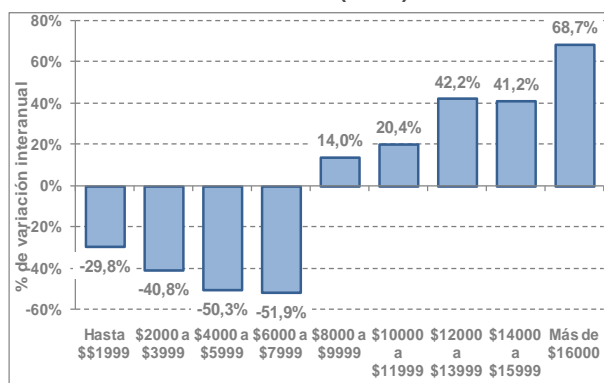
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Promedio mensual y Variación. Años 2015 – 2016 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)

Franja Salarial	I - 2016	II - 2016	III - 2016	IV - 2016	2015	2016	% de Variación	
							IV - 2016 / IV - 2015	2016 / 2015
Hasta \$1999	33.628	22.856	23.758	19.449	35.483	24.923	-31,3%	-29,8%
\$2000 a \$3999	33.552	21.818	22.089	19.041	40.720	24.125	-42,5%	-40,8%
\$4000 a \$5999	39.137	28.203	31.206	24.438	61.817	30.746	-39,5%	-50,3%
\$6000 a \$7999	86.292	32.346	32.451	26.743	92.392	44.458	-68,7%	-51,9%
\$8000 a \$9999	61.445	69.990	81.441	58.852	59.598	67.932	-6,4%	14,0%
\$10000 a \$11999	40.366	43.782	51.278	50.369	38.580	46.449	9,5%	20,4%
\$12000 a \$13999	23.639	36.967	39.806	40.580	24.796	35.248	33,8%	42,2%
\$14000 a \$15999	14.721	26.354	25.127	29.113	16.879	23.829	38,0%	41,2%
Más de \$16000	36.977	84.481	63.069	109.563	43.574	73.523	76,0%	68,7%
Total	369.756	366.797	370.225	378.147	413.839	371.231	-7,7%	-10,3%

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

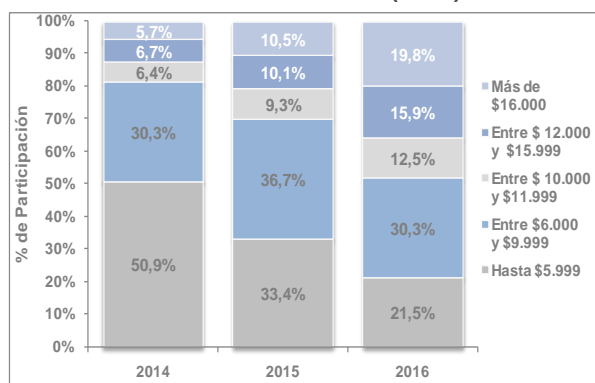
Así, la proporción de empleados registrados de la Industria de la Construcción con salario promedio mensual superior a los \$16.000 fue del 19,8%, casi el doble que un año atrás. De la misma manera, **prácticamente la mitad de los trabajadores del sector (48,2%) percibieron una remuneración promedio mensual (siempre incluyendo el pago en concepto de Aguinaldo) igual o superior a los \$10.000** (Gráfico XXIV).

Gráfico XXIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Año 2016 (en %)



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

Gráfico XXIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Años 2014 - 2016 (en %)



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

El análisis de la dinámica salarial por tamaño de firma muestra un panorama marcadamente más homogéneo que el del año 2015. Si bien, como se suele destacar, este indicador se encuentra sensiblemente afectado por el desplazamiento de firmas hacia otros de mayor o menor escala, en la dinámica general del empleo durante el 2016 es notable la aceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones a lo largo de los diversos tamaños de empresa, así como también la poca variabilidad de la tasa de crecimiento promedio, **los que se ubicaron en torno al 30% interanual** (ver Gráfico XXV).

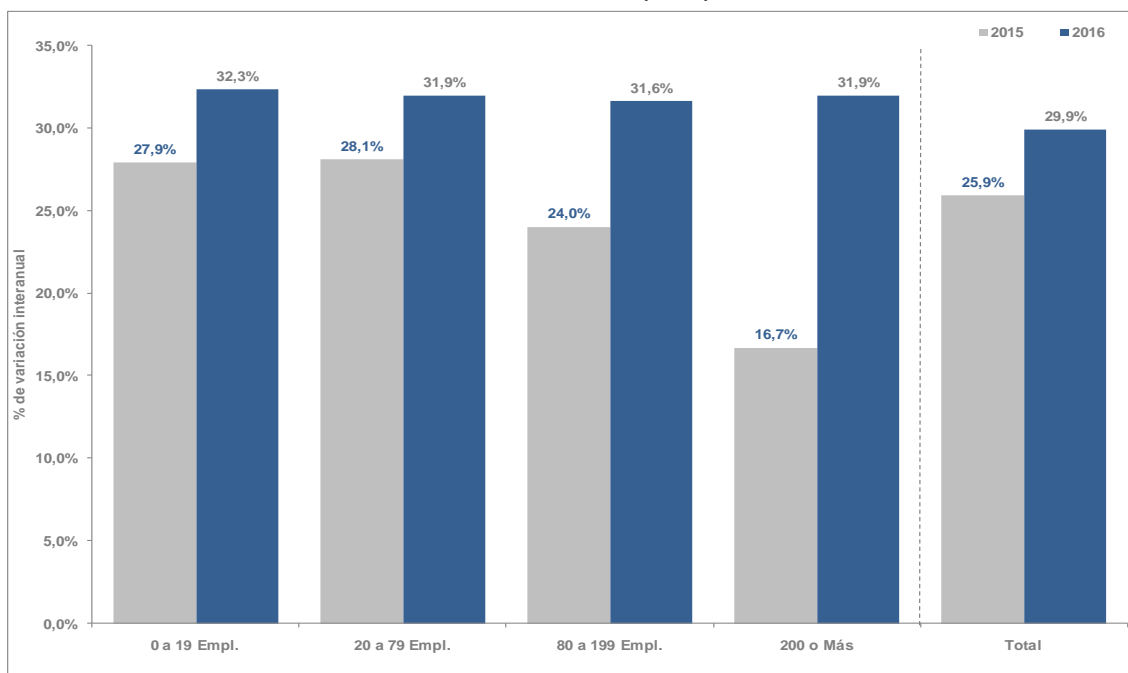
Cuadro V – Construcción Salario promedio por Tamaño de empresa. Promedio mensual y Variación. Años 2015 – 2016 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)

Tamaño Empresa	I - 2016	II - 2016	III - 2016	IV - 2016	2015	2016	% de Variación interanual	
							IV - 2016 / IV - 2015	2016 / 2015
0 a 9 Empl.	8.144,2	10.841,6	9.784,1	12.103,4	7.710,3	10.218,3	34,1%	32,5%
10 a 19 Empl.	8.070,3	10.795,4	9.802,7	12.029,2	7.704,9	10.174,4	34,9%	32,1%
20 a 49 Empl.	8.714,2	11.916,5	10.587,3	13.194,7	8.440,3	11.103,2	33,6%	31,5%
50 a 79 Empl.	9.543,0	13.125,7	11.982,0	14.592,8	9.269,8	12.310,9	34,7%	32,8%
80 a 99 Empl.	9.904,8	12.939,4	12.091,5	14.666,1	9.540,4	12.400,5	31,3%	30,0%
100 a 199 Empl.	10.076,2	14.273,4	13.004,1	16.379,3	10.143,9	13.433,2	40,2%	32,4%
200 a 299 Empl.	10.760,9	15.101,1	14.085,0	18.557,7	10.753,7	14.626,2	55,6%	36,0%
300 a 499 Empl.	12.705,5	17.538,4	15.816,3	19.818,6	11.998,0	16.469,7	36,6%	37,3%
500 o Más Empl.	15.574,0	20.295,0	18.191,2	22.260,2	14.753,0	19.080,1	33,8%	29,3%
Total	9.877,9	13.473,5	12.140,5	15.166,7	9.750,7	12.664,6	34,7%	29,9%

Nota: Los salarios del segundo y el cuarto trimestre se encuentran influenciados por el efecto del medio aguinaldo. La variación salarial agregada depende en parte del cambio en la distribución de los trabajadores entre los segmentos.

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

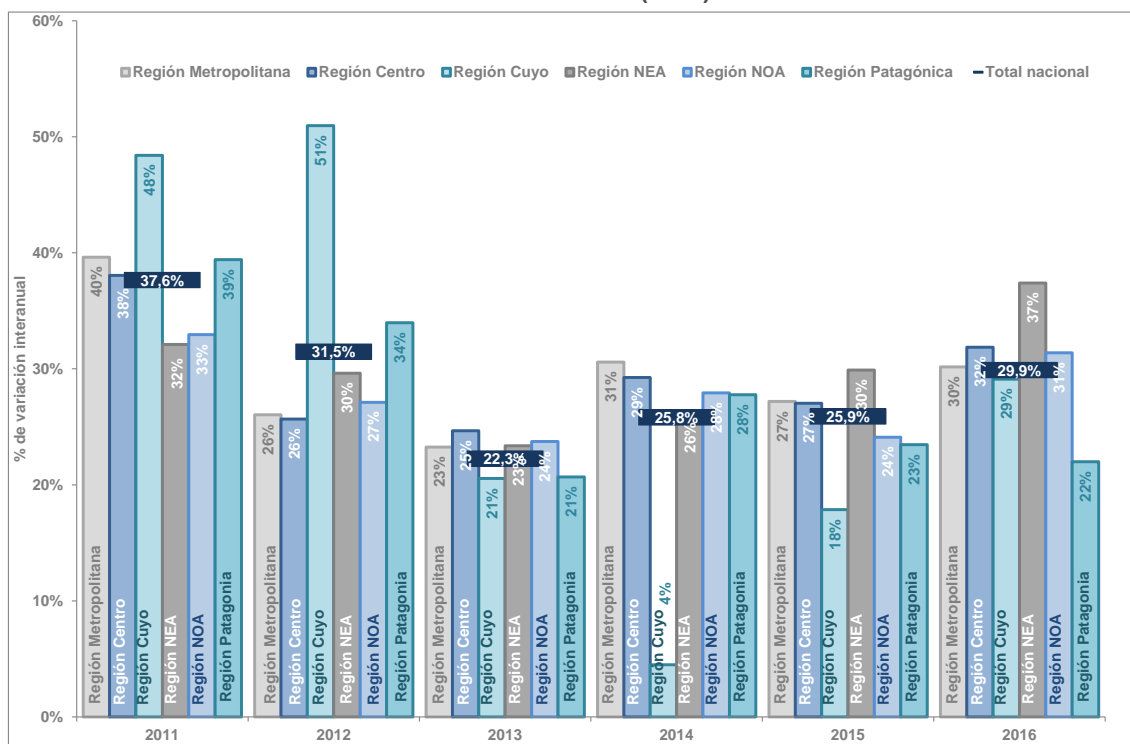
Gráfico XXV – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Años 2015 – 2016 (en %)



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

Algo similar se observó a nivel territorial. Como se ilustra en el Gráfico XXVI, el ritmo de expansión de los salarios promedio registrados de los trabajadores de la industria de la construcción se aceleró a lo largo de todas las regiones del país, con la única excepción de la Patagonia en donde se mantuvo en un nivel similar al verificado en 2015.

Gráfico XXVI - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Años 2011 - 2016 (en %)



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

**Cuadro VI – Construcción. Salario promedio por Provincia. Monto mensual y Variación interanual.
Años 2012 – 2016 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2016 (en \$ y en %)**

Provincia	I - 2016	II - 2016	III - 2016	IV - 2016	Promedio 2012	Promedio 2013	Promedio 2014	Promedio 2015	Promedio 2016	% de Variación	
										IV - 2016 / IV - 2015	2016 / 2015
Cdad. de Bs. As.	9.761,9	13.407,1	12.075,6	15.101,5	4.518,1	5.685,1	7.489,0	9.563,7	12.586,5	35,7%	31,6%
Buenos Aires	9.927,9	13.551,5	12.046,9	15.007,2	4.964,0	6.067,2	7.785,8	9.843,3	12.633,4	31,8%	28,3%
GBA	9.453,3	13.022,9	11.369,6	14.190,0	4.699,1	5.687,6	7.366,7	9.336,2	12.009,0	31,5%	28,6%
Resto Bs. As.	10.947,5	14.696,8	13.467,5	16.679,8	5.551,5	6.907,8	8.717,5	10.928,9	13.947,9	31,4%	27,6%
Catamarca	8.509,9	11.891,3	11.041,7	13.767,5	4.532,8	5.506,6	6.753,1	8.408,9	11.302,6	38,7%	34,4%
Chaco	9.922,0	14.312,1	13.228,1	16.574,3	4.183,0	5.358,3	6.966,7	9.177,8	13.509,1	51,9%	47,2%
Chubut	14.278,0	19.285,8	17.411,6	21.661,2	7.349,7	8.838,6	11.295,9	13.682,2	18.159,1	35,4%	32,7%
Córdoba	8.760,2	11.837,4	11.299,9	14.666,6	4.052,1	5.039,2	6.615,1	8.372,9	11.641,0	51,4%	39,0%
Corrientes	7.638,1	10.755,3	10.132,6	12.659,2	3.969,8	5.079,1	6.311,0	7.948,7	10.296,3	42,3%	29,5%
Entre Ríos	9.547,6	12.822,9	11.653,0	14.597,9	4.613,7	5.745,7	7.317,6	9.382,1	12.155,4	35,5%	29,6%
Formosa	10.996,3	15.590,5	13.135,9	15.791,2	4.714,1	5.675,4	7.122,0	9.831,7	13.878,5	36,9%	41,2%
Jujuy	8.728,1	12.097,4	11.144,4	13.436,8	4.579,8	5.367,6	6.800,5	8.534,5	11.351,7	37,1%	33,0%
La Pampa	9.699,8	12.965,0	12.014,5	15.407,7	4.795,7	5.719,2	7.491,8	9.325,1	12.521,8	39,7%	34,3%
La Rioja	9.212,7	13.076,0	11.905,5	14.252,8	4.201,9	5.491,9	6.802,1	8.589,3	12.111,8	41,3%	41,0%
Mendoza	8.522,1	11.237,5	10.356,3	12.907,9	4.720,8	5.338,4	6.956,4	8.365,4	10.755,9	34,8%	28,6%
Misiones	8.522,8	11.842,4	10.706,4	13.201,3	4.471,0	5.325,7	6.602,7	8.359,6	11.068,2	39,0%	32,4%
Neuquén	11.985,2	15.576,1	14.594,7	17.744,5	5.557,2	6.822,4	9.251,4	11.426,4	14.975,1	34,9%	31,1%
Río Negro	11.129,3	14.703,4	13.333,2	17.027,2	5.413,3	6.728,7	8.755,8	10.775,9	14.048,3	39,0%	30,4%
Salta	8.319,9	11.621,2	10.538,3	12.714,5	4.076,2	5.133,9	6.435,3	8.130,7	10.798,5	35,8%	32,8%
San Juan	9.703,6	12.752,9	11.483,5	14.632,1	8.269,1	9.984,2	8.690,1	9.962,1	12.143,0	32,5%	21,9%
San Luis	9.116,3	12.816,4	11.960,5	14.629,9	4.496,7	5.478,2	7.268,9	8.755,4	12.130,8	42,2%	38,6%
Santa Cruz	20.326,5	27.164,5	22.473,6	30.178,1	10.713,2	13.678,9	17.036,0	22.199,1	25.035,7	18,1%	12,8%
Santa Fe	9.341,3	13.085,5	11.892,8	14.620,7	4.291,2	5.402,9	7.074,2	9.123,4	12.235,1	37,9%	34,1%
Sgo. del Estero	9.736,0	13.327,0	12.005,1	14.834,1	4.989,3	6.231,1	7.988,0	9.799,7	12.475,6	34,9%	27,3%
Tie. del Fuego	16.152,7	22.152,6	20.016,2	25.415,7	8.631,5	9.814,3	12.821,6	16.055,9	20.934,3	39,1%	30,4%
Tucumán	6.471,2	8.673,2	8.118,4	9.967,4	3.287,4	3.916,3	5.069,9	6.261,2	8.307,5	39,3%	32,7%
Sin Asignar	9.162,2	12.626,0	11.708,9	14.544,4	8.365,7	8.725,7	7.717,6	9.222,7	12.010,4	34,5%	30,2%
Total	9.877,9	13.473,5	12.140,5	15.166,7	5.035,5	6.156,6	7.745,2	9.750,7	12.664,6	34,7%	29,9%
% Var. Trimestral	9,1%	30,7%	-6,9%	17,5%	-	-	-	-	-	-	-
% Var Anual	25,5%	26,6%	24,3%	24,4%	-	-	-	-	-	-	-

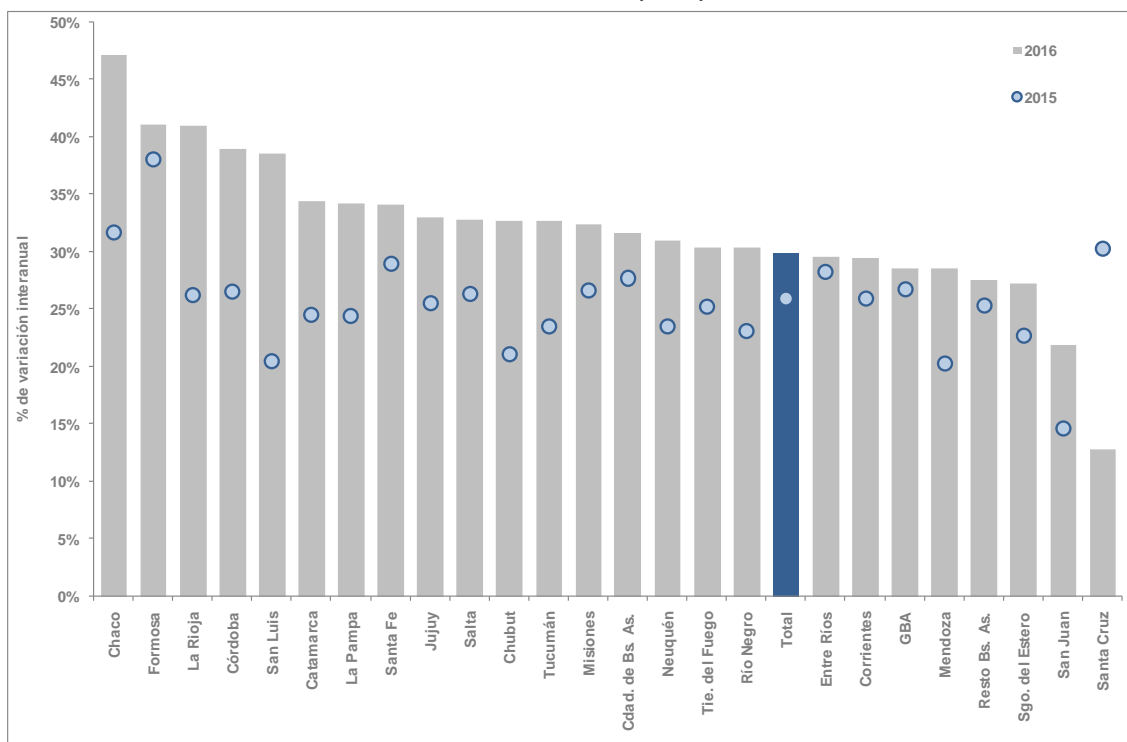
Nota: Los salarios correspondientes al primero y cuarto trimestres se encuentran afectados por el pago del Medio Aguinaldo.

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

El Noreste Argentino presentó a nivel agregado la tasa de crecimiento interanual más elevada (37,4%), en coincidencia con el hecho de tratarse de la región del país con mayor retracción en el volumen de empleo sectorial. En este sentido, en dicha región se ilustra el efecto combinado del impulso de la negociación paritaria y de la caída de la cantidad de trabajadores registrados que, en el corto plazo, se traduce en una elevación del promedio salarial puesto que se produce una mayor concentración de los trabajadores de mayor antigüedad y calificación y, por tanto, de mayor remuneración media.

La referida aceleración del ritmo de incremento salarial se registró a lo largo de todas las jurisdicciones que componen el territorio nacional. Como se ilustra en el Gráfico XXVII, **el crecimiento de las remuneraciones fue superior al verificado en 2015, con la única excepción de la Provincia de Santa Cruz,** reforzando el carácter nacional de la dinámica de las remuneraciones del sector.

Gráfico XXVII - Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual.
Años 2015 - 2016 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país¹⁴

En el año 2016 los permisos de edificación a nivel nacional disminuyeron nuevamente en términos interanuales. Este resultado tuvo comportamientos heterogéneos a nivel regional, destacándose el fuerte crecimiento del metraje correspondiente a la Ciudad de Buenos Aires en particular y al AMBA en general, presumiblemente de la mano del cambio que implicaron las modificaciones tanto en las condiciones de acceso al Mercado de Cambios ocurridas a finales de 2015 como en el programa PROCREAR, a mediados de 2016. Los análisis realizados a partir de la superficie involucrada en los proyectos de construcción basados en la información provincial¹⁵ también mostraron comportamientos disímiles en el año bajo análisis, con incrementos en el Interior de la Provincia de Córdoba y en el agregado de municipios de la Provincia de Entre Ríos, más una leve caída en el caso de Mendoza.

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 41 Municipios relevados por el INDEC. Nivel anual y Variación interanual. Años 2014 – 2016 (en M2 y en % de variación)

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios	
	M2	% Var. Año anterior
2014	7.997.092	-
2015	7.250.570	-9,3
2016	6.921.442	-4,5
% Var 2016/2014	-13,5	

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

La superficie total autorizada para nuevos proyectos de edificación incluidos en el relevamiento de 41 municipios llevado adelante por el INDEC fue de 6.921.442 metros cuadrados en 2016. Este valor implicó una **baja del 4,5% con respecto a 2015**, lo que resulta en un recorte del ritmo de caída en relación con el registro de 2015, año en que este indicador había mostrado una disminución del 9,3%, como puede verse en el Cuadro I.

Esta evolución no fue homogénea durante el transcurso del año 2016, tal como se ilustra en el Gráfico I: **mientras que al finalizar el primer semestre la superficie total permitida superaba a la registrada un año antes en un 3,1%, el desempeño durante los últimos dos trimestres, particularmente el tercero, llevó al indicador a que finalice el año con la mencionada caída de 4,5%.**

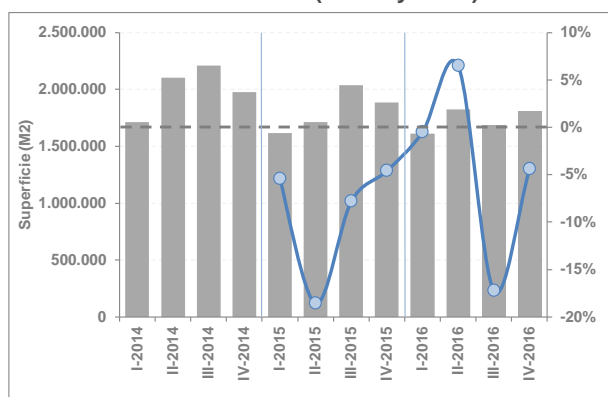
¹⁴ Tras un período de discontinuidad en la publicación de datos estadísticos vinculada a la declaración del estado de Emergencia Estadística, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción en el mes de Mayo de 2016. En dicha oportunidad se introdujeron dos cambios en relación con la información ofrecida previamente.

En primer lugar, la evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) dejó de publicarse discriminada por bloques, por lo que el análisis se limita a los datos de Permisos de Construcción.

Por otra parte, la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando ellos de ser 42 a 41 tras la exclusión de Granadero Baigorria. Si bien esta circunscripción implicó históricamente un escaso volumen de superficie permitida, este cambio supone una discontinuidad en la serie estadística de permisos de edificación por lo que, en consecuencia, en la presente sección se utilizará como base la nueva serie de Permisos que se inicia en Enero 2014.

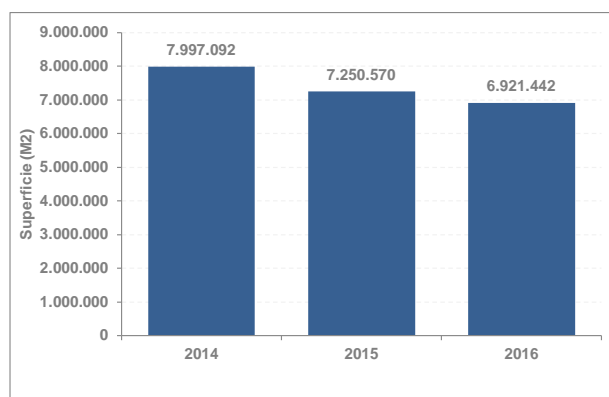
¹⁵ Para esta edición del Informe se carece de datos referidos tanto a la Ciudad de Córdoba como a la Provincia de Santa Fe, circunscripciones que habían estado presentes en Informes anteriores.

Gráfico I - Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2014 – Cuarto trimestre 2016 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

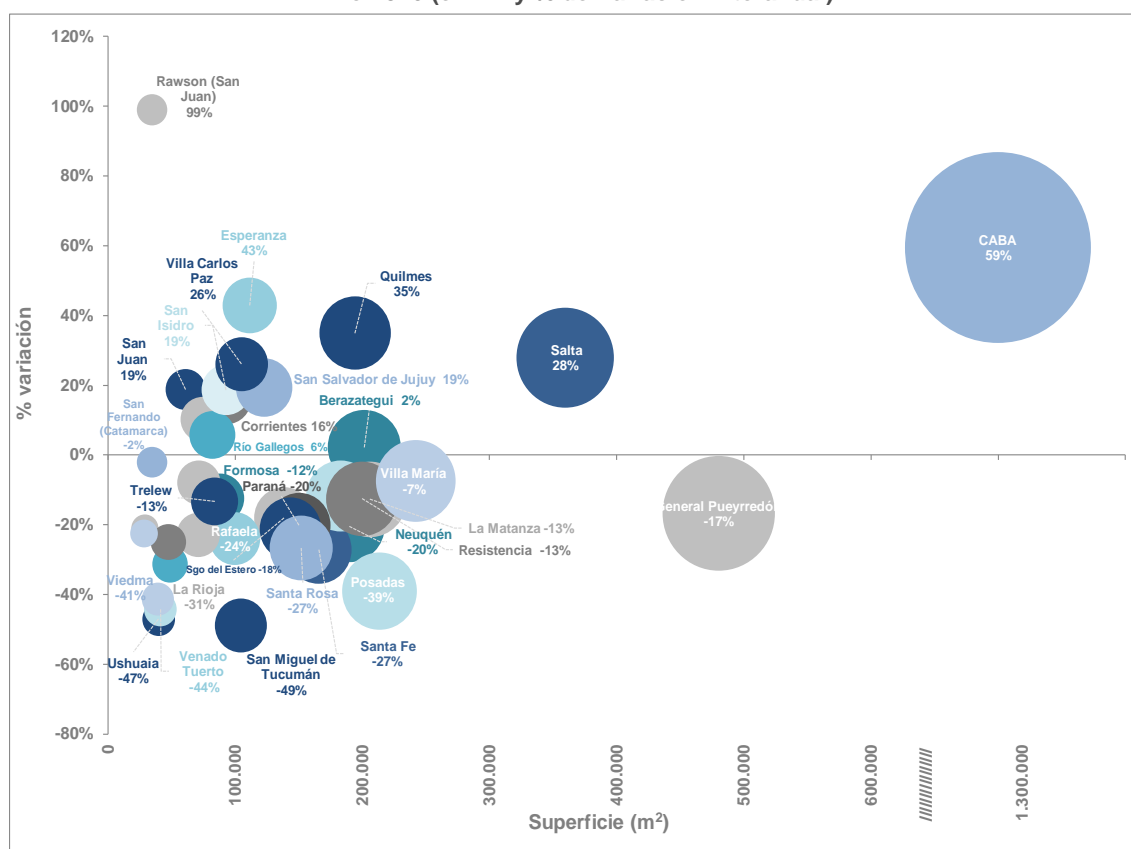
Gráfico II - Superficie permitida para Construcción en 41 Municipios relevados por el INDEC. Años 2014 – 2016 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Del total de 41 Municipios relevados, trece mostraron variaciones positivas y los restantes presentaron caídas en 2016 en su superficie proyectada. En este contexto de contracción del indicador de Permisos en 2016, se destacó la fuerte preponderancia tanto en términos de crecimiento interanual como de superficie involucrada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con una variación positiva del 59%, alcanzó una participación del 19% sobre el total de municipios, casi 8 puntos porcentuales por encima de 2015. El partido de General Pueyrredón, que había evidenciado un buen desempeño hasta 2014, volvió a mostrar una caída durante 2016, aunque de baja magnitud.

Gráfico III - Superficie permitida para Construcción por Municipio en la serie de 41 Municipios. Año 2016 (en M2 y % de Variación interanual)

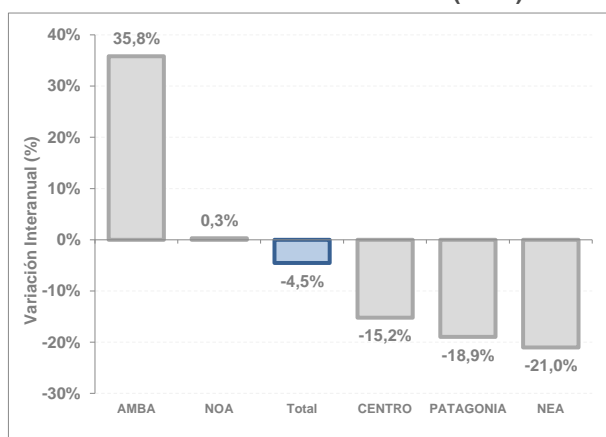


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Considerando los Municipios de mayor envergadura¹⁶, se destacan los crecimientos de Esperanza (Santa Fe), Quilmes, Salta, Villa Carlos Paz, San Salvador de Jujuy y Berazategui. Por el contrario, las localidades de San Miguel de Tucumán, Posadas, Santa Fe, Santa Rosa y Río Cuarto se destacan como aquellas que peor desempeño han mostrado en el año bajo análisis (ver Gráfico III).

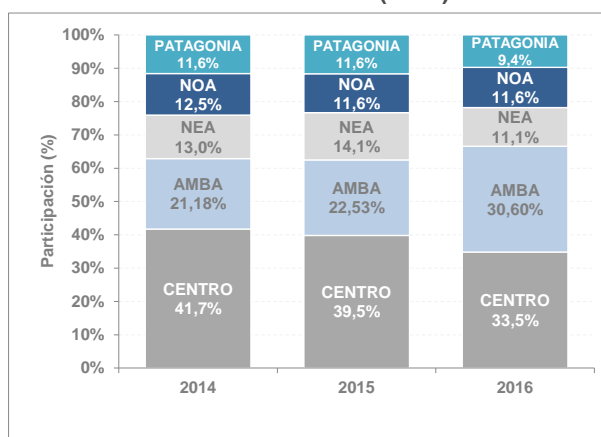
En términos regionales¹⁷, puede verse que el desempeño para la muestra nacional mostró fuertes disparidades. Mientras que el **AMBA evidenció una mejora de 35,8%**, casi totalmente atribuible a lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (toda vez que los Partidos del Gran Buenos Aires presentaron un modesto crecimiento del 6%), **el Noroeste Argentino casi no mostró variaciones respecto a 2015**, mientras que **las restantes tres regiones (Centro, Patagonia y Noreste Argentino) evidenciaron caídas** (Gráfico IV). Como resultado, la participación del AMBA en el total de la superficie permitida alcanzó su máximo en la nueva serie iniciada en Enero 2014, con un 30,6% del total, mientras que el NOA mantuvo su participación y, consistentemente, las restantes regiones cayeron en cuanto al porcentaje total (Gráfico V).

Gráfico IV - Superficie cubierta autorizada por los permisos de edificación según región. Variación interanual. Año 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico V - Superficie cubierta autorizada por los permisos de edificación según región. Participación. Años 2014 - 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Así como en los años previos, una de las causas para explicar las diferencias regionales en el desempeño de los permisos para la construcción se encuentra en el desarrollo del plan PROCREAR. Desde su lanzamiento a fines de 2012 este programa implicó una redistribución de los proyectos inmobiliarios hacia los distritos del interior del país, en desmedro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹⁸, con la consiguiente caída en la participación del distrito capitalino en el total de superficie permitida a nivel nacional. Los cambios introducidos en el programa en 2016, en conjunto con una serie de medidas destinadas a promover el crédito hipotecario revirtieron esa situación.

En Abril de 2016 el Banco Central de la República Argentina (BCRA) implementó una nueva unidad de denominación para créditos y depósitos llamada Unidad de Valor Adquisitivo (UVA¹⁹). Su valor inicial fue fijado el 31 de marzo de 2016 en \$14,053 y su actualización diaria se efectúa mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Tanto el capital como las cuotas de estos créditos quedan fijos en UVA y se ajustan según la evolución de los precios que dicte dicho Coeficiente, de modo que la tasa pactada será en los hechos una tasa real de interés que se mantendrá durante toda la vida del crédito. Las tasas ofrecidas en el mercado durante 2016 en esta modalidad se encontraban entre 5% y 7%,

¹⁶ Aquellos con más de 100.000 metros cuadrados anuales de superficie permitida

¹⁷ La clasificación de los 41 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: Berazategui, CABA, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Bahía Blanca, Casilda, Córdoba, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, Santa Rosa, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa María. NEA: Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de Santiago del Estero, Posadas, Resistencia. NOA: Ciudad de La Rioja, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos, Trelew, Ushuaia, Viedma.

¹⁸ Ver en particular los Informes Anuales correspondientes a los años 2013, 2014 y 2015 disponibles en: <https://www.ieric.org.ar/p2/informes-anuales-65>

¹⁹ Originalmente se denominaron "Unidades de Vivienda" (UVI) pero luego ese acrónimo fue reasignado a la unidad de cuenta que sigue al Índice de Costo de la Construcción del INDEC mediante la Ley 27.271 "Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda"

requiriendo una relación cuota/ingreso del 25%. Una de las principales diferencias de este sistema versus el tradicional de tasa fija, es que en este último la TNA se encuentra entre un 14% y un 20%, por lo que la cuota inicial del préstamo resultaba ser mucho mayor y con ella los ingresos requeridos para solicitar el préstamo. En los hechos, **la instalación de esta nueva unidad de cuenta amplió sustancialmente el universo de posibles deudores hipotecarios.**

Por otra parte, **en Julio de 2016 se presentó “Solución Casa Propia” (SCP)**, la nueva modalidad para vivienda familiar del programa PROCREAR. En lo que respecta a la actividad de la construcción, la principal diferencia con la modalidad anterior (PROCREAR Bicentenario) fue su **orientación exclusiva a la adquisición de viviendas terminadas –nuevas o usadas– dejando de lado el financiamiento para obras en esa primera etapa.**

El beneficio, que en la modalidad anterior se encontraba implícito en la menor tasa del préstamo en pesos que otorgaba el fideicomiso PROCREAR –gestionado por el Banco Hipotecario–, consistió en un **aporte de capital no reembolsable a hacerse efectivo en el momento de la escrituración** y que en los hechos reduce el monto total de un crédito a solicitarse, a condiciones de mercado, en un conjunto de entidades bancarias adheridas al programa. A su vez, y en línea con el mencionado lanzamiento de la nueva unidad de cuenta por el Banco Central, el crédito debía estar nominado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs).

Estas modificaciones llevadas adelante en 2016, en conjunto con la liberalización del mercado cambiario acontecida en Diciembre de 2015, con efecto particularmente importante en términos de expectativas del mercado inmobiliario en distritos como la Ciudad de Buenos Aires (ver sección Compraventa de Inmuebles más adelante), configuraron un esquema que revirtió los causales que se encontraban detrás del desempeño regional de la superficie autorizada para construcciones, dando como resultado la mencionada mejora en la Ciudad de Buenos Aires y la caída en el resto de las zonas.

La evolución de los indicadores referidos al crédito hipotecario puede verse en el Cuadro II. **El stock total de este tipo de los préstamos otorgados por el sistema financiero a las familias se incrementó un 21,1% en 2016**, un ritmo de crecimiento que no se evidenciaba desde el año 2011. Además, **esta expansión fue impulsada particularmente por el segmento Adquisición, que presentó una variación del 24%**, cuando en años anteriores resultaba ser el de menor crecimiento. Si se observa la evolución de los montos otorgados, indicador que reacciona más rápidamente que el del stock, pueden ya verse los efectos de las medidas mencionadas: tanto la implementación de los créditos denominados en UVA como su utilización para la nueva modalidad de PROCREAR.

Por su parte, según surge de los Estados Contables del Fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR, **el stock de créditos hipotecarios otorgados en la vigencia del programa continuó incrementándose, aunque a un ritmo menor, alcanzando 41.677 millones de pesos al final del ejercicio²⁰**. Por otra parte, **las líneas de ampliación, refacción, terminación y préstamos personales UVA sumaron a esa fecha \$7.380 millones**, un monto 5% superior al registrado al cierre de ejercicio anterior. En cuanto a las líneas sin terreno propio, los valores de obras en ejecución mostraron un fuerte incremento en el periodo, pasando de \$10.560,3 Millones a \$17.787 Millones (+68%), mientras que **los montos totales de obras adjudicadas alcanzaron un valor de \$12.000 Millones, lo que representa una merma del 43%** con respecto a 2015. Finalmente, según se consigna en los mencionados Estados Contables, **el programa Solución Casa Propia implicó erogaciones por \$9.465 Millones²¹**.

²⁰ El Fideicomiso tiene fecha de cierre de ejercicio el 31 de Diciembre.

²¹ Según información del propio sitio web de PROCREAR, se sortearon 44.723 beneficiarios en las dos ondas que tuvo el programa en el año bajo análisis: Septiembre y Diciembre 2016.

Cuadro II - Situación del Crédito Hipotecario para Vivienda⁽¹⁾ en relación a otros Créditos. Nivel y Variación. Años 2005 – 2016 (en Millones de \$ y en %)

Periodo	Crédito Hipotecario Vivienda*									Stock PROCREAR**		Otros Créditos***		Otorgamiento Crédito Hipotecario****	
	Millones de \$	% Var. Año anterior	% Viv. Total*****	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior
2005	5.198	-1,9%	72,1%	1.848	-1,9%	105	-2,0%	3.234	-6,7%	-	-	18.179	47,9%	880	0,0%
2006	6.319	21,6%	76,2%	2.439	31,9%	118	11,9%	3.757	16,2%	-	-	24.548	35,0%	1.570	78,3%
2007	9.062	43,4%	78,9%	3.343	37,1%	115	-2,0%	5.623	49,7%	-	-	35.417	44,3%	3.856	145,6%
2008	12.423	37,1%	79,5%	4.133	23,6%	123	6,5%	8.084	43,8%	-	-	52.393	47,9%	3.758	-2,5%
2009	11.571	-6,9%	85,4%	3.875	-6,2%	96	-21,7%	7.536	-6,8%	-	-	66.992	27,9%	1.095	-70,9%
2010	12.411	7,3%	84,2%	2.364	-39,0%	205	113,8%	9.828	30,4%	-	-	72.056	7,6%	2.547	132,7%
2011	16.489	32,9%	82,9%	2.463	4,2%	159	-22,5%	13.752	39,9%	-	-	95.192	32,1%	5.258	106,4%
2012	19.564	18,6%	83,7%	2.889	17,3%	220	38,0%	15.820	15,0%	-	-	140.275	47,4%	4.295	-18,3%
2013	21.509	9,9%	81,9%	3.179	10,0%	274	24,6%	17.312	9,4%	7.304	-	188.236	34,2%	2.855	-33,5%
2014	22.928	6,6%	80,9%	3.413	7,3%	855	212,2%	18.423	6,4%	19.699	169,7%	246.340	30,9%	2.159	-24,4%
2015	25.347	10,5%	80,2%	3.839	12,5%	1.018	19,1%	20.442	11,0%	33.406	69,6%	299.470	21,6%	3.192	47,9%
2016	30.704	21,1%	79,9%	4.306	12,2%	1.092	7,3%	25.358	24,0%	41.677	24,8%	424.834	41,9%	7.946	148,9%

(1) Por tratarse de un Fideicomiso Financiero, la estadística elaborada por el B.C.R.A. no incluye los préstamos otorgados a través del PRO.CRE.AR.

* Corresponde al segmento viviendas de los créditos hipotecarios a personas físicas

** Corresponde el total de Créditos Hipotecarios al 31 de diciembre de cada año según información CNV

*** Corresponde al resto de créditos a las personas físicas

**** Corresponde al otorgamiento a personas físicas a más de 10 años de plazo

***** Corresponde al Porcentaje del crédito hipotecario total a personas físicas que representa el segmento vivienda

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA y CNV.

La Construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el año 2016 la cantidad total de proyectos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 867, marcando un crecimiento del 37% con respecto a 2015 y conformando el mejor registro en cuanto al número de permisos desde 2012. La superficie total involucrada mostró un incremento aún mayor, del 59,5%, alcanzando también su mejor valor desde 2012 (Cuadro III). Consistentemente, la superficie promedio por permiso se vio incrementada hasta los 1.521,6 m², representando este ratio un máximo desde 2002, como puede verse en el Gráfico VI.

De esta manera, 2016 se presenta como el año de corte para la tendencia a la baja en cuanto a la superficie proyectada que se venía verificando en periodos previos. Los promedios por trienio anteriores habían dado cuenta de un paulatino descenso en este indicador (Gráfico VI), producto de dinámicas ya mencionadas en Informes previos: por un lado el fenómeno subyacente de agotamiento de terrenos disponibles luego del ciclo alcista de la construcción en la Ciudad durante el periodo 2005 – 2008, a lo que se sumó el efecto contractivo del periodo posterior al estallido de la crisis *suprime*, para luego sufrir, a partir de 2011, los efectos de las modificaciones del acceso al Mercado Único y Libre de Cambios que, en una plaza con fuerte tendencia a la dolarización de los activos inmobiliarios, implicó una traba adicional a las transacciones.

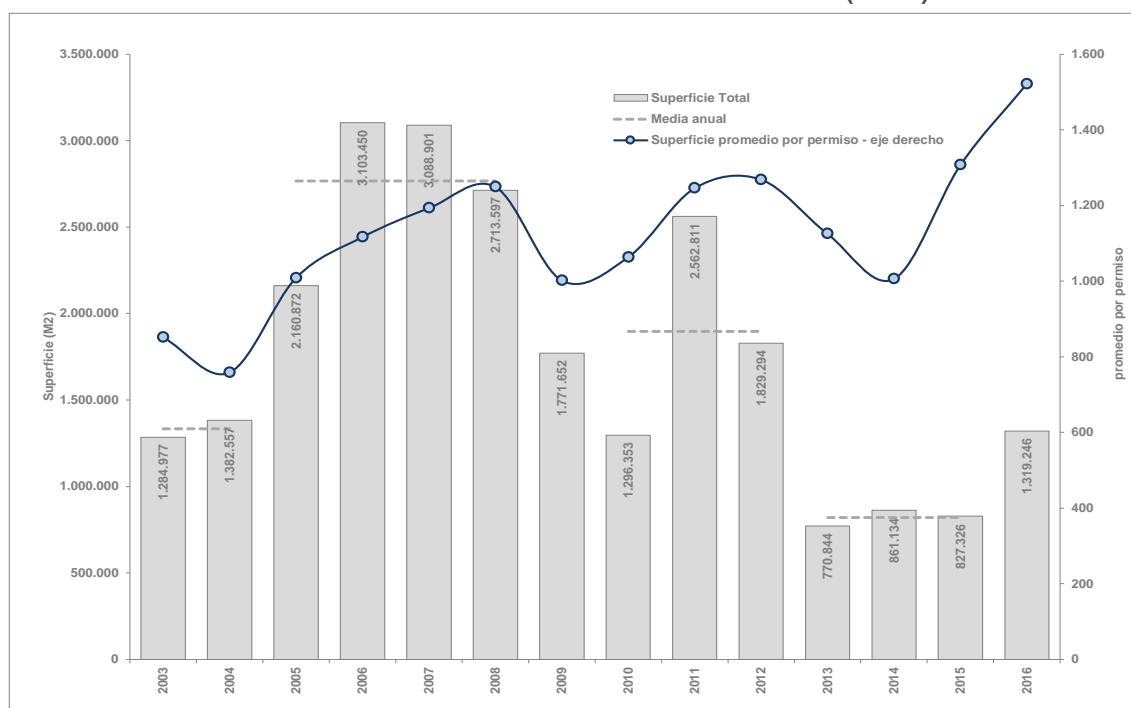
En este mismo sentido, la liberalización del mercado de cambios en Diciembre de 2015, sumada al impulso al crédito hipotecario que se hizo efectivo en la segunda mitad del año bajo análisis, moldearon un nuevo escenario de expectativas para el mercado inmobiliario en el distrito capitalino, que tuvo importantes implicancias en la solicitud de permisos, como puede verse en el Cuadro III y en el Gráfico VI.

Cuadro III - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas, para multivivienda y total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 – 2016 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Construcciones Nuevas		Superficie Construcciones Nuevas Multivivienda	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2003	1.509	1.284.977	-	1.119.432	-	974.258	-
2004	1.822	1.382.557	7,6	1.185.240	5,9	997.832	2,4
2005	2.142	2.160.872	56,3	1.954.598	64,9	1.627.584	63,1
2006	2.779	3.103.450	43,6	2.782.329	42,3	2.425.663	49,0
2007	2.589	3.088.901	-0,5	2.809.535	1,0	2.277.276	-6,1
2008	2.172	2.713.597	-12,2	2.319.549	-17,4	1.803.465	-20,8
2009	1.768	1.771.652	-34,7	1.519.447	-34,5	1.084.447	-39,9
2010	1.219	1.296.353	-26,8	1.147.699	-24,5	940.930	-13,2
2011	2.057	2.562.811	97,7	2.259.266	96,9	1.811.249	92,5
2012	1.442	1.829.294	-28,6	1.705.137	-24,5	1.327.411	-26,7
2013	685	770.844	-57,9	713.188	-58,2	536.771	-59,6
2014	856	861.134	11,7	754.869	5,8	530.121	-1,2
2015	633	827.326	-3,9	617.293	-18,2	401.660	-24,2
2016	867	1.319.246	59,5	1.022.615	65,7	842.695	109,8
% var. 2016/2011	-58%	-49%		-55%		-53%	
% var. 2016/2003	-43%	3%		-9%		-14%	

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

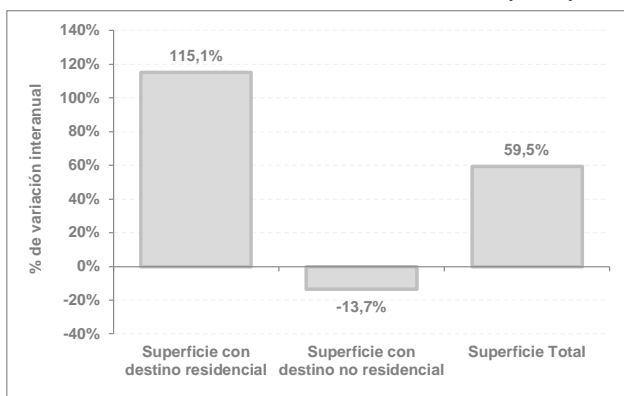
Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Total y Promedio por permiso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 – 2016 (en M2)



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

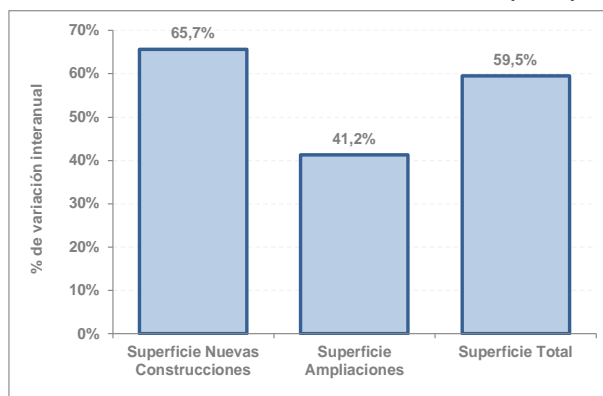
Si se observa la evolución de la superficie solicitada para construcción según destino de obra, se confirma el cambio de tendencia acontecido en 2016 ya que, a diferencia de lo que había ocurrido en los años anteriores, **el crecimiento estuvo impulsado exclusivamente por aquella con destino Residencial**, que más que se duplicó en relación con 2015 (+115,1%), mientras que **aquella de tipo No Residencial mostró una caída del 13,7%** (Gráfico VII). Otro punto de quiebre con respecto a los años anteriores estuvo dado por el hecho de que tanto en 2014 como en 2015 la superficie destinada a Ampliaciones había mostrado incrementos cercanos al 100%, mientras que la referida a Nuevas Construcciones, aun siendo mayoritaria, se había mantenido estancada. En 2016, **el crecimiento en la superficie total solicitada volvió a estar liderada por estas últimas, con un 65,7% de aumento** (Gráfico VIII).

Gráfico VII - Superficie solicitada para construcción según destino de la obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2016 (en %)



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

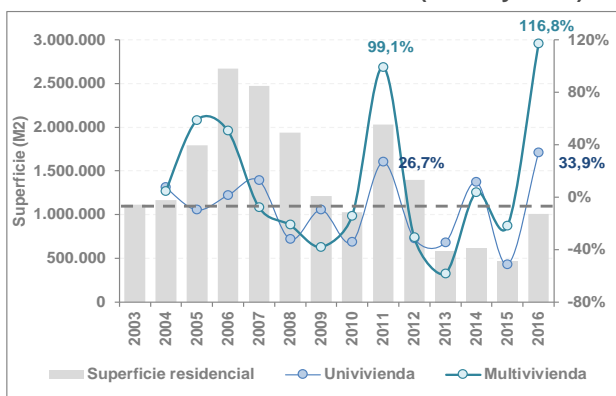
Gráfico VIII - Superficie solicitada para construcción según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2016 (en %)



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

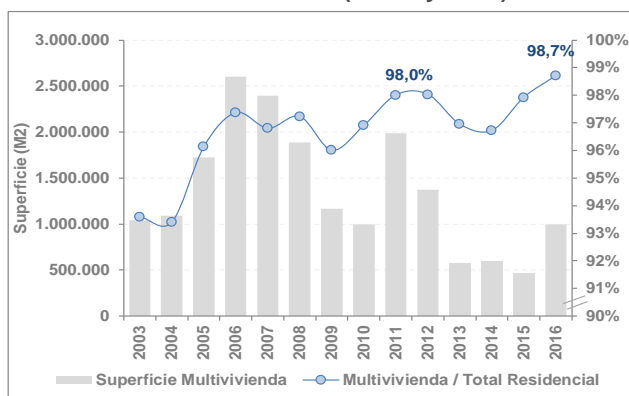
Este incremento en la superficie con destino residencial ha estado liderado principalmente por los **emprendimientos de tipo multifamiliar, que con un crecimiento del 116,8% alcanzaron su mayor tasa de aumento desde 2004**. La vivienda unifamiliar, de escasa participación en el total (ver Gráfico X) en un distrito como el capitalino, mostró en 2016 un incremento menos pronunciado, que de todos modos implica también un récord desde 2003 (Gráfico IX)

Gráfico IX - Superficie solicitada para construcción Residencial según destino de la obra. Nivel y Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 - 2016 (en M2 y en %)



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

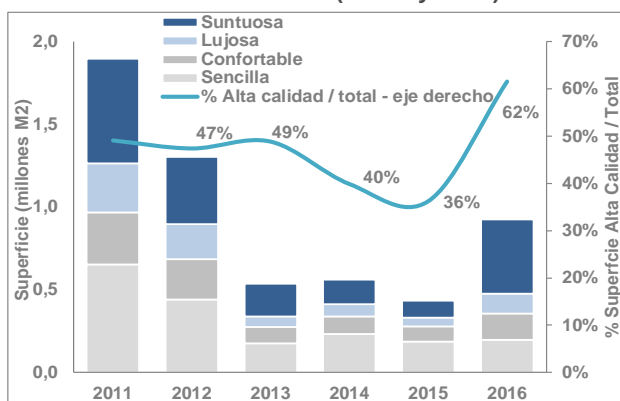
Gráfico X - Superficie solicitada para construcción en proyectos de vivienda Multifamiliar. Nivel y participación. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 - 2016 (en M2 y en %)



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

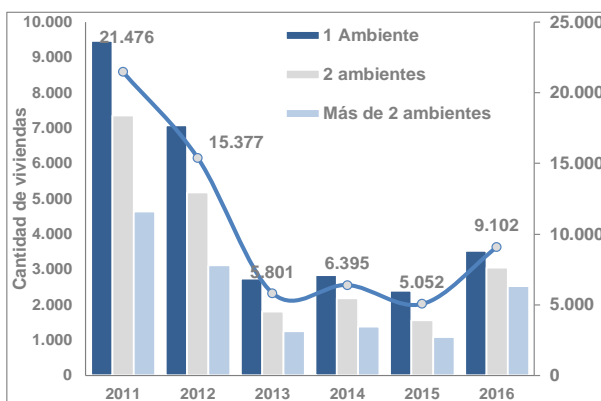
Finalmente, otra modificación significativa que se vislumbra en los permisos solicitados durante 2016 es un cambio en la composición de las viviendas, tanto en términos de su categoría como en la cantidad de ambientes. En el año bajo análisis, **las viviendas de Alta Calidad (que incluye a las de tipo Suntuosa y Lujosa) mostraron su mayor participación del último quinquenio**, con especial protagonismo de aquellas de tipo *Suntuosa*, como puede verse en el Gráfico XI. En el mismo sentido, **la cantidad de viviendas nuevas solicitadas para construcción con más de dos ambientes dieron cuenta de un 28% del total**, la mayor proporción desde 2011; mientras que **los monoambientes, si bien continuaron siendo el tipo de vivienda más solicitada, tuvieron su menor participación con un 38,7%: casi 10 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en 2013 (Gráfico XII)**. Estas modificaciones van de la mano con una reconfiguración del modelo de negocios inmobiliario, desde uno orientado al pequeño inversionista para renta de alquiler, hacia otro para habitantes finales de vivienda, en el mencionado contexto de un mayor acceso al crédito hipotecario y al mercado de divisas.

Gráfico XI – Superficie solicitada para construcción de nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2011 - 2016 (en M2 y en %)



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

Gráfico XII - Viviendas nuevas solicitadas para construcción según cantidad de ambientes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2011 - 2016 (en M2 y en %)



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

La Construcción en la Provincia de Córdoba²²

De acuerdo con los datos publicados por la DGEyC de Córdoba referidos al año 2016, **en el Interior de la Provincia de Córdoba se autorizaron proyectos de edificación por un total de 1.142.448 m², lo que implicó un crecimiento de 6,2% con respecto a 2015**, como puede verse en el Cuadro IV. Con respecto a los máximos obtenidos en los años 2011 y 2008, el valor evidenciado en 2016 muestra una caída del 11%.

²² Debido a la ausencia de datos para la Ciudad de Córdoba, así como de la discriminación de superficie y permisos solicitados según destino de obra, en esta sección se analizará exclusivamente el desempeño de los permisos del interior de la Provincia de Córdoba (Municipios de Río Cuarto, Alta Gracia, Cosquín, Cruz del Eje, Jesús María, La Falda, Laboulaye, Las Varillas, Leones, Marcos Juárez, Oncativo, Río Ceballos, Río Tercero, San Francisco, Unquillo, Villa Allende, Villa Carlos Paz, Villa Del Rosario, Villa Dolores, Villa María).

Cuadro IV - Superficie autorizada para construcción. Nivel y variación interanual.
Interior de la Provincia de Córdoba (1). Años 2008 – 2016 (en M2 y en %)

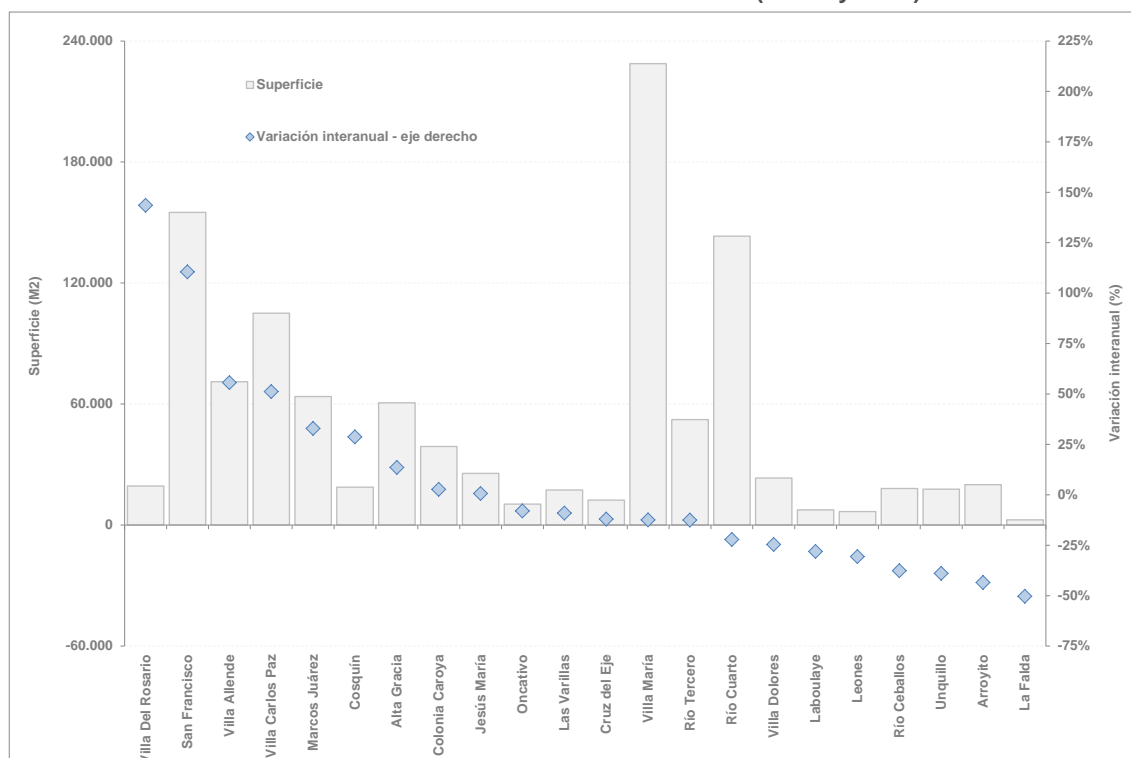
Periodo	Interior Provincia de Córdoba	
	Superficie Total	
	M2	% variación año anterior
2008	1.288.169	
2009	972.081	-24,5%
2010	1.007.739	3,7%
2011	1.285.950	27,6%
2012	954.422	-25,8%
2013	1.109.540	16,3%
2014	1.147.717	3,4%
2015	1.076.083	-6,2%
2016	1.142.448	6,2%
% var. 2016 / 2011	-11%	
% var. 2016 / 2008	-11%	

(1) Excluye Córdoba Capital.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC de la Provincia de Córdoba

Un análisis por Municipio como el que puede visualizarse en el Gráfico XIII destaca dentro de aquellos de mayor metraje, la **buena performance de distritos como San Francisco y Villa Carlos Paz, estabilidad en el caso de Villa María** (el principal del Interior de la Provincia) y la **leve caída de Río Cuarto**, el segundo en importancia, dando como resultado el mencionado incremento de 6,2% para el agregado del Interior provincial.

Gráfico XIII - Superficie autorizada para construcción por Municipio – Nivel y Variación interanual.
Interior de la Provincia de Córdoba. Año 2016 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DGEyC de la Provincia de Córdoba.

La Construcción en la Provincia de Entre Ríos

La superficie total involucrada en los permisos de construcción de los 14 municipios relevados en la provincia de Entre Ríos en el año 2016 fue de 665.225 m², un 21,9% menor que en 2015. Este valor se encuentra así un 42% por debajo del máximo de esta serie registrado en 2011 (Cuadro V).

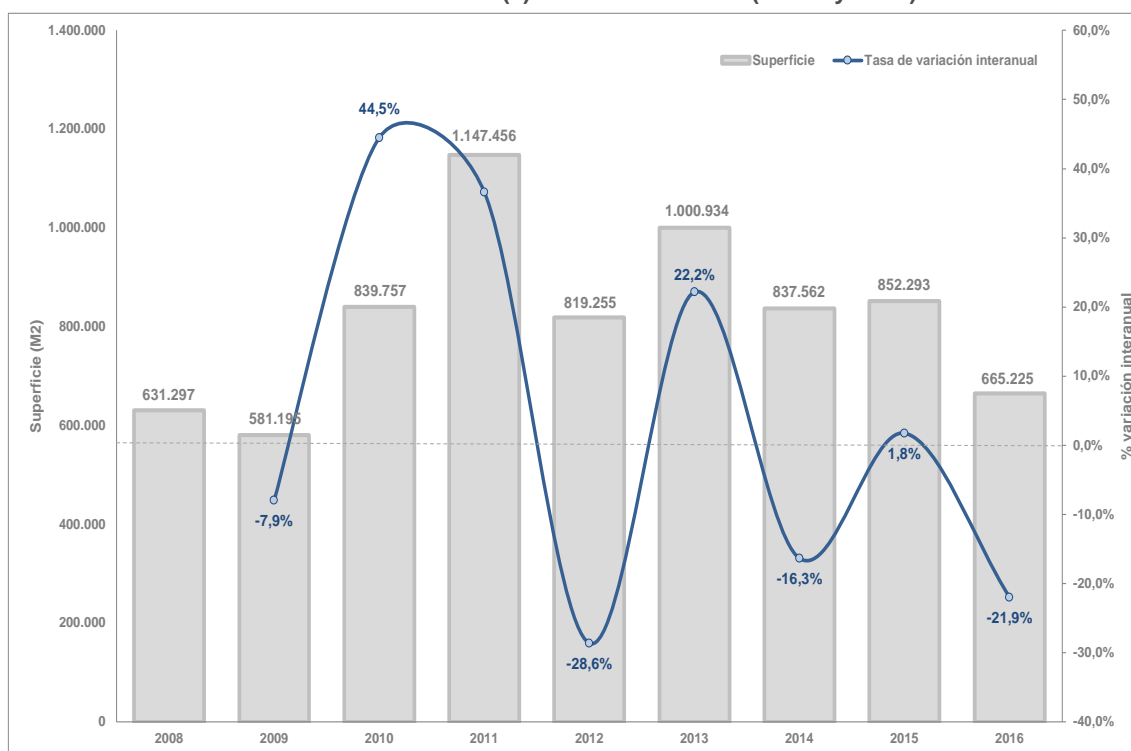
Cuadro V - Superficie autorizada para Construcción. Nivel y variación interanual.
Municipios seleccionados de la provincia de Entre Ríos. Años 2002 – 2016 (en M2 y en %)

Periodo	Provincia de Entre Ríos				Paraná	
	Muestra 8 Municipios		Muestra 14 municipios			
	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior
2002	209.525	-		-	55.255	-
2003	162.927	-22,2%		-	67.219	21,7%
2004	290.147	78,1%		-	123.031	83,0%
2005	474.017	63,4%		-	140.595	14,3%
2006	487.736	2,9%		-	150.367	7,0%
2007	518.395	6,3%		-	143.844	-4,3%
2008	438.061	-15,5%	631.297	-	147.607	2,6%
2009	454.093	3,7%	581.195	-7,9%	90.296	-38,8%
2010	719.323	58,4%	839.757	44,5%	325.820	260,8%
2011	998.373	38,8%	1.147.456	36,6%	441.468	35,5%
2012	661.458	-33,7%	819.255	-28,6%	156.731	-64,5%
2013	796.823	20,5%	1.000.934	22,2%	212.928	35,9%
2014	674.248	-15,4%	837.562	-16,3%	218.479	2,6%
2015	676.409	0,3%	852.293	1,8%	232.388	6,4%
2016	511.451	-24,4%	665.225	-21,9%	150.357	-35,3%
% Var. 2016 / 2011	-48,8%		-42,0%		-65,9%	
% Var. 2016 / 2003	213,9%				123,7%	

Nota: La muestra de 8 municipios iniciada en el año 2002 comprende los distritos de: Concordia, Chajarí, Gualeguay, Gualeguaychú, Paraná, Concepción del Uruguay, Victoria y Villaguay. A esta se adicionaron Colón, San José, Crespo, María Grande, Viale y Villa Libertador San Martín para formar la muestra de 14 municipios.

Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección de Estadísticas y Censos (DEC) de la Provincia de Entre Ríos.

Gráfico XIV - Superficie autorizada para construcción. Nivel y Variación interanual. Provincia de Entre Ríos(1). Años 2008 – 2016 (en M2 y en %)

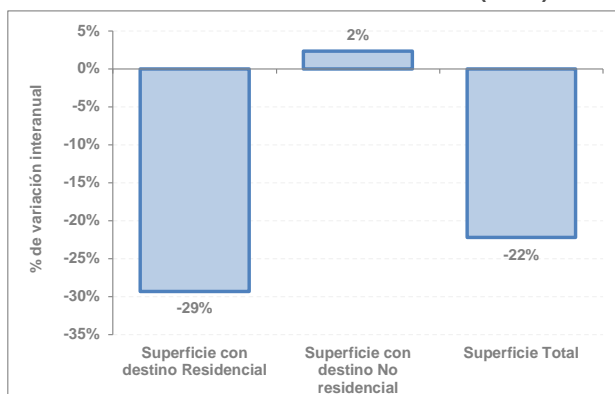


(1) Los permisos correspondientes a la Provincia de Entre Ríos surgen de una muestra de 14 municipios conformada por Colón, Concordia, Crespo, Chajarí, Gualeguay, Gualeguaychú, María Grande, Paraná, San José, Concepción del Uruguay, Viale, Victoria, Villa Libertador General San Martín y Villaguay.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DEC de la Provincia de Entre Ríos.

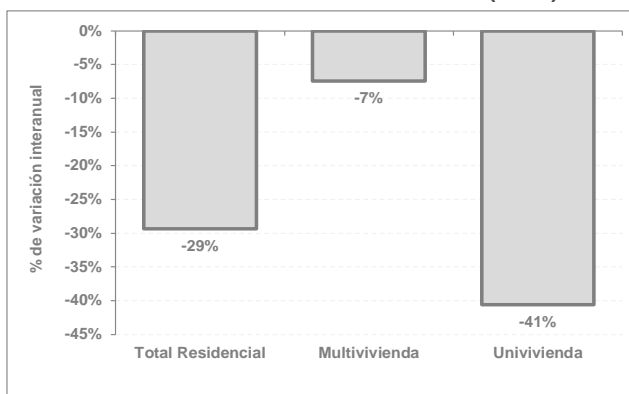
La caída de la superficie permitida en la Provincia de Entre Ríos se debió exclusivamente a lo sucedido con la Superficie con destino Residencial (Gráfico XV), ya que la de destino comercial (No Residencial) mostró un leve incremento en el año. A su vez, fueron los permisos de Vivienda Unifamiliar los que protagonizaron la caída dentro de aquellos de tipo Residencial, al experimentar una merma del 41% con respecto a 2015 (Gráfico XVI), un ritmo de disminución muy superior al que evidenciaron los proyectos de Multivivienda.

Gráfico XV - Superficie autorizada para construcción según destino de la obra. Variación interanual. Provincia de Entre Ríos. Año 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEC de la Provincia de Entre Ríos.

Gráfico XVI - Superficie autorizada para construcción Residencial según tipo de obra. Variación interanual. Provincia de Entre Ríos. Año 2016 (en %)

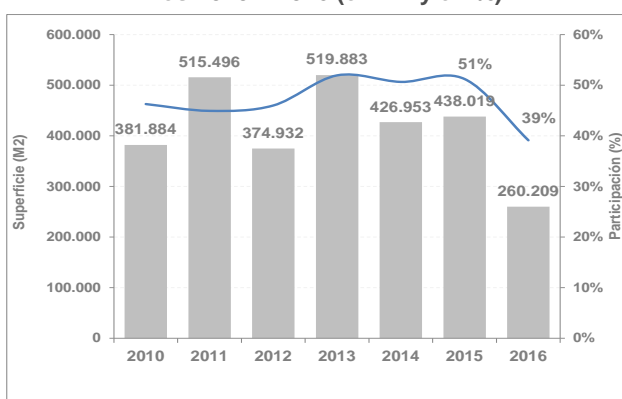


Fuente: Elaboración IERIC en base a DEC de la Provincia de Entre Ríos.

En cuanto al desempeño por Municipio, la capital Paraná fue la que, con una caída del 35,5% interanual, más influyó en el resultado provincial de los metros proyectados, alcanzando los 150.357 m², valor que resulta el más bajo desde el año 2009 (Cuadro V). Solamente el Municipio de Concordia, dentro de los de mayor importancia en el territorio entrerriano, mostró una variación apenas positiva (9% - ver Gráfico XVIII).

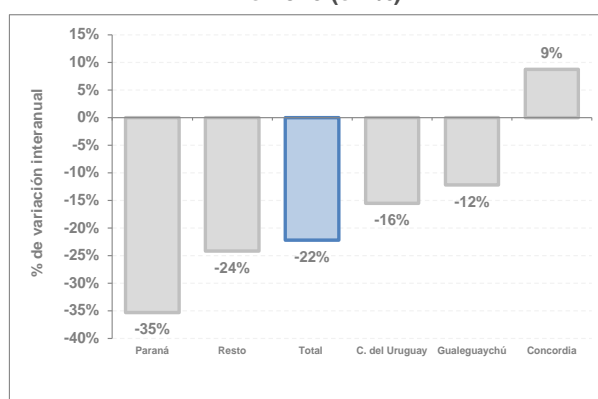
La abrupta caída de la superficie involucrada en proyectos de Univivienda hizo mermar su participación en el total de metraje autorizado hasta su menor nivel desde el inicio de la serie de 14 municipios, alcanzando un 39% del total, con 260.209 m², proporción que se encuentra casi 10 puntos porcentuales por debajo del promedio que había mantenido durante los años anteriores (48,4% para el periodo 2010 – 2015) como puede verse en el Gráfico XVII.

Gráfico XVII - Superficie autorizada para construcción en proyectos de vivienda Unifamiliar. Nivel y participación sobre el total. Provincia de Entre Ríos. Años 2010 – 2016 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEC de la Provincia de Entre Ríos.

Gráfico XVIII - Superficie autorizada para construcción. Variación interanual. Municipios seleccionados y total. Provincia de Entre Ríos. Año 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEC de la Provincia de Entre Ríos.

La Construcción en la Provincia de Mendoza

Los permisos de construcción privada de la Provincia de Mendoza mostraron en 2016 una merma del 12,1% en cantidad y del 1,5% en metraje implicado, alcanzando la tercera caída interanual sucesiva en cuanto a la superficie permitida (Cuadro VI).

El área metropolitana de Gran Mendoza registró una superficie total permitida casi en línea con la verificada en 2015, con una caída de menos de un punto porcentual (-0,7%), la mitad que la experimentada por el total de la Provincia, lo que representa una mejora importante con respecto a lo acontecido en 2015 cuando la baja había sido del 17,2%.

Cuadro VI - Permisos y superficie autorizada para construcción. Nivel y variación interanual. Provincia de Mendoza. 2003 – 2016 (en cantidad, en M2 y en %)

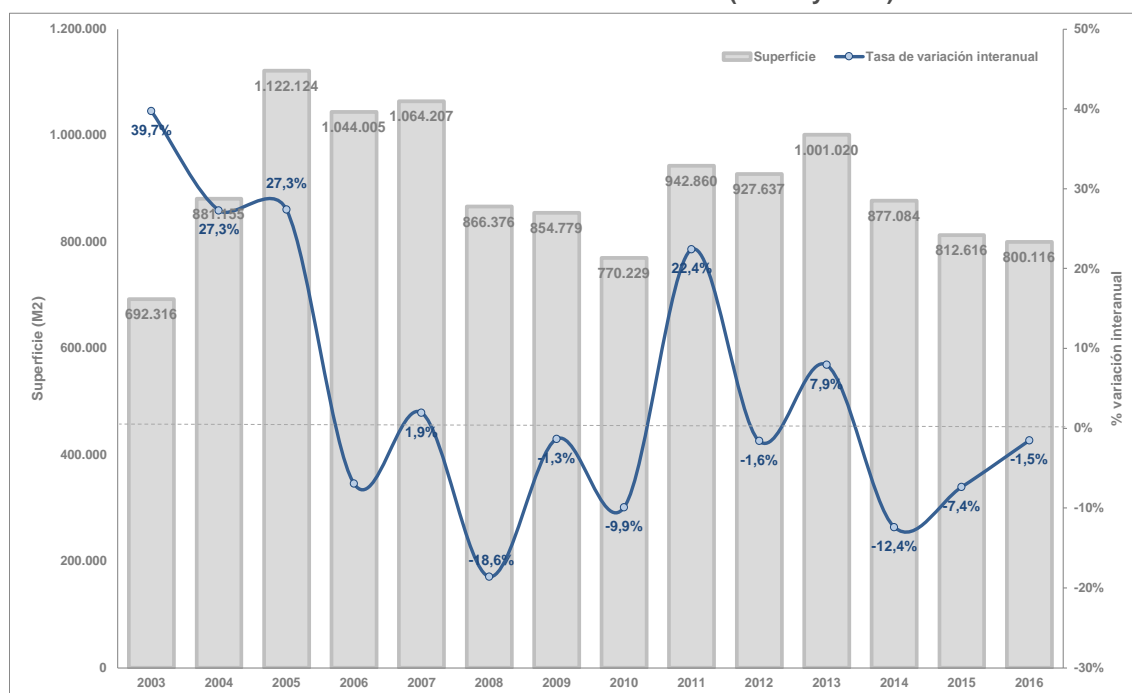
Periodo	Provincia de Mendoza			Gran Mendoza	
	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Total	
	Cantidad	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior
2003	4.425	692.316	39,7%	479.537	52,0%
2004	5.211	881.155	27,3%	602.984	25,7%
2005	5.616	1.122.124	27,3%	786.475	30,4%
2006	5.191	1.044.005	-7,0%	761.142	-3,2%
2007	4.909	1.064.207	1,9%	811.096	6,6%
2008	4.555	866.376	-18,6%	622.048	-23,3%
2009	4.236	854.779	-1,3%	609.225	-2,1%
2010	3.785	770.229	-9,9%	588.182	-3,5%
2011	5.148	942.860	22,4%	649.152	10,4%
2012	4.523	927.637	-1,6%	652.807	0,6%
2013	5.434	1.001.020	7,9%	704.085	7,9%
2014	4.472	877.084	-12,4%	654.068	-7,1%
2015	5.122	812.616	-7,4%	541.598	-17,2%
2016	4.500	800.116	-1,5%	538.035	-0,7%
% var 2016 / 2013	-17,2%	-20,1%		-23,6%	
% var 2016 / 2003	1,7%	15,6%		12,2%	

Nota: Los valores correspondientes a los años 2015 y 2016 son de carácter provisorio.

Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

En el Gráfico XIX puede verse que, en términos de la superficie autorizada, **esta merma del 1,5% refleja un recorte en el ritmo de caída** que se había presentado en los años 2014 y 2015. De esta manera, el nivel alcanzado en el periodo bajo análisis resulta ser el menor en seis años, superando el registro del año 2010.

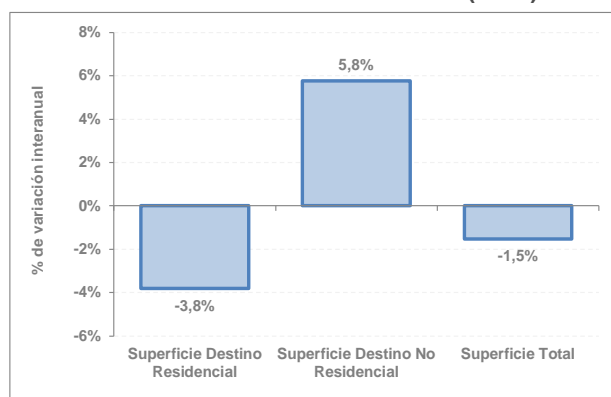
Gráfico XIX - Superficie autorizada para construcción. Nivel y Variación interanual. Provincia de Mendoza. Años 2013 – 2016 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

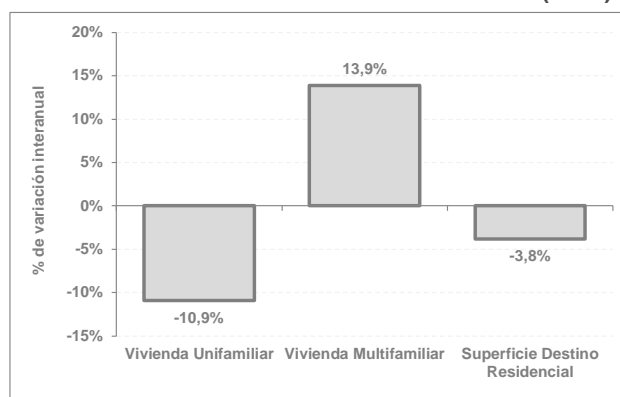
La caída en la proyección de metraje autorizado en nuevos proyectos en 2016 se debe exclusivamente a la **merma de la superficie con destino Residencial, que con una baja del 3,8% contrarrestó el incremento del 5,8% que experimentó aquella con fines No Residenciales** (Gráfico XX). Observando al interior de aquel segmento, también puede divisarse un comportamiento diferenciado entre la superficie destinada a Vivienda Multifamiliar, que registró un aumento del 13,9% interanual, y el de Unifamiliar, que se redujo un 10,9%.

Gráfico XX - Superficie autorizada para construcción según destino de la obra. Variación interanual. Provincia de Mendoza. Año 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

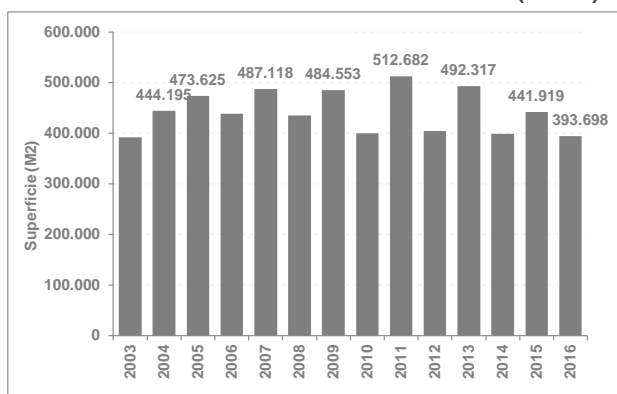
Gráfico XXI - Superficie autorizada para construcción Residencial según destino de la obra. Variación interanual. Provincia de Mendoza. Año 2016 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

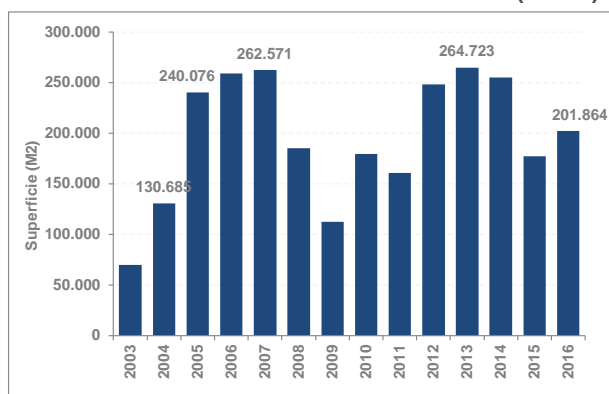
En los Gráficos que se presentan a continuación puede verse la evolución de superficie proyectada tanto para vivienda unifamiliar como multifamiliar para la Provincia de Mendoza en los últimos 14 años. **El registro correspondiente al primer segmento resulta ser el menor de toda la serie**, levemente por debajo del de los últimos años pares (2010, 2012, 2014) y un 9% por debajo del promedio entre 2003 y 2015. Por su parte, la superficie autorizada para los proyectos de vivienda multifamiliar en 2016, con un comportamiento más errático, solo fue superada por los picos de los trienios 2005-2007 y 2012-2014.

Gráfico XXII - Superficie autorizada para construcción en proyectos de vivienda Unifamiliar. Nivel anual. Provincia de Mendoza. Años 2003 – 2016 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

Gráfico XXIII - Superficie autorizada para construcción en proyectos de vivienda Multifamiliar. Nivel anual. Provincia de Mendoza. Años 2003 – 2016 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

La compraventa de Inmuebles²³

El desempeño de la Actividad de Compraventa durante 2016 muestra cierta heterogeneidad entre los distritos analizados. Por un lado, **la Ciudad de Buenos Aires continuó la reactivación que se había iniciado en 2015, mientras que la Provincia homónima desaceleró su crecimiento.** Por otro lado, **tanto en la Provincia de Mendoza como en la de Tucumán se registraron caídas en el nivel de Escrituración de magnitud reducida.** Estos movimientos resultan coherentes con los determinantes de la Actividad en ambos grupos de jurisdicciones, en un contexto de liberalización del acceso al mercado de cambios primero y reaparición del crédito hipotecario después, ambos con fuerte incidencia en el mercado inmobiliario de la Capital Federal y un reducido impacto en los demás distritos.

Cuadro VII - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Provincias de Córdoba y Mendoza. Nivel y variación interanual. Años 2005 - 2016 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires		Ciudad Autónoma de Buenos Aires		Provincia de Mendoza		Provincia de Tucumán	
	Cantidad de escrituras	% variación año anterior	Cantidad de escrituras	% variación año anterior	Cantidad de escrituras	% variación año anterior	Cantidad de escrituras	% variación año anterior
2005	132.033	-	71.450	16,8%	-	-	7.068	17,1%
2006	140.901	6,7%	70.709	-1,0%	-	-	8.112	14,8%
2007	124.165	-11,9%	73.680	4,2%	-	-	7.659	-5,6%
2008	146.041	17,6%	67.520	-8,4%	-	-	6.787	-11,4%
2009	105.976	-27,4%	51.612	-23,6%	-	-	4.992	-26,4%
2010	122.731	15,8%	62.073	20,3%	16.278	-	5.868	17,5%
2011	136.214	11,0%	64.043	3,2%	17.616	8,2%	6.433	9,6%
2012	119.281	-12,4%	46.632	-27,2%	18.426	4,6%	5.564	-13,5%
2013	106.409	-10,8%	35.911	-23,0%	18.478	0,3%	5.997	7,8%
2014	97.918	-8,0%	33.695	-6,2%	18.716	1,3%	6.157	2,7%
2015	103.738	5,9%	37.392	11,0%	17.721	-5,3%	6.219	1,0%
2016	103.628	-0,1%	44.984	20,3%	16.503	-6,9%	5.840	-6,1%
% var 2016 / 2013	-2,6%		25,3%		-10,7%		-2,6%	
% var 2016 / 2011	-23,9%		-29,8%		-6,3%		-9,2%	

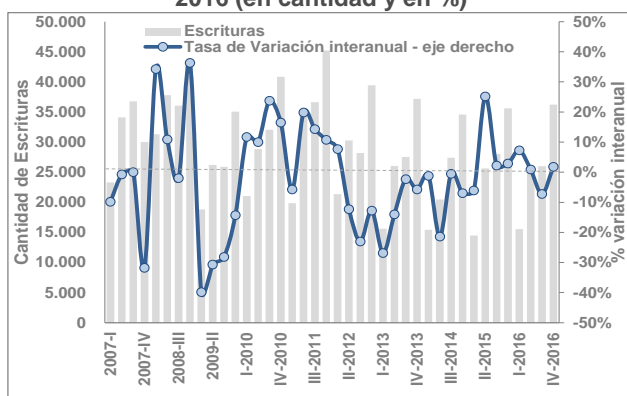
(1) No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dirección de registros públicos y archivo judicial de la Provincia de Mendoza y Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

²³ En el siguiente apartado se analizan los distritos de Ciudad de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires, Tucumán y Mendoza, por haberse discontinuado la serie de Actos Escriturales publicada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

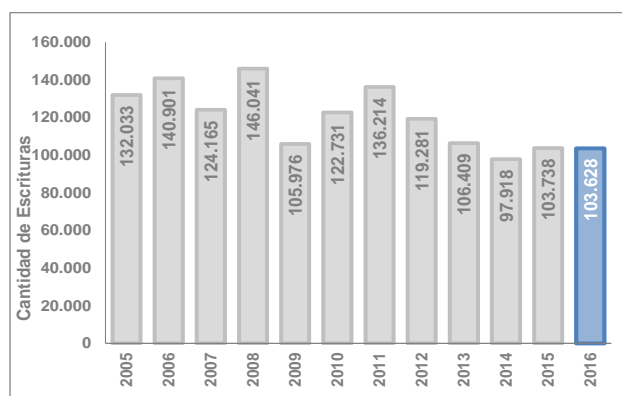
El total de Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires en el año 2016 fue de 103.628, nivel similar al registrado durante el año 2015 (-0,1%). La estabilidad en el nivel de escrituración es fruto de un comportamiento trimestral relativamente parejo, con un leve aumento en el primero y una leve caída en el tercero (ver Gráfico XXIV). De esta manera, el total de Actos rubricados en el distrito bonaerense resultó ser nuevamente el segundo más bajo de la serie iniciada en el año 2005, superando únicamente al registro de 2014.

Gráfico XXIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)



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

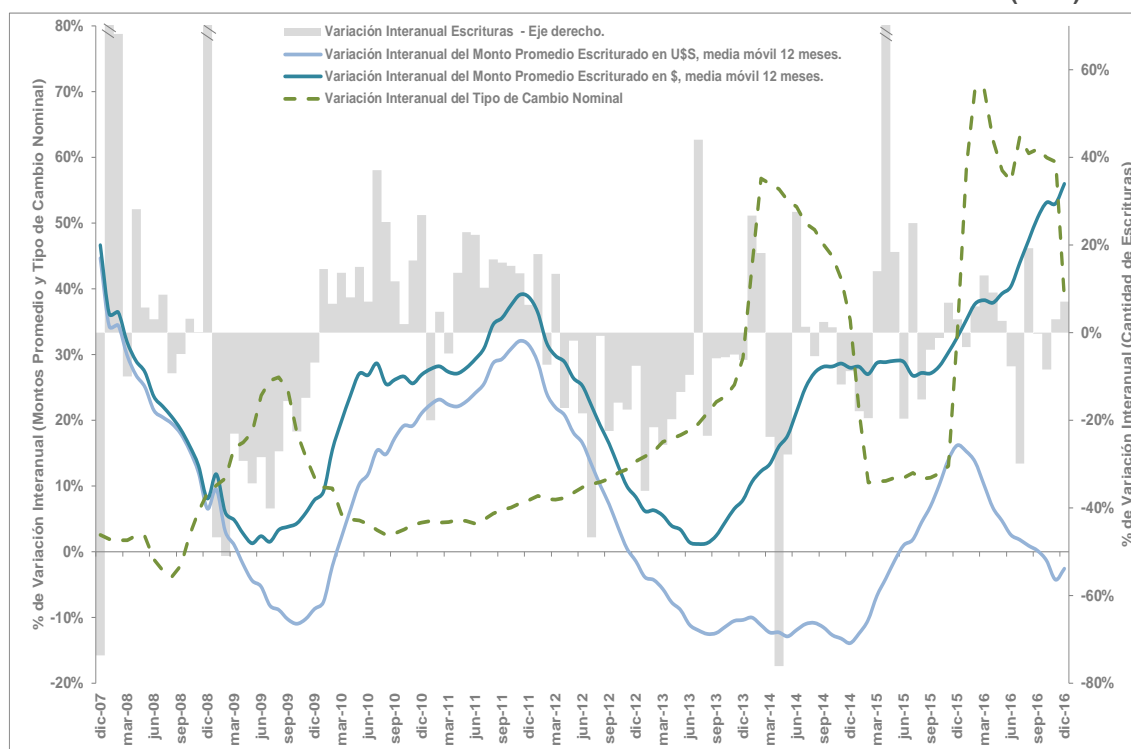
Gráfico XXV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel anual. Años 2005 – 2016 (en cantidad)



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

Por su parte, el total del monto involucrado en las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires en 2016 fue de \$73.929 Millones de pesos, un 58,6% por encima de lo verificado en 2015. Esto implicó un promedio anual de \$713.416 por rúbrica, lo que, convertido a moneda internacional, brinda un total de 46.483 dólares estadounidenses, evidenciándose una caída interanual del 2,5% (ver Gráfico XXVI).

Gráfico XXVI - Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2007 – Diciembre 2016 (en %).

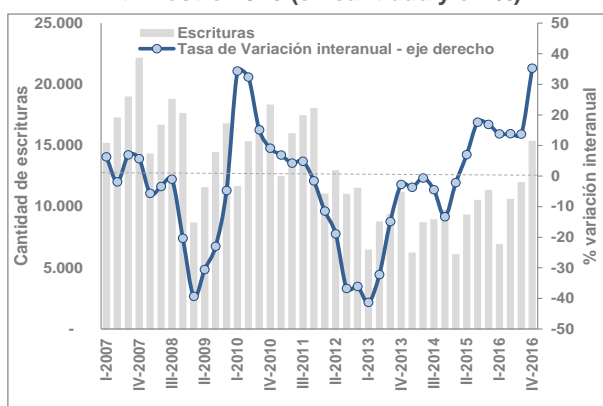


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La Ciudad de Buenos Aires, que ya había experimentado una recuperación de su Actividad de compraventa en 2015, mostró una **importante expansión del 20,3% en 2016, alcanzando 44.984 Actos totales** y constituyéndose así en el único distrito de los analizados en el presente Informe que registró una evolución positiva en 2016 en cuanto a la Escrituración.

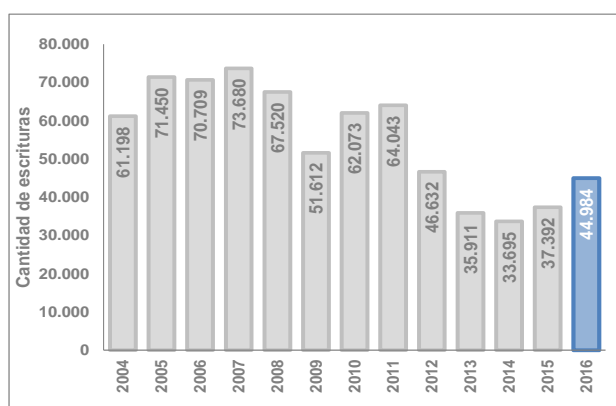
Realizando un análisis trimestral, se evidencia que **hacia finales del año 2016 la tasa de incremento interanual se vio sustancialmente acelerada hasta alcanzar el 35%** (ver Gráfico XXVII), en sintonía con el momento de impulso al crédito hipotecario antes mencionado (ver sección anterior) Debido a las importantes caídas que ocurrieron en los años previos (Ver Informes Anuales 2013 y 2014), **este crecimiento interanual no alcanzó para que la actividad supere los niveles del año 2012**, quedando asimismo muy por debajo del volumen de escrituración que se registró durante el trienio de mayor Actividad (2005-2007), como puede verse en el Gráfico XXVIII.

Gráfico XXVII - Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)



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

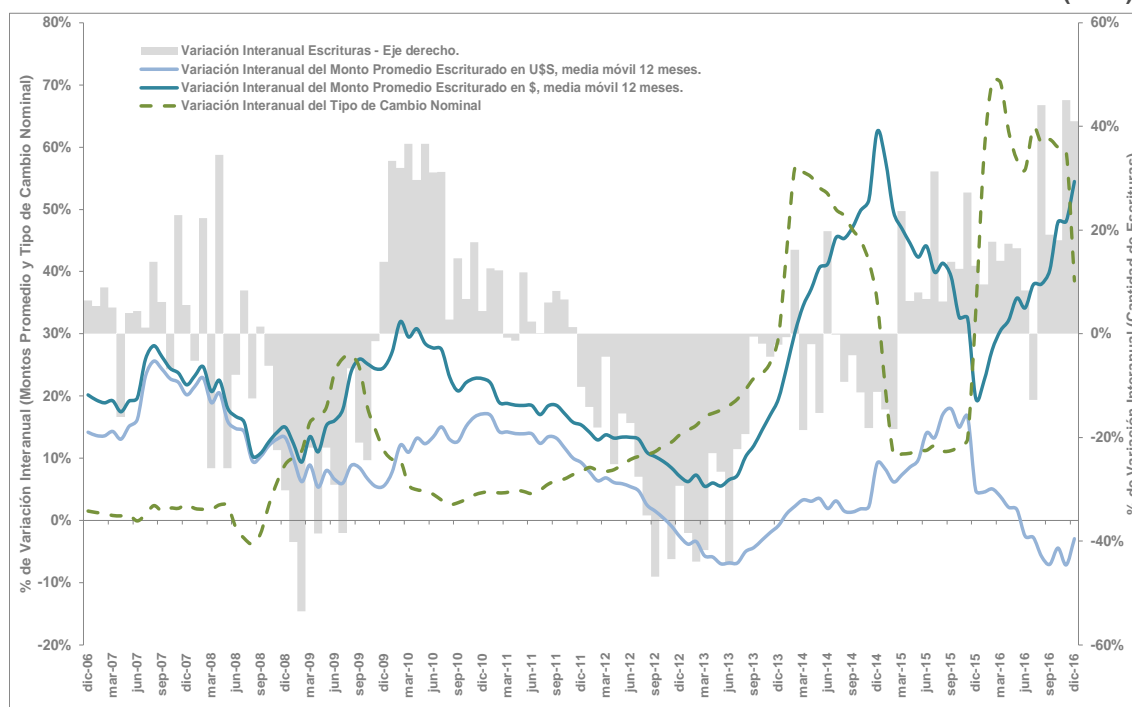
Gráfico XXVIII - Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel anual. Años 2004 – 2016 (en cantidad)



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

El promedio por operación durante el 2016 fue de \$ 1.690.056 pesos, con un volumen total de \$76.025 millones, lo que implica un crecimiento del 56% interanual. Convertido al tipo de cambio, esto representa un **valor medio por Escritura de USD 110.116**, apenas un 3,9% debajo del registro de igual indicador en 2015.

Gráfico XXIX - Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2006 – Diciembre 2016 (en %)



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

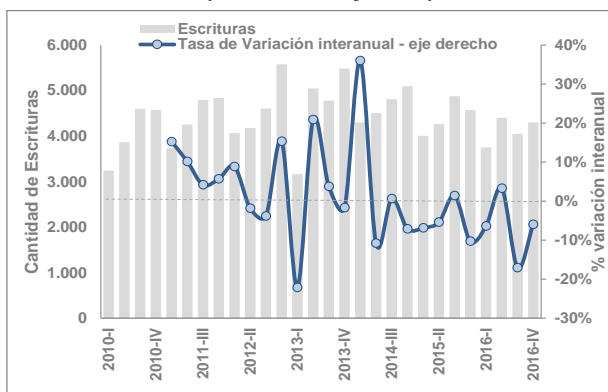
Tanto en la Capital Federal como en la Provincia de Buenos Aires, los crecimientos evidenciados en los montos por Escritura en pesos no fueron suficientes para compensar la variación de la cotización del dólar estadounidense acontecida a fines de 2015, por lo que los montos denominados en divisas sufrieron una merma, si bien de magnitud no significativa.

A diferencia de lo ocurrido en la Provincia de Buenos Aires donde la Actividad de Compraventa en 2016 casi no presentó variaciones interanuales y en la Ciudad homónima que continuó con la recuperación que se había iniciado en 2015 (particularmente en el segundo semestre), en las provincias de Mendoza²⁴ y Tucumán el nivel de Escrituración mostró retrocesos en el año bajo análisis.

En 2016 la provincia de Mendoza registró su segunda baja interanual consecutiva con 16.503 Actos celebrados, acumulando una caída del 11,8% desde 2014. En el año bajo análisis únicamente el segundo trimestre mostró una mejora con respecto a 2015, como puede verse en el Gráfico XXX. Se trata así del segundo peor año desde los registros iniciados en 2010 en cuanto a la cantidad total de Escrituras.

²⁴ No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

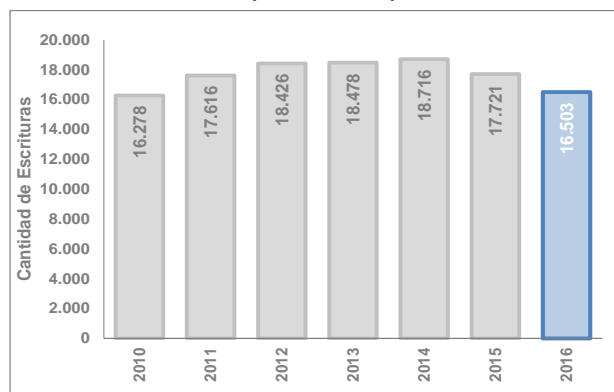
Gráfico XXX - Escrituras celebradas en la Provincia de Mendoza (1). Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)



(1) No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección de Registros Públicos de la Provincia de Mendoza.

Gráfico XXXI - Escrituras celebradas en la Provincia de Mendoza (1). Nivel anual. Años 2010 – 2016 (en cantidad)

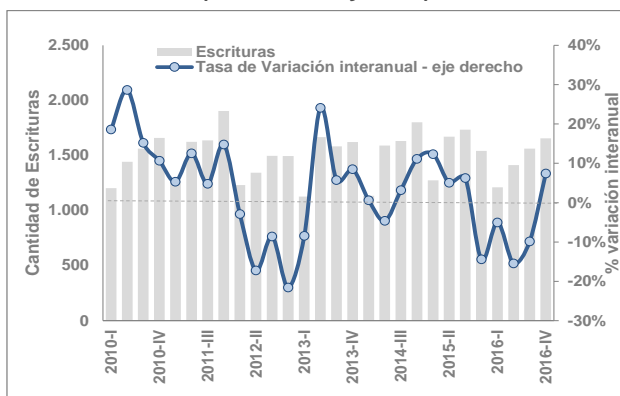


(1) No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

Fuente: Elaboración IERIC en Dirección de Registros Públicos de la Provincia de Mendoza.

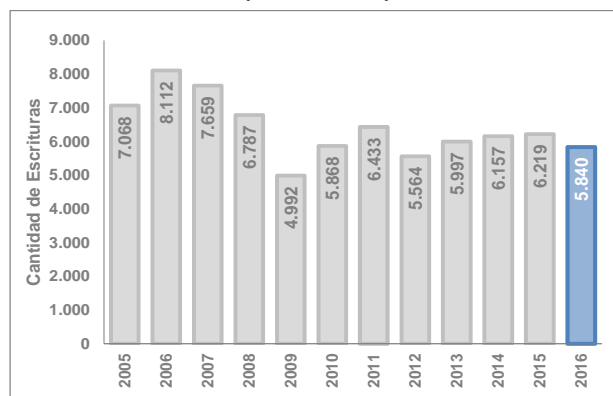
Finalmente, **en el caso de Tucumán también se evidenció una retracción en la Actividad de Compraventa del 6,1% interanual, con un total de 5.840 operaciones durante 2016**, aunque como puede verse en el Gráfico XXXII, el último trimestre mostró una incipiente recuperación. El nivel de Escrituración se mantiene relativamente estable desde 2010, alrededor de los 5.900 Actos (Gráfico XXXIII).

Gráfico XXXII - Escrituras celebradas en la Provincia de Tucumán. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Cuarto trimestre 2016 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

Gráfico XXXIII - Escrituras celebradas en la Provincia de Tucumán. Nivel anual. Años 2005 – 2016 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

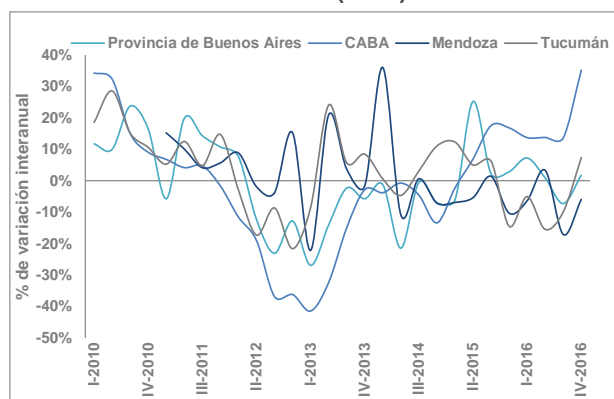
Como fue analizado en Informes previos, la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país, y más enfáticamente en la Ciudad de Buenos Aires, se vio afectada por las restricciones al acceso al mercado de divisas que se iniciaron a finales de 2011, sumado a un agotamiento del ciclo de expansión de la inversión inmobiliaria y por lo tanto de la Actividad de Compraventa, luego del importante crecimiento que había experimentado en los años 2005-2007 primero, y luego de atravesadas las repercusiones en el mercado local producto de la crisis *subprime* de Estados Unidos después (2010-2011).

El levantamiento de las restricciones ocurrido en Diciembre de 2015, en conjunto con la aparición en el segundo semestre del año 2016 de la herramienta de créditos hipotecarios denominados en Unidades de Vivienda (ver sección anterior) se conjugaron para reconfigurar el escenario de la Actividad de Compraventa en los dos distritos más relevantes del país, causales que no lograron impactar de igual manera en las dos provincias analizadas, Mendoza y Tucumán, de la misma manera que no habían acusado un efecto recesivo de tanta magnitud durante los años precedentes.

Como puede verse en el Gráfico XXXV, tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires la Escrituración había caído entre los años 2011 y 2014. A su vez, desde ese momento hasta 2016 se evidenció una recuperación que en el caso del distrito bonaerense tuvo en 2015 su mayor impacto y en la Capital Federal fue producto de dos subas sucesivas (2015 y 2016). Este buen desempeño agregado en estos dos últimos años no ha sido sin embargo suficiente como para revertir lo ocurrido en los periodos inmediatamente anteriores, de modo que la Actividad de Compraventa en estos distritos se mantiene en niveles sensiblemente inferiores (23,9% en la Provincia de Buenos Aires y 29,8% en la Ciudad Autónoma) a los del pico registrado en 2011.

Por el contrario, en el caso de las Provincias de Tucumán y Mendoza, las Escrituras no evidenciaron la referida depresión durante los años entre 2011 y 2014, como así tampoco una reactivación de 2014 a esta parte, mostrando una tendencia de leve declino en el último quinquenio (6,3% en Tucumán y 9,2% en Mendoza).

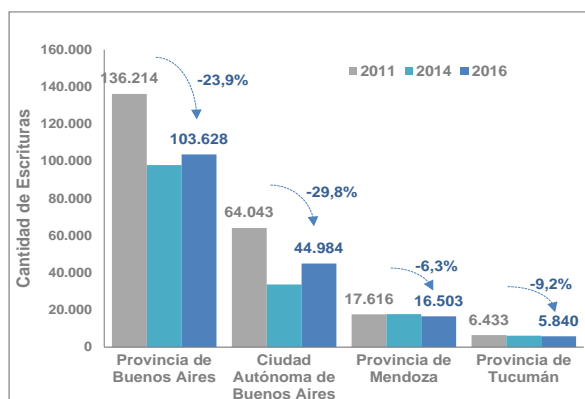
Gráfico XXXIV Escrituras celebradas en las Provincias de Buenos Aires, Mendoza (1) y Tucumán y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Cuarto trimestre Año 2016 (en %)



(1) No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

Fuente: Elaboración IERIC en base a los Colegios de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos, la Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y a Dirección de Registros Públicos de la Provincia de Mendoza.

Gráfico XXXV - Escrituras celebradas en las Provincias de Buenos Aires, Mendoza (1) y Tucumán y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel anual. Años 2011 - 2014 - 2016 (en cantidad)



(1) No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

Fuente: Elaboración IERIC en base a los Colegios de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos, la Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y a Dirección de Registros Públicos de la Provincia de Mendoza.

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coeficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
GCBA	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
Pro.Cre.Ar	Programa de Crédito Argentino Bicentenario.