

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 169

Correspondiente al período Septiembre – Octubre 2019

Buenos Aires | Noviembre 2019

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos	17
La construcción en el empleo	19
▶ Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2019	23
El empleo agregado en la Construcción	23
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia	28
El salario en la Construcción.....	31
La evolución del salario real.....	35
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	39
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	39
La compraventa de inmuebles	42
▶ Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 169

Noviembre 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento experimentó en Octubre su caída interanual más importante desde el pasado mes de Junio. El ritmo de contracción se ha ido acelerando: -6% en Agosto, -7,2% en Septiembre y -8,8% en Octubre.
- De 2011 a esta parte, este fue el mes de Octubre con menor cantidad de toneladas de cemento consumidas, a excepción del año 2016.
- La particularidad que mostró el mes bajo análisis fue el marcado descenso del consumo de cemento a *granel* que tuvo una caída del 18,4% interanual, la más pronunciada desde 2016.
- La baja en Octubre se explica por lo acontecido en las *Grandes jurisdicciones*, que en promedio retrocedieron un 17% interanual. Todas ellas mostraron tasas de contracción de dos dígitos, pero en particular el Área Metropolitana de Buenos Aires donde el consumo cayó un 21%.
- Por el contrario, las *Restantes jurisdicciones* mostraron un alza del 6% interanual, la segunda tasa de variación positiva en los últimos 18 meses. Este proceso fue liderado por provincias como Chubut, Santiago del Estero, Jujuy y Formosa.
- Octubre también evidenció una divergencia importante entre el comportamiento del consumo de Cemento y el del Índice Construya. Éste último puso fin a 16 meses consecutivos de caídas interanuales, con un alza del 8,8% (la versión desestacionalizada de este indicador se elevó un 5,1%).
- La información sobre el despacho de otros insumos que realiza el INDEC presentó una nueva aceleración del ritmo de contracción del ISAC (-1,7% interanual en Julio, -5,9% en Agosto y -8,5% en Septiembre). Entre los insumos que registraron los descensos más pronunciados sobresalieron aquellos vinculados a las obras de infraestructura.
- El nivel del ISAC (versión con estacionalidad), que acumuló entre Enero y Septiembre una baja del 8,1% interanual, sigue estando por encima del de todos los años pares de la década previos al 2018 (2012, 2014, 2016).
- La tasa de contracción del número de empresas en Actividad en la Industria de la Construcción orilló el 0,9% interanual en el mes de Octubre, lo que representó la salida de actividad de 195 empleadores durante los últimos 12 meses. De esta manera, prácticamente se retrocedió a un nivel igual al de 2014.
- La principal novedad es que el número de empleadores también descendió en las *Grandes jurisdicciones*, que hasta ahora se habían mantenido en terreno positivo.
- La cantidad de jurisdicciones en donde disminuyó la cantidad de empresas se elevó nuevamente en Octubre, llegando ahora a 17. La Rioja volvió a ser, por mucho, la provincia con mayor nivel de contracción.
- Pero por su peso relativo, es lo acontecido en la Provincia de Buenos Aires lo que debe ser subrayado, por cuanto elevó sensiblemente su tasa de contracción, pasando del 4,9% en Septiembre al 7,2% en Octubre. Ello significó la salida de actividad de 321 empleadores en un año.
- Octubre marcó el ingreso a terreno negativo de las firmas constituidas como *Sociedades Anónimas*, la única de las tipologías que hasta aquí había logrado mantenerse en positivo.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) volvió en Octubre a acelerar su ritmo de suba, experimentando un salto del 6% mensual.

- El principal impulso al alza provino del capítulo *Mano de obra*, que escaló un 7,6% mensual. El rubro *Materiales* también observó un alza del 5%, la segunda más importante desde Septiembre de 2018.
- Con este ajuste, el rubro *Mano de obra* equiparó la tasa de variación interanual del capítulo *Materiales*, llegando al 56,1%.
- Al considerar en cambio la tasa de variación promedio interanual, que en lugar del movimiento punta-punta absorbe de modo más claro la secuencialidad de los aumentos, se advierte que la de la *Mano de obra* fue del 43,7%, mientras que la de *Materiales* alcanzó el 64,3%.
- El indicador de costos de construcción medidos en dólares “rebotó” en Octubre un 2,3%, luego de acumular entre Agosto y Septiembre una baja del 13,9%.
- Como consecuencia, su nivel (Índice Base Diciembre 2014 = 100) volvió a ubicarse por encima del umbral de 70 puntos, que sólo perforó en los meses de Septiembre de este año y el anterior.

Situación Laboral

- Según los datos de carácter provisorio, el número de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Septiembre fue de 396.545, lo que supuso un descenso por debajo del nivel de los 400.000 puestos por primera vez desde Abril de 2017.
- Se completa así una seguidilla de seis períodos consecutivos de contracción mensual, acusando una marcada aceleración del ritmo de caída durante el mes bajo análisis.
- Respecto a Agosto la merma fue del 2,4%, en lo que configura la retracción de mayor intensidad observada para un mes de Septiembre (período tradicionalmente de crecimiento de la ocupación sectorial).
- Comparado con Septiembre del año precedente la disminución fue del 4,6%, lo que resultó la caída más significativa del 2019. Se completaron así 13 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas.
- La media de ocupación del tercer trimestre alcanzó los 403.780 puestos de trabajo registrados, exhibiendo una contracción del 2,8% con relación al trimestre anterior, lo que constituye una evolución completamente atípica para dicho periodo.
- La merma del volumen de ocupación en Septiembre se explicó exclusivamente por la reducción en los planteles medios de las firmas constructoras, ya que la cantidad de empleadores se mantuvo en un nivel similar al verificado en Agosto.
- El indicador de empleo medio marcó un nivel de 13,8 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone una contracción del 2,4% mensual.
- Cuando se contrasta con la situación verificada en igual mes de 2018, el indicador de Septiembre exhibe una merma del 2,6%.
- El segmento de firmas de 500 o más trabajadores volvió a mostrarse particularmente afectado por la caída en los niveles de ocupación, presentando una reducción del 6% mensual en el volumen de ocupación registrada.
- Sin embargo, la cantidad de puestos de trabajo formales en empresas constructoras de plantel igual o superior a los 1.000 puestos mostró un incremento del 1% en relación a Agosto.
- Durante Septiembre fueron 21 (de un total de 25) los distritos del país en donde la cantidad de puestos de trabajo registrados resultó menor a la de Agosto.
- El Gran Buenos Aires explica por sí solo un tercio de la caída bruta del volumen de ocupación sectorial, mientras que la Ciudad Autónoma se contrajo a un ritmo más moderado.
- El último semestre ha sido particularmente negativo en la CABA, donde se registró una media de casi 1.300 puestos de trabajo menos en cada mes.
- De todas maneras el ritmo de contracción verificado en las Grandes jurisdicciones no distó significativamente del observado en el Resto del país.
- Una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un nivel de ocupación inferior al de Septiembre de 2018.

- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Septiembre fue de \$30.939,6. La tasa de variación interanual exhibió una leve aceleración hasta alcanzar los 53,6%.
- La cantidad de trabajadores que perciben un salario de \$54.000 o más casi se quintuplicó en el último año (+389,6%).
- A lo largo del 2019 la aceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones por región se dio en simultáneo con la reducción de la brecha entre la región de mayor y la de menor ritmo de expansión.
- El nivel de remuneraciones, una vez descontado el efecto de la variación de precios al consumidor, se mantuvo similar al registrado un año atrás.
- Salta continúa liderando el incremento interanual del salario real, seguida por el interior de la Provincia de Buenos Aires y por las provincias de San Luis y Jujuy.
- Salta y Jujuy, junto con el interior de la Provincia de Buenos Aires, configuran los únicos tres distritos del país en donde se observa un incremento del salario real cuando lo que se analiza es el acumulado en lo que va del 2019.

Situación Inmobiliaria

- En el noveno mes del año se registraron 628.325 metros cuadrados en los permisos que releva el organismo nacional de estadísticas a lo largo del país.
- Con este nivel, se configura la primera variación interanual negativa (-16,7%) en este indicador desde el mes de Marzo del presente año. Se interrumpe así una continuidad de cinco meses de crecimiento con respecto a 2018.
- El metraje total acumulado a Septiembre mantiene un crecimiento del 6,2% en relación con igual periodo del año pasado. Este aumento interanual se explica por lo ocurrido en el segundo y tercer trimestres del año, toda vez que el primero registró una merma debido a la caída del mes de Marzo.
- En el mes de Agosto la variación interanual del total de metros permitidos había alcanzado el 2,1%, producto del crecimiento en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires (38,2%) y del Noreste Argentino (8,4%), que más que compensaron las caídas del resto del país.
- Nuevamente resulta destacable lo ocurrido con los permisos solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que casi se duplicaron con respecto a Agosto de 2018 (94,5%), dando cuenta de algo menos de un tercio del total de la superficie a nivel nacional (31,3%).
- En Ciudad de Buenos Aires se firmaron 2.871 Escrituras en Septiembre, lo que significa una caída del 2,7% mensual y del 19% en relación con el noveno mes de 2018.
- Del total de operaciones, 384 fueron realizadas con aval hipotecario, en línea con el registro de igual mes de 2018 cuando el boom del crédito hipotecario ya se había frenado. Esto representa un 13,4% del total de escrituras.
- El volumen monetario total comprometido en las Escrituras realizadas en la Ciudad fue de 19.467 millones de pesos, lo que arroja un promedio de \$6.780.691.
- Este monto en divisa estadounidense al tipo de cambio promedio del mes alcanza a 120.009 dólares, lo que implica una caída del 4,5% en términos interanuales.
- Durante el mes de Septiembre se efectuaron 7.218 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, representando una merma del 2,6% en términos mensuales y del 12,3% en una comparación interanual.
- Este registro de variación interanual implica un recorte en el ritmo de caída que venía experimentando la escrituración, que acumula en el distrito bonaerense dieciséis meses consecutivos.
- Hubo 399 operaciones con avales bancarios que dieron cuenta de un 5,5% del total. Puede afirmarse que del total de la caída interanual de la cantidad de Escrituras, la mitad es atribuible a las operaciones con crédito hipotecario.

- En la Provincia de Buenos Aires el valor medio por Escritura alcanzó los \$2.562.889. En dólares estadounidenses el promedio por operación fue de 45.360 USD, un 14,4% por debajo de los valores registrados un año atrás.
- En Septiembre se otorgaron créditos hipotecarios por \$1.980 millones de pesos a las personas físicas a lo largo del país. Dentro de estos, \$1.805 pueden considerarse destinados a la adquisición de vivienda por tratarse de plazos de otorgamiento superiores a los 10 años.
- El total de crédito mensual mostró así una baja del 45,8% interanual (48,5% si se consideran los préstamos de más de diez años).
- Analizando los volúmenes en moneda extranjera, la caída interanual se profundiza hasta un 65%. El monto total otorgado asciende a 31,9 mil millones de dólares, el valor más bajo desde Julio de 2016, periodo que dio inicio a la operatoria de créditos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- En Octubre, el total de crédito hipotecario otorgado reportado por el BCRA mostró una leve variación positiva con respecto a la cifra de Septiembre (2%), manteniéndose sin variaciones cuando se valoriza en moneda extranjera.

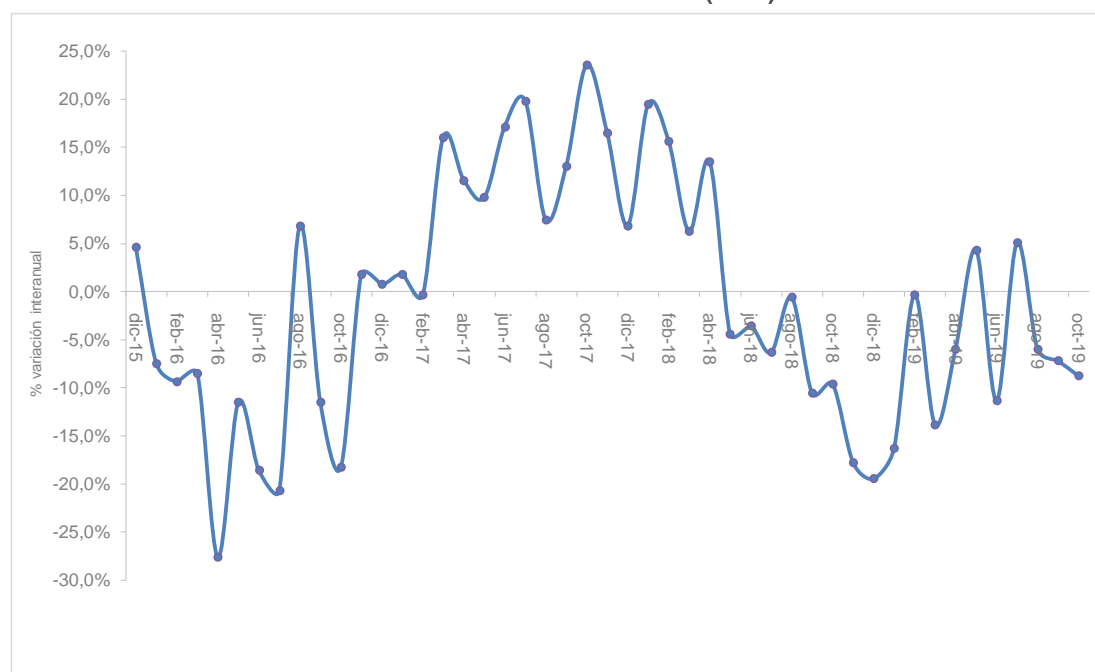
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC entregó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. En este formato no se publicó más la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. A pesar de ello y considerando no obstante que se trata de un indicador sectorial relevante, el Informe de Coyuntura del IERIC reincorpora el ISAC al conjunto de variables sectoriales analizadas.

► Marco General

La Construcción

El consumo de cemento experimentó en Octubre su caída interanual más importante desde el pasado mes de Junio. Luego del breve intervalo que había supuesto el alza de Julio, **el ritmo de contracción interanual no ha parado de acelerarse: -6% en Agosto, -7,2% en Septiembre y -8,8% en Octubre**. Además, como ya había ocurrido en Septiembre, la baja se dio en relación a un mes de 2018 que ya había evidenciado un descenso significativo (-9,6%).

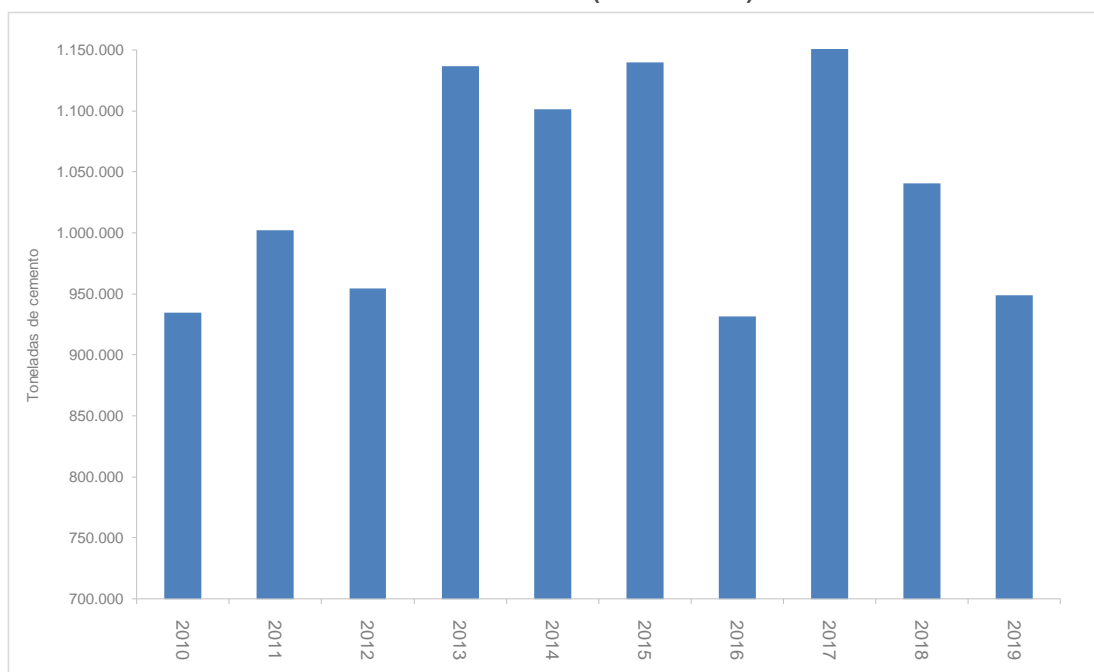
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Octubre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Esto último se tradujo en un nivel de consumo de los más bajos en lo que va de la década. Así, de 2011 a esta parte, **este fue el mes de Octubre con menor cantidad de toneladas de cemento consumidas, a excepción del correspondiente al año 2016**. Más aún, esta fue tan sólo la tercera vez desde entonces que dicho nivel fue inferior al millón de toneladas, quedando **un 17,5% por debajo del pico de 2017**.

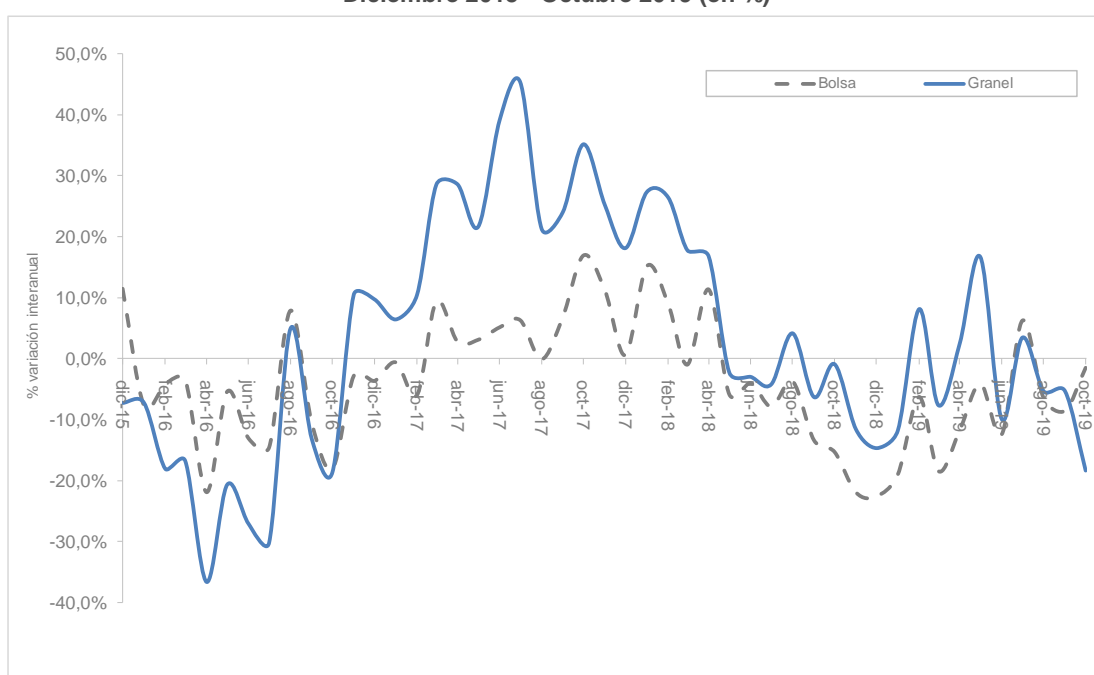
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Octubre 2010 / 2019 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Ahora bien, **la particularidad que mostró Octubre fue el marcado descenso del consumo de cemento a granel**. En efecto, el nivel de consumo de cemento en ese tipo de envase fue un **18,4% más bajo que en igual período del año pasado**, transformándose en la caída más pronunciada desde 2016. La pauta de comparación fue un mes de 2018 donde no se observaron bajas significativas, al contrario de lo ocurrido con el consumo *en bolsa*, que entonces había disminuido un 15,3% interanual. De allí en parte que la brecha con la tasa de contracción del consumo en bolsa (-1,5%) haya sido tan notoria. Pero en todo caso lo que ello evidencia es que **las tipologías de obra que venían amortiguando la magnitud de la caída del consumo a granel** (sobre todo, obras de infraestructura y mejoramiento urbano) han sufrido un freno importante.

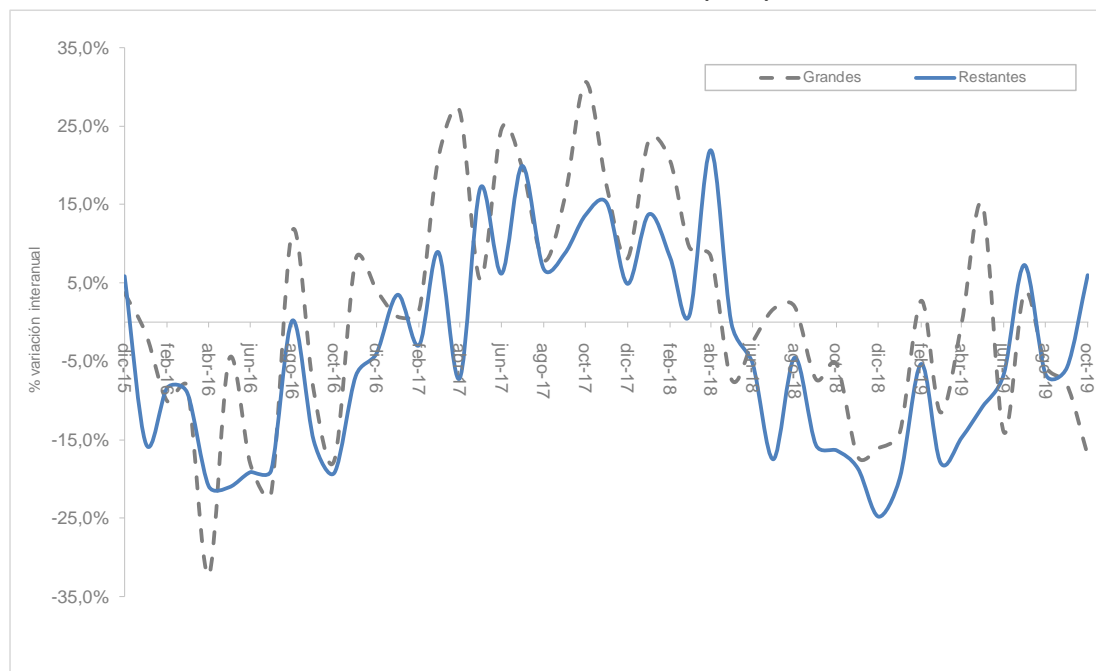
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2015 - Octubre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

En línea con esta apreciación, **la baja de Octubre se explica por lo acontecido en las *Grandes jurisdicciones*, que en promedio retrocedieron un 17% interanual**. Todas ellas mostraron tasas de contracción de dos dígitos, pero en particular el Área Metropolitana de Buenos Aires evidenció un salto en su ritmo de descenso. En efecto, **su baja ascendió al 21%**, la más importante desde Julio de 2016. La magnitud de la caída es, otra vez, en parte una contrapartida de las alzas significativas que habían tenido lugar en igual período de 2018, especialmente en la Ciudad de Buenos Aires. Pero para tomar perspectiva, el nivel de consumo fue en Octubre prácticamente igual al de Octubre de 2016.

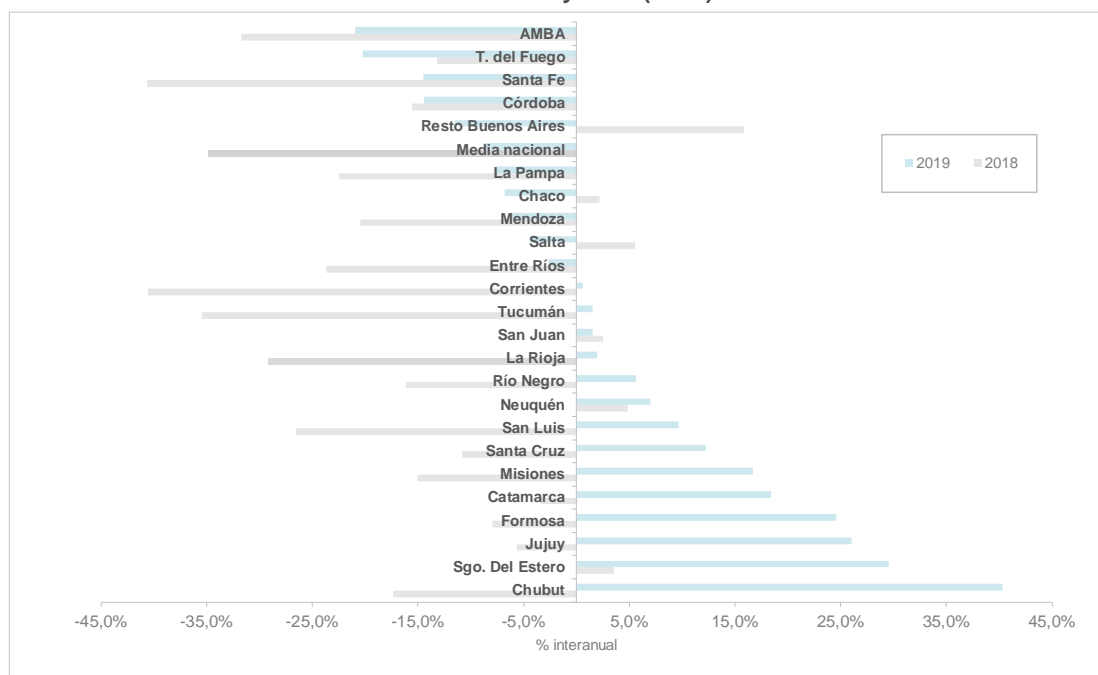
Gráfico IV – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual.
Diciembre 2015 - Octubre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por el contrario, **las *Restantes jurisdicciones* del país registraron un alza del 6% interanual**, la segunda tasa de variación positiva en los últimos 18 meses. Detrás de esto, lo que hubo fue un cambio de signo en un número importante de jurisdicciones: mientras que en Septiembre habían sido 8 las que mostraban mayor nivel de consumo que en 2018, **en Octubre fueron 14**. Este proceso fue liderado por provincias como Chubut, Santiago del Estero, Jujuy y Formosa.

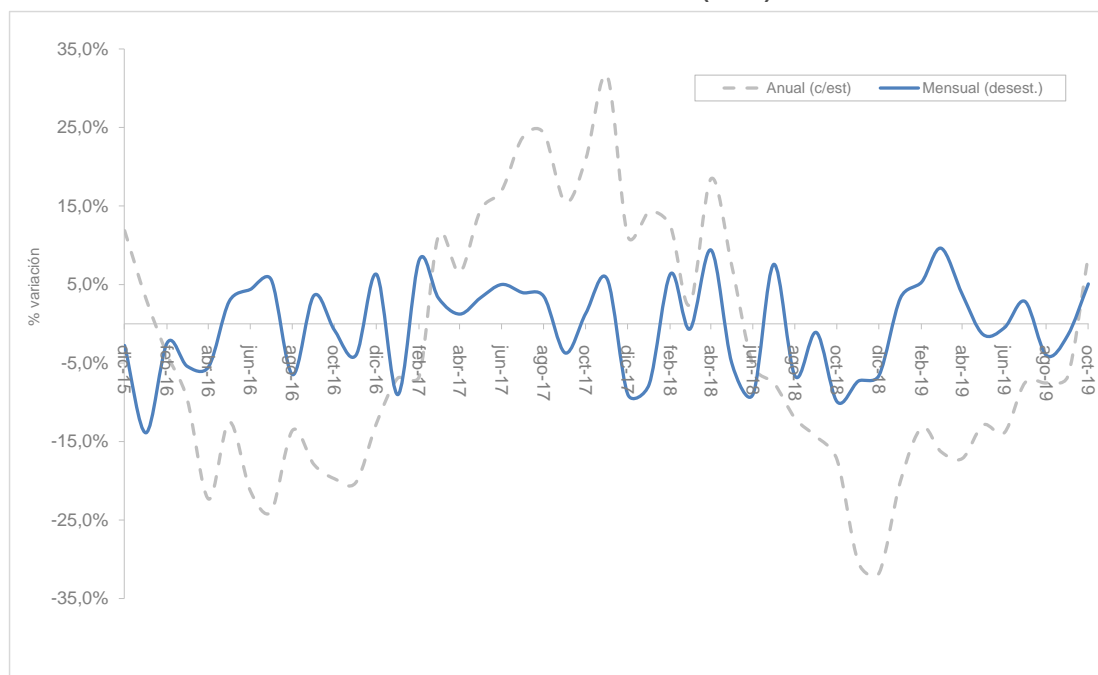
Gráfico V – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Octubre 2018 y 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, **Octubre también evidenció una divergencia importante entre el comportamiento del consumo de Cemento y el del Índice Construya**. Éste último puso fin a 16 meses consecutivos de caídas interanuales, **mostrando un alza del 8,8%**. Esta diferencia podría deberse a que el Índice Construya había denotado una contracción considerablemente más acentuada en el segundo semestre de 2018, más en correspondencia con la evolución del cemento en bolsa. Son variaciones que reflejan da alguna manera el universo de obras privadas. También hay que destacar que **la versión desestacionalizada de este indicador se elevó en Octubre un 5,1% mensual**, alcanzando el segundo mayor registro desde Septiembre de 2018 (sólo menor al de Julio de este año).

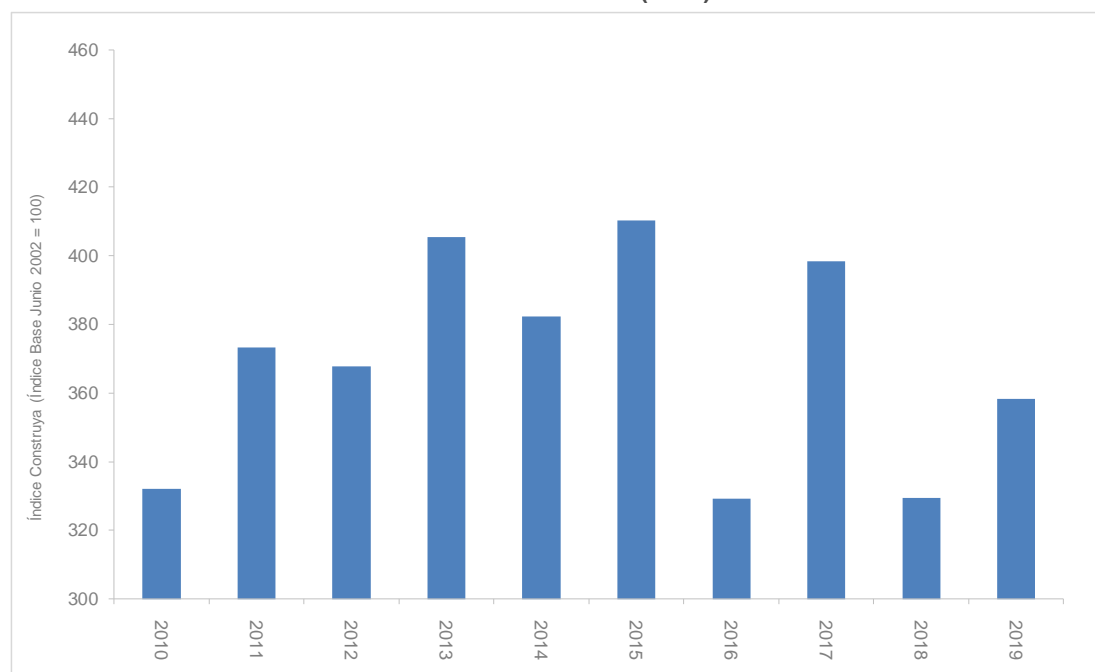
Gráfico VI – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Diciembre 2015 - Octubre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Ahora bien, en términos de más largo plazo, el nivel del Índice Construya también da cuenta de valores relativamente bajos: de 2011 a esta parte, **la marca de Octubre fue tan sólo superior a la de igual período de 2016 y 2018.**

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



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, la información sobre el despacho de otros insumos que realiza el INDEC mostró una nueva aceleración del ritmo de contracción en Septiembre (**ISAC: -1,7% interanual en Julio, -5,9% interanual en Agosto y -8,5% en Septiembre**). Entre los insumos que presentaron los descensos más pronunciados **sobresalieron aquellos vinculados a las obras de infraestructura: Asfalto** se contrajo un 43,6% y **Resto** (donde intervienen los *Tubos sin costura*, *Grifería* y *Vidrio plano*) un 20,1%. En ambos casos -sobre todo en el de Resto-, la comparación fue, sin embargo, con un mes de 2018 en el que habían experimentado una caída moderada (*Asfalto*) o bien un incremento en su nivel de despachos (*Resto*). Del otro lado, **una serie de insumos arrojaron resultados auspiciosos, en la medida que pusieron freno a su sendero decreciente: Yeso** se elevó más de un 11% interanual, al tiempo que *Pisos y revestimientos cerámicos*, *Placas de yeso* dejaron de caer. *Ladrillos huecos*, por su parte, desaceleró su tasa de contracción a menos del 1% interanual. Habrá que observar la marcha en los meses subsiguientes y, en particular, si Pinturas para la construcción se suma a esta tendencia; en ese caso, podría estar denotando la activación de ciertas obras de mejoramiento y/o remodelación. También estos indicadores y los permisos de construcción están marcando una cierta actividad relacionada con la ejecución de viviendas promovidas por inversionistas en respuesta a la coyuntura (menores costos de construcción en dólares y adquisición en pesos de un activo dolarizado).

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

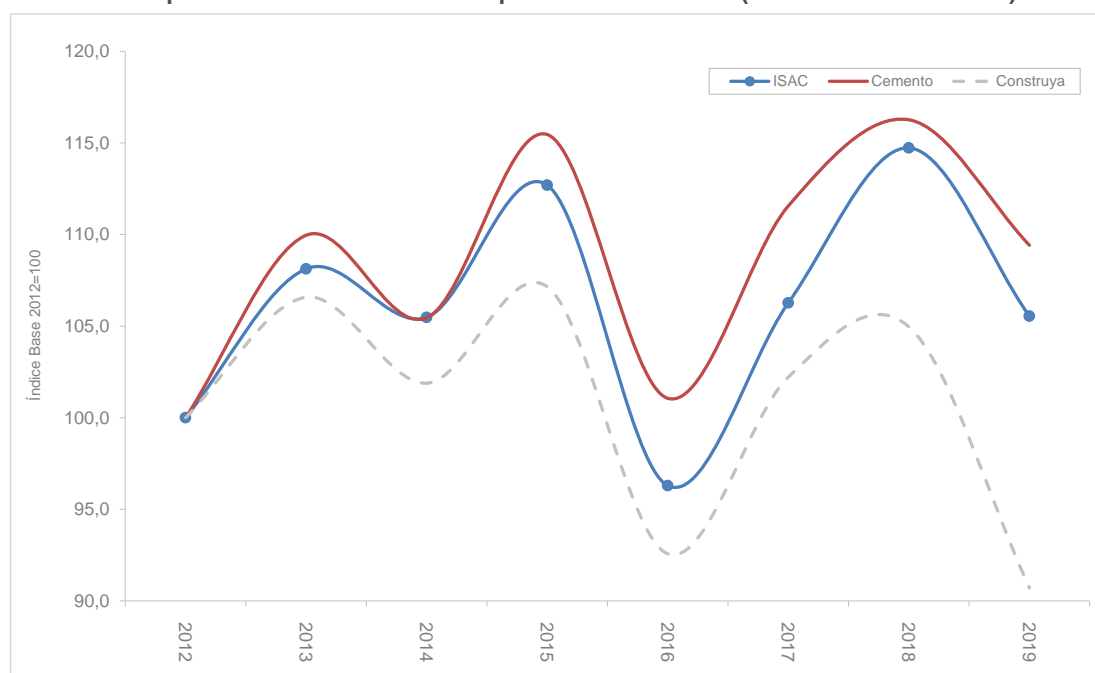
Insumo	sep-17	sep-18	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19
Artículos sanitarios de cerámica	12,0%	-3,5%	-22,8%	-25,3%	-26,1%	-2,0%	-12,9%
Asfalto	42,1%	-1,9%	-42,3%	-16,9%	70,6%	12,9%	-43,6%
Cales	20,1%	-13,8%	-7,8%	-12,0%	3,1%	0,8%	-5,9%
Cemento portland	13,0%	-10,6%	4,3%	-11,4%	5,1%	-6,0%	-7,2%
Hierro redondo y aceros para la construcción	36,7%	2,0%	-9,1%	-17,7%	-14,7%	-11,3%	-15,4%
Hormigón elaborado	23,4%	-4,7%	17,7%	-18,2%	-2,9%	-9,8%	-10,2%
Ladrillos huecos	15,3%	-9,4%	-4,6%	-5,8%	-9,9%	-5,7%	-0,5%
Mosaicos graníticos y calcáreos	19,6%	-3,8%	-13,4%	-11,8%	6,1%	-20,6%	-10,1%
Pinturas para construcción	0,7%	-7,4%	-10,7%	-23,4%	0,6%	-0,1%	-9,6%
Pisos y revestimientos cerámicos	20,7%	-5,4%	-16,0%	-15,7%	-0,1%	-1,4%	0,0%
Placas de yeso	9,7%	-1,3%	-25,3%	-19,7%	-4,8%	-2,4%	0,1%
Yeso	-8,9%	12,7%	16,4%	4,5%	18,8%	10,4%	11,7%
Resto*	-7,8%	11,3%	0,9%	-2,6%	1,4%	-8,5%	-20,1%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, como ya se apuntó en el Informe anterior, es interesante notar que **el nivel del ISAC (versión con estacionalidad), que acumuló entre Enero y Septiembre una baja del 8,1% interanual, sigue estando por encima del de todos los años pares de la década previos al 2018 (2012, 2014, 2016)**. En definitiva, lo que implicó la conjunción del cierre de los mercados voluntarios de crédito internacional para la Argentina y el relativamente bajo nivel de reservas internacionales (en relación a compromisos externos, más allá de sus niveles absolutos) -pues en lo que va de la presente década se habían afrontado uno o el otro- fue la imposibilidad de proseguir con la dinámica de “serrucho” que en cada año impar traducía el rebote del nivel de actividad en una presión sobre el frente externo.

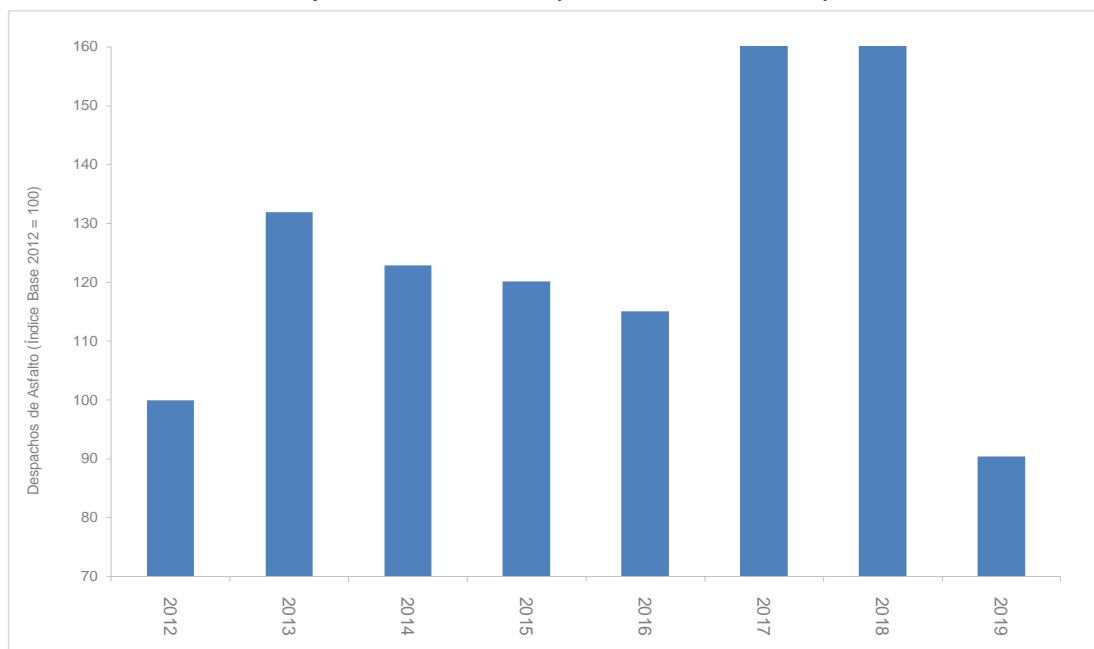
Gráfico VIII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel promedio mensual. Enero-Septiembre 2012 / 2019 (Índice Base 2012 = 100)



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

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

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

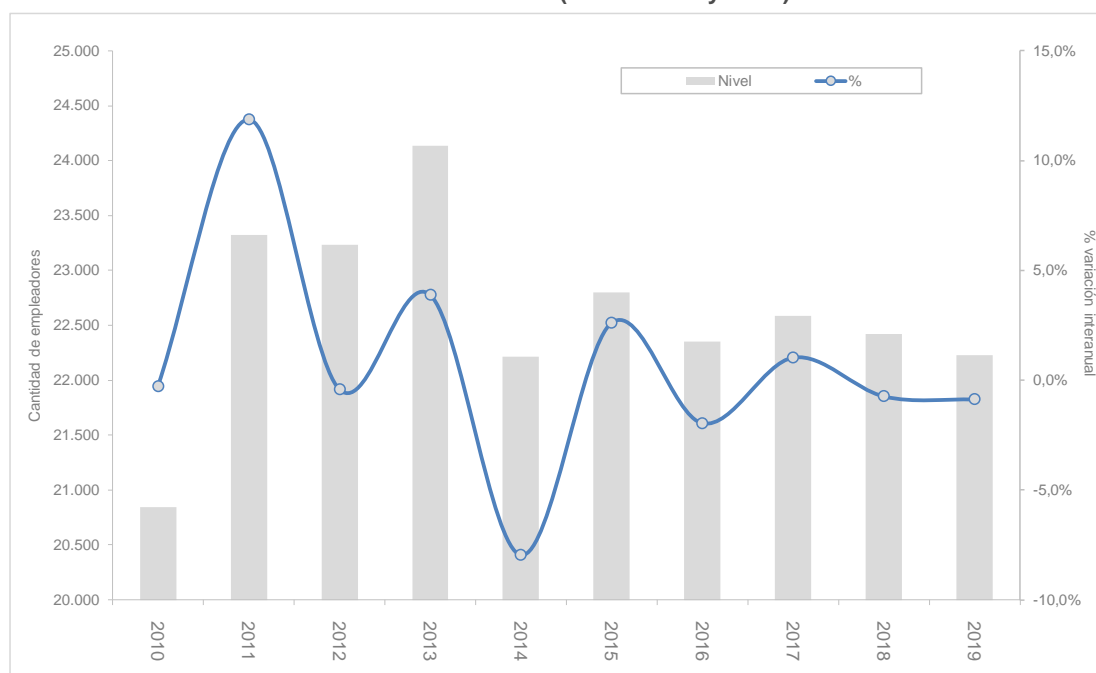


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Empresas Constructoras

El ritmo de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción prosiguió en Octubre su suave sendero ascendente. **La tasa de contracción orilló el 0,9%, lo que representó la salida de actividad de 195 empleadores durante los últimos 12 meses.** De esta manera, la cantidad de empresas prácticamente retrocedió al nivel de igual mes de 2014.

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



Fuente: IERIC

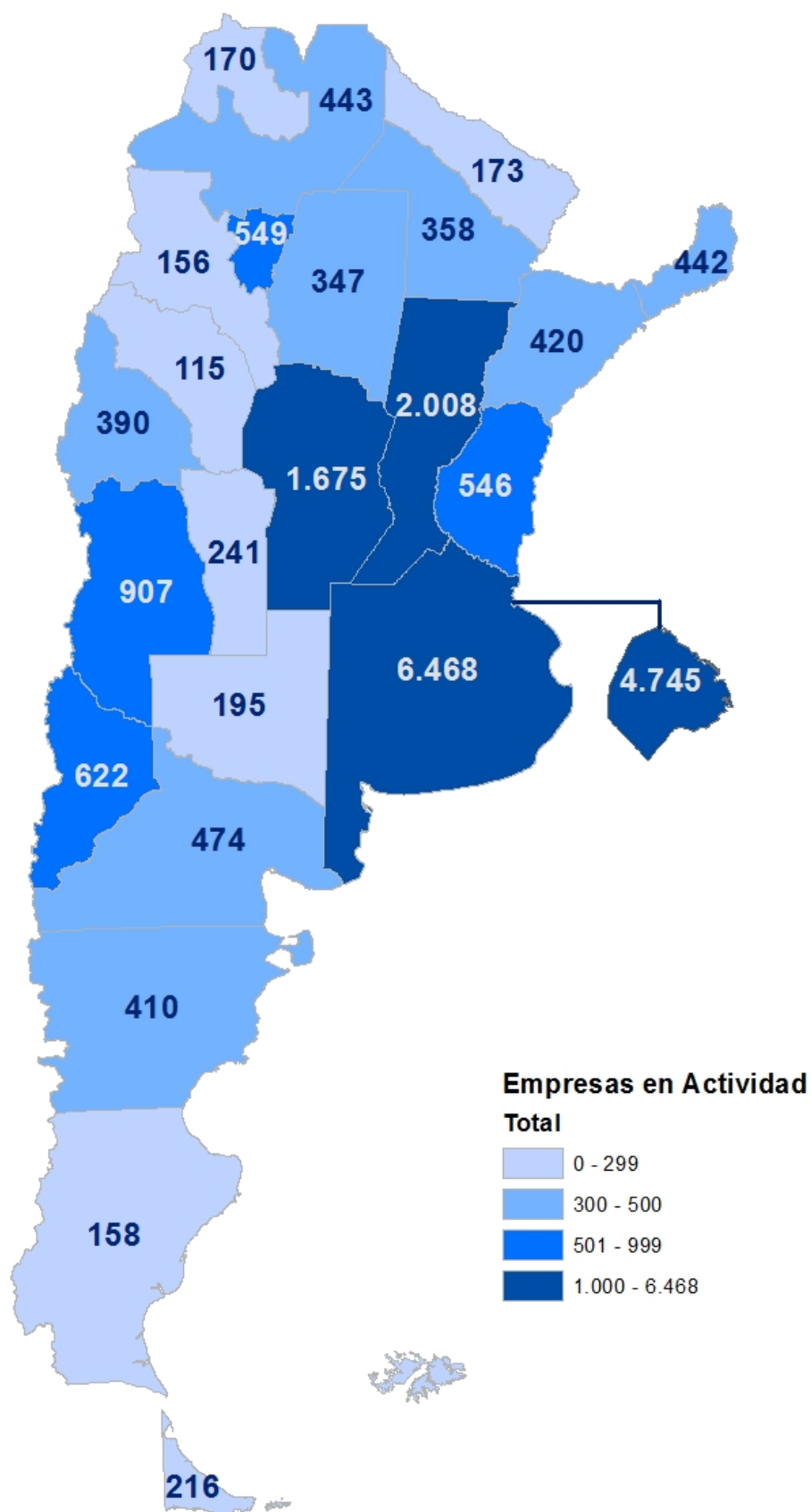
La principal novedad que arrojaron los últimos datos disponibles es que **el número de empleadores también descendió en las *Grandes jurisdicciones*, que hasta ahora se habían mantenido en terreno positivo**. De todos modos, **la merma siguió siendo considerablemente más acentuada en las *Restantes jurisdicciones*, donde la caída llegó al 2,1% interanual**.

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	oct-19	oct-18	oct-19	oct-18	oct-19	oct-18		oct-19	oct-18
Grandes Jurisd.	13.235	13.304	1.661	1.632	14.896	14.936	-0,3%	67,0%	66,6%
Buenos Aires	5.653	5.943	815	846	6.468	6.789	-4,7%	29,1%	30,3%
Cdad. de Bs.As.	4.270	4.017	475	408	4.745	4.425	7,2%	21,3%	19,7%
Córdoba	1.474	1.479	201	197	1.675	1.676	-0,1%	7,5%	7,5%
Santa Fe	1.838	1.865	170	181	2.008	2.046	-1,9%	9,0%	9,1%
Resto del país	6.760	6.914	572	573	7.332	7.487	-2,1%	33,0%	33,4%
Catamarca	156	170	0	1	156	171	-8,8%	0,7%	0,8%
Chaco	340	366	18	19	358	385	-7,0%	1,6%	1,7%
Chubut	379	399	31	33	410	432	-5,1%	1,8%	1,9%
Corrientes	409	428	11	15	420	443	-5,2%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	521	550	25	27	546	577	-5,4%	2,5%	2,6%
Formosa	171	181	2	3	173	184	-6,0%	0,8%	0,8%
Jujuy	154	160	16	14	170	174	-2,3%	0,8%	0,8%
La Pampa	188	196	7	9	195	205	-4,9%	0,9%	0,9%
La Rioja	111	134	4	9	115	143	-19,6%	0,5%	0,6%
Mendoza	746	762	161	153	907	915	-0,9%	4,1%	4,1%
Misiones	417	435	25	31	442	466	-5,2%	2,0%	2,1%
Neuquén	534	510	88	71	622	581	7,1%	2,8%	2,6%
Río Negro	431	420	43	42	474	462	2,6%	2,1%	2,1%
Salta	427	429	16	18	443	447	-0,9%	2,0%	2,0%
San Juan	355	341	35	33	390	374	4,3%	1,8%	1,7%
San Luis	222	221	19	18	241	239	0,8%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	138	128	20	22	158	150	5,3%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	334	342	13	14	347	356	-2,5%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	209	203	7	12	216	215	0,5%	1,0%	1,0%
Tucumán	518	539	31	29	549	568	-3,3%	2,5%	2,5%
Total País	19.995	20.218	2.233	2.205	22.228	22.423	-0,9%	100,0%	100,0%

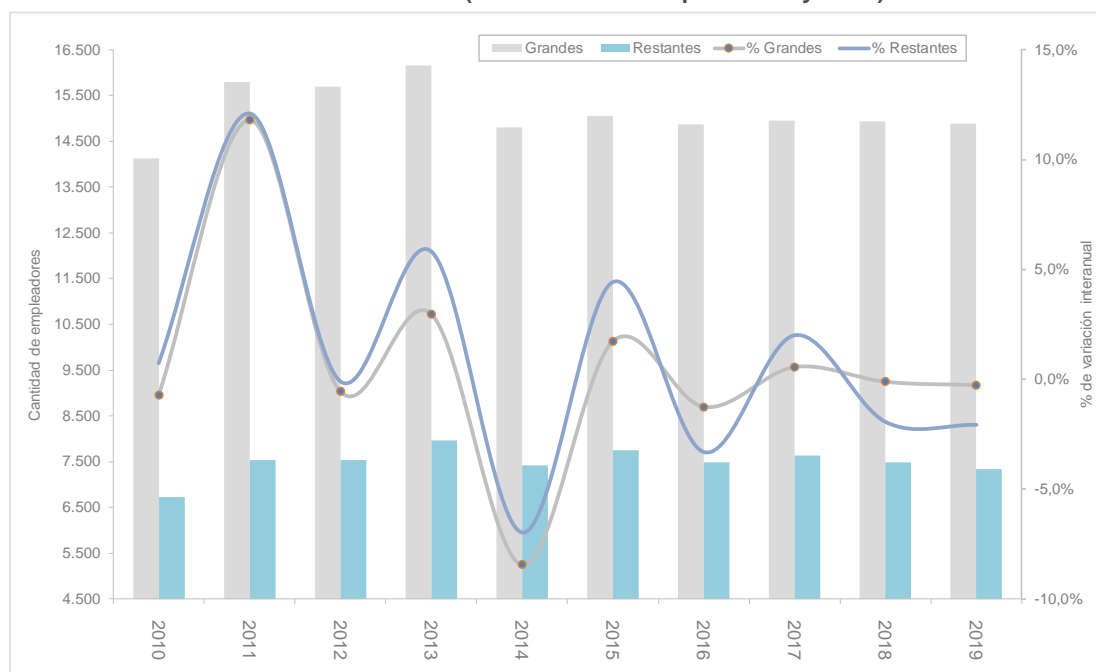
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

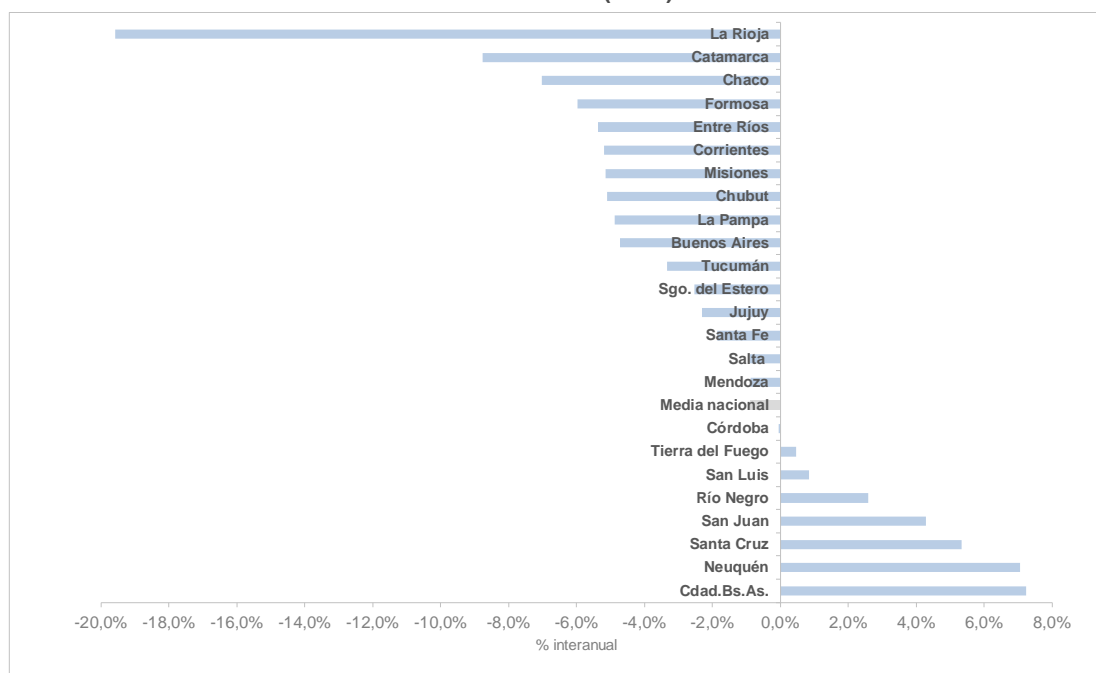
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

En ese marco, **la cantidad de jurisdicciones en donde disminuyó el número de empleadores se elevó nuevamente, llegando ahora a 17**. Ello fue producto de que tanto Córdoba como Mendoza pasaron a terreno negativo, mientras que, por el contrario, San Luis revirtió la baja que había evidenciado durante los últimos 3 meses.

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



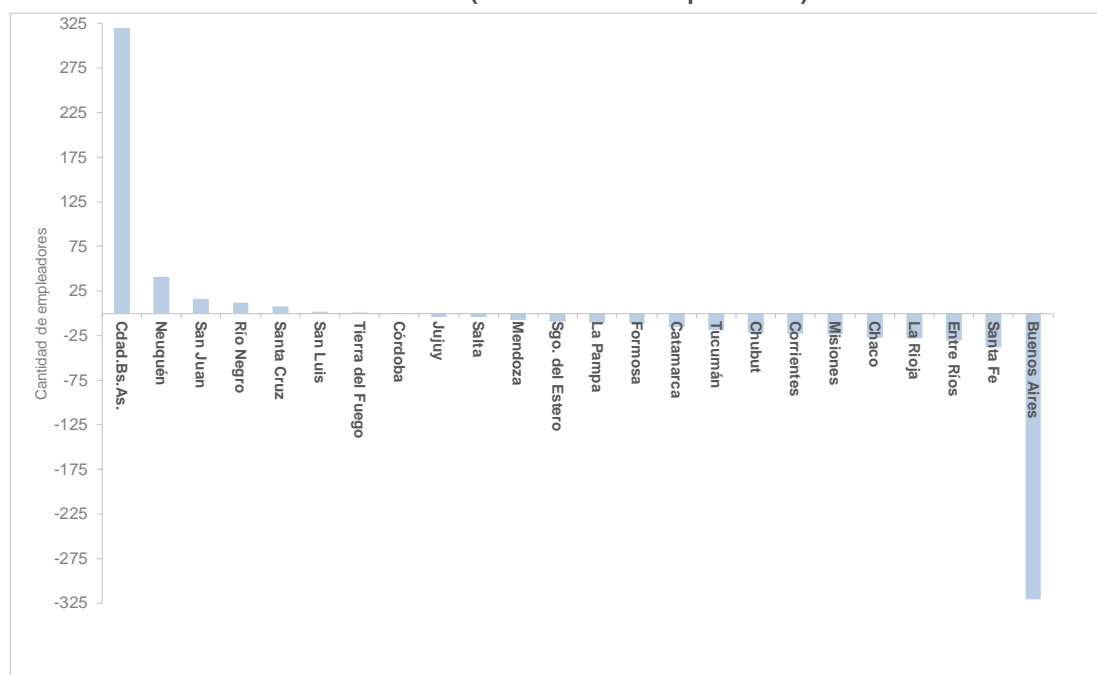
Fuente: IERIC

La Rioja volvió a ser, por mucho, la provincia con mayor nivel de contracción. Esta jurisdicción perdió en el último año prácticamente 1 de cada 5 empleadores, superando holgadamente el ritmo de descenso del resto de las provincias. De hecho, La Rioja fue la única que mostró una merma de dos dígitos. Pero por su peso relativo, **es lo acontecido en la Provincia de Buenos Aires lo que debe ser**

subrayado, por cuanto elevó sensiblemente su tasa de contracción, pasando del 4,9% en Septiembre al 7,2% en Octubre. Ello significó la salida de actividad de 321 empleadores en un año, cifra que sobrepasó la baja acumulada (274) por todas las demás jurisdicciones donde dicho número descendió.

Del otro lado, Neuquén y Ciudad de Buenos Aires, volvieron a ser las jurisdicciones donde más creció el número de empleadores. El caso de la Ciudad, que ya venía siendo señalado en Informes anteriores, mostró incluso una marcada aceleración de su tasa de expansión: **su marca del 7,2% fue, de hecho, la más elevada desde Mayo de 2017**. Casualmente, la cantidad de nuevos empleadores que se sumaron en los últimos 12 meses en esta jurisdicción (320) fue prácticamente idéntica a la que salió de actividad en la provincia de Buenos Aires.

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



Fuente: IERIC

En términos de la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, **Octubre marcó el ingreso a terreno negativo de Sociedades Anónimas**, la única de las tipologías (con excepción de Otras) que hasta aquí había logrado mantenerse en positivo, luego de que en Septiembre *Sociedades de Responsabilidad Limitada* comenzase a registrar guarismos negativos, marcando una caída del 0,2% interanual. No obstante, **la baja se explica fundamentalmente (en términos de magnitudes) por lo que ocurre con las tipologías menos complejas**: Unipersonales elevó un peldaño más su tasa de retroceso al llegar al 4,6% (-4,2% en Septiembre) y, en menor medida, *Sociedades de Personas* (-18% vs -19% en Septiembre).

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

	oct-19	oct-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2019	Octubre 2018
Unipersonales	8.739	9.159	-4,6%	39,3%	40,8%
Sociedades Personas (2)	370	451	-18,0%	1,7%	2,0%
S.A.	4.868	4.871	-0,1%	21,9%	21,7%
S.R.L.	6.982	7.014	-0,5%	31,4%	31,3%
Otras (3)	1.269	928	36,7%	5,7%	4,1%
Total	22.228	22.423	-0,9%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Mientras, en términos de Tipo de Actividad la divergencia que se venía constatando se mantuvo, aunque se redujo. *Subcontratistas* se sostuvo en terreno positivo, pero desaceleró su tasa de crecimiento al 1,3% (+2,4% en Septiembre), al tiempo que **Constructoras/Contratistas** llevó su ritmo de descenso al 1,1% (-0,8% en Septiembre).

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

	oct-19	oct-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2019	Octubre 2018
Constructoras/Contratistas	19.995	20.218	-1,1%	90,0%	90,2%
Subcontratistas	2.233	2.205	1,3%	10,0%	9,8%
Total	22.228	22.423	-0,9%	100,0%	100,0%

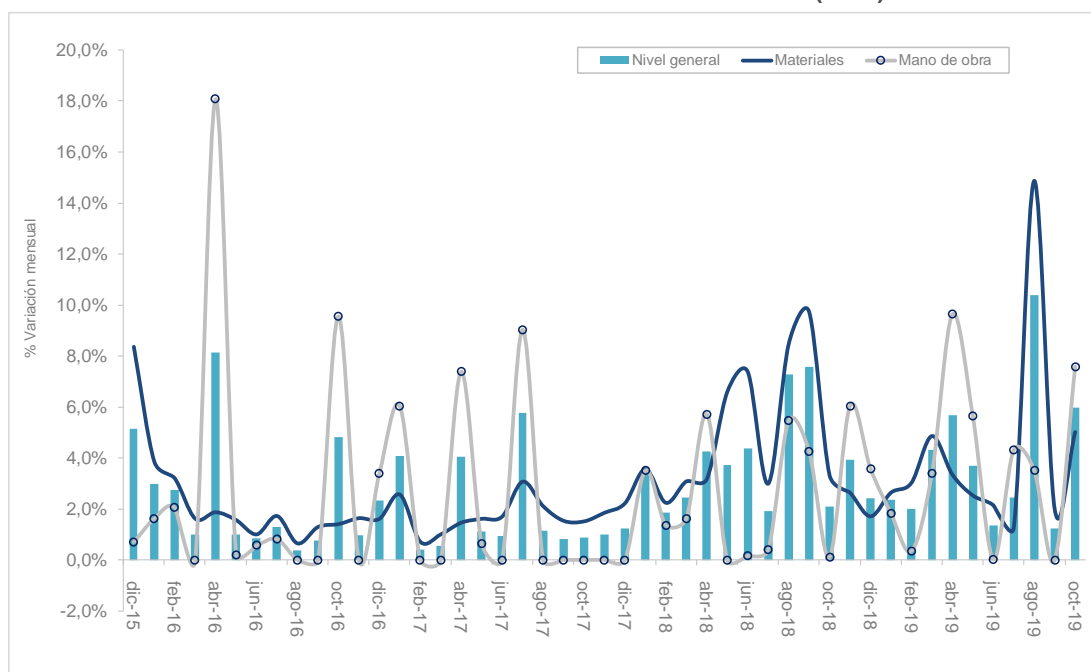
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) volvió en Octubre a acelerar su ritmo de suba. Luego de la marcada disminución que observara en Septiembre pasado, **experimentó un salto del 6% mensual, la segunda suba más importante -después de la de Agosto- desde Septiembre de 2018.**

El principal impulso al alza provino del capítulo **Mano de obra**, que escaló un 7,6% respecto a Septiembre. Este aumento fue resultado del acuerdo salarial para el último trimestre del año, que estipuló sendos incrementos para los meses de Octubre y Noviembre. Sin embargo, **el rubro Materiales** también **observó un alza del 5%**, y como en el caso del Nivel General del Índice fue la segunda más importante desde Septiembre de 2018.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2015 – Octubre 2019 (en %)



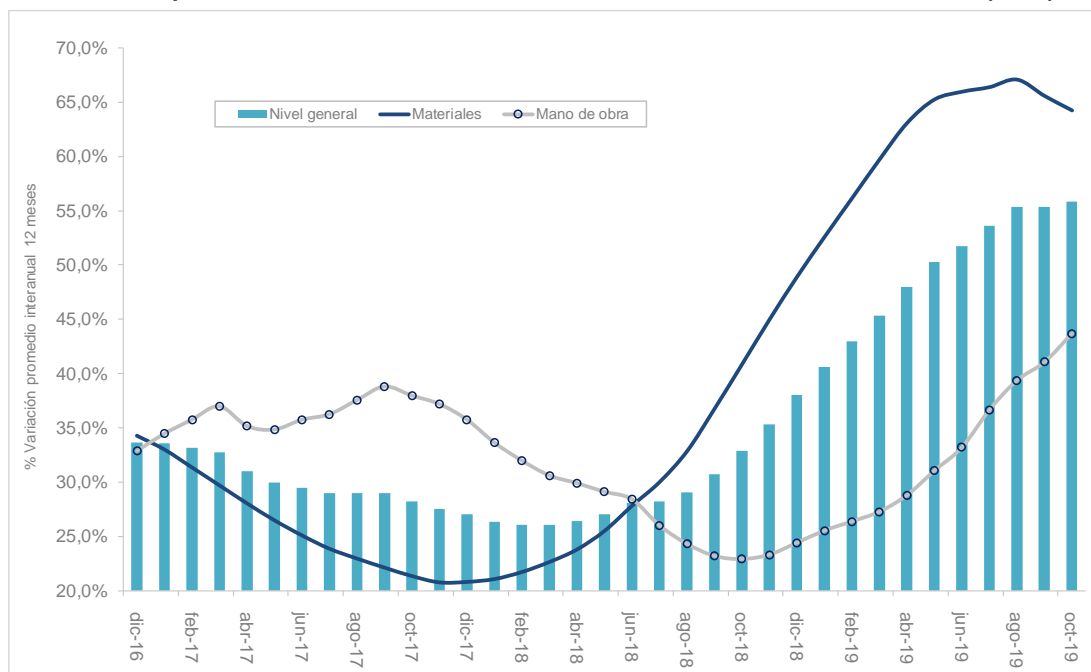
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Con este ajuste, **el rubro Mano de obra equiparó la tasa de variación interanual del capítulo Materiales, llegando al 56,1%.** La brecha es ostensible al considerar en cambio la tasa de variación

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

promedio interanual, que en lugar del movimiento punta-punta absorbe de modo más claro la secuencialidad de los aumentos: allí se advierte que **el aumento de la *Mano de obra* fue del 43,7%, mientras que el de los *Materiales* alcanzó el 64,3%.**

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos.
Variación promedio interanual últimos 12 meses. Diciembre 2016 – Octubre 2019 (en %)

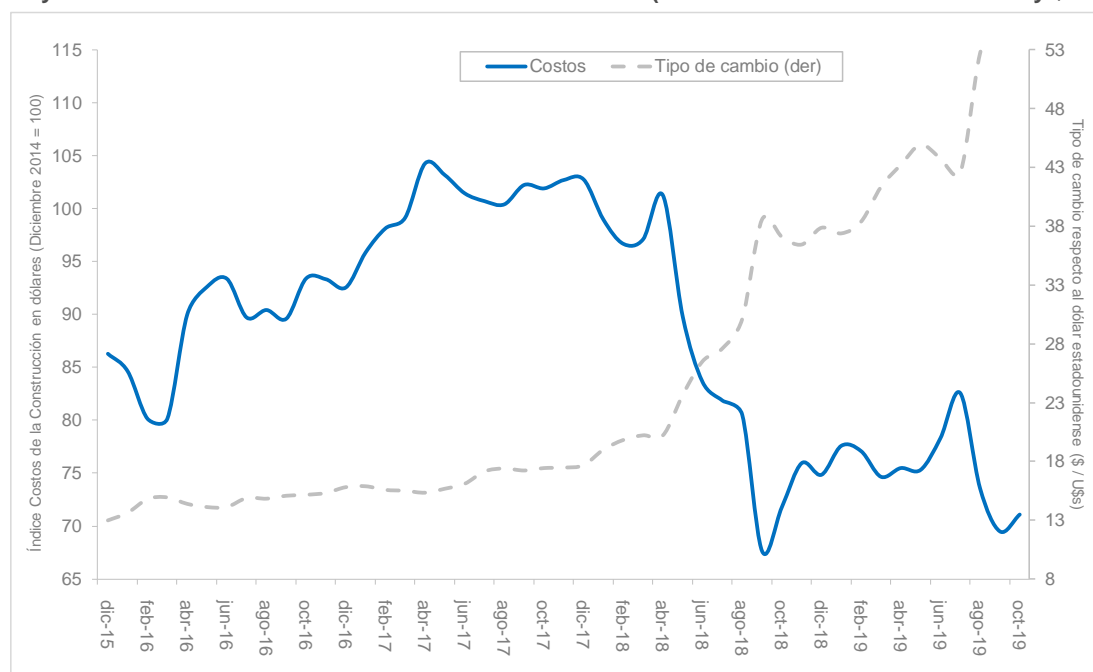


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

En todo caso, este nuevo movimiento que el capítulo *Materiales* describió en Octubre estuvo asociado a las renovadas turbulencias experimentadas en el mercado de cambios. Las semanas previas a las elecciones nacionales mostraron una elevada presión sobre las reservas del Banco Central, generando la perspectiva de un salto aún mayor en el nivel del tipo de cambio. Estas expectativas se cristalizaron parcialmente con posterioridad al domingo de elecciones, una vez que se establecieron mayores restricciones en dicho mercado y en las paridades cambiarias implícitas en operaciones financieras como el “contado con liquidación”, que pasaron a ubicarse más de un 20% por encima de la cotización oficial.

Fruto de las intervenciones del Banco Central, que limitaron la suba (promedio mensual) del tipo de cambio al 3,6%, **el indicador de costos de construcción medidos en esa moneda “rebotó” en Octubre un 2,3% mensual, luego de acumular entre Agosto y Septiembre una baja del 13,9%. Como consecuencia, su nivel (Índice Base Diciembre 2014 = 100) volvió a ubicarse por encima del umbral de 70 puntos, que sólo perforó en los meses de Septiembre de este año y el anterior.**

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

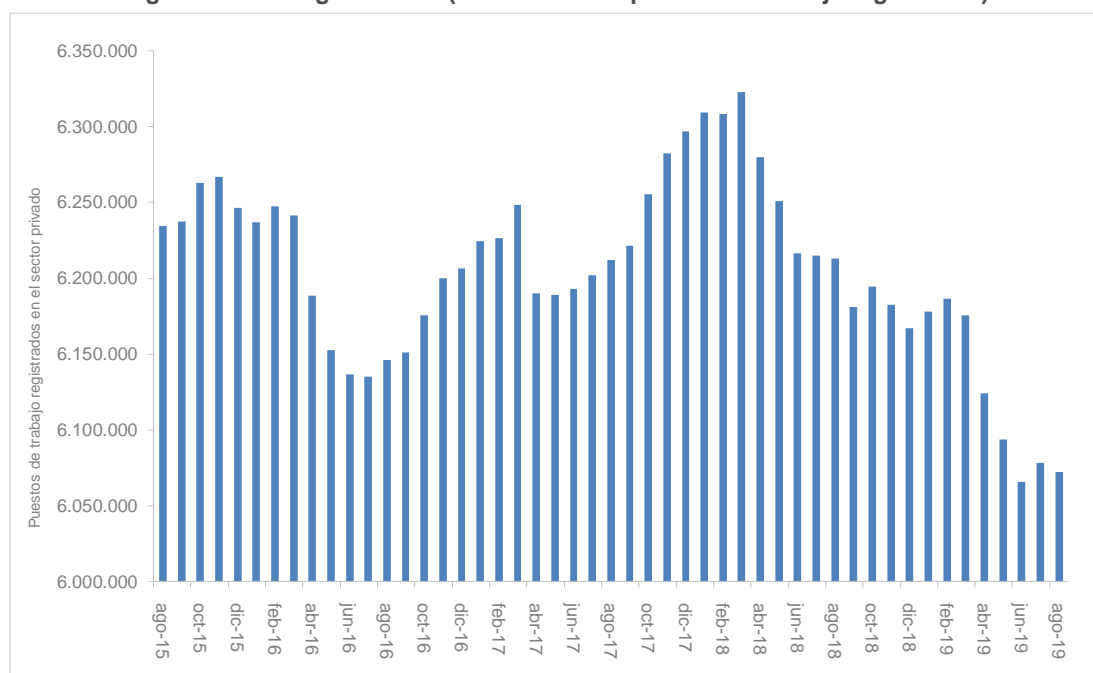


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Luego del intervalo que supuso el mes de Julio en la dinámica contractiva que venía evidenciando el empleo registrado, los datos publicados por el Ministerio de Producción y Trabajo mostraron que **el Sector Privado volvió en Agosto a su tendencia decreciente. En efecto, durante dicho mes se perdieron 5.660 empleos formales** -valores provisorios-, magnitud que, de todas maneras, resultó inferior a la que se venía observando en meses anteriores.

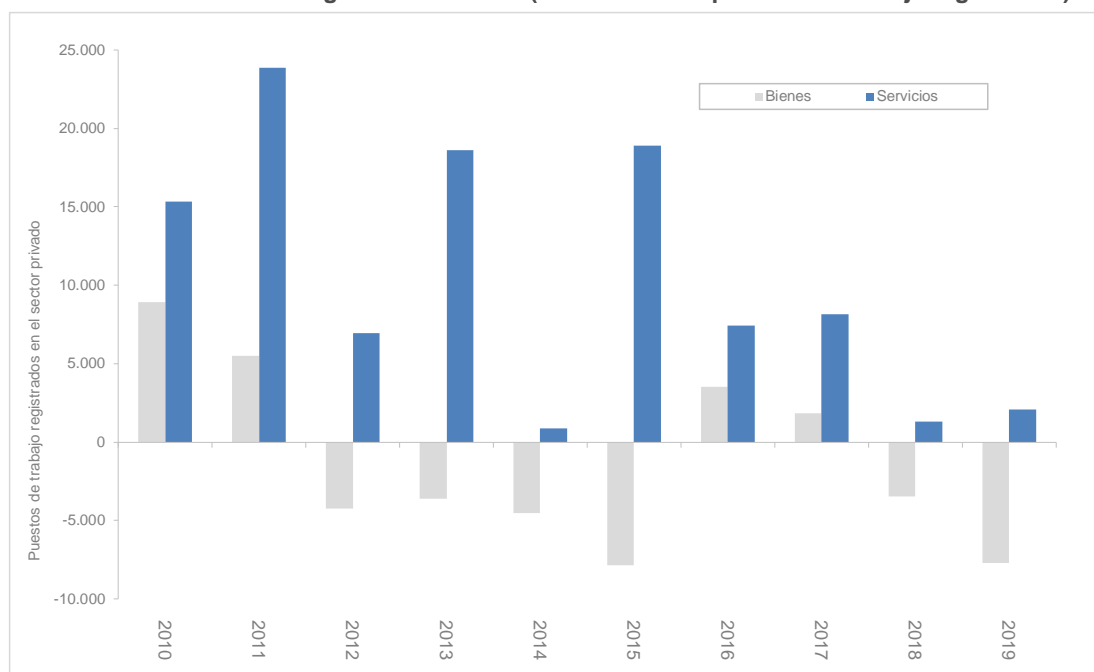
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Agosto 2015 – Agosto 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Sin embargo, cuando se compara con los registros correspondientes al mismo mes de años anteriores, se advierte que **la contracción de Agosto fue la más importante de -al menos- la última década, superando las bajas de 2014 y 2018**. Esto último fue consecuencia del comportamiento de los *Sectores productores de bienes*, pues en el caso de los *Sectores productores de servicios* la marca de Agosto fue más favorable que la del mismo período de aquellos dos años. Aunque en el caso de los *Sectores productores de bienes* la caída fue levemente inferior a la de igual mes de 2015.

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

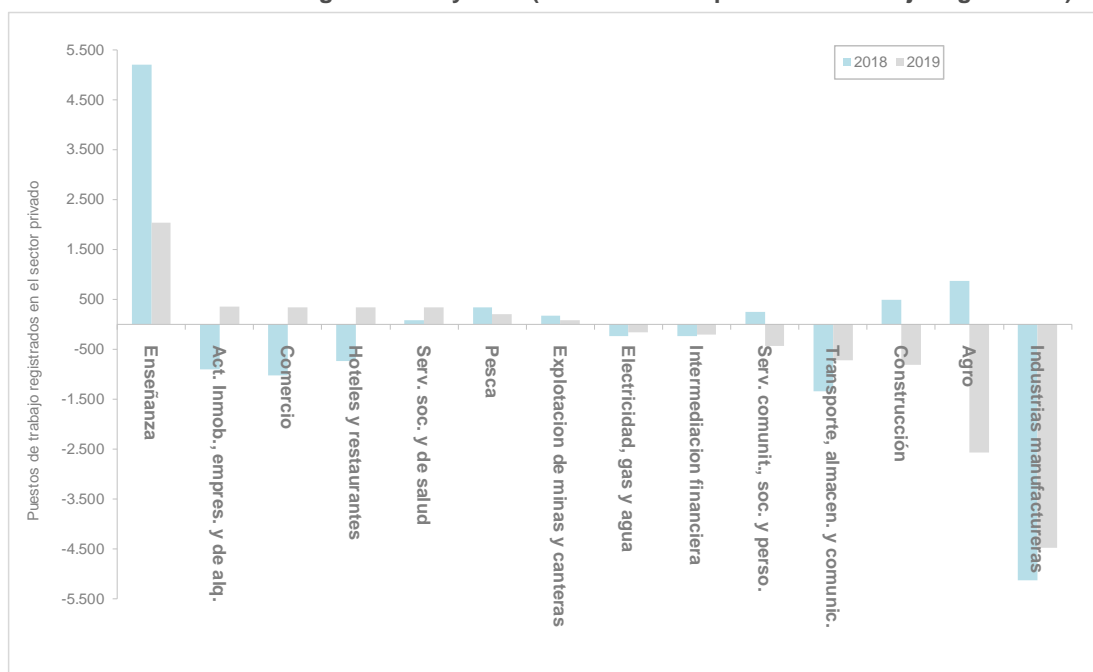


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Ahora bien, tras ese panorama general subyacen importantes diferencias cualitativas. En el caso de los *Sectores productores de bienes*, **la baja de 2015 había estado fuertemente influenciada por las caídas en el Agro y en el sector de la Construcción**; mientras que ahora el principal factor explicativo fue el comportamiento de la *Industria manufacturera*, que perdió en Agosto 4.472 empleos formales adicionales, cifra que fue, de todos modos, menor que la de igual período de 2018 (-5.128).

Por su parte, entre los *Sectores productores de servicios* no hubo ninguno en donde la evolución del empleo no fuese más favorable que, al menos, algún año anterior. Dentro de ese cuadro general, es dable resaltar el comportamiento de *Hoteles y restaurantes*; este sector, que con 260 mil empleos formales no está entre los principales empleadores, había tenido un solo Agosto (2015) en terreno positivo de 2013 a esta parte. La significación de su resultado positivo podría radicar, entonces, en el hecho de reflejar otro de los impactos del cambio en el set de precios relativos que supuso el proceso devaluatorio iniciado en 2018, en este caso en el sector del Turismo.

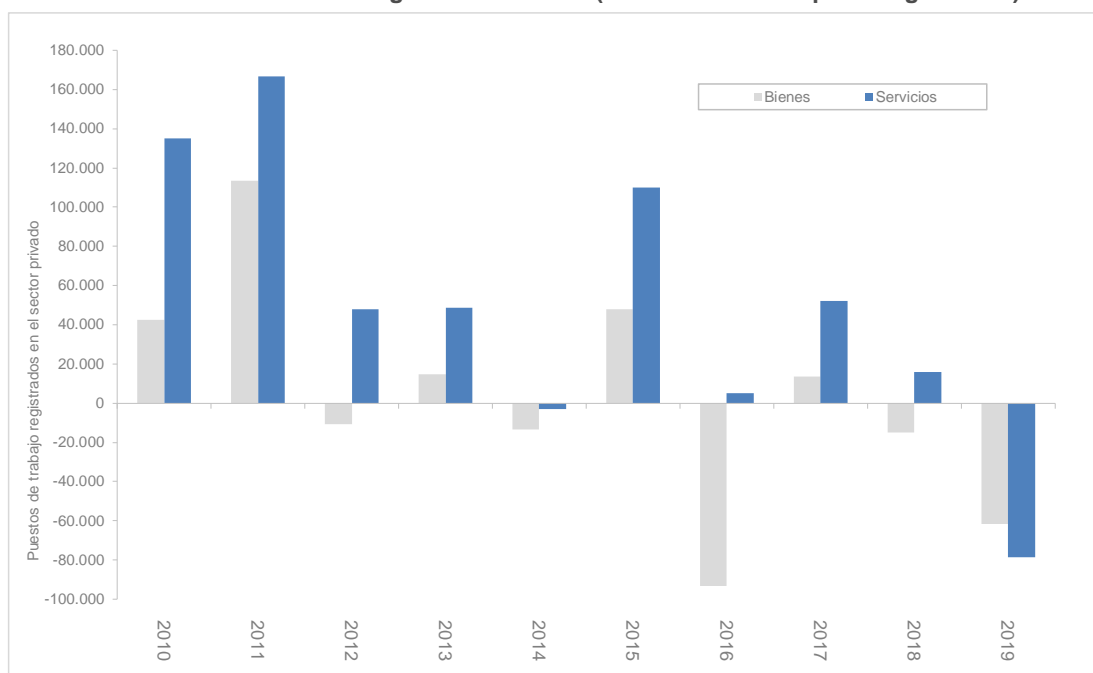
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Agosto 2018 y 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Pero es en la comparación interanual donde la dinámica actual del mercado laboral queda más clara. **La economía nacional perdió en los últimos 12 meses más de 140 empleos formales, equivalente al 2,26% del total de empleos registrados un año atrás.** Ese retroceso fue liderado por los *Sectores productores de servicios*, que en ese lapso perdieron 78.710 puestos de trabajo registrados. **Esa pérdida estuvo fundamentalmente ligada al Comercio y al Transporte, almacenamiento y comunicaciones**, reflejando así el impacto de la caída del Consumo, principal factor distintivo del actual proceso contractivo.

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

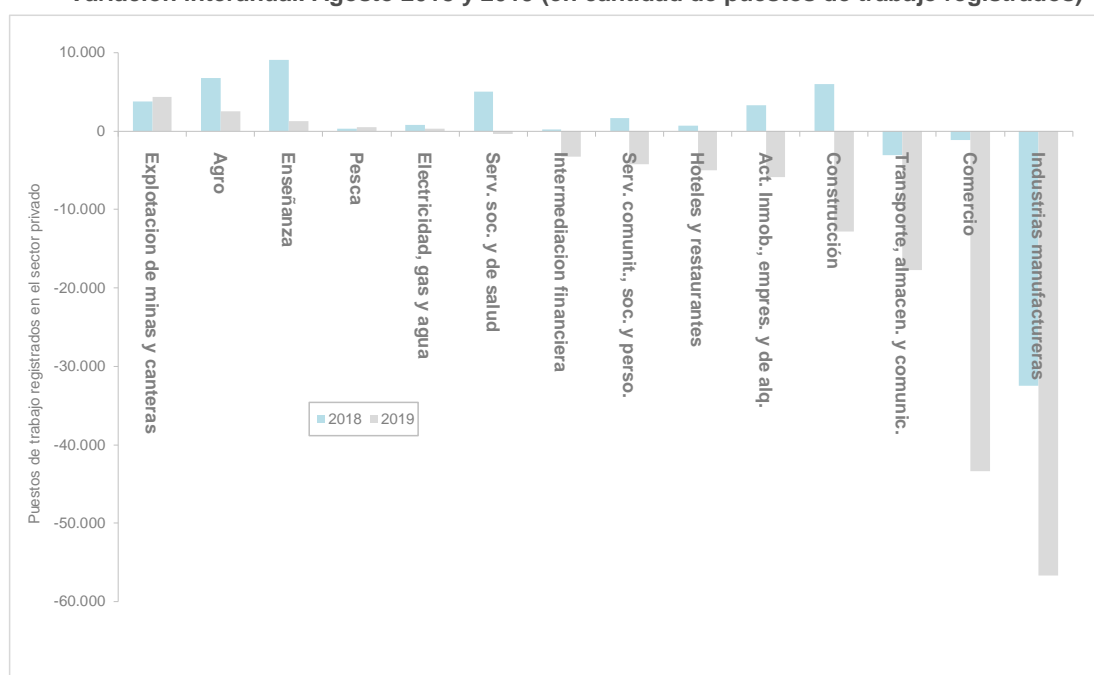


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Producción y Trabajo

Pero es la Industria manufacturera el sector que, individualmente, ha perdido más puestos de trabajo registrados en el último año. En efecto, **56.687 empleos formales fueron los que dejaron de existir en los últimos 12 meses, una caída del 4,9%**, superando así también en términos relativos las bajas del 3,7% del *Comercio* y el 3,2% del *Transporte, almacenamiento y comunicaciones*. **La Construcción, con una baja del 2,8%, fue el sector que se ubicó por detrás; merma sensiblemente inferior a la del 2016, cuando registrara caídas de dos dígitos.**

Asimismo, es también en esa comparación interanual que se advierte más claramente la mejora de los sectores más ligados a las actividades primarias. *Agricultura, ganadería y silvicultura, Pesca y, sobre todo, Explotación de minas y canteras* mostraron alzas en el nivel de empleo durante los últimos doce meses, que **en el caso del sector asociado a la Minería fue superior al 5%.**

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



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

► Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2019²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial mantuvo la tendencia contractiva durante el mes de Septiembre. **El número de puestos de trabajo registrados fue de 396.545**, lo que supuso un **descenso por debajo del nivel de los 400.000 puestos por primera vez desde Abril de 2017**.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2018					
Septiembre	415.503	20.141	8.259	-1,8%	20,4%
Octubre	417.090	22.322	9.492	-2,8%	28,2%
Noviembre	412.596	22.393	9.437	-4,7%	26,6%
Diciembre	401.316	32.773	15.237	-4,0%	32,4%
2019					
Enero	404.846	24.262	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	417.728	26.282	11.361	-2,0%	36,2%
Mayo	417.391	30.933	13.533	-2,0%	54,0%
Junio	411.178	40.704	18.820	-2,2%	48,0%
Julio	408.630	30.628	13.151	-2,4%	55,5%
Agosto	406.166	32.652	14.121	-3,5%	52,7%
Septiembre	396.545	30.940	12.944	-4,6%	53,6%
% Var. Ene-Sep '09 / '08	-9,7%	15,5%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Sep '10 / '09	-1,4%	22,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Sep '11 / '10	10,1%	38,4%	48,8%	-	-
% Var. Ene-Sep '12 / '11	-2,9%	32,5%	63,5%	-	-
% Var. Ene-Sep '13 / '12	-2,5%	22,9%	16,5%	-	-
% Var. Ene-Sep '14 / '13	-2,5%	24,5%	11,8%	-	-
% Var. Ene-Sep '15 / '14	7,7%	26,5%	26,6%	-	-
% Var. Ene-Sep '16 / '15	-11,1%	27,9%	24,9%	-	-
% Var. Ene-Sep '17 / '16	8,6%	37,2%	35,3%	-	-
% Var. Ene-Sep '18 / '17	5,0%	24,4%	26,4%	-	-
% Var. Ene-Sep '19 / '18	-2,4%	46,3%	49,9%	-	-

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

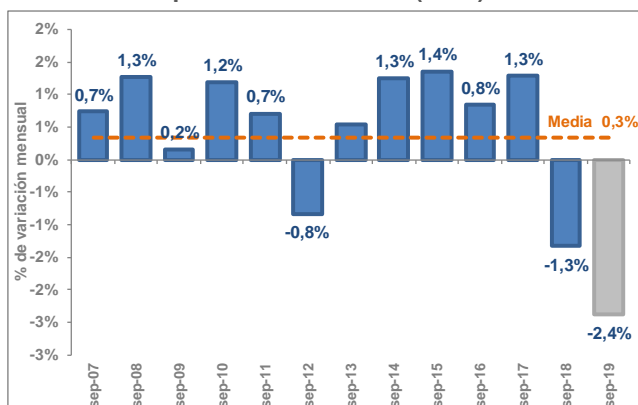
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Se completa así una seguidilla de seis períodos consecutivos de contracción mensual, con una marcada aceleración del ritmo de caída durante el mes bajo análisis, hecho que resultaba por demás esperable como reflejo del impacto sobre la actividad sectorial que generó el empeoramiento de las condiciones macroeconómicas. **La comparativa con Agosto señala una merma del 2,4%, configurando así la retracción de mayor intensidad observada para un mes de Septiembre** (período tradicionalmente de crecimiento de la ocupación en la Industria de la Construcción, ver Gráfico I).

De hecho, como se ilustra en el Gráfico II, **el volumen de ocupación de Septiembre se ubicó en 2,1% por debajo de la media histórica correspondiente a ese mes** y fue inferior a la marca de los últimos dos años.

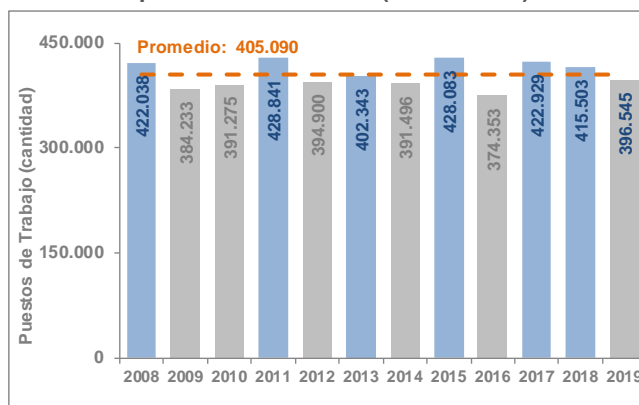
² La información correspondiente al mes de Septiembre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Septiembre 2007 / 2019 (en %)



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

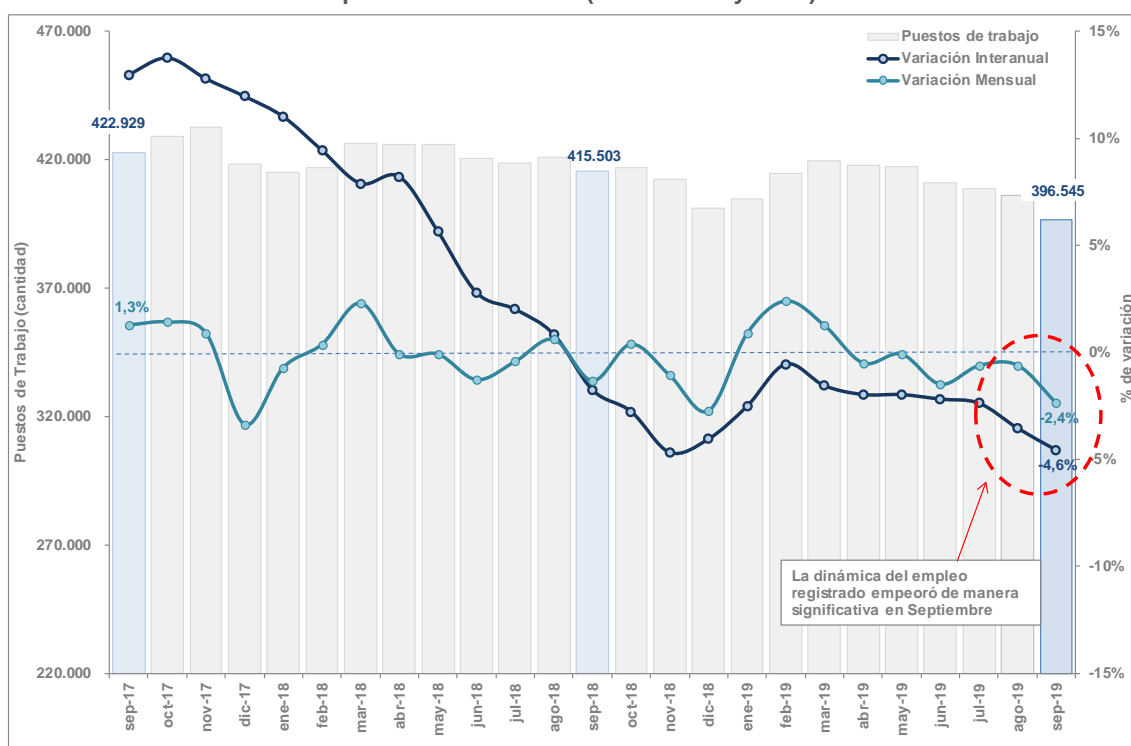
Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Septiembre 2008 / 2019 (en cantidad)



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

Esta dinámica se reflejó también en la tasa de caída interanual, la que marcó su peor desempeño en lo que va del 2019. **La comparativa con Septiembre del año precedente indica una disminución del 4,6%, lo que resultó la caída interanual más significativa del año 2019.** Se completaron así 13 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas, de los cuales las últimas cuatro fueron en constante aceleración (ver Gráfico III).

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

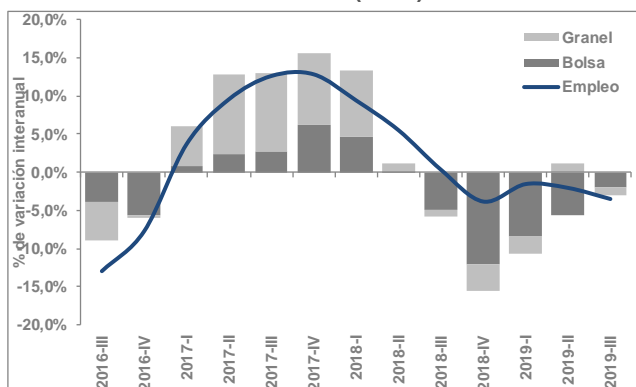


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Los números del tercer trimestre son ilustrativos de la coyuntura que atraviesa el sector. **La media de ocupación alcanzó los 403.780 puestos de trabajo registrados, exhibiendo una contracción del 2,8% con relación al período precedente.** Esto constituye una evolución completamente atípica, considerando la estacionalidad del empleo sectorial. **El contraste con igual trimestre de 2018, en tanto, da cuenta de una merma del 3,5% resultando el peor desempeño desde finales del 2016.**

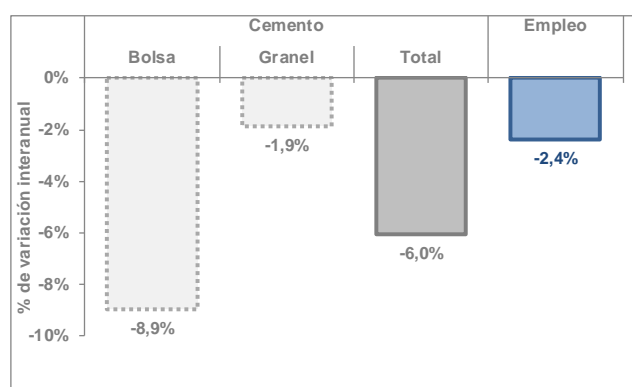
Como se ilustra en el Gráfico IV, la aceleración del ritmo de caída interanual del empleo se dio en un contexto de retracción del consumo de cemento *a granel*. **Tanto el empleo como el cemento contabilizan ya cuatro trimestres consecutivos a la baja.** En el caso del segundo, se mantiene la misma dinámica verificada a lo largo del último año y que se caracteriza por una retracción mucho más significativa para el envasado *en bolsa*. Considerando el acumulado para los primeros 9 meses del año, los despachos *en bolsa* resultaron 8,9% inferiores a los de igual período de 2018, al tiempo que **en el cemento *a granel* la merma resultó más moderada (-1,9%)** y en línea con lo acontecido con el empleo registrado (ver Gráfico V).

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual y contribución. Tercer trimestre 2016 - 2019 (en %)



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

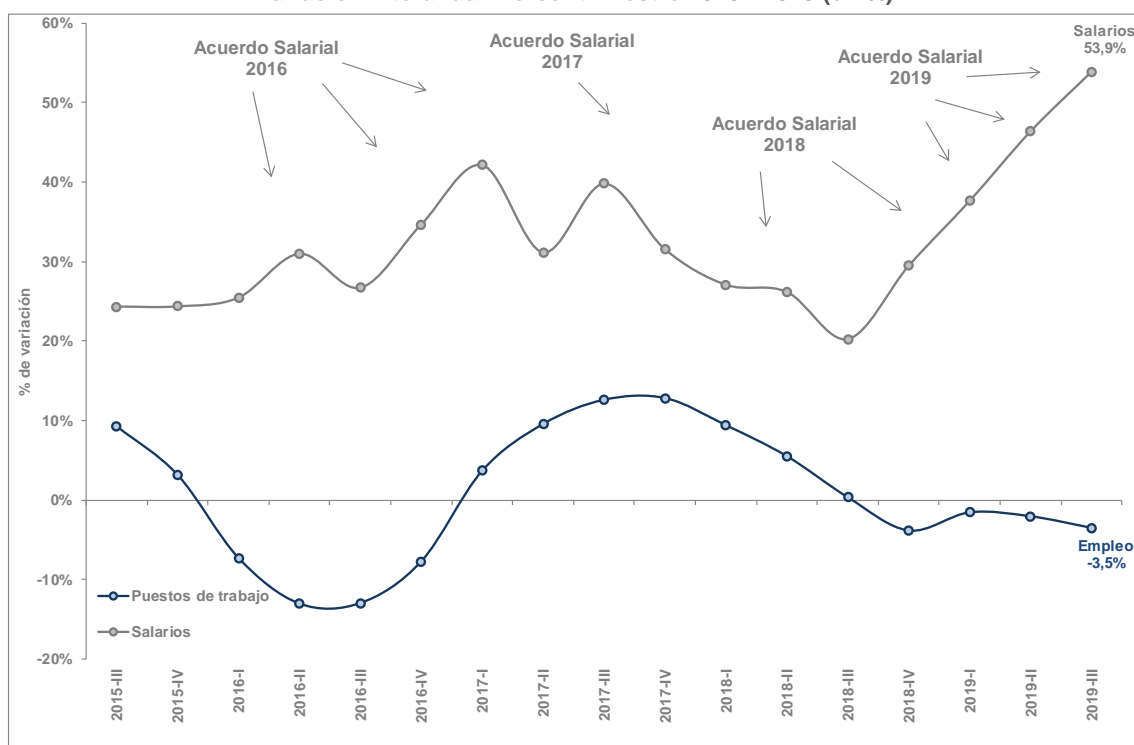
Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland. Variación interanual. Acumulado a Septiembre 2019 (en %)



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

El promedio de los salarios percibidos por los trabajadores en Septiembre fue de \$30.939,6 marcando un incremento del 53,6% en relación a igual mes del 2018. El tercer trimestre del año culminó así con una expansión 53,9% interanual, muy por encima del 46,4% observado durante el período precedente.

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



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

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

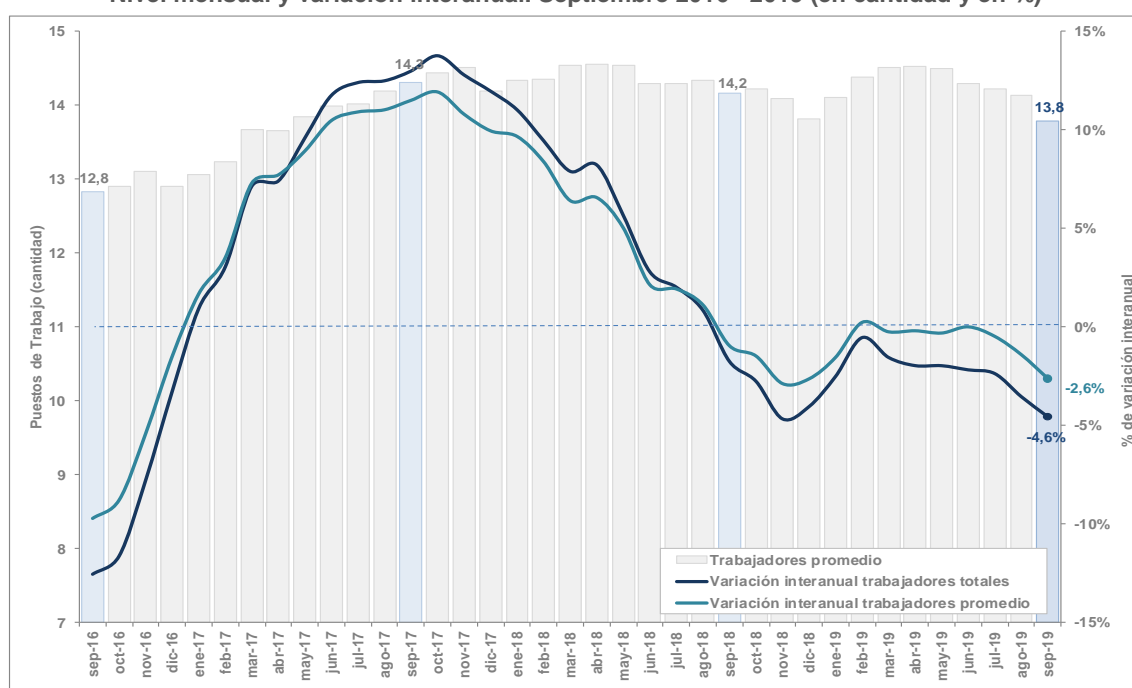
Empleo por tamaño de empresa

La merma del volumen de ocupación en Septiembre se explicó exclusivamente por la reducción en los planteles medios de las firmas constructoras, ya que la cantidad de empleadores registrados se mantuvo en un nivel similar al verificado en Agosto.

El indicador de empleo promedio marcó un nivel de 13,8 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone una contracción del 2,4% en relación con el mes anterior, en línea con lo observado en el nivel general de ocupación.

Cuando se contrasta con la situación verificada en igual mes de 2018, el registro de Septiembre exhibe una merma del 2,6% marcando una clara aceleración del ritmo de caída en relación a los meses precedentes (ver Gráfico VII).

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



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

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

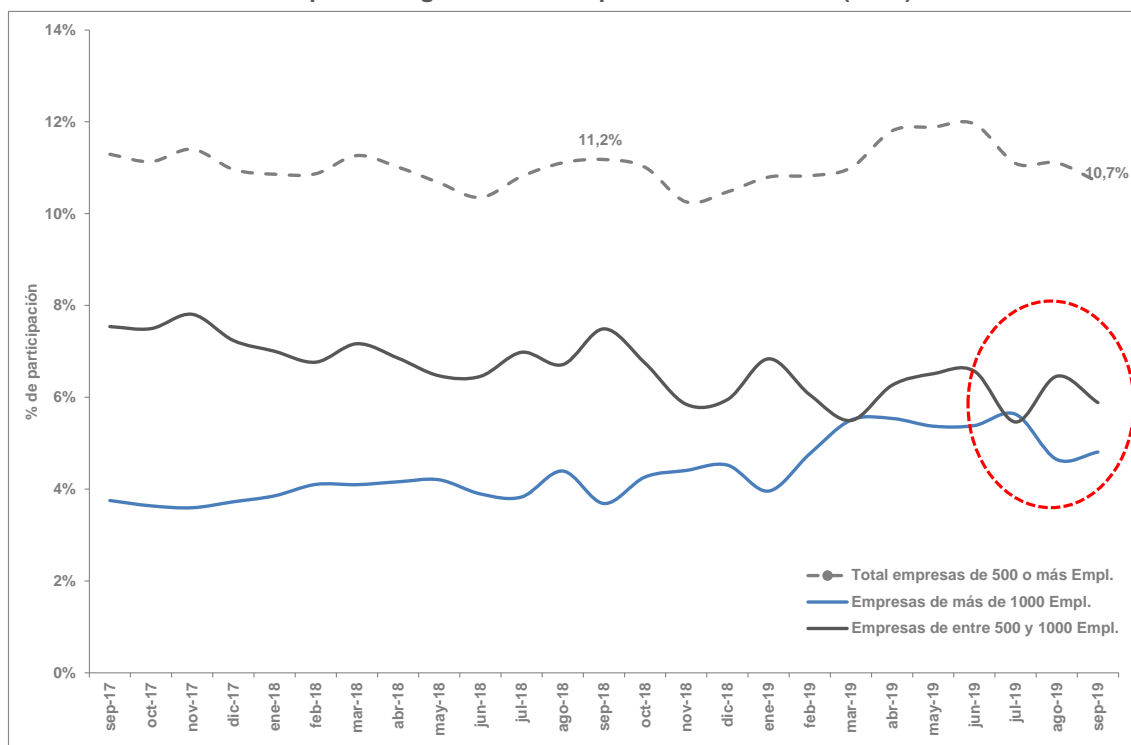
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.838	23.741,3	73,2%	3,0	15,8%	-0,4%	-3,5%
10 a 19 Empl.	47.458	24.136,5	12,4%	13,3	12,0%	-4,3%	-5,0%
20 a 49 Empl.	77.623	26.507,8	9,1%	29,8	19,6%	-0,7%	-5,0%
50 a 79 Empl.	42.478	29.436,3	2,4%	61,5	10,7%	-2,2%	-1,9%
80 a 99 Empl.	19.780	30.347,4	0,8%	87,1	5,0%	2,0%	8,3%
100 a 199 Empl.	54.951	33.222,1	1,4%	134,6	13,9%	-0,1%	-5,2%
200 a 299 Empl.	24.669	39.049,5	0,4%	240,0	6,2%	-10,7%	-14,8%
300 a 499 Empl.	24.347	38.106,8	0,2%	373,7	6,1%	-1,8%	2,3%
500 o Más Empl.	42.399	48.933,5	0,2%	963,6	10,7%	-6,0%	-8,7%
Total	396.545	30.939,6	100,0%	13,8	100,0%	-2,4%	-4,6%

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

Al igual que en Agosto, las grandes empresas constructoras protagonizaron la caída del empleo. El segmento de firmas de 500 o más trabajadores volvió a mostrarse particularmente afectado por la merma en los niveles de ocupación y presentó una reducción del 6% mensual como combinación de la disminución en la cantidad de empleadores y la reducción de los planteles medios.

En esto resulta interesante destacar que, como se ilustra en el Gráfico VIII, se observó un movimiento de leve recuperación en el empleo de las firmas líderes, segmento en el cual la dinámica de Septiembre pareció compensar parcialmente un sobreajuste de los planteles operado durante el mes precedente. Así, **la cantidad de puestos de trabajo registrados en empresas constructoras de plantel igual o superior a los 1.000 obreros mostró un incremento del 1% en relación a Agosto.**

Gráfico VIII – Construcción. Puestos de trabajo registrado en empresas de 500 o más trabajadores. Participación según tamaño. Septiembre 2017 - 2019 (en %)

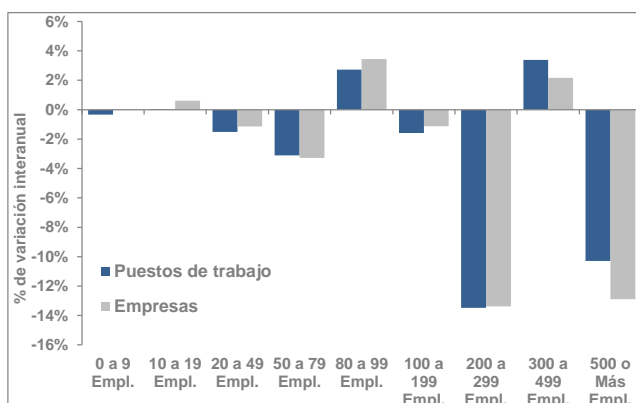


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En total, **el segmento de 500 o más puestos de trabajo acusa una reducción sostenida en su participación en la estructura del empleo sectorial registrado.** Luego de ubicarse en un nivel del 12% durante el mes de Junio, la proporción de puestos de trabajo explicados por este segmento de empresas inició un sendero de descenso progresivo hasta ubicarse en torno al 10,7% en el mes de Septiembre.

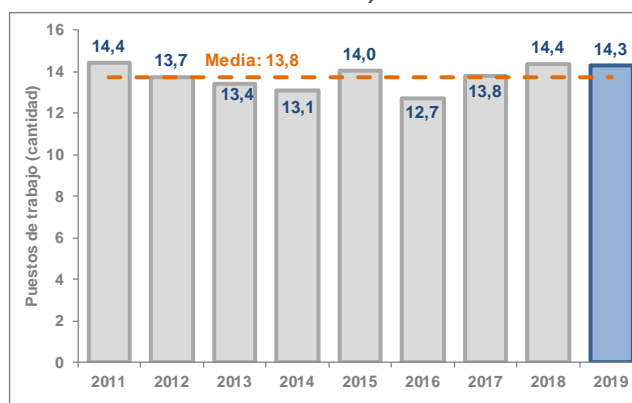
El balance del tercer trimestre muestra un intenso desplazamiento de firmas entre los diversos segmentos conforme el proceso de reducción de los planteles medios (ver Gráfico IX). De todas maneras, para lo que al acumulado a lo largo de los primeros 9 meses del año se refiere, el nivel del indicador de empleo promedio se mantiene en registros históricamente elevados, apenas por debajo de los de igual período de 2018 y un 3,8% por sobre la media de la serie (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación interanual. Tercer trimestre 2019 (en %)



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados promedio por empresa. Nivel promedio mensual. Acumulado a Septiembre 2011 / 2019 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

El impacto contractivo se sintió a lo largo de todo el territorio nacional. **Durante Septiembre fueron 21 (de un total de 25) los distritos del país en donde la cantidad de puestos de trabajo registrados resultó menor a la de Agosto.** En tres hubo un mantenimiento de niveles similares de ocupación y tan sólo en un caso (Santa Cruz), se observó creación de nuevos puestos en la Industria de la Construcción.

Si bien por su peso en la estructura del empleo sectorial las grandes jurisdicciones fueron las protagonistas de la merma, el ritmo de caída no resultó muy diferente al evidenciado en el resto del país.

El Gran Buenos Aires explica por sí solo un tercio de la caída bruta del volumen de ocupación sectorial, mientras que la Ciudad Autónoma se contrajo a un ritmo más moderado (ver Gráfico XI). En este último caso, cabe destacar que **el último semestre ha sido particularmente negativo para la capital de país en donde se registró una media de casi 1.300 puestos de trabajo menos cada mes.** Como hemos analizado en ediciones pasadas del presente Informe la caída en la actividad en la Ciudad se viene sintiendo de manera intensa, particularmente, tras la finalización de las obras vinculadas al Paseo del Bajo y los viaductos y la merma de otras obras públicas intensivas en mano de obra (como las vinculadas al espacio público).

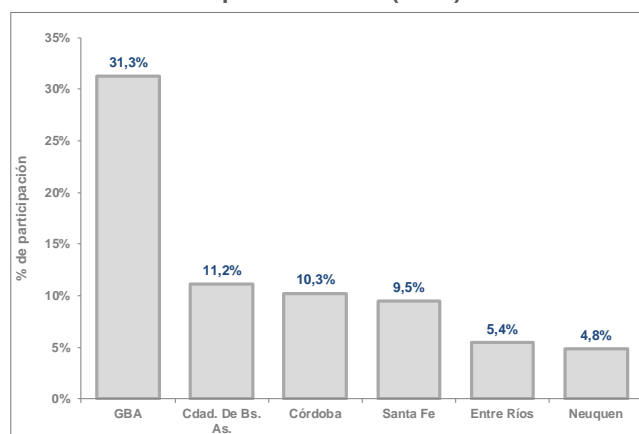
De todas maneras, como se ilustra en el Gráfico XII, pese al protagonismo de la Ciudad Autónoma, el Gran Buenos Aires y las provincias de Córdoba y Santa Fe en la reducción bruta de puestos de trabajo durante Septiembre, **el ritmo de contracción verificado en las Grandes jurisdicciones no distó significativamente del observado en el Resto del país.**

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

Provincia	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	87.436	86.351	84.093	83.482	81.961	80.857	-1,3%	-5,6%	1,3%
Buenos Aires	121.959	122.979	121.593	122.063	122.658	119.563	-2,5%	1,1%	1,5%
GBA	80.326	80.050	78.708	79.025	79.259	76.166	-3,9%	-3,5%	-0,7%
Resto Bs. As.	41.633	42.929	42.885	43.038	43.399	43.397	0,0%	10,4%	5,9%
Catamarca	1.988	2.065	1.993	2.058	1.986	1.853	-6,7%	-29,0%	-27,0%
Chaco	4.706	4.654	4.558	4.583	4.572	4.401	-3,7%	-25,0%	-34,7%
Chubut	8.736	9.013	9.106	8.874	8.997	9.001	0,0%	8,3%	1,5%
Córdoba	30.400	29.644	28.782	28.063	27.721	26.708	-3,7%	-18,4%	-15,1%
Corrientes	5.685	5.652	5.793	5.726	5.666	5.433	-4,1%	-16,2%	-19,5%
Entre Ríos	7.533	7.828	7.729	7.590	7.307	6.769	-7,4%	-18,4%	-13,9%
Formosa	3.849	3.928	3.958	3.976	3.910	3.774	-3,5%	-15,7%	-20,8%
Jujuy	3.975	3.743	3.688	3.645	3.689	3.524	-4,5%	-14,5%	-9,5%
La Pampa	2.476	2.366	2.415	2.510	2.463	2.354	-4,4%	-19,8%	-19,0%
La Rioja	1.606	1.512	1.512	1.497	1.391	1.403	0,8%	-26,6%	-21,4%
Mendoza	15.365	15.641	15.686	15.300	15.069	14.709	-2,4%	1,9%	8,0%
Misiones	7.997	8.385	7.777	7.660	7.732	7.594	-1,8%	-10,5%	-9,2%
Neuquén	14.681	14.733	14.363	14.008	14.311	13.832	-3,3%	11,2%	13,4%
Río Negro	7.543	7.087	7.057	6.874	6.918	6.837	-1,2%	-2,1%	-5,1%
Salta	7.385	7.261	7.284	7.502	7.831	7.811	-0,3%	2,2%	-4,3%
San Juan	10.183	10.167	9.656	9.739	9.328	9.095	-2,5%	-12,1%	-5,2%
San Luis	4.479	4.819	4.595	4.525	4.216	4.010	-4,9%	21,1%	8,3%
Santa Cruz	4.294	4.323	4.350	4.255	4.357	4.581	5,1%	16,3%	4,9%
Santa Fe	39.281	39.295	38.919	38.712	38.142	37.204	-2,5%	-5,0%	1,1%
Sgo. del Estero	7.237	6.994	7.261	7.007	7.195	6.870	-4,5%	-12,7%	-14,2%
Tierra del Fuego	2.383	2.279	2.021	1.698	1.743	1.763	1,1%	-23,5%	-5,7%
Tucumán	9.508	9.495	9.399	9.479	9.480	9.247	-2,5%	-9,2%	-10,7%
Sin Asignar	7.043	7.177	7.590	7.804	7.523	7.353	-2,3%	7,9%	19,3%
Total	417.728	417.391	411.178	408.630	406.166	396.545	-2,4%	-4,6%	-2,4%

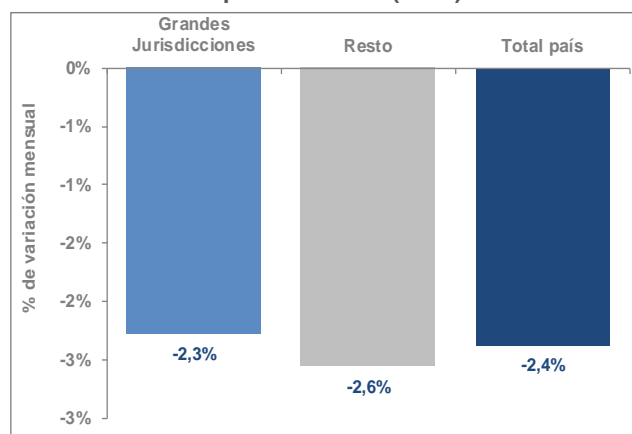
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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



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

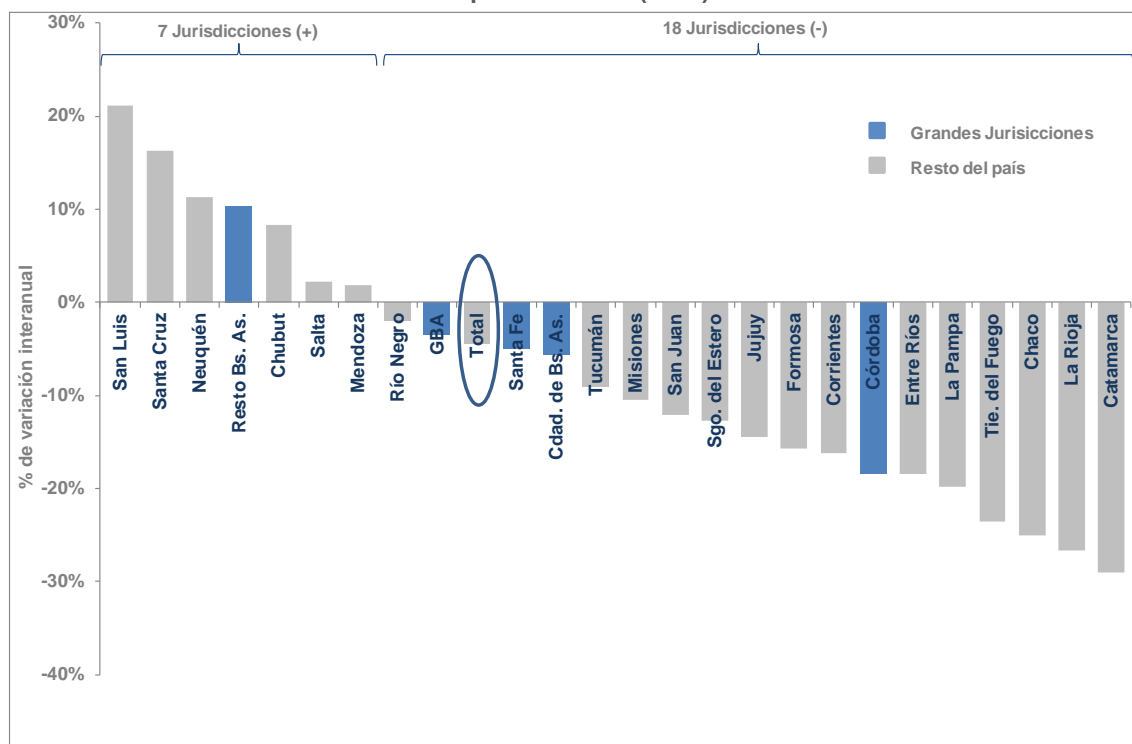
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Grandes Jurisdicciones, Resto del País y Total País. Variación mensual.
Septiembre 2019 (en %)



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

La comparativa interanual muestra un escenario similar al observado en Agosto. **Una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un nivel de ocupación inferior al registrado en Septiembre de 2018.** En el caso de las *Grandes jurisdicciones* el balance contractivo resulta aún más contundente, ya que apenas el interior de la Provincia de Buenos Aires presenta resultados positivos en 2019.

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

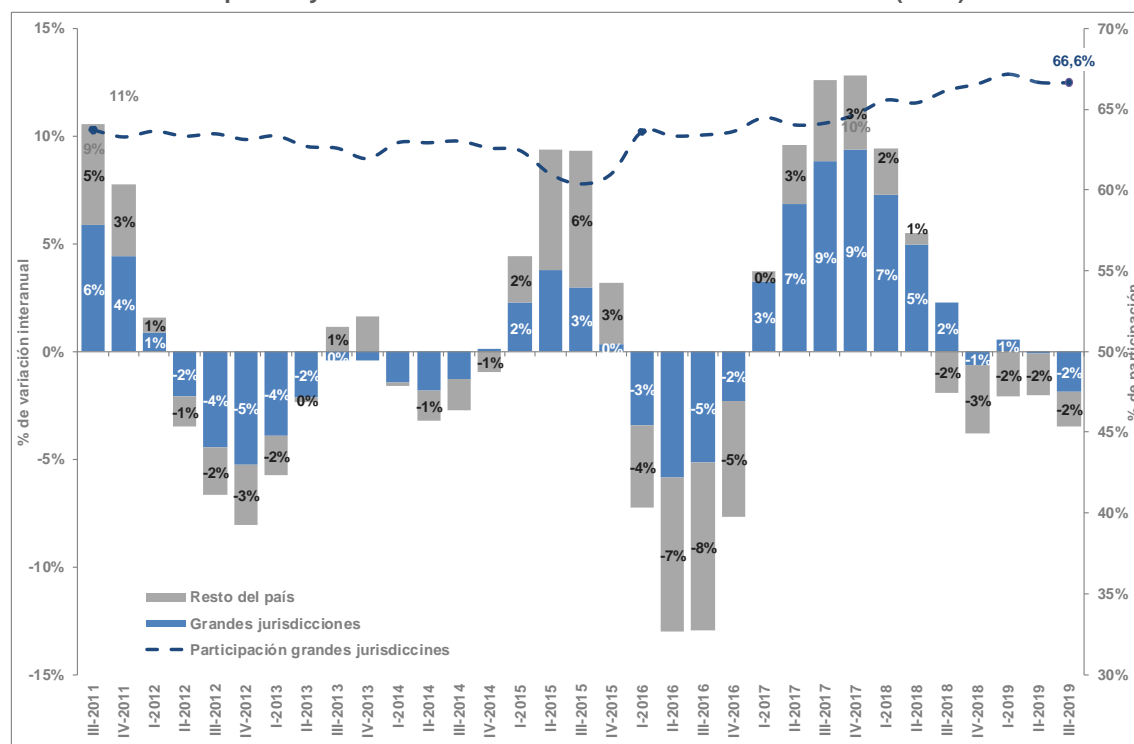


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En tanto sólo cuatro Jurisdicciones lograron crecimientos superiores al 10% interanual (San Luis, Santa Cruz, Neuquén y Resto de Buenos Aires), hubo trece provincias que registraron contracciones mayores al 10% (Catamarca, La Rioja, Chaco, Tierra del Fuego, La Pampa, Entre Ríos, Córdoba, Corrientes, Formosa, Jujuy, Santiago del Estero, San Juan y Misiones). Incluso en las cuatro primeras de ese conjunto la caída superó al 20%.

El Gráfico XIV resulta ilustrativo de la dinámica que ha seguido el empleo sectorial en los últimos años. En particular, permite identificar que el cambio en la tendencia verificado durante el tercer trimestre se explica exclusivamente por lo acontecido a nivel de las *Grandes jurisdicciones*. En efecto, **mientras que los distritos del Resto del país acumulan ya una seguidilla de cinco trimestres consecutivos de contribución negativa a la evolución del empleo sectorial, las Grandes jurisdicciones fueron las responsables hasta el momento del sostenimiento de la dinámica nacional**, llevando la participación de estos distritos en la estructura del empleo a alcanzar un máximo histórico de 67,2% durante el primer trimestre de 2019. **La reversión de la tendencia verificada en estos distritos, fundamentalmente en el tercer trimestre, es el factor más relevante para entender la caída observada en el total del empleo registrado.**

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y Total. Participación y Variación interanual. Tercer trimestre 2010 / 2019 (en %)



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

El salario en la Construcción

El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Septiembre fue de \$30.939,6, un 5,2% inferior al de Agosto.

A diferencia de los dos meses precedentes en este no se registraron incrementos sobre los Básicos de Convenio, pese a lo cual **la tasa de variación interanual exhibió una leve aceleración hasta alcanzar un 53,6%.**

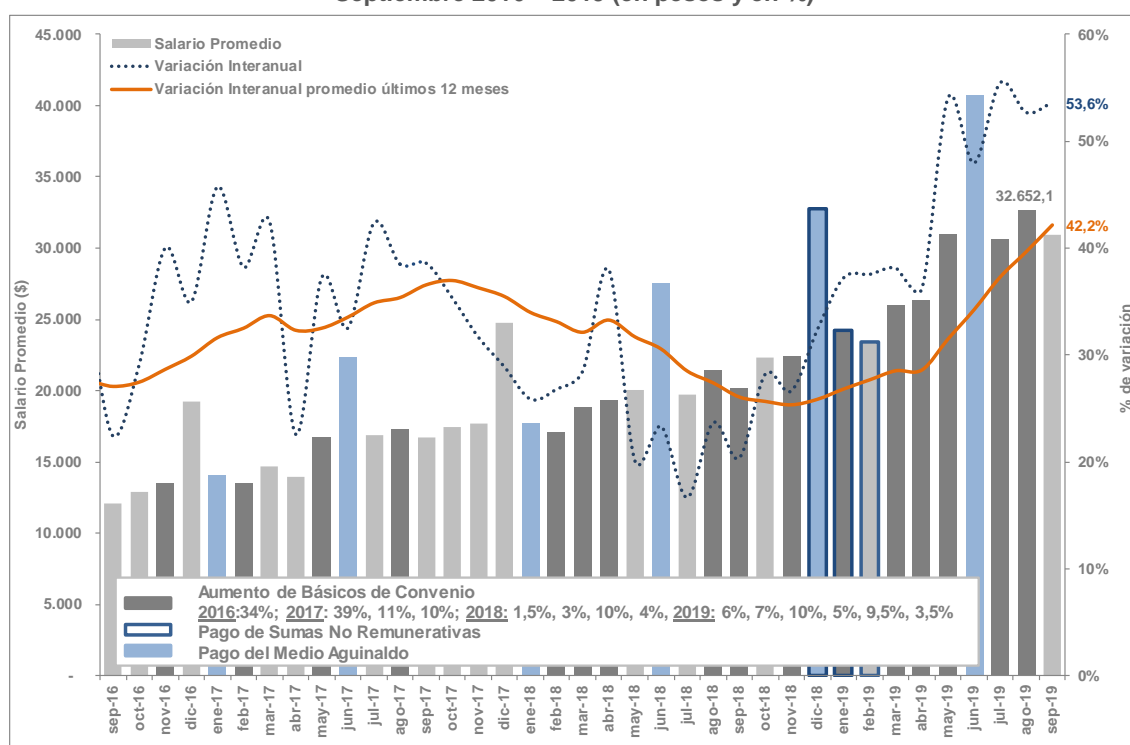
Como se ha analizado en Informes previos, el acuerdo paritario negociado en 2019 introdujo una serie de modificaciones respecto a los celebrados en el pasado reciente, que están imprimiendo una dinámica particular sobre el sendero seguido por los salarios de los trabajadores registrados. Su impacto sobre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

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

Puntualmente la liquidación del mes de Mayo incluyó el primero de estos 6 nuevos incrementos, el que ascendió al 5% y fue considerado a cuenta de la dinámica correspondiente al trimestre Abril – Junio. En el mes de Julio se aplicó un nuevo incremento que siguió la inflación estimada en los meses de Abril y Mayo y la estimada para el mes de Junio. El porcentaje de dicho incremento se fijó en un 9,5% aplicable sobre la tabla salarial vigente al mes de Abril, por lo que absorbió el aumento a cuenta aplicado en Mayo.

El incremento correspondiente a Agosto, por su parte, alcanzó el 3,5% (aplicable sobre las remuneraciones vigentes al mes de Julio) y constituyó un pago a cuenta de la evolución inflacionaria entre los meses de Julio a Septiembre.

Gráfico XV - Construcción. Salario promedio. Nivel mensual y Variación interanual.
Septiembre 2016 – 2019 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo.

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

Ya en Octubre se produjo un nuevo incremento en función de la inflación acumulada entre Abril y Agosto y la estimación correspondiente a Septiembre. El aumento fue del 22,18% aplicable sobre la tabla salarial de Abril, absorbiendo los precedentes. Este mes de Noviembre tiene lugar un nuevo aumento a cuenta (en este caso con referencia a la expectativa inflacionaria para el último trimestre del año), que se pactó en un 6%, y resultará absorbido con el aumento que será otorgado en Enero de 2020 que considerará la pauta inflacionaria de los meses transcurridos desde Abril de 2019.

Finalmente, en Febrero del año próximo se prevé el último aumento de esta negociación, correspondiente a la dinámica de los precios durante el primer trimestre del año 2020. Así, la alternancia de incrementos a cuenta y absorciones supondrá una pauta salarial más dinámica y orientada a promover un mayor equilibrio entre el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales y de los precios al consumidor.

En el contexto marcado por la pauta de incrementos salariales correspondiente a Agosto se mantuvo el desplazamiento de los trabajadores del sector desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneración relativa. Este movimiento ha sido una constante en los últimos años dando lugar a una ostensible transformación de la estructura del empleo cuando se lo analiza en función de las franjas salariales nominales. Como puede notarse en el Cuadro IV, existe un intenso desplazamiento de trabajadores desde los segmentos de menores niveles salariales nominales hacia los de mayor remuneración. Por ejemplo, **la cantidad de trabajadores que perciben un salario de \$54.000 o más casi se quintuplicó en el último año (+389,6%).**

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

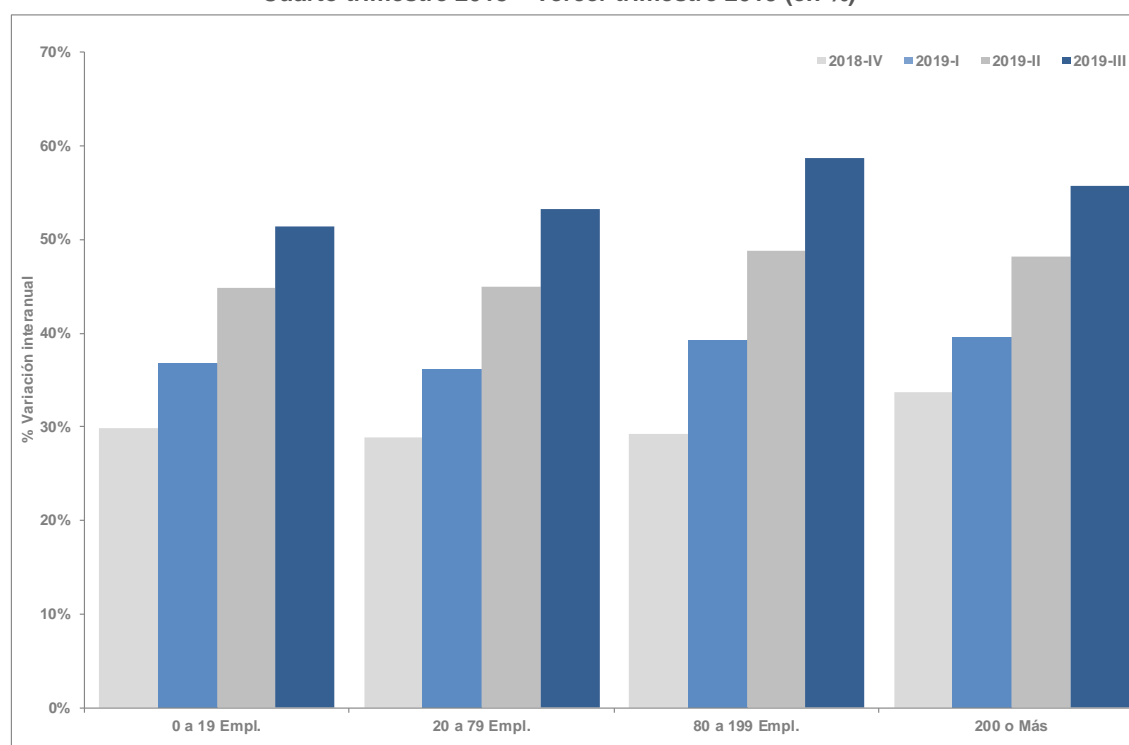
Franja Salarial	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	32.208	29.034	23.635	30.055	27.557	25.132	-8,8%	-42,6%
Entre \$6.000 y \$13.999	60.778	49.883	35.795	49.546	45.624	46.997	3,0%	-49,7%
Entre \$14.000 y \$15.999	16.763	13.855	10.409	13.185	13.205	13.556	2,7%	-76,3%
Entre \$16.000 y \$23.999	147.055	111.333	74.009	108.327	90.723	93.760	3,3%	-29,1%
Entre \$24.000 y \$29.999	60.164	62.992	51.070	64.347	69.634	76.365	9,7%	118,4%
Entre \$30.000 y \$37.999	40.698	60.322	61.993	59.445	62.093	58.723	-5,4%	124,1%
Entre \$38.000 y \$45.999	23.538	33.214	49.352	30.405	34.740	29.383	-15,4%	112,0%
Entre \$46.000 y \$53.999	14.160	19.868	30.964	18.862	21.134	18.535	-12,3%	172,4%
Más de \$54.000	22.364	36.890	73.951	34.458	41.456	34.093	-17,8%	389,6%
Total	417.728	417.391	411.178	408.630	406.166	396.545	-2,4%	-4,6%

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

La media de las remuneraciones por segmento de firma se encontró afectada por los desplazamientos de empresas vinculados a la evolución de sus planteles medios. Así, durante los últimos dos meses se registró una mayor heterogeneidad que la que se venía observando, especialmente en la franja de 500 o más empleados.

Quando se lo analiza desde una perspectiva trimestral resulta evidente que, independientemente de las cuestiones vinculadas al desplazamiento de firmas entre segmentos, **el impacto positivo del Acuerdo Paritario sobre los Básicos de Convenio se reflejó en la dinámica de los salarios a lo largo de toda la estructura de empresas del sector.** Como se ilustra en el Gráfico XVI, el incremento de las remuneraciones promedio siguió un sendero similar marcado por una aceleración constante de la tasa de crecimiento interanual a lo largo de los últimos cuatro trimestres.

Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual.
Cuarto trimestre 2018 – Tercer trimestre 2019 (en %)



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

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

Tamaño Empresa	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	20.139,0	23.138,9	30.654,0	23.376,5	24.348,6	23.741,3	-2,5%	47,5%
10 a 19 Empl.	20.023,9	23.761,2	30.743,4	23.906,7	24.941,6	24.136,5	-3,2%	52,9%
20 a 49 Empl.	22.023,2	26.208,7	33.630,6	25.955,3	27.391,4	26.507,8	-3,2%	52,9%
50 a 79 Empl.	24.208,0	28.054,0	37.055,1	28.218,7	30.475,6	29.436,3	-3,4%	55,6%
80 a 99 Empl.	24.741,3	29.883,6	38.575,0	29.775,5	31.875,0	30.347,4	-4,8%	62,0%
100 a 199 Empl.	27.617,9	33.097,1	42.754,1	32.808,0	34.405,1	33.222,1	-3,4%	58,7%
200 a 299 Empl.	30.409,2	35.153,3	46.016,3	35.576,8	39.886,0	39.049,5	-2,1%	63,5%
300 a 499 Empl.	32.200,9	38.475,6	51.180,0	37.251,4	40.567,5	38.106,8	-6,1%	53,1%
500 o Más Empl.	39.349,0	48.218,6	66.566,6	46.818,3	50.508,0	48.933,5	-3,1%	61,9%
Total	26.282,5	30.933,2	40.703,7	30.627,8	32.652,1	30.939,6	-5,2%	53,6%

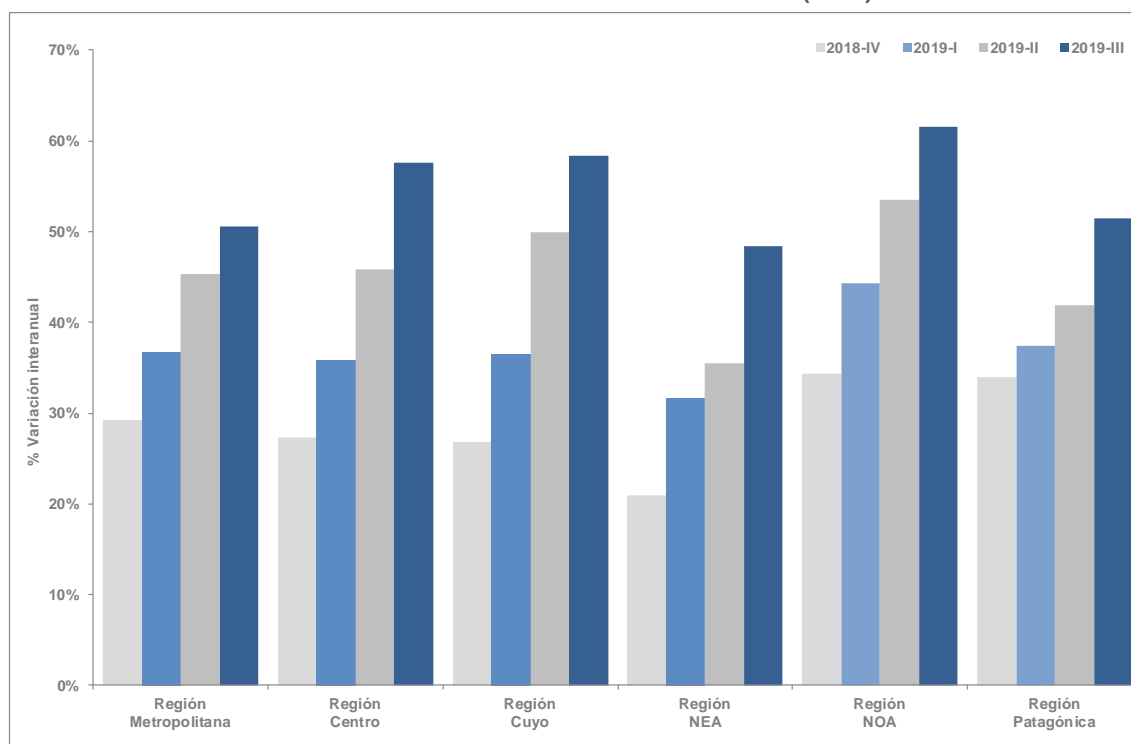
Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

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

El mismo cuadro se comprueba a nivel territorial, en donde asistimos a una dinámica de aceleración generalizada aunque más heterogénea que en el caso anterior. Un aspecto interesante a destacar en este sentido es que los ritmos de crecimiento de los salarios nominales mostraron una progresiva tendencia a la convergencia luego de la entrada en vigencia del presente acuerdo paritario.

Así, como se ilustra en el Gráfico XVII, a lo largo del 2019 la **aceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones por región se dio en simultáneo con la reducción de la brecha entre la región de mayor y la de menor ritmo de expansión.**

**Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual.
Cuarto trimestre 2018 – Tercer trimestre 2019 (en %)**



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

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	80.857	29.307,2	20,4%	-1,3%	-5,6%	-5,7%	43,4%	41,2%
Buenos Aires	119.563	32.006,0	30,2%	-2,5%	1,1%	-5,0%	59,3%	51,9%
GBA	76.166	28.821,8	19,2%	-3,9%	-3,5%	-5,3%	51,6%	47,1%
Resto Bs. As.	43.397	37.594,5	10,9%	0,0%	10,4%	-5,0%	69,2%	58,5%
Catamarca	1.853	29.428,1	0,5%	-6,7%	-29,0%	14,7%	46,4%	30,9%
Chaco	4.401	26.679,9	1,1%	-3,7%	-25,0%	-2,3%	47,0%	34,0%
Chubut	9.001	47.377,4	2,3%	0,0%	8,3%	-11,3%	48,4%	42,9%
Córdoba	26.708	27.002,7	6,7%	-3,7%	-18,4%	-6,4%	38,1%	28,1%
Corrientes	5.433	25.302,7	1,4%	-4,1%	-16,2%	-4,6%	47,1%	37,2%
Entre Ríos	6.769	30.646,6	1,7%	-7,4%	-18,4%	-4,1%	56,5%	45,2%
Formosa	3.774	27.053,0	1,0%	-3,5%	-15,7%	-0,5%	51,2%	35,2%
Jujuy	3.524	30.974,7	0,9%	-4,5%	-14,5%	-2,3%	67,7%	62,3%
La Pampa	2.354	31.238,3	0,6%	-4,4%	-19,8%	-5,9%	49,8%	38,7%
La Rioja	1.403	26.281,1	0,4%	0,8%	-26,6%	-1,4%	41,5%	36,4%
Mendoza	14.709	26.382,2	3,7%	-2,4%	1,9%	-4,9%	51,0%	51,2%
Misiones	7.594	27.287,5	1,9%	-1,8%	-10,5%	-1,9%	65,4%	47,0%
Neuquén	13.832	36.713,8	3,5%	-3,3%	11,2%	-8,4%	52,4%	43,2%
Río Negro	6.837	34.027,1	1,7%	-1,2%	-2,1%	-3,8%	57,4%	43,9%
Salta	7.811	32.005,0	2,0%	-0,3%	2,2%	-0,1%	76,5%	69,1%
San Juan	9.095	29.322,8	2,3%	-2,5%	-12,1%	-6,5%	54,2%	43,8%
San Luis	4.010	30.372,6	1,0%	-4,9%	21,1%	-6,0%	68,1%	57,2%
Santa Cruz	4.581	66.907,5	1,2%	5,1%	16,3%	-8,2%	50,5%	44,8%
Santa Fe	37.204	28.186,7	9,4%	-2,5%	-5,0%	-4,3%	53,9%	46,0%
Sgo. del Estero	6.870	30.305,5	1,7%	-4,5%	-12,7%	-4,1%	63,8%	48,9%
Tie. del Fuego	1.763	46.354,2	0,4%	1,1%	-23,5%	-4,3%	34,0%	39,3%
Tucumán	9.247	22.347,3	2,3%	-2,5%	-9,2%	-2,6%	52,7%	49,0%
Sin Asignar	7.353	34.066,7	1,9%	-2,3%	7,9%	-3,3%	65,9%	67,1%
Total	396.545	30.939,6	100,0%	-2,4%	-4,6%	-5,2%	53,6%	46,3%

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

La evolución del salario real³³

Tal como se esperaba, los precios al consumidor experimentaron una nueva escalada en el mes de Septiembre lo que esmeriló, en buena medida, el impacto positivo que en los meses precedentes había tenido la entrada en vigencia de los incrementos pautados en la negociación colectiva.

De todas maneras, la comparativa interanual ilustra la importancia de la mecánica de incremento de los Básicos de Convenio negociada en 2019 ya que aún en el panorama verificado en Septiembre, **el nivel de remuneraciones, una vez descontado el efecto de la variación de precios al consumidor, se mantuvo similar al registrado un año atrás.**

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

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

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

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

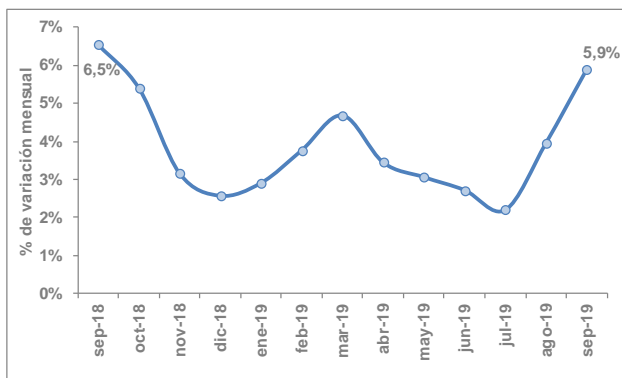
Período	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Junio	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.627,8	230,5	55,5%	54,4%	0,7%
Agosto	32.652,1	239,6	52,7%	54,5%	-1,2%
Septiembre	30.939,6	253,7	53,6%	53,5%	0,0%
% Var. Ene - Sep '18 / '17	24,4%	29,5%			-3,6%
% Var. Ene - Sep '19 / '18	46,3%	54,1%	-	-	-5,4%

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

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

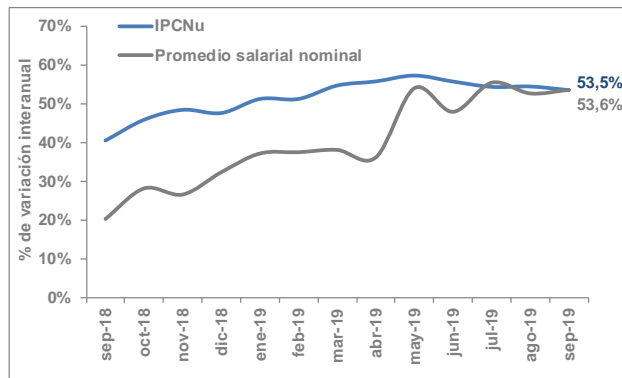
El comportamiento de los precios en Septiembre estuvo en línea con lo previsto. Como ya habíamos anticipado en ediciones pasadas del presente Informe, la presión generada por la pauta devaluatoria en Agosto tornaba previsible no sólo que se discontinuase la tendencia de desaceleración del ritmo de aumento de los precios al consumidor, sino que se experimentase una reversión de la misma. Tal fue la dinámica observada: el Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) alcanzó los 253,7 puntos básicos en Septiembre, lo que supuso una expansión del 5,9% mensual. Como se ilustra en el Gráfico XVIII, este registro resultó el más elevado del año, debiendo retrotraernos a Septiembre del 2018 para encontrar un ritmo de crecimiento mensual superior.

Gráfico XVIII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Septiembre 2018 – 2019 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XIX – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Septiembre 2018 – 2019 (en %)

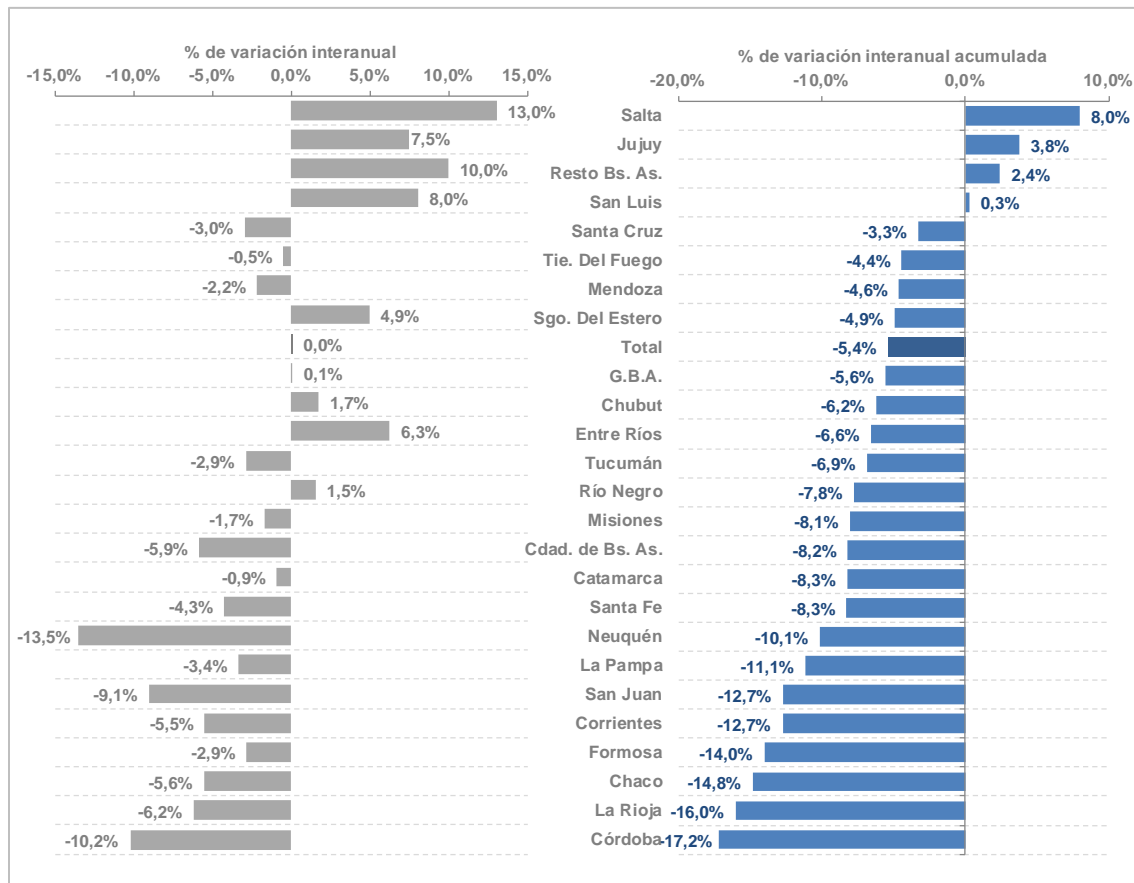


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica de los incrementos de los Básicos de Convenio que, como se analizara en la sección precedente, incorpora la evolución de los precios al consumidor, logró mantener un panorama similar al de Agosto balanceando la aceleración de los precios de Septiembre.

El panorama a lo largo del país no se modificó sustancialmente del observado en los últimos meses. **La Provincia de Salta continúa liderando el incremento interanual, seguida por el interior de la Provincia de Buenos Aires y por las provincias de San Luis y Jujuy.** Como se ilustra en el Gráfico XX, Salta y Jujuy, junto con el interior de la Provincia de Buenos Aires configuran los únicos tres distritos del país en donde se observa un incremento cuando lo que se analiza es el acumulado en lo que va del 2019.

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



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

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	29.307,2	52,4%	43,5%	-5,9%	-8,2%
Buenos Aires	32.006,0	-	-	-	-
GBA	28.821,8	52,4%	43,5%	-0,5%	-4,4%
Resto Bs. As.	37.594,5	53,8%	44,0%	10,0%	2,4%
Catamarca	29.428,1	56,1%	44,4%	-6,2%	-16,0%
Chaco	26.679,9	55,7%	44,2%	-5,6%	-14,8%
Chubut	47.377,4	55,0%	44,6%	-4,3%	-8,3%
Córdoba	27.002,7	53,8%	44,0%	-10,2%	-17,2%
Corrientes	25.302,7	55,7%	44,2%	-5,5%	-12,7%
Entre Ríos	30.646,6	53,8%	44,0%	1,7%	-6,2%
Formosa	27.053,0	55,7%	44,2%	-2,9%	-14,0%
Jujuy	30.974,7	56,1%	44,4%	7,5%	3,8%
La Pampa	31.238,3	55,0%	44,6%	-3,4%	-11,1%
La Rioja	26.281,1	55,6%	45,3%	-9,1%	-12,7%
Mendoza	26.382,2	55,6%	45,3%	-3,0%	-3,3%
Misiones	27.287,5	55,7%	44,2%	6,3%	-6,6%
Neuquen	36.713,8	55,0%	44,6%	-1,7%	-8,1%
Río Negro	34.027,1	55,0%	44,6%	1,5%	-7,8%
Salta	32.005,0	56,1%	44,4%	13,0%	8,0%
San Juan	29.322,8	55,6%	45,3%	-0,9%	-8,3%
San Luis	30.372,6	55,6%	45,3%	8,0%	0,3%
Santa Cruz	66.907,5	55,0%	44,6%	-2,9%	-6,9%
Santa Fe	28.186,7	53,8%	44,0%	0,1%	-5,6%
Sgo. del Estero	30.305,5	56,1%	44,4%	4,9%	-4,9%
Tie. del Fuego	46.354,2	55,0%	44,6%	-13,5%	-10,1%
Tucumán	22.347,3	56,1%	44,4%	-2,2%	-4,6%
Sin Asignar	34.066,7	56,1%	44,4%	-	-
Total	30.939,6	53,5%	43,9%	0,0%	-5,4%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{4,5}

Por primera vez desde Marzo del presente año, la superficie declarada en los permisos de edificación a nivel nacional mostró una merma interanual en Septiembre. El metraje acumulado, tanto en el tercer trimestre como en el total de lo que va del año, continúa evidenciando una mejora con respecto a 2018. En cuanto a los datos con desagregación regional, disponibles para el mes de Agosto, se volvió a evidenciar una fuerte preponderancia de lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires, que dio cuenta de casi un tercio del total de superficie permitida a nivel agregado.

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2018			
Septiembre	754.640	8,1%	-7,1%
Octubre	721.943	-8,3%	-7,2%
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	604.294	-14,9%	-8,2%
2019			
Enero	585.890	2,2%	2,2%
Febrero	685.867	33,3%	16,9%
Marzo	539.533	-32,4%	-4,0%
Abril	731.295	15,6%	0,9%
Mayo	899.183	22,5%	5,8%
Junio	798.834	25,3%	9,0%
Julio	846.330	19,5%	10,6%
Agosto	765.824	2,1%	9,4%
Septiembre	628.325	-16,7%	6,2%
Acumulado Ene - Sep '16	5.847.501		-
Acumulado Ene - Sep '17	6.566.748	12,3%	-
Acumulado Ene - Sep '18	6.103.320	-7,1%	-
Acumulado Ene - Sep '19	6.481.081	6,2%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En el noveno mes del año se registraron 628.325 metros cuadrados en los permisos que se relevan a nivel federal por parte del organismo nacional de estadísticas. Con este valor, se configura la **primera variación interanual negativa (-16,7%) del indicador desde el mes de Marzo** del presente año (ver Cuadro I). Así, **se interrumpe una continuidad de cinco meses de crecimiento con respecto a 2018**, lo que representa uno de los pocos guarismos positivos del sector de la Construcción.

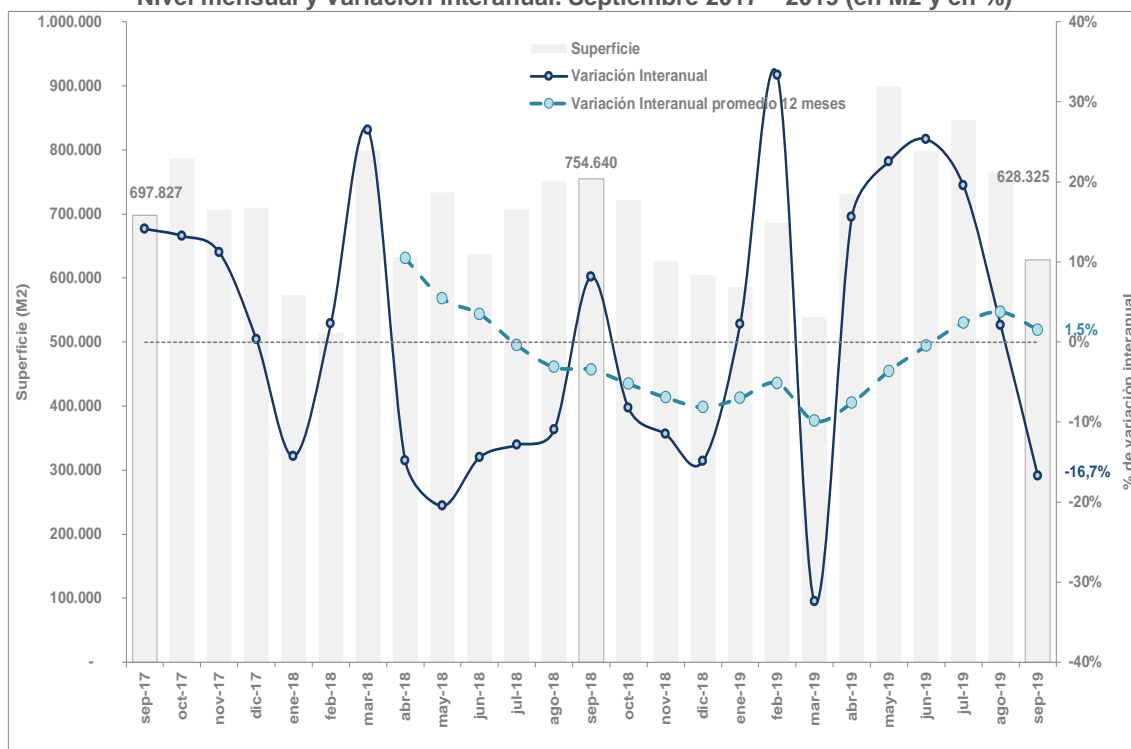
⁴En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad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

⁵En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

Aún con este resultado, **el total acumulado a Septiembre mantiene un crecimiento del 6,2%** en relación con igual periodo del año pasado, y resulta ser el segundo mejor registro desde el inicio de la serie de permisos en sesenta municipios que data de 2016. Este aumento interanual se explica por lo ocurrido en el segundo y tercer trimestre del año, toda vez que el primero registró una merma (Gráfico III), debido a la caída del mes de Marzo.

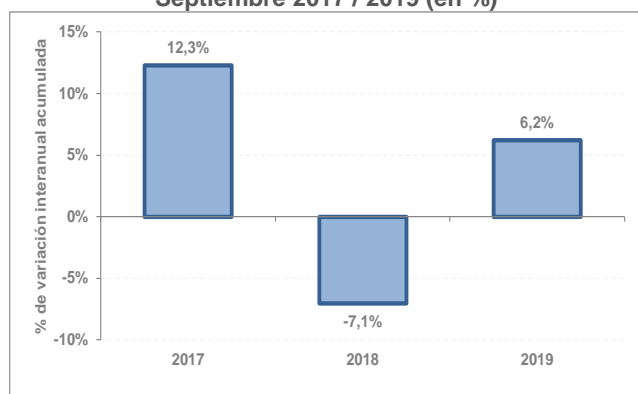
Por su parte, el promedio del crecimiento en los últimos doce meses, que habitualmente se lee como la tendencia de mediano plazo en la superficie permitida, **se desaceleró hasta alcanzar un alza del 1,5% interanual, manteniéndose todavía en terreno positivo por tercer mes consecutivo** (ver Gráfico I).

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



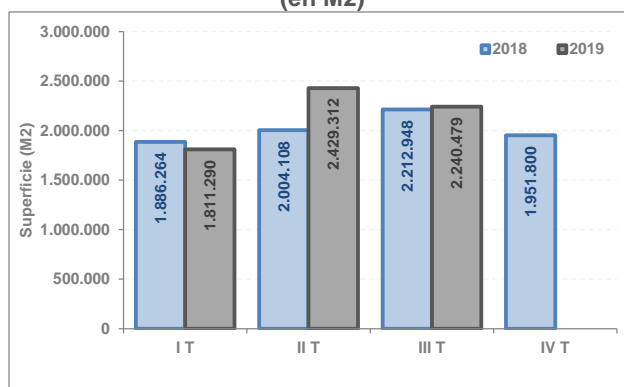
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



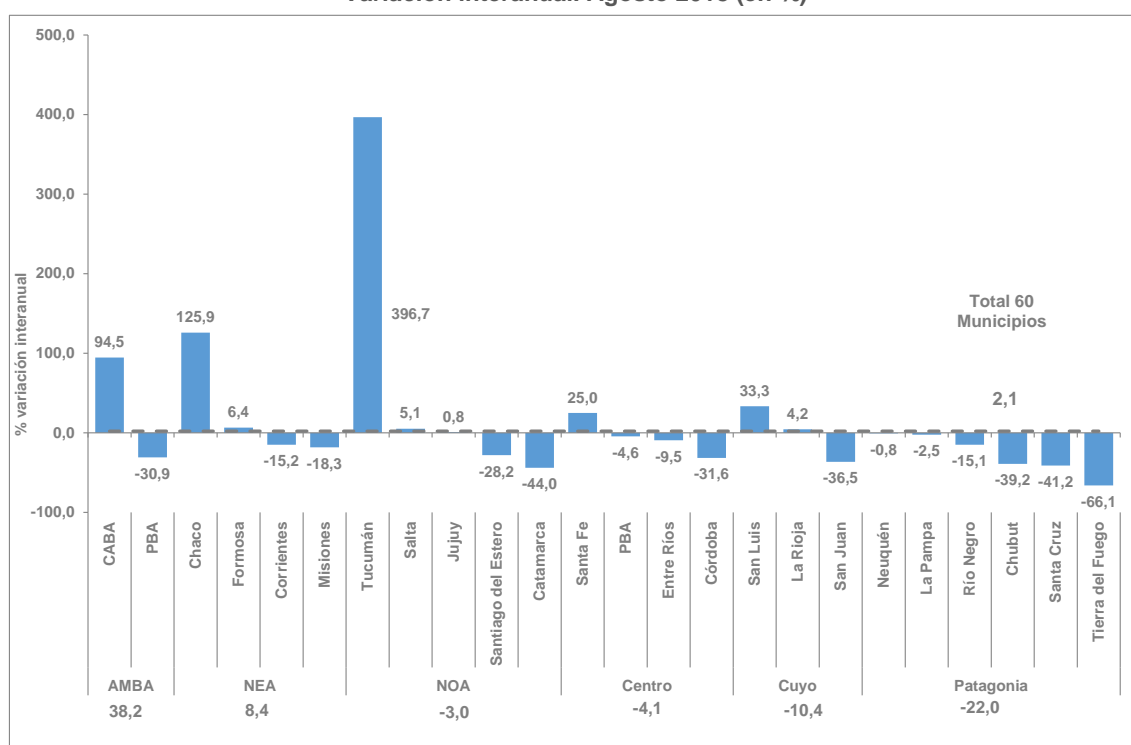
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. I trimestre IV trimestre 2018 / 2019 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

En el mes de Agosto⁶, la variación interanual del total de metros permitidos había alcanzado el 2,1%⁷. Esto fue **producto del crecimiento en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires⁸ (38,2%) y Noreste Argentino (8,4%), que más que compensaron las caídas del resto del país: Noroeste Argentino (-3%), Centro (-4,1%), Cuyo (-10,4%) y Patagonia (-22%).** Nuevamente resulta destacable lo ocurrido con **los permisos solicitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que casi se duplicaron con respecto a Agosto de 2018 (94,5%),** dando cuenta de casi un tercio del total de la superficie a nivel nacional (31,3%) (Gráfico IV).

En términos de los Municipios individuales, que sumaron veintidós en total, se destacaron por su buen desempeño San Miguel de Tucumán (397%), Pocitos (184%), Resistencia (126%), Ciudad de Buenos Aires (95%), Esperanza (89%), Villa Carlos Paz (79%) y Santa Lucía (68%). En sentido opuesto, se registraron treinta y cinco localidades que redujeron su metraje permitido, entre las que se encuentran Victoria (-87%), Río Cuarto (-83%), Rawson (-72,4%), Cutral Co (-72%), Almirante Brown (-71%), Ushuaia (-66,1%) y El Dorado (-66,8%)⁹.

⁶ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁷ El dato publicado en el Informe Coyuntura de la Construcción en el que se publicaron los datos agregados indicaba un crecimiento de carácter provisorio del 4,1%.

⁸ La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredón, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán. PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. Tanto para el nivel del mes bajo análisis como para su variación interanual se exceptúan los distritos para los que no se cuenta con la información de superficie permitida.

⁹ Los datos de los permisos solicitados durante Agosto para los distritos de: Gral Pueyrredón, La Matanza y Puerto Iguazú no se encuentran disponibles.

La compraventa de inmuebles

Durante Septiembre se recortó el ritmo de caída interanual en la compraventa de inmuebles en las dos principales plazas inmobiliarias del país, manteniéndose de todos modos en terreno fuertemente negativo. Los niveles acumulados durante los primeros tres trimestres del año, por otro lado, se encuentran entre los más bajos desde el comienzo de la publicación de datos por parte de ambos Colegios de Escribanos.

En cuanto a las hipotecas, su participación continuó en niveles deprimidos tanto para la Ciudad como para la Provincia de Buenos Aires, hecho que encuentra su correlato en el reducido nivel de otorgamiento de crédito para la vivienda por parte de las entidades bancarias, según la información reportada por el Banco Central de la República Argentina.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2018 - 2019 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2018						
Septiembre	8.227	-14,4%	-30,6%	3.545	-22,1%	-41,0%
Octubre	8.758	6,5%	-27,3%	3.671	3,6%	-40,3%
Noviembre	9.329	6,5%	-27,0%	3.689	0,5%	-45,8%
Diciembre	14.980	60,6%	-27,0%	4.656	26,2%	-41,1%
2019						
Enero	3.160	-78,9%	-54,7%	2.028	-56,4%	-54,8%
Febrero	4.385	38,8%	-36,0%	2.142	5,6%	-47,0%
Marzo	5.968	36,1%	-50,1%	2.738	27,8%	-55,4%
Abril	6.424	7,6%	-44,9%	2.774	1,3%	-54,0%
Mayo	7.725	20,3%	-33,5%	3.198	15,3%	-45,8%
Junio	6.487	-16,0%	-37,0%	2.695	-15,7%	-41,8%
Julio	6.771	4,4%	-28,6%	3.188	18,3%	-27,6%
Agosto	7.407	9,4%	-22,9%	2.950	-7,5%	-35,2%
Septiembre	7.218	-2,6%	-12,3%	2.871	-2,7%	-19,0%
Acumulado Ene - Sep '05	90.442	-	-	50.384	-	-
Acumulado Ene - Sep '06	96.950	-	7,2%	49.733	-	-1,3%
Acumulado Ene - Sep '07	94.170	-	-2,9%	51.514	-	3,6%
Acumulado Ene - Sep '08	105.143	-	11,7%	49.862	-	-3,2%
Acumulado Ene - Sep '09	70.925	-	-32,5%	34.791	-	-30,2%
Acumulado Ene - Sep '10	81.903	-	15,5%	43.720	-	25,7%
Acumulado Ene - Sep '11	91.000	-	11,1%	45.981	-	5,2%
Acumulado Ene - Sep '12	79.844	-	-12,3%	35.089	-	-23,7%
Acumulado Ene - Sep '13	69.221	-	-13,3%	24.686	-	-29,6%
Acumulado Ene - Sep '14	63.323	-	-8,5%	23.963	-	-2,9%
Acumulado Ene - Sep '15	68.146	-	7,6%	26.017	-	8,6%
Acumulado Ene - Sep '16	67.407	-	-1,1%	29.602	-	13,8%
Acumulado Ene - Sep '17	82.995	-	23,1%	42.611	-	43,9%
Acumulado Ene - Sep '18	86.656	-	4,4%	43.721	-	2,6%
Acumulado Ene - Sep '19	55.545	-	-35,9%	24.584	-	-43,8%

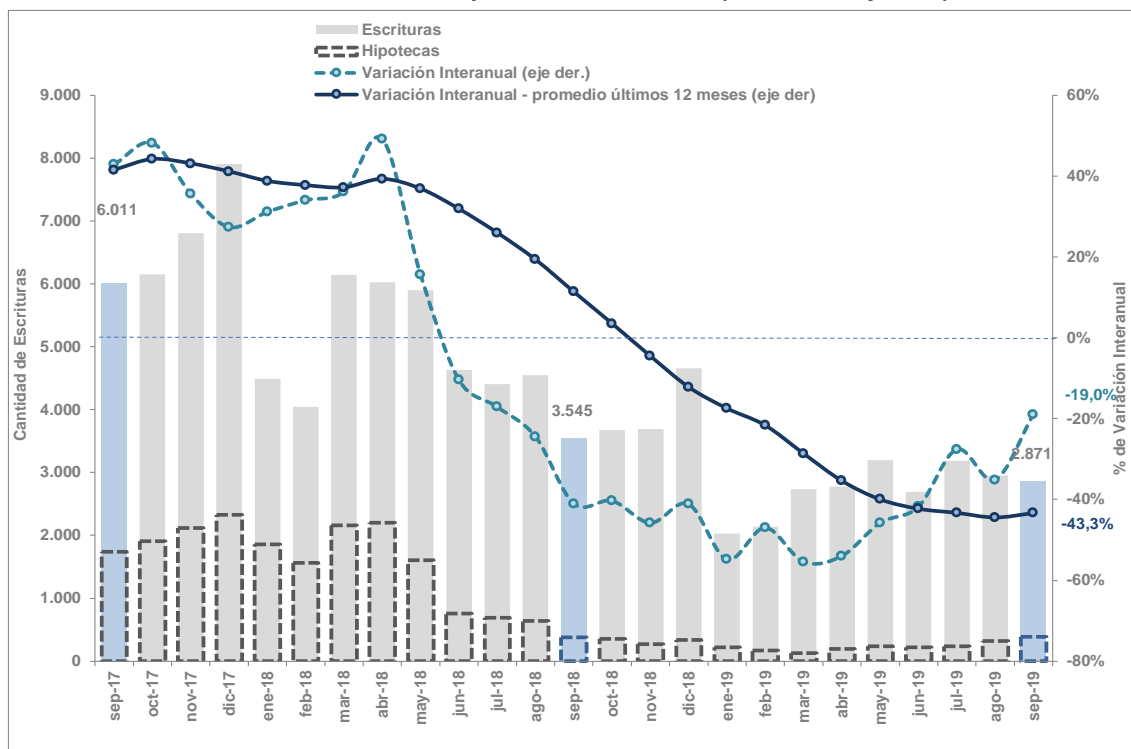
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En Ciudad de Buenos Aires se firmaron 2.871 Escrituras en Septiembre, lo que significa una caída del 2,7% con respecto al periodo previo y del 19% en relación con el noveno mes de 2018, marcando así la **decimosexta merma interanual consecutiva** en la Actividad de Compraventa de inmuebles. Resulta digno de mencionar que en el mes bajo análisis se produjo un **recorte en el ritmo de caída** que venía experimentando este indicador, como puede verse en el Gráfico V, comportamiento

esperable dado que la base de comparación resulta ser un mes en el que la caída en el nivel de Compraventas había sido significativa (Cuadro II). Como consecuencia, el acumulado de nueve meses mostró una ligera reducción con respecto al mes previo, manteniéndose de todos modos en un **nivel récord de caída (-43,8%)**. La tendencia de mediano plazo, acompañando al resultado interanual, detuvo su caída y mostró una leve mejoría ubicándose en -43,3% (ver Gráfico V).

Dentro del total de 2.871 operaciones de Septiembre de 2019, **384 fueron realizadas con aval hipotecario**, en línea con el registro de igual mes de 2018, cuando el boom del crédito hipotecario ya se había frenado (ver sección Crédito Hipotecario). Esto representa entonces un **13,4% del total de operaciones**.

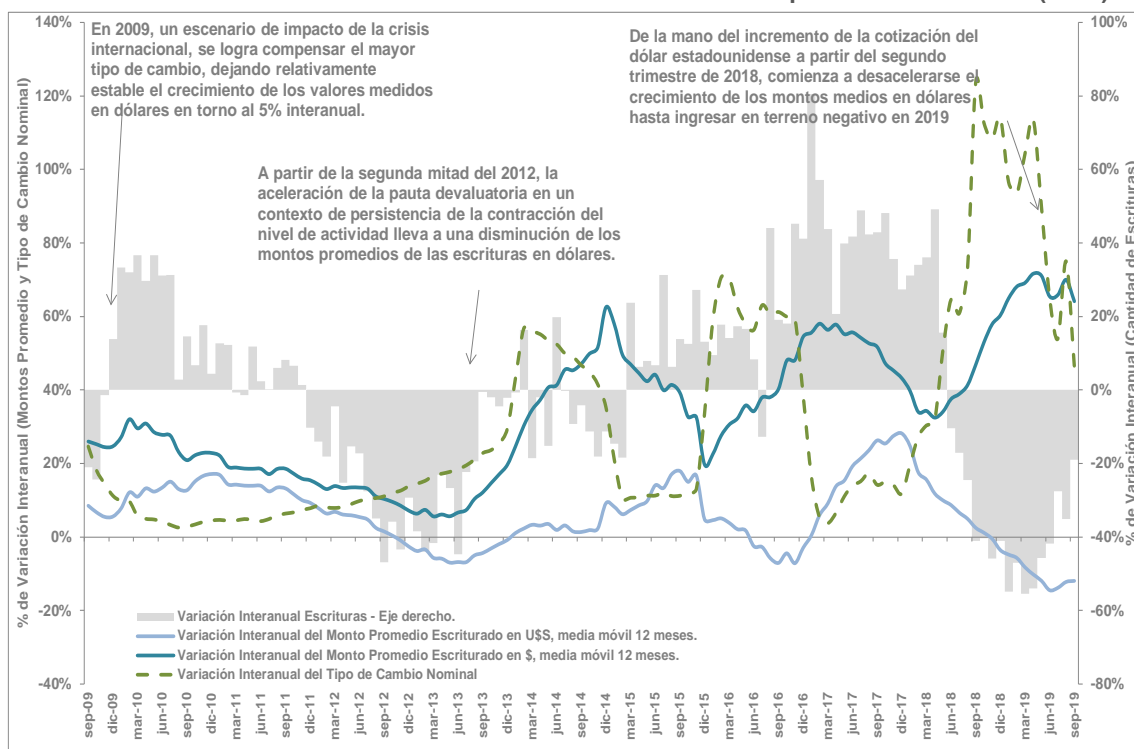
Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

El volumen monetario total comprometido en las Escrituras del mes de Septiembre en la Ciudad fue de 19.467 millones de pesos, monto que dividido por la cantidad de operaciones arroja un promedio de \$6.780.691 por Escritura. Este valor en moneda nacional resulta menor en un 11,9% al de Agosto y un 39,9% superior al registrado en el noveno mes de 2018. Cuando se valúa este monto en divisa estadounidense al tipo de cambio promedio del mes, se alcanzan 120.009 dólares, lo que implica una caída del 17,8% con respecto al mes precedente, y del 4,5% en términos interanuales, habida cuenta de los movimientos en el tipo de cambio entre los periodos considerados. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense.

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



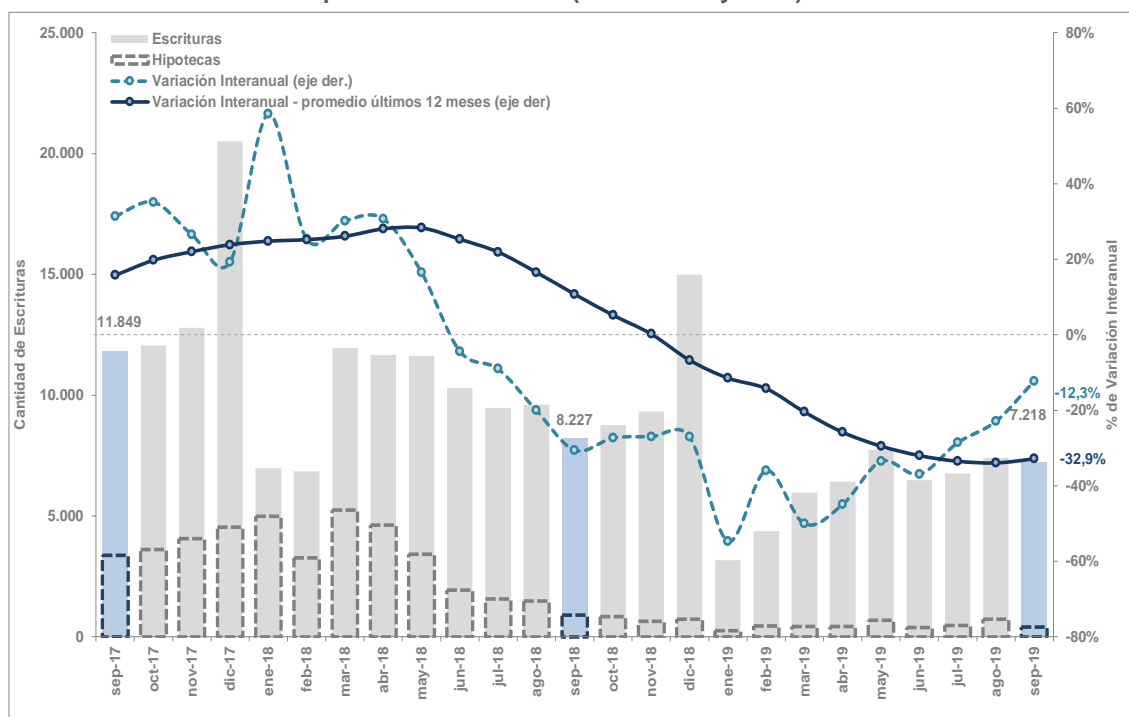
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y BCRA

Durante el mes de Septiembre se efectuaron 7.218 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, representando esto una merma del 2,6% en términos mensuales y del 12,3% en una comparación interanual (Cuadro II). El mes bajo análisis resulta ser así el peor Septiembre desde el inicio de la serie publicada de Escrituras en el distrito bonaerense. Al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, **este registro de variación interanual implica un recorte en el ritmo de caída** que venía experimentando la Escrituración, que **acumula en el distrito bonaerense dieciséis meses consecutivos**. El acumulado desde el inicio de año cuenta con 55.545 Actos, siendo también el peor desde 2005. La tendencia de mediano plazo, es decir la variación promedio en doce meses, se evidenció apenas por encima del registro del mes anterior (+ 1 pp hasta 32,9%) como puede verse en el Gráfico VII.

Analizando lo ocurrido con las Escrituras firmadas con aval de créditos bancarios, puede observarse un nuevo descenso en la participación, ya que **con 399 operaciones éstas dieron cuenta de un 5,5% del total**, segundo menor porcentaje histórico luego del registro de Diciembre del año pasado, y la mitad de la representatividad que habían tenido en Septiembre de 2018 (11%). Puede afirmarse que del total de merma interanual de la cantidad de Escrituras, **la mitad es atribuible a las operaciones con respaldo bancario**¹⁰.

¹⁰ Esto es así ya que la caída total alcanza las 1.009 unidades (7.218-8.227), que se reparten en 500 correspondientes a las Escrituras sin hipoteca y 509 a las Escrituras con Hipotecas.

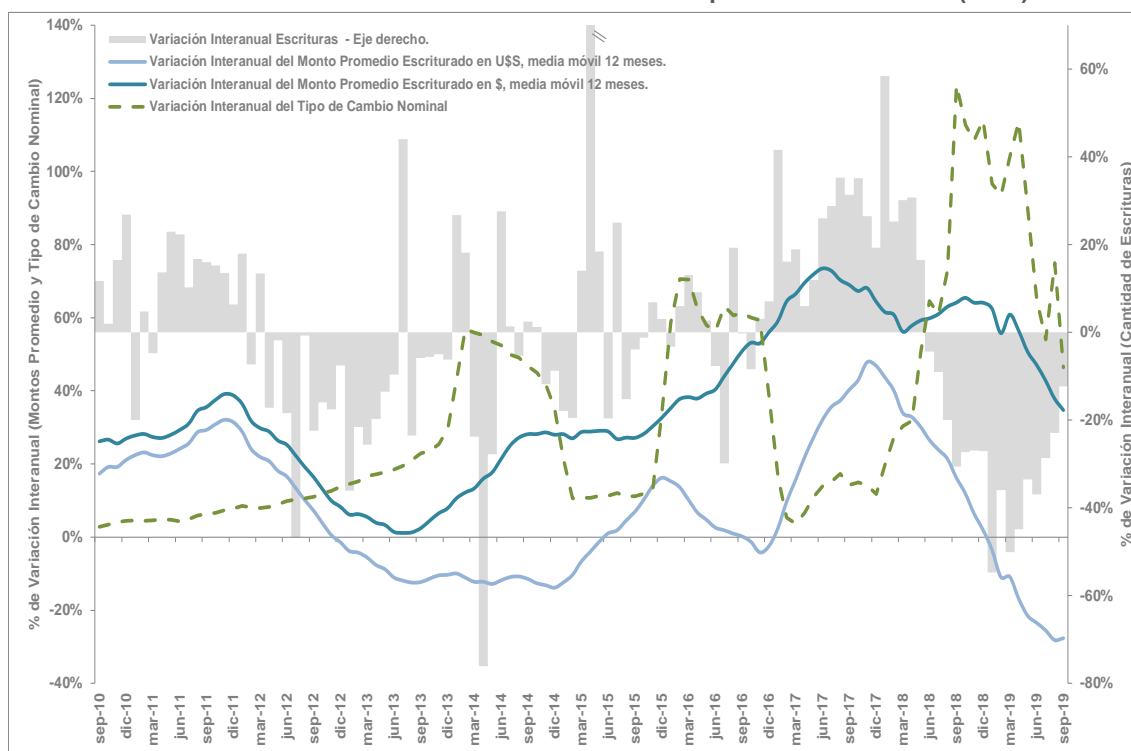
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

En la Provincia de Buenos Aires el valor medio por Escritura alcanzó los \$2.562.889, cifra récord desde 2005 en moneda nacional. En dólares estadounidenses, sin embargo, el promedio por operación fue de 45.360 USD, por debajo de los valores registrados en los meses previos: un 0,2% en relación con Agosto de este año y un 14,4% con respecto a Septiembre de 2018. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico VIII.

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

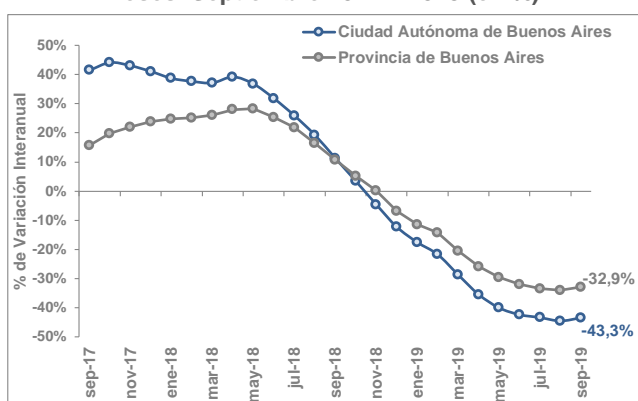


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Los dos principales distritos del país siguen mostrando un comportamiento acompasado en lo que se refiere a la Actividad de Compraventa. **En ambos casos durante el mes de Septiembre se evidenciaron recortes en el ritmo de caída interanual de la Escrituración**, en parte atribuibles a la baja base de comparación que implica lo ocurrido en el noveno mes de 2018. Este comportamiento mensual llevó, en ambas plazas, a la interrupción de la caída de las tendencias de mediano plazo (Gráfico IX) que venían registrando valores récord negativos mes a mes (ver Informes anteriores).

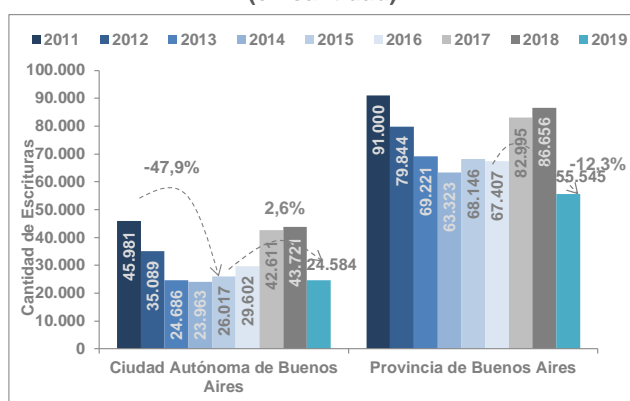
En cuanto a los niveles totales de Escrituración alcanzados en los primeros tres trimestres del año, la serie histórica que se muestra en el Cuadro II indica que, para el caso de la Provincia de Buenos Aires, se trata del peor registro desde el comienzo de la publicación de los datos en 2005, en particular un 10% por debajo del segundo (2014). En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, el total de Actos rubricados en el periodo Enero-Septiembre de 2019 conforma la segunda peor cantidad de escrituras desde 2005, apenas por encima del récord negativo de 2014 (Gráfico X).

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



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

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



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

El notorio incremento de los permisos de Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, sin el auxilio del crédito hipotecario que fogueaba una demanda genuina de potenciales propietarios, es indicativo de un retorno a la construcción impulsada por inversionistas en pozo, alentados por una caída en los costos de construcción en dólares y la falta de alternativas para inversión, hoy afectadas por el cepo cambiario. Nuevamente la vivienda se ofrece como un activo en pesos cuyo valor final está dolarizado, al menos en los grandes centros urbanos.

En Septiembre se otorgaron créditos hipotecarios por \$1.980 millones de pesos a las personas físicas. Dentro de estos, **\$1.805 pueden considerarse destinados a la adquisición de vivienda por tratarse de plazos de otorgamiento superiores a los 10 años**¹¹. El total de crédito mensual mostró así una variación interanual negativa del 45,8% (**48,5% si se consideran los préstamos de más de diez años**), caída que resulta menor a la verificada en los meses previos (Cuadro III). Como se comentó en los últimos Informes, el recorte en la tasa de caída interanual resulta explicable por el periodo que oficia de base de comparación, momento en el que ya había mermado el otorgamiento de créditos para la vivienda.

Analizando los volúmenes en moneda extranjera, la caída interanual se profundiza hasta un 65% (Gráfico IX), producto del fuerte incremento del tipo de cambio ocurrido en el periodo. **El monto total otorgado asciende a 31,9 mil millones de dólares, el valor más bajo desde Julio de 2016**, al inicio de la operatoria de créditos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo)¹².

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

¹² En el mes bajo análisis los créditos otorgados en denominación UVA superan al total otorgado en moneda nacional.

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2018					
Septiembre	3.721	3.506	3.419	-55,5%	-55,9%
Octubre	3.343	3.078	3.229	-64,0%	-65,5%
Noviembre	3.122	2.928	2.976	-69,1%	-69,7%
Diciembre	2.800	2.582	2.692	-77,5%	-78,5%
2019					
Enero	2.350	2.116	2.379	-77,0%	-78,5%
Febrero	2.177	2.003	2.102	-78,1%	-79,2%
Marzo	2.197	2.030	2.129	-85,1%	-85,8%
Abril	2.256	2.023	2.411	-83,9%	-85,2%
Mayo	2.611	2.391	2.628	-77,1%	-78,2%
Junio	1.843	1.712	1.780	-70,4%	-70,3%
Julio	1.748	1.598	1.692	-68,0%	-68,9%
Agosto	2.109	1.955	2.001	-62,4%	-62,8%
Septiembre	1.980	1.805	2.214	-46,8%	-48,5%
Acumulado Ene - Sep '05	1.083	554	-	-	-
Acumulado Ene - Sep '06	1.702	1.030	-	57,2%	86,0%
Acumulado Ene - Sep '07	3.262	2.537	-	91,6%	146,3%
Acumulado Ene - Sep '08	3.844	3.042	-	17,8%	19,9%
Acumulado Ene - Sep '09	1.120	666	-	-70,9%	-78,1%
Acumulado Ene - Sep '10	2.280	1.587	-	103,6%	138,2%
Acumulado Ene - Sep '11	4.311	3.349	-	89,1%	111,1%
Acumulado Ene - Sep '12	4.244	3.299	-	-1,6%	-1,5%
Acumulado Ene - Sep '13	3.167	2.110	-	-25,4%	-36,1%
Acumulado Ene - Sep '14	2.469	1.602	-	-22,0%	-24,0%
Acumulado Ene - Sep '15	3.325	1.979	-	34,7%	23,5%
Acumulado Ene - Sep '16	5.290	3.779	417	59,1%	90,9%
Acumulado Ene - Sep '17	35.420	33.048	25.477	569,6%	774,4%
Acumulado Ene - Sep '18	81.352	78.125	75.683	129,7%	136,4%
Acumulado Ene - Sep '19	19.270	17.634	19.335	-76,3%	-77,4%

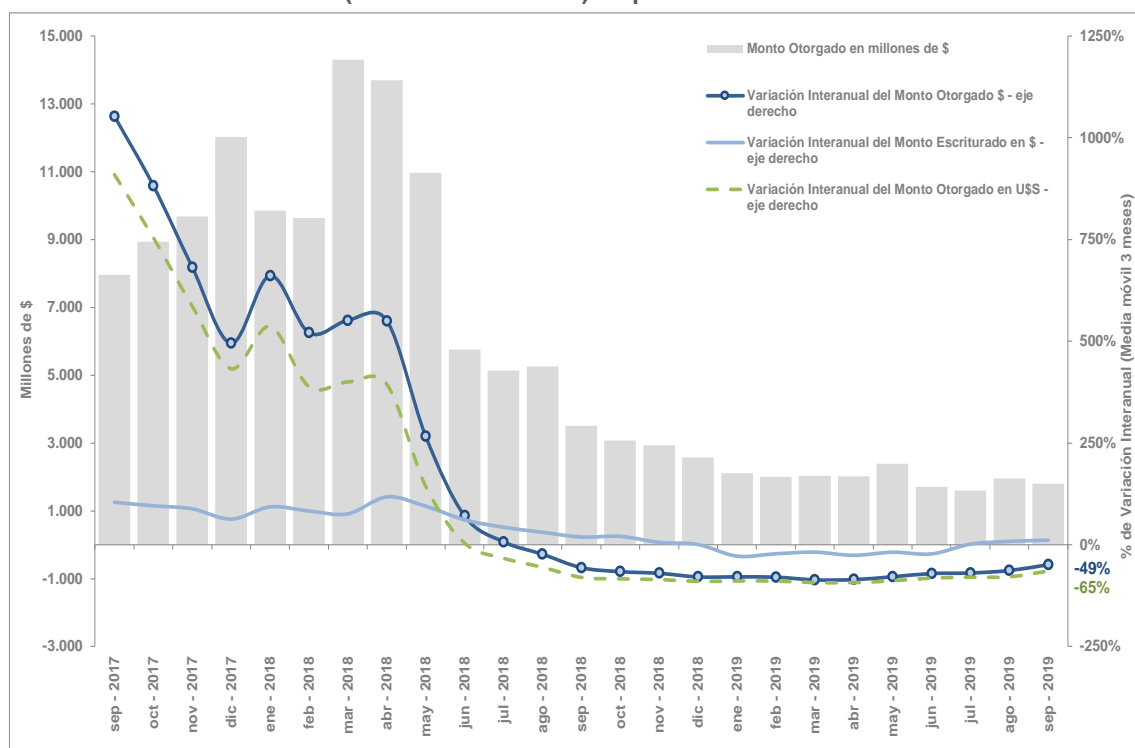
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

En Octubre, el total de crédito hipotecario otorgado reportado por el BCRA mostró una leve variación positiva con respecto a la cifra de Septiembre (2%), manteniéndose sin variaciones cuando se valoriza en moneda extranjera. Por otra parte, los datos parciales de mes de Noviembre¹³ muestran un incremento del 6,8% en moneda nacional y del 3,6% en moneda extranjera.¹⁴

¹³ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 14 de Noviembre de 2019 en comparación con el promedio de igual cantidad de días hábiles (9) del mes anterior.

¹⁴ El único dato disponible para el parcial del mes de Noviembre es el de los préstamos UVA. No resulta idéntico al dato reportado en el Informe puesto que hay créditos hipotecarios otorgados a personas físicas que no son instrumentados mediante UVA y, por otra parte, no todo el crédito hipotecario está destinado a la adquisición de vivienda por parte de las personas físicas, pero para obtener un dato provisorio se trata de una muy buena aproximación al universo.

Gráfico XI – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación interanual en pesos y en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación interanual). Septiembre 2017 – 2019



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

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

DGEyC Dirección General de Estadísticas y Censos

CEDUC Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

CABA Ciudad Autónoma de Buenos Aires

M2 Metros Cuadrados

ICC Índice de Costo de la Construcción (INDEC)

EMAE Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)

EMI Estimador Mensual Industrial (INDEC)

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino