

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe Anual
Correspondiente al año 2017

▶ Resumen Ejecutivo	3
▶ Marco General	3
▶ Situación Laboral	5
▶ Situación Inmobiliaria	6
▶ Marco General.....	9
▶ Evolución del nivel de actividad económica general y del sector Construcción	9
▶ La Inversión en Construcción.....	13
▶ La Inversión en obras de la Administración Pública Nacional	16
▶ La construcción	19
▶ Empresas Constructoras	26
▶ Costos	33
▶ La Construcción en el empleo.....	35
▶ Situación Laboral en la Construcción en 2017	41
▶ El empleo agregado en la Construcción	41
▶ Empleo por tamaño de empresa	45
▶ La situación del empleo sectorial por provincia	48
▶ El salario en la Construcción.....	53
▶ Situación del Mercado Inmobiliario.....	61
▶ La Construcción en el país.....	61
▶ La Construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	65
▶ La Construcción en la Provincia de Córdoba.....	69
▶ La Construcción en la Provincia de Entre Ríos.....	71
▶ La Construcción en la Provincia de Mendoza	74
▶ La compraventa de Inmuebles	76
▶ Glosario de Términos utilizados.....	82

Informe de Coyuntura de la Construcción

Año 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En el año 2017 la actividad económica experimentó un crecimiento del 2,9% interanual, dando como resultado un relativo estancamiento promedio del PIB en los últimos seis años, el cual refleja en un 0,41% de incremento promedio anual para dicho periodo.
- El repunte económico evidenciado en 2017 se verificó tanto en los *Sectores Productores de Bienes*, con un incremento del 3,4%, como en los *Sectores Productores de Servicios*, que registraron un aumento del 2,7% interanual.
- Del total de sectores en los que se discrimina la Actividad Económica, trece presentaron crecimiento y tres registraron caídas en 2017 en la comparativa interanual.
- Entre los segmentos con desempeño positivo se destaca en primer lugar la *Pesca* (14,3% - pero con baja incidencia en el total) y en segundo lugar la *Construcción* (10,1%), performance esta última que contrasta con lo acontecido en 2016, cuando dicho sector había liderado la caída al registrar una merma del 11%.
- En 2017 la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF) creció un 11%, la mayor tasa desde el año 2011.
- Tanto la Inversión en *Construcción* como en *Equipos* contribuyeron al crecimiento registrado por la FBCF en 2017, con variaciones del 10,9% y 11% respectivamente.
- La *Construcción* mantuvo su baja participación en el total de la Inversión, hasta representar un 42,3%, el menor valor de la serie de Cuentas Nacionales iniciada en 2004.
- El crecimiento experimentado por la *Inversión en Equipos* en 2017 fue motivado por el subsegmento *Maquinaria y Equipos*, que con un alza del 14% fue el principal responsable del aumento interanual del 11%.
- Durante el año 2017 los gastos de Inversión en obras de la Administración Pública Nacional (APN) alcanzaron los 95.340,9 millones de pesos, lo que implica un incremento del 17,2% con respecto al valor registrado en 2016.
- Si se contabilizan además los gastos de capital de la Asistencia financiera a Empresas Públicas, el total anual devengado en obras asciende a 123.214,9 millones de pesos, experimentando un aumento del 10,2% en el año bajo análisis.
- Pero si se analizan estos datos en términos reales, la Inversión de la APN se redujo en un 5,6% interanual, mermando una vez más su participación en el total de la Inversión en Construcciones hasta alcanzar un 10,6%.
- El monto de las obras destinadas a *Agua Potable y Alcantarillado*, en su versión sin Asistencia Financiera a Empresas Públicas, crecieron un 22,2%, apenas por debajo de la evolución de los costos de la construcción.
- En cuanto a las *Obras Viales*, el crecimiento del total erogado fue del 17,7%, manteniendo prácticamente su participación en el total de la Inversión de la APN.
- Los montos totales destinados a obras dirigidas a la provisión de *Energía* tuvieron en 2017 un crecimiento magro del 7% en términos nominales. Como consecuencia, y por segundo año consecutivo, la participación de rubro energético se redujo con respecto a 2016.
- Los gastos destinados a obras de *Vivienda* mostraron una variación nominal del 10,1%, reduciendo marginalmente su ponderación en el total de la Inversión de la APN.

- Si se consideran además las transferencias al Fo.Na.Vi provenientes del impuesto a los combustibles, las cuales se incrementaron fuertemente en 2017 (43,4% interanual), el desempeño del total de Inversión de la APN destinada a Vivienda (Programas y Fo.Na.Vi) duplica su dinamismo, creciendo un 20,2% interanual.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), exhibió un crecimiento del 13,6% interanual en 2017 alcanzando un nivel de 192,0 puntos básicos. Sin embargo, la actividad no alcanzó a superar la marca de 2015, ubicándose apenas un 2,5% por debajo.
- El ritmo de crecimiento de la actividad sectorial exhibió una franca aceleración durante todo el 2017, de modo que el primer trimestre marcó una tímida expansión del 1,3% interanual y el último un incremento superior al 20%.
- La recuperación de la actividad durante 2017 se vio inicialmente impulsada por la expansión de la obra pública a la que, posteriormente, se sumó el efecto positivo que la mejora en la evolución del mercado inmobiliario indujo sobre la edificación residencial.
- El comportamiento del Índice Construya, que por su propia composición se vincula más estrechamente a la ejecución de obras residenciales y de refacciones, culminó el 2017 con un ritmo de crecimiento de 13,7%, prácticamente idéntico al del Nivel General del ISAC.
- El Índice Construya exhibió así su mayor tasa de crecimiento desde el año 2007, pese a lo cual tampoco logró cerrar el año en máximos históricos. Por el contrario, no sólo quedó un 3,5% por debajo de 2015, sino también un 1,4% detrás de 2013.
- El consumo de cemento finalizó el año 2017, y por segunda vez en la historia, por encima de los 12 millones de toneladas. La anterior vez que ello había ocurrido fue en el 2015, año en relación al cual el consumo de 2017 resultó un 1,9% inferior.
- No obstante, durante el segundo semestre del 2017 el consumo alcanzó máximos históricos. Entre Julio y Diciembre fueron más de 6,6 millones de toneladas, casi un 6% más que en igual período de 2015.
- El decisivo crecimiento del consumo de cemento estuvo impulsado por los despachos *a granel*. Mientras que la modalidad *en bolsa* marcó un crecimiento del 4,8% interanual, el cemento *a granel* registró un volumen 25,3% superior al verificado un año atrás.
- La modalidad *a granel* alcanzó en 2017 su mayor participación dentro del consumo total de cemento, al superar en más de 1 p.p. al anterior registro máximo correspondiente al año 2011.
- Tanto la Región Metropolitana como el centro del país presentaron tasas de incremento del consumo de cemento superiores a la media nacional (14,6% y 14,8%, respectivamente), casi duplicando el ritmo de incremento del resto del país (8,1%).
- A nivel provincial, el panorama fue de crecimiento generalizado, siendo las únicas las provincias de Santa Cruz, La Pampa y San Luis.
- La cantidad de empresas en actividad en la Industria de la Construcción en Diciembre de 2017 ascendió a 23.436, un 1,2% más que en igual período del año anterior. En términos absolutos, significó la incorporación de un total de 276 nuevas firmas al sector de la construcción en el lapso de 12 meses.
- Este incremento de todas maneras no fue suficiente para revertir la caída verificada entre mediados de 2016 y el primer cuatrimestre de 2017, por lo que el total de empleadores en actividad se mantuvo por debajo del registro correspondiente a Diciembre de 2015.
- El dinamismo en la evolución del número de empleadores durante la segunda mitad del 2017 se explicó por el comportamiento del *Resto del país*. En efecto, estos pasaron de un alza del 1,9% en Septiembre al 2,3% en Diciembre, prácticamente cuadruplicando la variación correspondiente a las *Grandes jurisdicciones*.
- En términos absolutos, la Ciudad de Buenos Aires fue una clara protagonista en la creación de nuevas firmas en el sector de la construcción. Con 122 nuevos empleadores duplicó, por ejemplo, la cantidad incorporada en la provincia de Santa Fe.

- Contrariamente, los mayores descensos correspondieron a las provincias de la Patagonia Sur: Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego fueron las de mayores caídas porcentuales. Entre las tres dan cuenta de la salida de actividad de 33 empleadores.
- La que más retrocedió en términos absolutos, y por amplia diferencia, fue la provincia de Buenos Aires, que vio salir de actividad a 156 empresas constructoras.
- El análisis por Forma Jurídica revela que fueron las tipologías más complejas las que lideraron el crecimiento. Las Sociedades de Responsabilidad Limitada (SRL) resultaron la tipología que más creció en el período analizando, elevándose un 2,5% por sobre sus niveles de 2016.
- Mientras que el conjunto de *Constructoras / contratistas* se expandió un 1,3% interanual, el volumen de *Subcontratistas* lo hizo a una tasa mucho más moderada (0,3%).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) acumuló en 2017 un aumento del 24,2%.
- El menor incremento respecto al registro de 2016 fue resultado de la dinámica observada en el capítulo *Mano de obra*, que en el año anterior se había elevado cerca de un 41%, mientras que en 2017 no llegó al 25%. Por el contrario, el rubro *Materiales* experimentó una suba prácticamente idéntica a la de 2016, levemente inferior al 24%.
- Los costos de construcción medidos en dólares se elevaron un 9,6% entre Diciembre de 2016 y Junio de 2017, pero desde este mes y hasta Diciembre apenas crecieron un 1,3%.

Situación Laboral

- La dinámica del empleo sectorial durante el 2017 presentó una ostensible recuperación en relación al año precedente, alcanzando niveles de ocupación superiores a la media de la última década.
- El promedio de los 12 meses fue de 407.238 puestos de trabajo registrados, nivel que marcó un incremento del 9,7% interanual.
- El ritmo de expansión resultó el más elevado de la serie histórica (iniciada en Junio de 2007), al tiempo que el empleo sectorial superó en un 2% la media de la última década, siendo inferior, únicamente, a los registros correspondientes a los años 2008, 2011 y 2015.
- El cuarto trimestre del año culminó con un ritmo de crecimiento del 12,8% interanual, similar al exhibido en el trimestre anterior y superior al promedio del 9,7% correspondiente al 2017, reflejando la aceleración que la expansión del empleo tuvo durante los últimos seis meses del año.
- La elasticidad de la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a las variaciones del Producto Bruto Interno generado por la Construcción se mantuvo por debajo del valor unitario a lo largo de los últimos tres trimestres del año, así como también en el promedio de todo el año, reflejando que la expansión del empleo registrado fue de menor intensidad que el incremento del nivel de actividad sectorial.
- La recuperación del volumen de ocupación sectorial estuvo impulsada por la expansión de los planteles de las firmas constructoras y, sólo secundariamente, por una mayor cantidad de empleadores en actividad.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,8 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así un incremento del orden del 7,8% interanual.
- Las grandes empresas constructoras fueron las principales protagonistas de la recuperación del empleo sectorial durante el 2017, aunque su expansión no alcanzó para retomar los niveles récord del año 2011.
- La amplia mayoría de los distritos del país evidenció una recuperación de su nivel de empleo en la Construcción durante el 2017. En el balance de los 12 meses del año, 21 de las 25 jurisdicciones en las que se subdivide el territorio nacional a los efectos de este Informe, marcaron un aumento interanual en la cantidad de puestos de trabajo registrados.
- Las *Grandes Jurisdicciones* resultaron los distritos de mejor desempeño relativo, ya que la caída del empleo sectorial en ellas resultó más moderada en 2016, al tiempo que lideraron la recuperación en el año 2017.

- El volumen de ocupación sectorial en los distritos clasificados dentro del grupo de las *Grandes Jurisdicciones* durante el año 2017 superó en un 11,1% al verificado un año atrás. En igual período la expansión en el Resto del País fue del 7,2%.
- El interior de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia de Córdoba fueron los distritos de mejor evolución (13,5% y 13,2% de crecimiento interanual, respectivamente), al tiempo que el menor dinamismo se registró en los Municipios que conforman el Gran Buenos Aires (8,8%).
- A nivel regional, el NOA y Centro fueron las que presentaron las mejores performances, con expansiones del 14,5% y 12,5% respectivamente.
- La Región Patagónica evidenció la expansión más reducida (1,8%), influida por la contracción del empleo en la provincia de Santa Cruz (-3,2%).
- Fueron 10 los distritos que exhibieron en 2017 un volumen de ocupación superior al del año 2015, de los cuales 4 corresponden a las Grandes Jurisdicciones.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción en todo el 2017, incluyendo los pagos correspondientes al Aguinaldo, alcanzó los \$ 17.157,1 mensuales, superando en un 35,5% al registro correspondiente al 2016.
- A diferencia de lo ocurrido en 2016, el incremento de los salarios del sector resultó más elevado que el del total de las remuneraciones del sector privado del país.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron a lo largo del 2017 un salario igual o superior a los \$16.000 mensual (incluyendo el pago del medio Aguinaldo) fue de 152.168, esto es el doble de lo observado en 2016 (+107%).
- El ritmo de expansión de los salarios promedios de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se aceleró a lo largo de todas las regiones del país, con la única excepción del Noreste Argentino. Esta región exhibió un incremento interanual del 31%, inferior al verificado un año atrás y el menor del país.
- El aumento de las remuneraciones continuó liderado por la Provincia de Córdoba, distrito donde los salarios nominales de los trabajadores registrados se elevaron un 48,8% interanual.
- En segundo lugar se ubica la Provincia de Santa Cruz, la que alcanzó un ritmo de incremento del 43,7% interanual.
- Otros tres distritos presentaron una dinámica destacada en 2017, con ritmos de expansión salarial superiores al 40%. Se trata de Tucumán, Corrientes y La Pampa, en donde la tasa de crecimiento interanual fue del 42,4%, 41,3% y 40,7%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- La superficie permisada en los 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó en todo el 2017 los 7.577.031 m², marcando así un crecimiento del 9,5% y el mayor registro desde el año 2014.
- El 2017 comenzó con una caída interanual del 3% en el primer trimestre, tras lo cual se inició un ciclo expansivo que registró ritmos de 14% durante el segundo trimestre y 20% en el tercero.
- La Región Metropolitana volvió a ser la que experimentó la mejor evolución del país con un crecimiento del 31,2% interanual en 2017, casi todo atribuible a lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a la vez que los Partidos del Gran Buenos Aires presentaron un crecimiento del 9%.
- En los municipios correspondientes al Noreste Argentino, la superficie total permisada en 2017 superó en un 10,4% a la registrada un año atrás, impulsada principalmente por la expansión en las ciudades de Corrientes (46% interanual) y Posadas (16%).
- Los distritos de la Región Centro, por su parte, mantuvieron un registro de superficie similar al de un año atrás, de manera que no tuvieron un papel significativo en la recuperación del volumen de desarrollos del año 2017 en todo el país.
- Del total de 41 Municipios relevados, 24 mostraron variaciones positivas y los restantes presentaron caídas en su superficie proyectada durante 2017.

- En el año bajo análisis, el crédito hipotecario denominado en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo) fue el protagonista central de la dinámica de la actividad residencial.
- El financiamiento hipotecario fue liderado ampliamente por el sector bancario. Durante este año se otorgaron créditos hipotecarios por algo más de \$63.000 millones, llevando a casi duplicar el stock de crédito existente a finales del año 2016.
- Los fondos fueron destinados fundamentalmente al segmento de Adquisición de Vivienda, cuyo stock de crédito, era el de menor dinamismo, pero en 2017 exhibió una expansión del 220% interanual.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se presentaron 1.073 nuevas solicitudes de permisos de edificación durante el 2017, los que involucraron un total de 1.884.151 m², marcando un crecimiento del 23,8% y del 42,8% interanual, respectivamente.
- La importante recuperación se encontró impulsada por proyectos de gran porte, llevando a un marcado incremento del indicador de superficie promedio por permiso. Este alcanzó los 1.521,6 m² por permiso solicitado, nivel que supuso un incremento del 16% en relación al año precedente y configuró un nuevo máximo para la serie iniciada en el 2003.
- Aun así, el nivel verificado en 2016-2017 se ubicó un 15,5% por debajo del correspondiente al periodo 2010 - 2012 y fue un 42,1% menor que el registrado entre 2005 y 2008.
- La superficie con destino *Vivienda* marcó un incremento del 45% en relación al año 2016, por encima de la expansión registrada por la superficie para *Otros destinos*, la que en igual comparativa arrojó un incremento del 35,8%.
- La superficie solicitada para proyectos *Multifamiliares* superó en un 45,2% el registro de 2016, alcanzando un total de 1.448.831 m². De esta manera, el volumen de estos desarrollos alcanzó su nivel más elevado desde el año 2011 y representó el 98,9% del total de superficie proyectada para *Vivienda*.
- El proceso de recuperación durante los años 2016 y 2017 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultó impulsado fundamentalmente por los proyectos de mayor tamaño relativo. La superficie proyectada en esta categoría se triplicó en 2016 y alcanzó en 2017 los 706.926 m², esto es un 54% más que durante el año precedente y cinco veces más que en 2015.
- Las viviendas de *Alta calidad* (que incluye a las de tipo *Suntuosa* y *Lujosa*) mostraron una participación sensiblemente superior a la ostentada en el último quinquenio, con especial protagonismo de aquellas de tipo *Suntuosa*.
- La cantidad de viviendas nuevas solicitadas *con más de dos ambientes* continuó creciendo en protagonismo. En 2017 explicaron un 31,6% del total, la mayor proporción desde 2011; mientras que los *monoambientes* dejaron de ser el tipo predominante de vivienda proyectada para construir (32,6%), cediendo su lugar a las de *dos ambientes*.
- De los distritos analizados en el presente Informe, la Provincia de Córdoba es la que mostró la evolución más desfavorable en 2017. Considerando únicamente los 19 municipios de los cuales se poseen datos desagregados de permisos al momento de la elaboración del presente Informe, la superficie autorizada para edificar en 2017 fue de 949.594 m² lo que representa una caída del 10,5% interanual.
- Entre los distritos de mayor importancia para la actividad de nuevos desarrollos, únicamente Río Cuarto exhibió una evolución positiva. Otros distritos tradicionales como Villa María, Villa Carlos Paz y San Francisco vieron su superficie contraerse explicando, en buena medida, la evolución negativa en la provincia.
- En la Provincia de Entre Ríos la superficie total involucrada en los permisos autorizados en la serie de 14 municipios relevados fue de 703.771 m², un 4,3% mayor que en 2016.
- Aun cuando se ha logrado una recuperación frente al volumen de nuevos desarrollos registrados en el año precedente, el 2017 resultó uno de los años de menor nivel de actividad de la última década
- Paraná fue el único de los grandes distritos de Entre Ríos que exhibió una dinámica contractiva en 2017 al registrar una superficie autorizada total de 130.770 m², un 13% inferior a la verificada un año atrás.

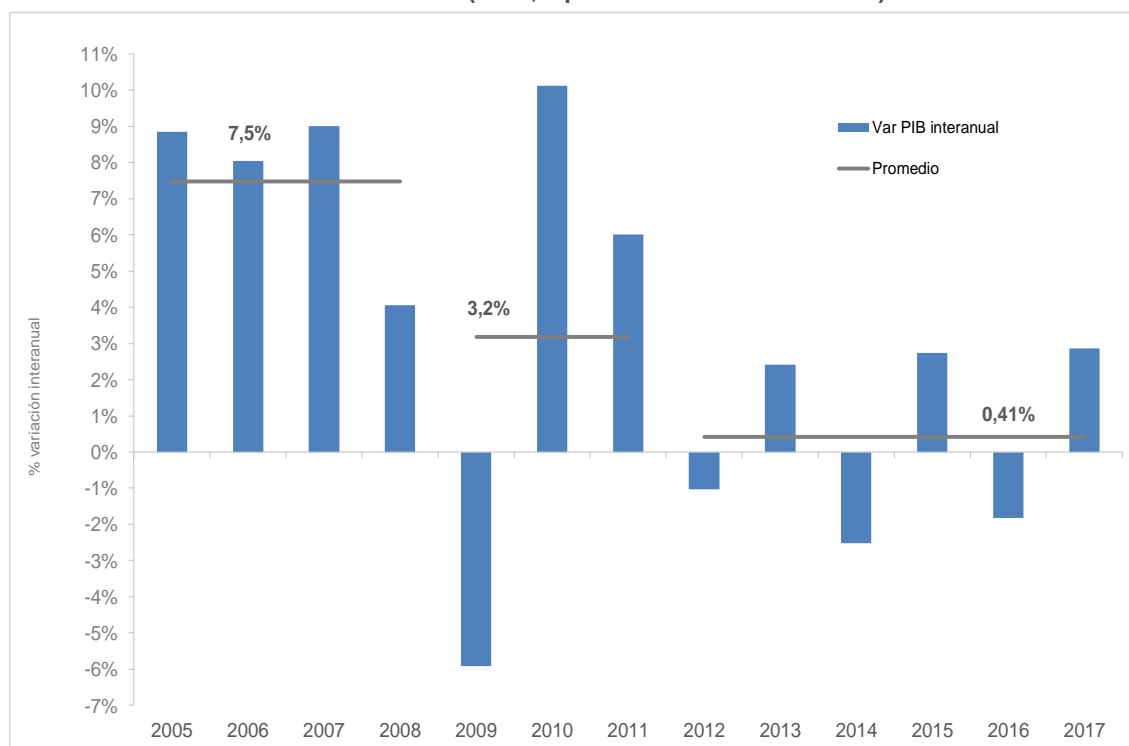
- La superficie autorizada en la Provincia de Mendoza mostró una recuperación en 2017. El volumen total de proyectos alcanzó los 883.040 m², marcando así un incremento del 10,4% interanual.
- El panorama de los nuevos desarrollos privados en esta provincia durante el 2017 resultó relativamente favorable, ubicándose en un registro similar al del año 2014. De todas maneras, en una perspectiva histórica algo más amplia, cabe destacar que este nivel se mantuvo un 2,1% por debajo de la media correspondiente al período 2003 – 2017.
- A nivel territorial, los desarrollos se encuentran fuertemente concentrados en el área del Gran Mendoza, principalmente en los distritos de Guaymallén, Maipú y Luján de Cuyo, marcando un incremento del 6,9% interanual de la superficie autorizada para edificar y una participación del 65% en el volumen provincial de proyectos de construcción.
- En la Provincia de Buenos Aires el total de escrituras registradas durante el 2017 fue de 128.345, lo que representa una expansión del 23,9% interanual. La cantidad de actos escriturales exhibió su nivel más elevado desde el año 2011, superando la media para el período 2005 - 2017 (+6,5%).
- El total del monto involucrado en la Escrituras del distrito bonaerense en 2017 fue de \$122.255 Millones de pesos, un 65,4% por encima de lo verificado un año atrás. Esto implicó un promedio de \$952.550 por rúbrica, equivalentes a unos 68.299 dólares estadounidenses, evidenciándose una expansión interanual del 46,9% y el máximo registro de la serie histórica.
- En 2017 se inscribieron 63.476 escrituras de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, marcando así un incremento del 41,1% interanual y el mayor nivel de actividad desde el 2011.
- Algo más de la mitad del crecimiento se explicó por la mayor cantidad de operaciones registradas mediante hipotecas. Este tipo de operaciones prácticamente duplicó su participación sobre el total de actos registrados, al pasar de representar un 14% del total escriturado en 2016 a un 25,6% en 2017.
- El volumen total de operaciones ascendió a \$149.052, millones con un incremento interanual del 96,1%. De esta manera, el monto medio de escrituración en moneda nacional fue de \$2,35 millones o, lo que es lo mismo, USD 141.290, marcando así un crecimiento del 28,2% interanual.
- La cantidad de actos escriturales en la Provincia de Tucumán se expandió a lo largo de todo el 2017, culminando con un volumen total de 7.508 operaciones, un 28,5% por sobre lo verificado un año atrás.
- Las operaciones con hipoteca impulsaron el crecimiento de la actividad, registrando un alza del 93,8% interanual. De esta manera, pasaron de representar un 15,8% del total de las transacciones en 2016 a un 24% en 2017.
- El volumen total de escrituras registradas en Tucumán en 2017 superó en un 15,8% el promedio para el período 2005 - 2017 y resultó, de hecho, el más elevado en una década.

► Marco General

Evolución del nivel de actividad económica general y del sector Construcción

En el año 2017 la actividad económica experimentó un crecimiento del 2,9% interanual, manteniendo el comportamiento oscilante que muestra desde el año 2011 y dando como resultado un relativo estancamiento del PIB en los últimos seis años, que se refleja en un **0,41% de incremento promedio anual para dicho periodo**. Este desempeño contrasta con lo ocurrido en los años previos, en los que se habían registrado tasas promedio positivas de 3,2% para el periodo 2008-2011 y del 7,5% para el cuatrienio 2005 a 2008.

Gráfico I – Producto Interno Bruto. Variación interanual.
Años 2005 - 2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El repunte económico evidenciado en 2017 se verificó tanto en los *Sectores Productores de Bienes*, con un incremento del 3,4%, como en los *Sectores Productores de Servicios*, que registraron un aumento del 2,7% interanual.

Cuadro I – PIB y Valor agregado bruto por sector de actividad (*). Nivel y variación interanual. Años 2014 - 2017 (en millones de pesos y en %, a precios constantes de 2004)

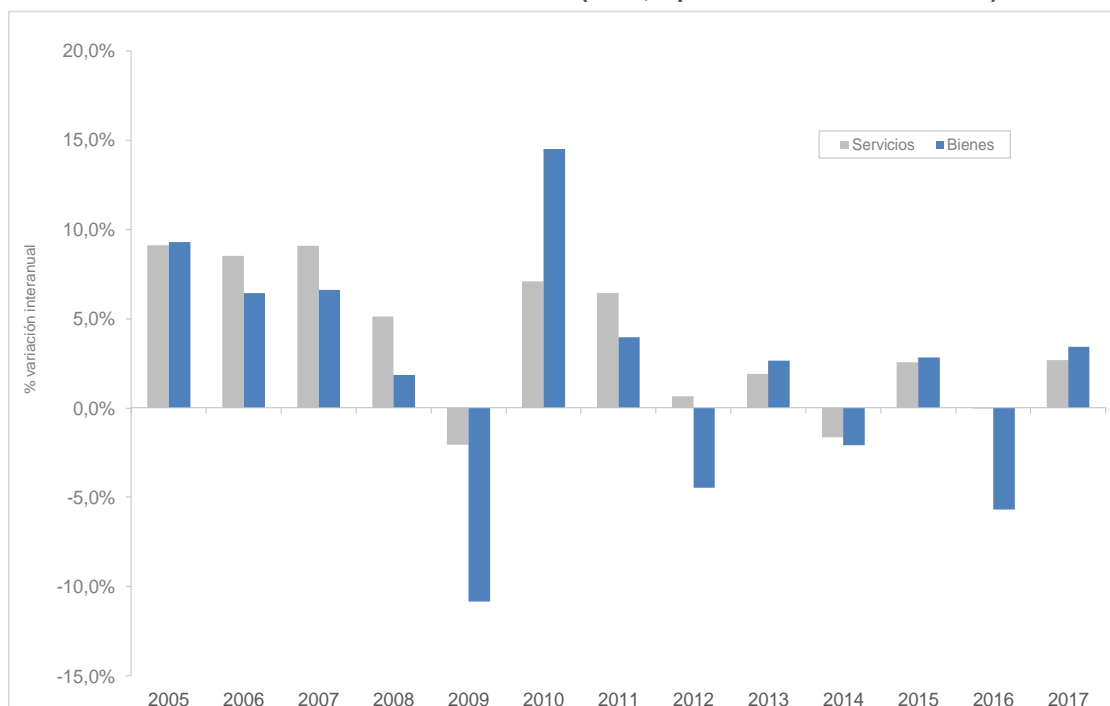
	En millones de \$	Variación % Interanual			
	2017	2014	2015	2016	2017
Producto Bruto Interno	728.557	-2,5%	2,7%	-1,8%	2,9%
Sectores Productores de Bienes (1)	232.843	-2,1%	2,8%	-5,7%	3,4%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	52.244	3,2%	7,8%	-5,7%	4,6%
Pesca	2.556	1,2%	2,5%	-0,1%	14,3%
Explotación de minas y canteras	21.112	1,6%	2,8%	-5,3%	-4,8%
Industria Manufacturera	122.348	-5,1%	0,8%	-5,6%	3,5%
Suministro de electricidad, gas y agua	12.500	2,0%	3,5%	1,4%	-0,3%
Construcción	22.084	-2,0%	3,0%	-11,0%	10,1%
Sectores Productores de Servicios (1)	373.693	-1,6%	2,6%	0,0%	2,7%
Comercio mayorista, minorista y reparaciones	94.718	-6,8%	3,0%	-2,4%	2,9%
Hoteles y restaurantes	11.397	-1,2%	1,8%	1,8%	1,5%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	59.248	0,8%	2,6%	3,3%	3,2%
Intermediación financiera	27.687	-2,7%	1,3%	-3,8%	5,8%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	74.400	-0,5%	2,2%	-0,4%	3,0%
Administración pública y de defensa	33.178	3,1%	3,4%	1,9%	1,4%
Enseñanza	26.922	2,8%	3,2%	2,0%	1,8%
Servicios sociales y de salud	23.493	1,7%	2,8%	2,7%	1,9%
Servicios comunitarios, sociales y personales	18.452	-1,9%	1,9%	-1,5%	0,7%
Servicios de hogares privados que contratan serv. Doméstico	4.199	0,3%	0,6%	-0,5%	-1,5%

(1) Incluye variaciones de existencias

(*) Estimaciones preliminares

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

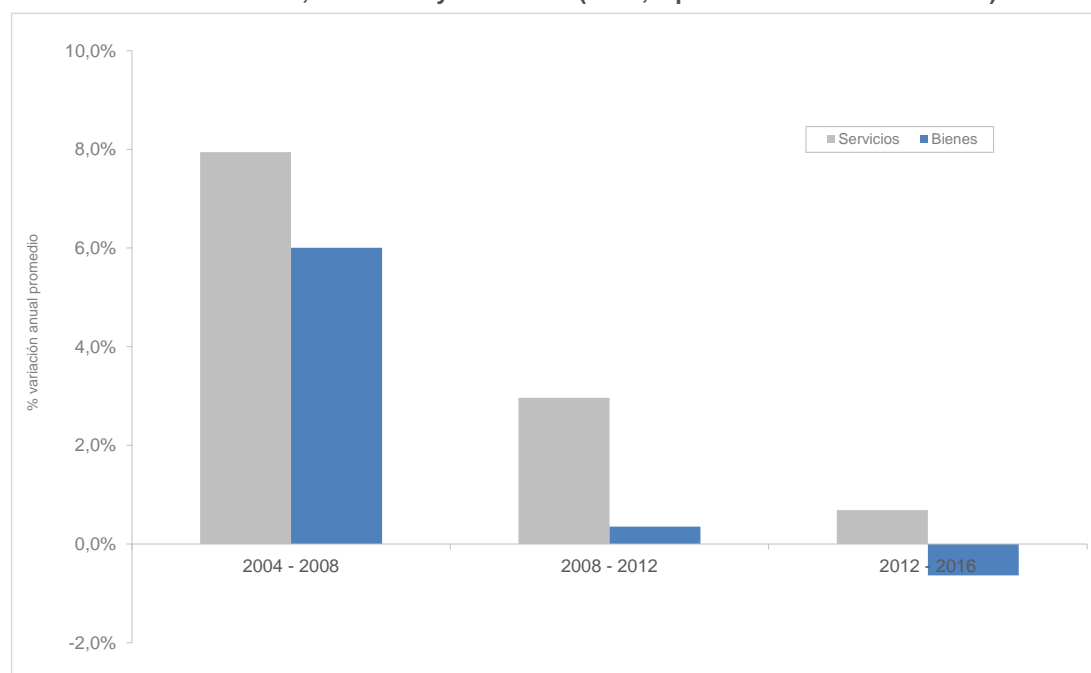
Gráfico II – Valor agregado bruto según Sector de producción. Variación interanual. Años 2005 - 2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Si bien los *Sectores Productores de Bienes* mostraron una mejor performance que los *Sectores Productores de Servicios* en 2017, el resultado acumulado en los últimos seis años evidencia que el ya comentado estancamiento que manifiesta la Actividad Económica resulta de un **moderado crecimiento en la producción de Servicios (1% promedio anual)**, que resulta casi totalmente compensada por la caída que registran los **Sectores Productores de Bienes (0,6% promedio anual)**, como puede verse en el Gráfico III.

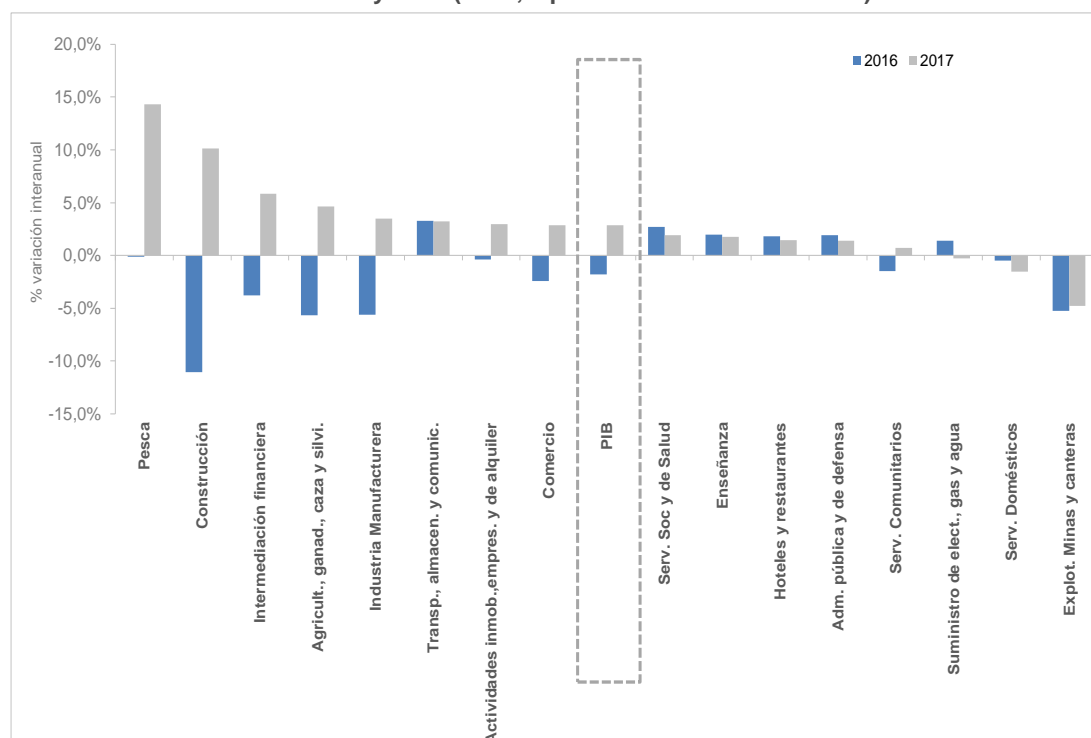
Gráfico III – Valor agregado bruto según Sector de producción. Variación anual promedio. Años 2004-2008, 2008-2011 y 2011-2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Del total de sectores en los que se discrimina la Actividad Económica, trece presentaron crecimiento y tres registraron caídas en 2017 en la comparativa interanual. Entre los segmentos con desempeño positivo se destaca en primer lugar la *Pesca* (14,3% - pero con baja incidencia en el total) y en segundo lugar la **Construcción (10,1%)**, performance esta última que contrasta con lo acontecido en 2016, cuando este sector había liderado la caída con una merma del 11% (Gráfico IV). Le siguen en orden decreciente los aumentos registrados en la *Intermediación Financiera* (5,8%) y *Agricultura, Ganadería y Silvicultura* (4,6%). Por el contrario, los sectores que cayeron durante 2017 fueron *Explotación de Minas y Canteras* (-4,8%), *Servicio Doméstico* (-1,5%, con poca representatividad en el total), y *Suministro de Electricidad, Gas y Agua* (-0,3%).

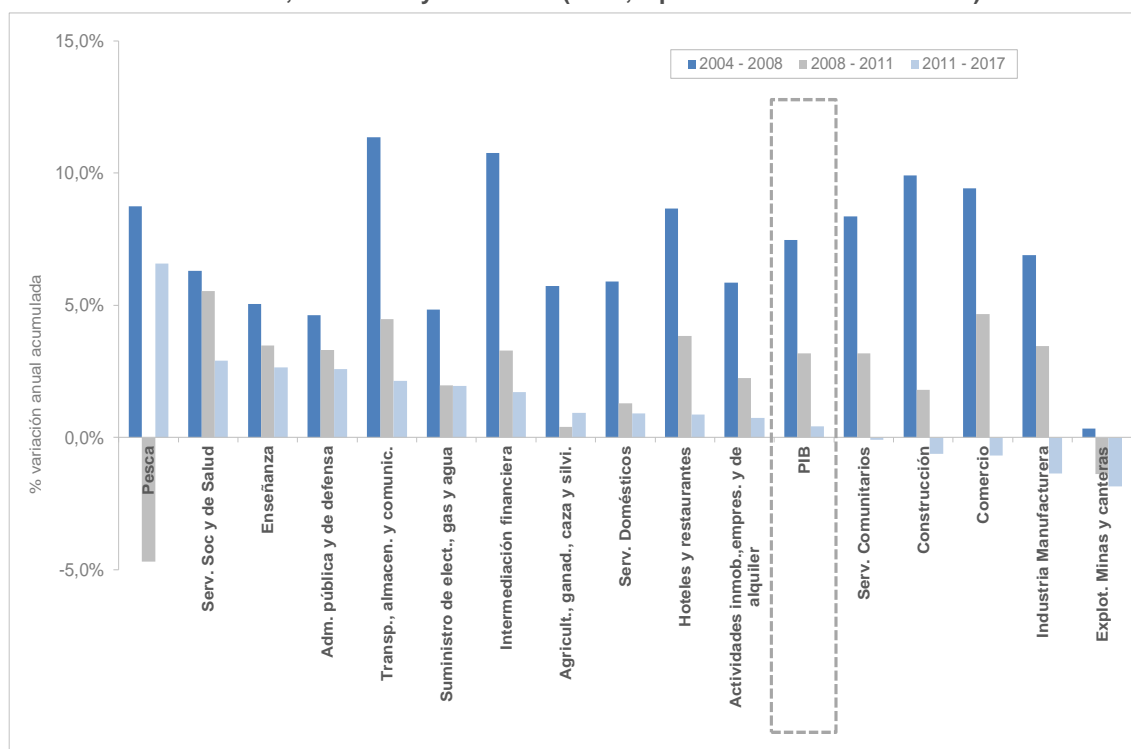
Gráfico IV – Valor agregado bruto por Sector de actividad. Variación interanual. Años 2016 y 2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Un análisis sectorial de mediano plazo, siguiendo la periodicidad propuesta en los párrafos precedentes indica que el relativo estancamiento de los últimos seis años estuvo **signado por caídas acumuladas en cinco sectores entre los que se destacan por su incidencia: Industria Manufacturera (-1,4%), Comercio (-0,7%) y Construcción (-0,6%)** (Gráfico V). En estos dos últimos segmentos de la Actividad, además, resulta manifiesto el contraste entre la performance que habían mostrado en los periodos anteriores, **con diferencias de más de 10 puntos porcentuales entre el desempeño que habían registrado en el periodo 2004- 2008 y lo evidenciado en 2011-2017**, siempre contemplando las tasas promedio de crecimiento anual de cada periodo.

Gráfico V – Valor agregado bruto por Sector de actividad. Variación anual acumulada. 2004-2008, 2008-2011 y 2011-2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La Inversión en Construcción

En 2017 la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF) mostró un crecimiento del 11% interanual, el mayor desde el año 2011 (Gráfico VI). Continúa así la tendencia oscilante que sigue al comportamiento del nivel de actividad, dando como resultado un virtual estancamiento del nivel de Inversión desde el año 2011, con una leve caída promedio del 0,5% anual para el periodo 2011 – 2017 (Gráfico VII); desempeño que contrasta con la buena performance que había mostrado la FBCF tanto en el periodo 2008-2011 (4,7% promedio anual) como 2004-2008 (14,8% promedio anual).

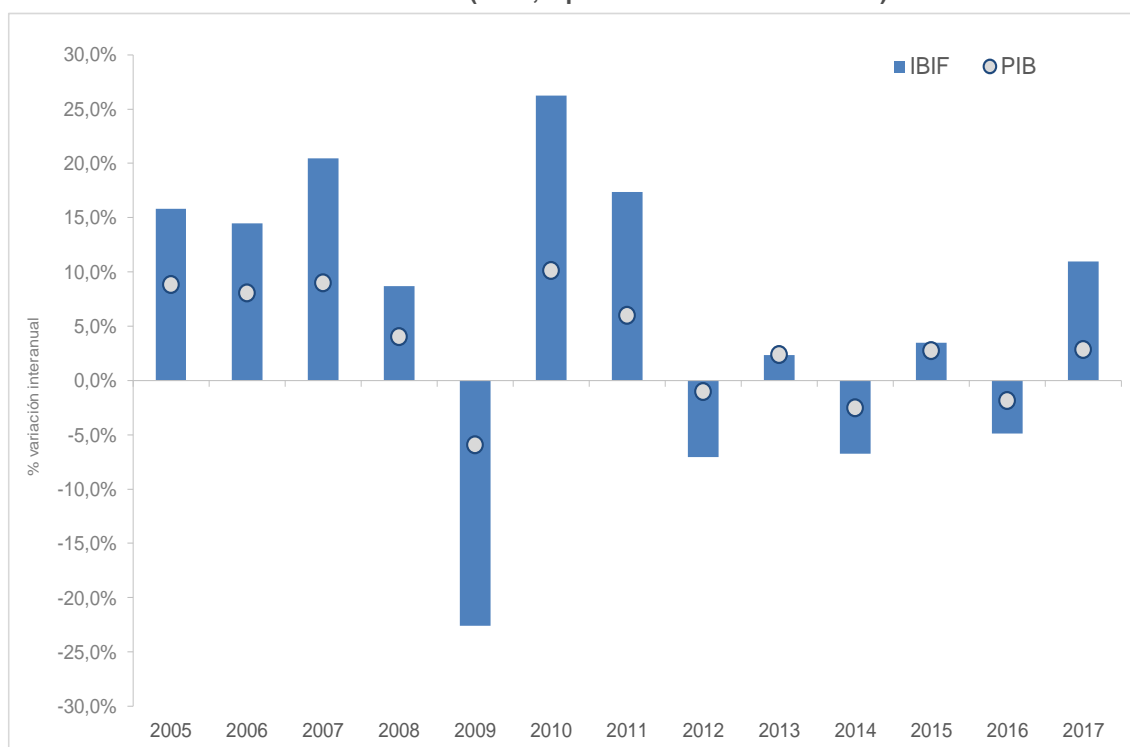
Observando el comportamiento según los componentes de la FBCF, tanto la **Construcción** como la compra de **Equipos**¹ contribuyeron al crecimiento del año 2017, con variaciones del 10,9% y 11% respectivamente. Aun con la buena performance evidenciada en el año bajo análisis, la **Construcción** mantuvo su baja participación en el total de la Inversión hasta representar un 42,3%, el menor valor de la serie de Cuentas Nacionales iniciada en 2004².

Si se analiza el comportamiento de mediano plazo de la FBCF según su composición, puede notarse que la leve merma del periodo 2011-2017 se debió al desempeño de la **Construcción**, con una retracción promedio anual del 1%, toda vez que el segmento **Equipos** evidenció en 2017 el mismo nivel que en 2011 (Gráfico VII).

¹ Incluye Maquinaria y Equipos y Equipo de Transporte.

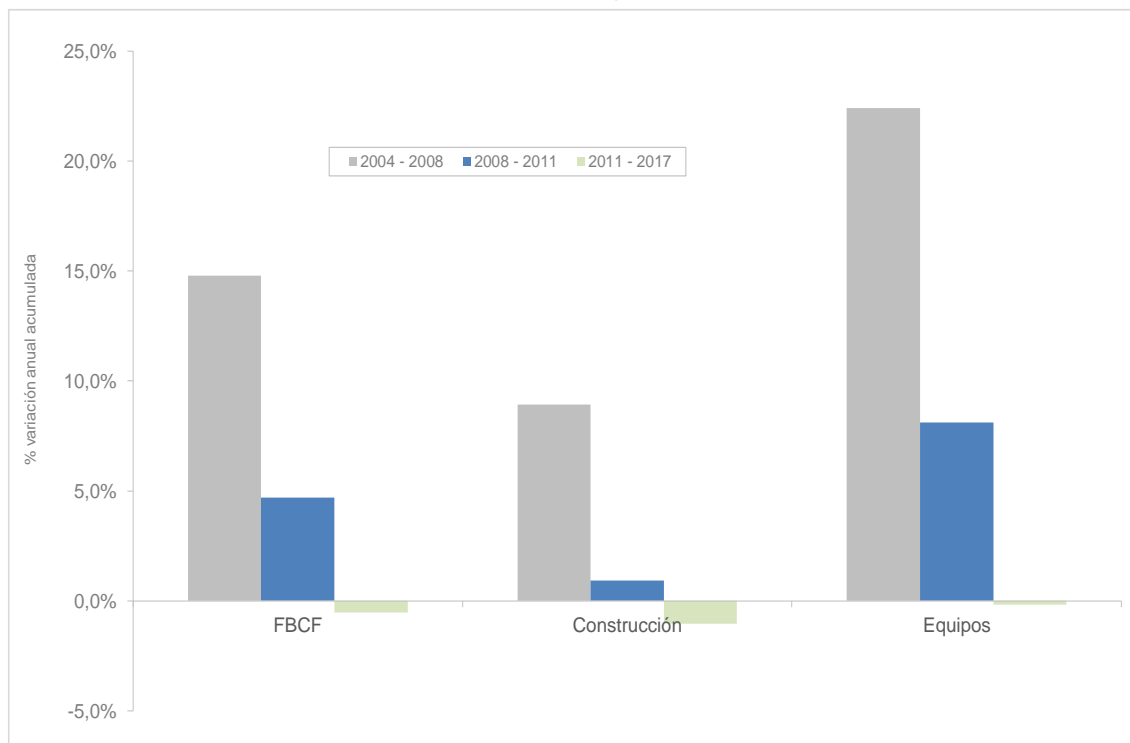
² Siempre considerando la serie a precios constantes.

Gráfico VI – Formación Bruta de Capital Fijo y PIB. Variación interanual. Años 2005 – 2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico VII – Formación Bruta de Capital Fijo, Inversión en Construcción y en Equipos durables de producción. Variación anual acumulada. Años 2004-2008, 2008-2011 y 2011-2017 (en %, a precios constantes de 2004)

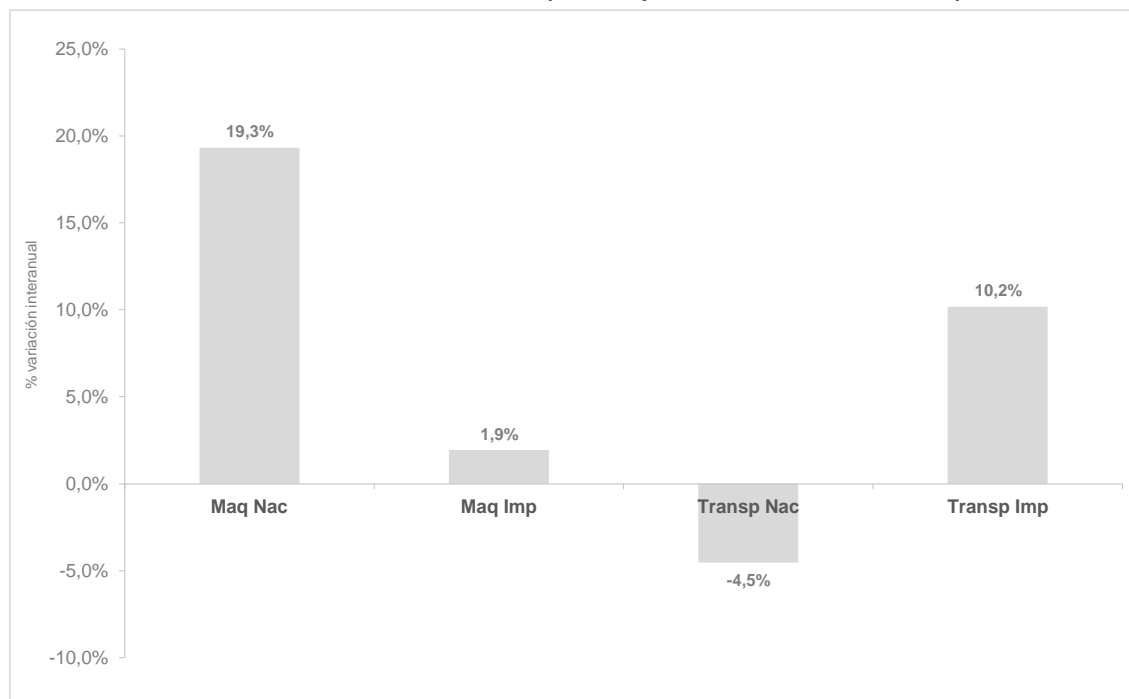


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El crecimiento experimentado por la *Inversión en Equipos* en 2017 fue motivado por el subsegmento *Maquinaria y Equipos*, que con un alza del 14% fue el principal responsable del aumento interanual. En cambio los *Equipos de Transporte* mostraron un desempeño mucho más modesto creciendo un 2% en igual comparación. Al interior de cada uno de estos rubros, contemplando en cada caso

el origen de los Equipos demandados, se verificó en 2017 un comportamiento heterogéneo. **En el caso de la Maquinaria el mejor desempeño lo tuvieron aquellas de origen nacional**, mientras que en el caso de *Equipo de Transporte*, la mejor performance estuvo en las compras de *Equipos de Transporte Importados* (Gráfico VIII).

Gráfico VIII – Inversión en Maquinarias y Equipos de transporte Nacionales e Importados.
Variación interanual. Año 2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Todos los componentes de la Demanda Agregada contribuyeron al crecimiento de la economía en el año 2017, destacándose la FBCF por su dinamismo (11%), seguido del *Consumo Individual* (3,5%). Por otra parte, tanto el *Consumo Colectivo (público)* como las *Exportaciones* registraron aumentos inferiores al del PIB (Cuadro II). Las *Importaciones*, por otro lado, mostraron un fuerte incremento (15%), el mayor desde 2011³, configurando así la mayor elasticidad importaciones-producto desde el inicio de la nueva serie de Cuentas Nacionales en 2004⁴.

Cuadro II – Oferta y demanda agregada (*). Nivel y variación interanual.
Años 2014 - 2017 (en millones de pesos y en %, a precios constantes de 2004)

	En millones de \$	Variación % Interanual			
		2017	2014	2015	2016
Producto Interno Bruto	728.557	-2,5%	2,7%	-1,8%	2,9%
Importaciones	214.333	-11,5%	4,7%	5,7%	15,0%
Oferta y Demanda	942.890	-4,4%	3,1%	-0,3%	5,4%
Discrepancia Estadística	-	-	-	-	-
Consumo Individual (Hogares)	533.721	-4,4%	3,7%	-1,0%	3,5%
Consumo Colectivo (Público)	99.165	2,9%	6,9%	0,3%	2,2%
Exportaciones	142.912	-7,0%	-2,8%	5,3%	0,4%
Formación Bruta de Capital Fijo	148.703	-6,8%	3,5%	-4,9%	11,0%
Variación de Existencias	11.184	-	-	-	-

(*) Estimaciones preliminares

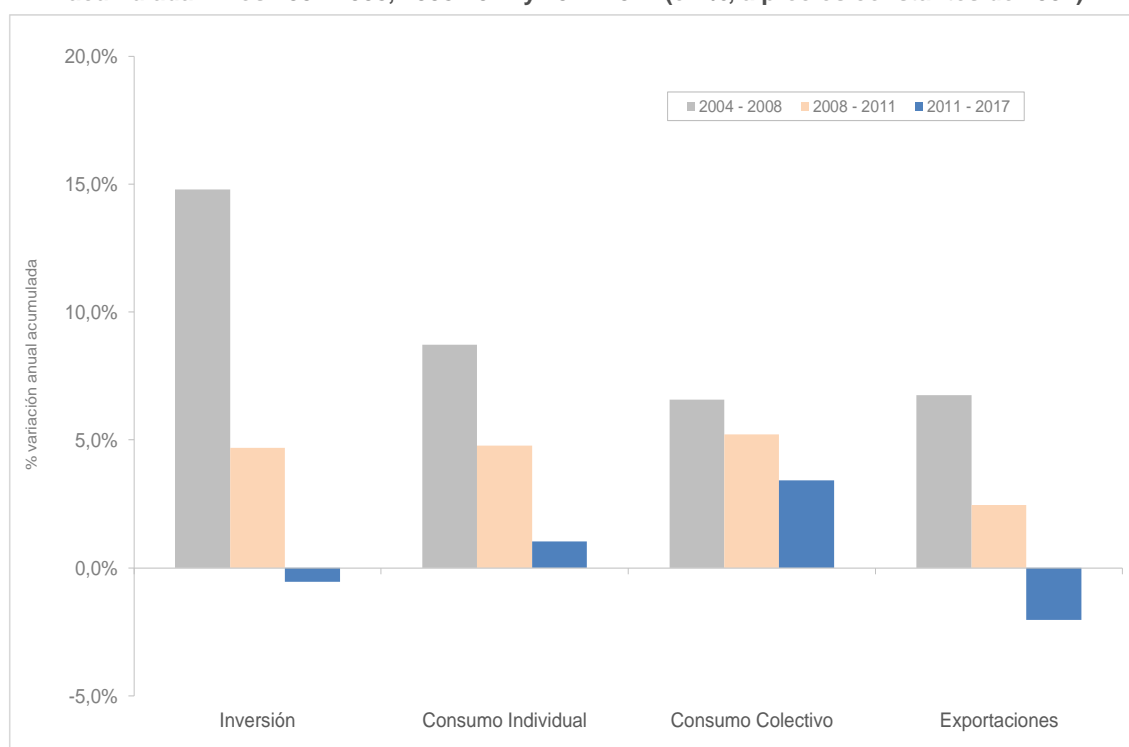
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

³ En 2011 el crecimiento de las Importaciones a precios constantes fue del 22%

⁴ El ratio entre la variación de las Importaciones y la del PIB alcanzó en 2017 un 5,25.

Analizando los determinantes de la demanda en cada uno de los periodos en los que se han dividido los últimos trece años, puede verse que, para el primer segmento que abarca desde el año 2004 al año 2008, el fuerte crecimiento estuvo impulsado por todos sus componentes, liderado por la *Inversión* que presentó un crecimiento anual promedio del 14,8% (Gráfico IX). En el segundo periodo, que incluye el año 2009 de retracción en el nivel de Actividad, el componente más dinámico fue el Consumo Colectivo, si bien todos los segmentos de la demanda mostraron variaciones interanuales positivas. Finalmente, en el último periodo que, como se ha dicho, muestra un estancamiento del Producto como consecuencia de la sucesión de leves caídas en los años pares y magros crecimientos en los años impares; **han sido los componentes de Consumo de la Demanda Agregada, tanto Individual como Colectivo, los que mostraron un desempeño positivo en el promedio anual, mientras que la Inversión y la Demanda Externa registraron retracciones.**

Gráfico IX – Formación Bruta de Capital Fijo, Consumo Privado y Público, Demanda Externa. Variación anual acumulada. Años 2004-2008, 2008-2011 y 2011-2017 (en %, a precios constantes de 2004)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La Inversión en obras de la Administración Pública Nacional

Durante el año 2017 los gastos de Inversión en obras de la Administración Pública Nacional (APN) alcanzaron los 95.340,9⁵ millones de pesos, lo que implica un incremento del 17,2% con respecto al valor registrado en 2016. Si se contabilizan además los gastos de capital de la Asistencia

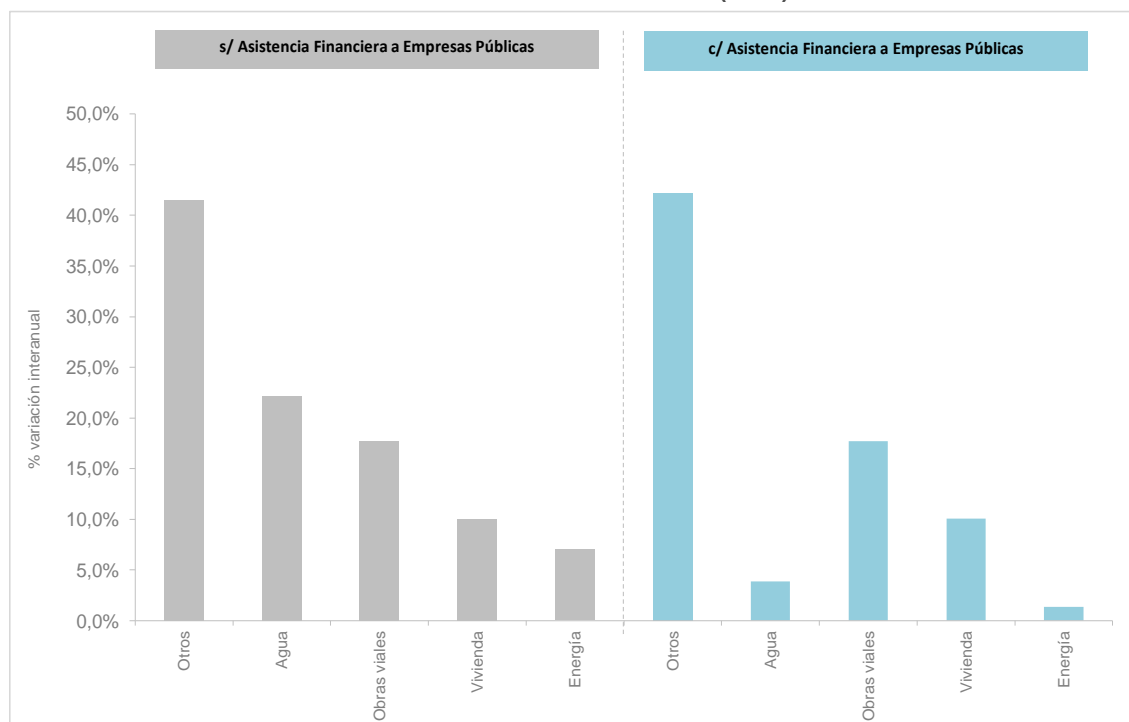
⁵El cálculo de este concepto toma básicamente en cuenta los programas que se encuentran bajo la órbita de los Ministerios de Energía, Interior, Obras Públicas y Vivienda y Transporte. No se contemplan aquí ciertos programas o entidades de otros ministerios en donde hay una participación relevante de la inversión en obras, como ser: *Política e Infraestructura Penitenciaria* (Ministerio de Seguridad, 1.354,6 millones de pesos devengados en 2017) o el Programa de Infraestructura y Equipamiento del Ministerio de Educación (6.723,4 millones de pesos devengados en 2017). Tampoco se consideran las transferencias automáticas de programas extrapresupuestarios vinculadas al Impuesto a los Combustibles, tales como el Fo.Na.Vi (15.277,2 millones de pesos devengados en 2017), Obras de infraestructura (3.165,9 millones de pesos devengados en 2017) o Vialidad Provincial (18.863,2 millones de pesos devengados en 2017); ni las transferencias correspondientes al Fondo Federal Solidario Decreto N°206/2009 (constituido por derechos de exportación sobre la soja: 18.968,1 millones de pesos devengados en 2017). Del otro lado, se agregan los fondos devengados por presupuesto nacional del PROSAP (Ministerio de Agroindustria de la Nación; 861,9 millones de pesos devengados en 2017), abocado fundamentalmente a obras de riego).

financiera a Empresas Públicas⁶, **el total anual devengado en obras asciende a 123.214,9 millones de pesos**, experimentando un aumento del 10,2% en el año bajo análisis.

Si se analizan estos datos en términos reales⁷, **la Inversión de la APN⁸ se redujo en un 5,6% interanual, mermando una vez más su participación en el total de la Inversión en Construcciones hasta un 10,6%**, en un contexto de crecimiento real de la FBCF en la economía (Ver sección precedente).

Analizando el comportamiento por tipo de obra, puede verse que sólo el rubro *Otros* (Salud, Infraestructura Urbana, Turismo, Educación y Cultura y Riego) registró variaciones que superaron a la evolución de los costos de la construcción, dando cuenta de un incremento real en las erogaciones con esos destinos, **destacándose el rubro de *Infraestructura Urbana*⁹**.

Gráfico X – Inversión de la Administración Pública Nacional destinada a obras por tipo de obra. Variación interanual. Año 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Hacienda

Las obras destinadas a *Agua Potable y Alcantarillado*, en su versión sin Asistencia Financiera a Empresas Públicas, mostraron un incremento del 22,2%, apenas por debajo de la evolución de los costos de la construcción. Contabilizando los aportes a Agua y Saneamientos Argentinos S.A. (AYSA S.A.), el incremento fue aún menor (3,9%), debido a que estos presentaron una merma interanual nominal del 10%¹⁰.

En cuanto a las *Obras Viales*, el crecimiento del total erogado fue del 17,7%, manteniendo prácticamente su participación en el total de la Inversión de la APN (Gráfico XI). Como es habitual, fueron los fondos canalizados a través de la Dirección Nacional de Vialidad las responsables de este desempeño.

Los montos totales destinados a obras dirigidas a la provisión de *Energía* tuvieron en 2017 un crecimiento magro del 7% en términos nominales, performance que se muestra aún menos dinámica

⁶ Aquí se engloba el financiamiento de gastos de capital para Yacimientos Carboníferos de Río Turbio (398 millones de pesos), ENARSA (4.677,5 millones de pesos), Nucleoeléctrica Argentina S.A (7.420,5 millones de pesos), AYSA (8.793,3 millones de pesos) y a Empresas Concesionarias de Tren y Subte (6.854,1 millones de pesos).

⁷ Se utilizó aquí la variación interanual del costo de la construcción a Diciembre 2017, según el índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción. Ver Sección Costos del Marco General del presente Informe.

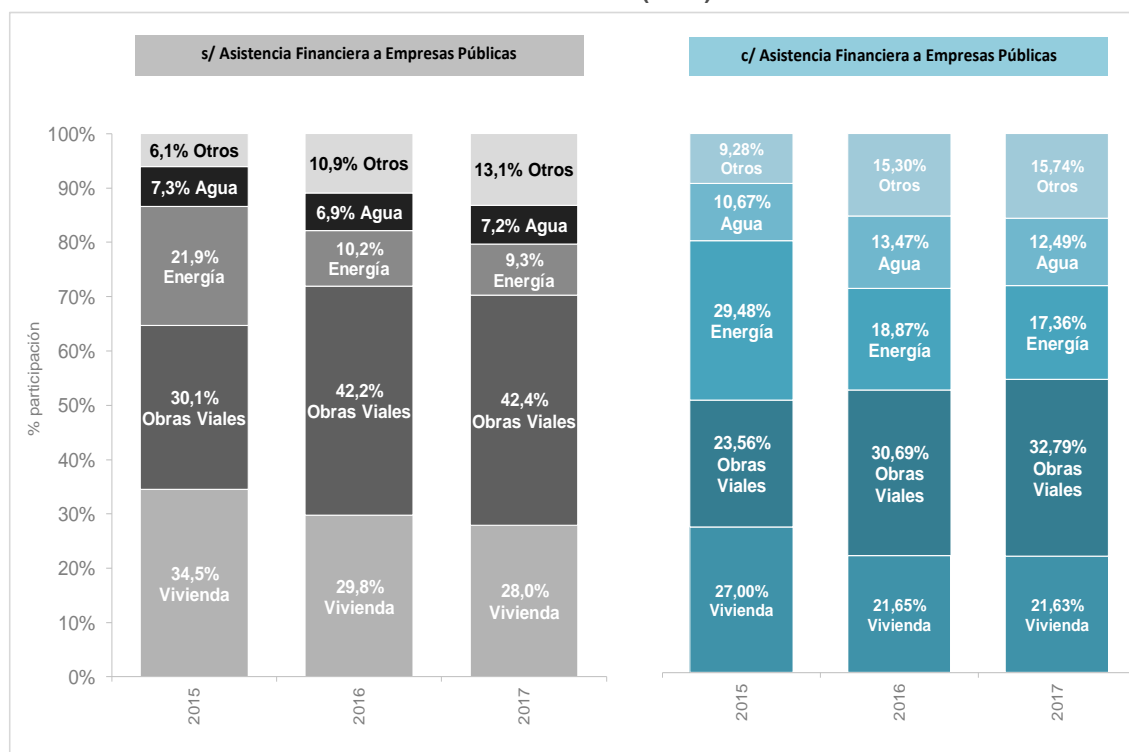
⁸ En su versión sin Asistencias a Empresas Públicas para gastos de capital.

⁹ Se trata del Programa 37 "Acciones del Programa "Hábitat Nación", del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

¹⁰ Pasando de 9.451,6 millones de pesos en 2016 a 8.524 millones de pesos en 2017 (contabilizando únicamente los gastos de capital incluidos en dichos aportes).

si se contemplan los fondos destinados a los gastos de capital de las Empresas Públicas¹¹ del área, presentando una variación interanual del 1,3%. Como consecuencia, y por segundo año consecutivo, **la participación de rubro energético se redujo con respecto a 2016.**

Gráfico XI – Inversión de la Administración Pública Nacional. Distribución por tipo de obra. Años 2015 - 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Hacienda

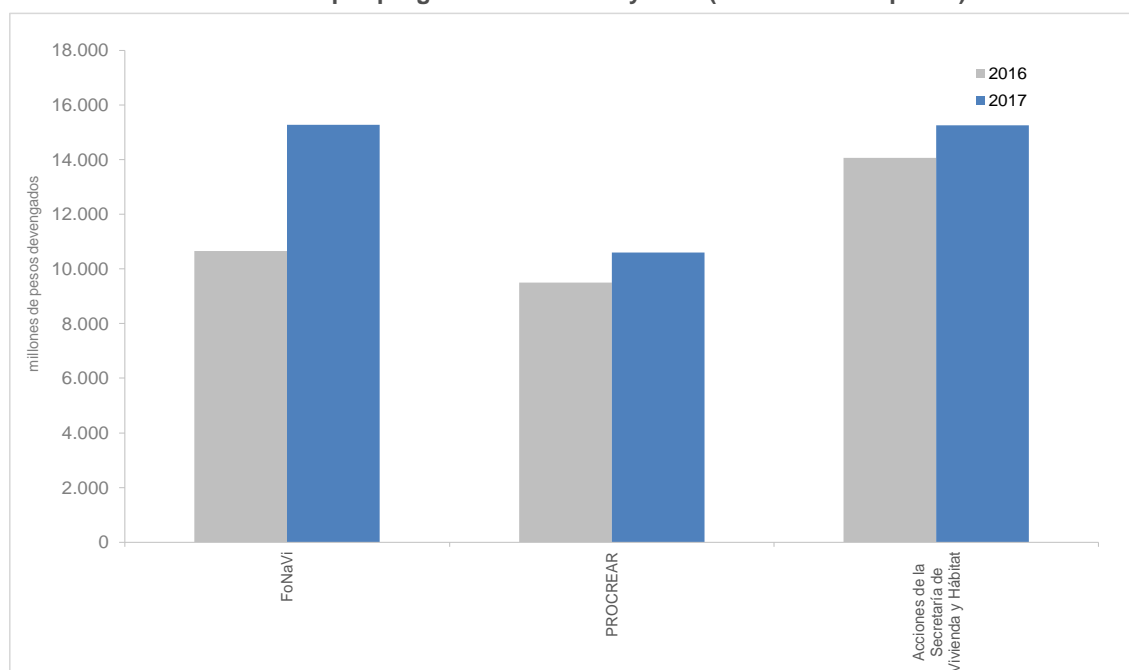
Finalmente, **los gastos destinados a obras de Vivienda mostraron una variación nominal del 10,1%, reduciendo marginalmente su ponderación en el total de la Inversión de la APN.** El incremento se debió tanto a las erogaciones realizadas en el marco de las “Acciones de la Secretaría de Vivienda y Hábitat”¹², como por el aumento de los fondos destinados a la capitalización del fideicomiso financiero PROCREAR (Gráfico XII). Si se consideran además **las transferencias al Fo.Na.Vi provenientes del impuesto a los combustibles que se incrementaron fuertemente en 2017 (43,4% interanual¹³)**, el desempeño del total de Inversión de la APN destinada a Vivienda (Programas y Fo.Na.Vi) duplica su dinamismo, creciendo un 20,2% interanual, sin alcanzar de todos modos un crecimiento en términos reales, al quedar por debajo del aumento de costos.

¹¹ Al igual que en 2016, ENARSA y Río Turbio recibieron una menor partida de fondos que en el año anterior, mientras que Nucleoeléctrica Argentina S.A. percibió, también imitando la conducta del año anterior, un monto ligeramente superior. Tampoco durante 2017 se efectuaron asistencias para gastos de capital para el Ente Binacional Yacypetá.

¹² A partir de 2017 los anteriores programas “Techo Digno”, “Mejoramiento Habitacional”, “Urbanización de Villas”, “Infraestructura Social” y “Fortalecimiento Comunitario del Hábitat” se engloban bajo el programa “Acciones de la Secretaría de Vivienda y Hábitat” del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

¹³ Al pasar de 10.661,5 millones de pesos en 2016 a 15.277,2 millones de pesos en 2017.

Gráfico XII – Inversión de la Administración Pública Nacional destinada a obras de Vivienda (c/FoNaVi). Distribución por programa. Años 2016 y 2017 (en millones de pesos)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Hacienda

La construcción

El 2017 constituyó un año de recuperación de los niveles de ejecución de obras de construcción. Tras la pobre evolución observada en 2016, cuando la retracción general de la actividad económica llevó a una merma significativa de la actividad sectorial, el año bajo análisis resultó en una expansión generalizada de la misma.

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), uno de los de mayor representatividad a la hora de evaluar el comportamiento de los distintos tipos de obras, exhibió un crecimiento del orden del 13,6% interanual alcanzando un nivel de 192,0 puntos básicos. De esta manera la actividad, si bien recuperó en buena medida el terreno perdido en 2016, no alcanzó a superar la marca de 2015, ubicándose un 2,5% por debajo (ver Cuadro III).

Cuadro III – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). Nivel General. Base 2004=100. Variación interanual. Años 2012 - 2017 (en %)

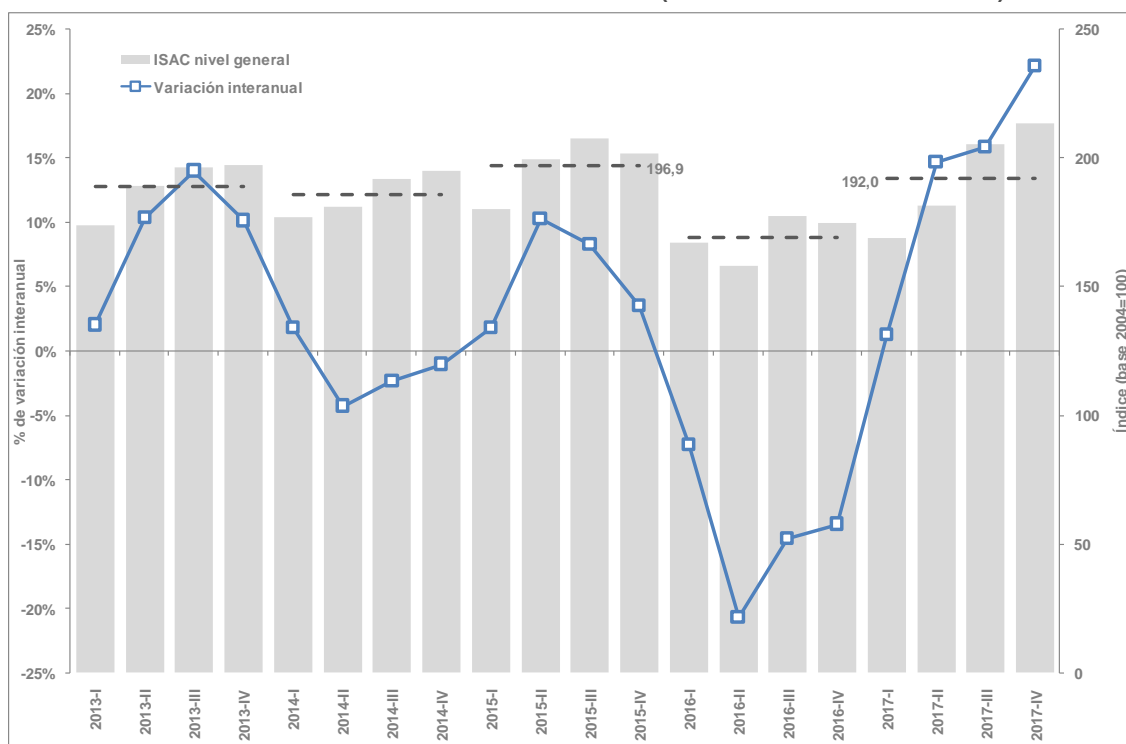
Año	Número índice con estacionalidad base 2004=100	Variación interanual (%)
2012	172,9	
2013	188,7	9,1%
2014	185,8	-1,5%
2015	196,9	6,0%
2016	169,0	-14,2%
2017	192,0	13,6%
Var. % 2017 / 2015	-2,5%	

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

La dinámica a lo largo del año no resultó homogénea. El ritmo de crecimiento de la actividad sectorial exhibió una franca aceleración durante todo el 2017, de modo que **el primer trimestre marcó una tímida expansión del 1,3% interanual y el último un incremento superior al 20%.**

Esta importante velocidad de crecimiento de la actividad sectorial debe comprenderse en la perspectiva de la caída verificada en el 2016. Así, como se ilustra en el Gráfico XIII, la magnitud del aumento verificado en 2017 se corresponde con la intensidad de la contracción de un año atrás. De hecho, **cuando se considera el nivel de actividad promedio a lo largo del 2017, este resultó apenas inferior al correspondiente al año 2015.**

Gráfico XIII - Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC). Nivel General y Variación interanual. Primer trimestre 2013 – Cuarto trimestre 2017 (en % e índice Base 2004=100)



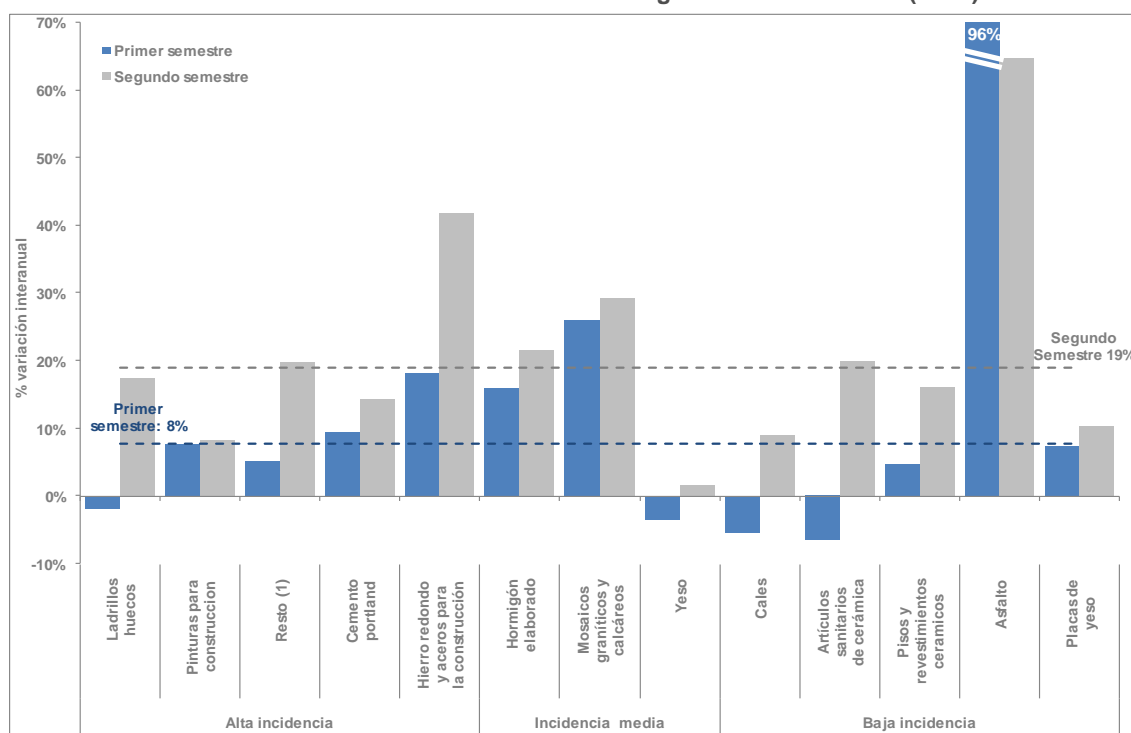
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El crecimiento a lo largo del 2017 se fundó en la expansión generalizada de la demanda de insumos para la construcción. Casi la totalidad de los insumos considerados para la elaboración del ISAC tuvieron en el segundo semestre del año un nivel de *consumo aparente* superior al verificado en la primera mitad del 2017. **La única excepción la constituyó el Asfalto el cual, no obstante, fue el que verificó el nivel de crecimiento más pronunciado, superando en un 96% y en un 65% los registros correspondientes al primer y segundo semestres del 2016, respectivamente (ver Gráfico XIV).**

De esta manera, y aun siendo un insumo que tiene una baja incidencia sobre la estructura del indicador, **el consumo de Asfalto se constituyó en uno de los principales motores para el crecimiento del ISAC en 2017**, confirmando la importancia de la ejecución de obras viales y de repavimentación. Este sólo fue superado en relevancia por lo acontecido con la demanda de *Hierro redondo* y *aceros para la construcción*, cuyo ritmo de incremento fue muy significativo en especial a lo largo del segundo semestre del año. Por ser insumos de uso difundido, el referido *Hierro redondo* en conjunto con el *Cemento Portland* y el *Hormigón Elaborado* marcaron la impronta de crecimiento más generalizada de la actividad sectorial.

Así, en líneas generales, **la recuperación de la actividad durante 2017 se vio inicialmente impulsada por la expansión de la obra pública a la que, posteriormente, se sumó el efecto positivo que la mejora en la evolución del mercado inmobiliario indujo sobre la edificación residencial.**

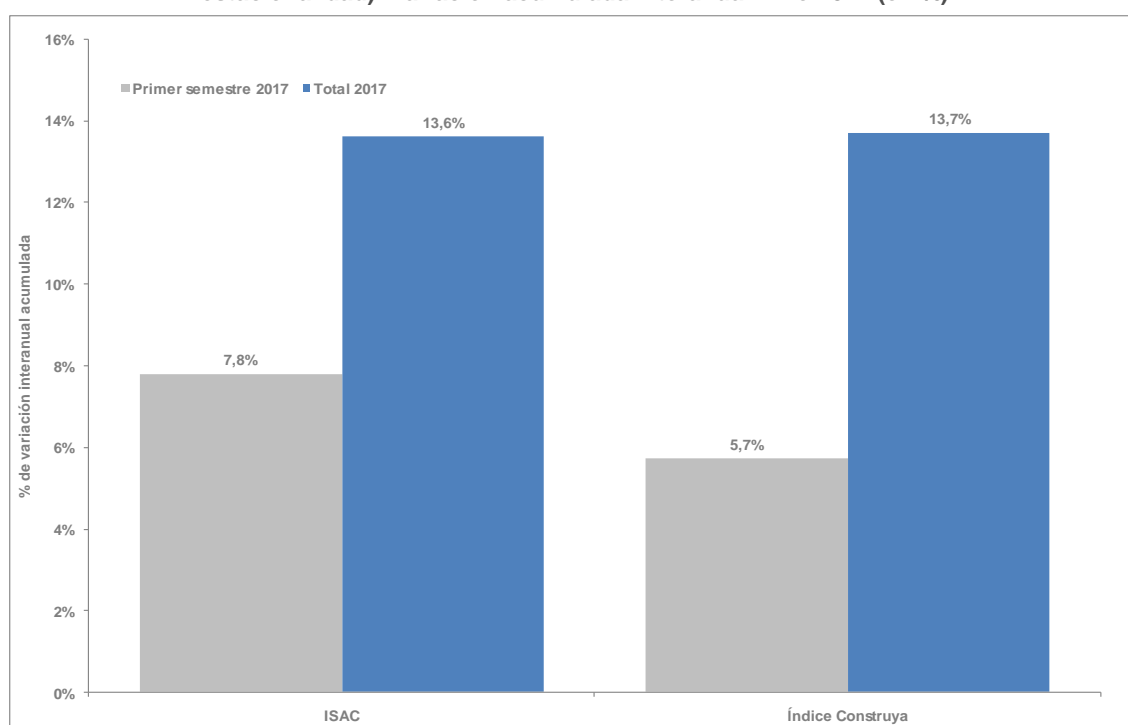
Gráfico XIV - Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Consumo aparente. Variación interanual. Primer semestre – Segundo semestre 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El comportamiento del Índice Construya corrobora ese diagnóstico. Como se ilustra en el Gráfico XV este indicador, que por su propia composición se vincula más estrechamente a la ejecución de obras residenciales y de refacciones, mostró una mayor moderación en su ritmo de expansión en el primer semestre, acelerándose a lo largo de la segunda mitad del año. **Culminó así el 2017 con un ritmo de crecimiento de 13,7%**, prácticamente idéntico al del Nivel General del ISAC.

Gráfico XV – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) e Índice Construya (con estacionalidad). Variación acumulada interanual. Año 2017 (en %)

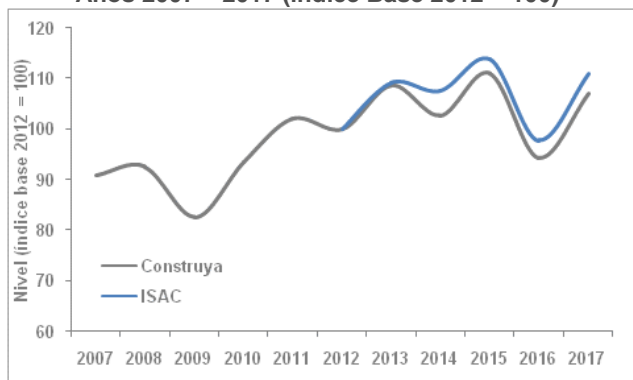


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya

El Índice Construya exhibió así su mayor tasa de crecimiento interanual desde el año 2007, pese a lo cual tampoco logró cerrar el año en máximos históricos. Por el contrario, no sólo quedó un 3,5% por debajo de 2015, sino también un 1,4% detrás de 2013 (ver Gráficos XVI y XVII).

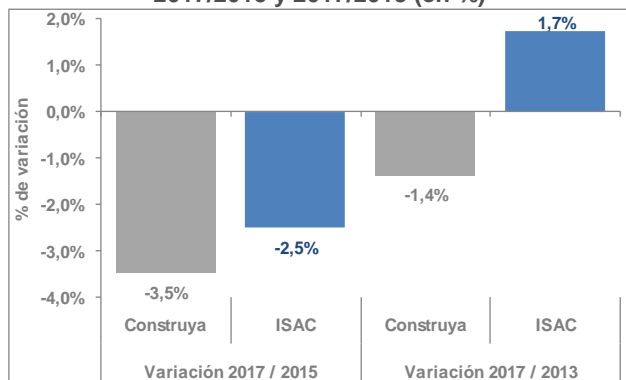
Sobre la comparativa con 2013 cabe traer dos elementos al análisis. El primero es que en este caso se marca un contraste con el ISAC, el que exhibió un incremento del 1,7% para igual período. El segundo tiene que ver con la mejora observada en el Índice Construya durante el segundo semestre del año, cuando el nivel acumulado cerró apenas un 0,8% por debajo de igual período de 2015 (y por encima de 2013), siendo que en el primer semestre la diferencia había alcanzado al 6,6%.

Gráfico XVI – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) e Índice Construya (con estacionalidad). Promedio anual. Años 2007 – 2017 (Índice Base 2012 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya.

Gráfico XVII - Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) e Índice Construya (con estacionalidad). Variación 2017/2015 y 2017/2013 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC y Grupo Construya.

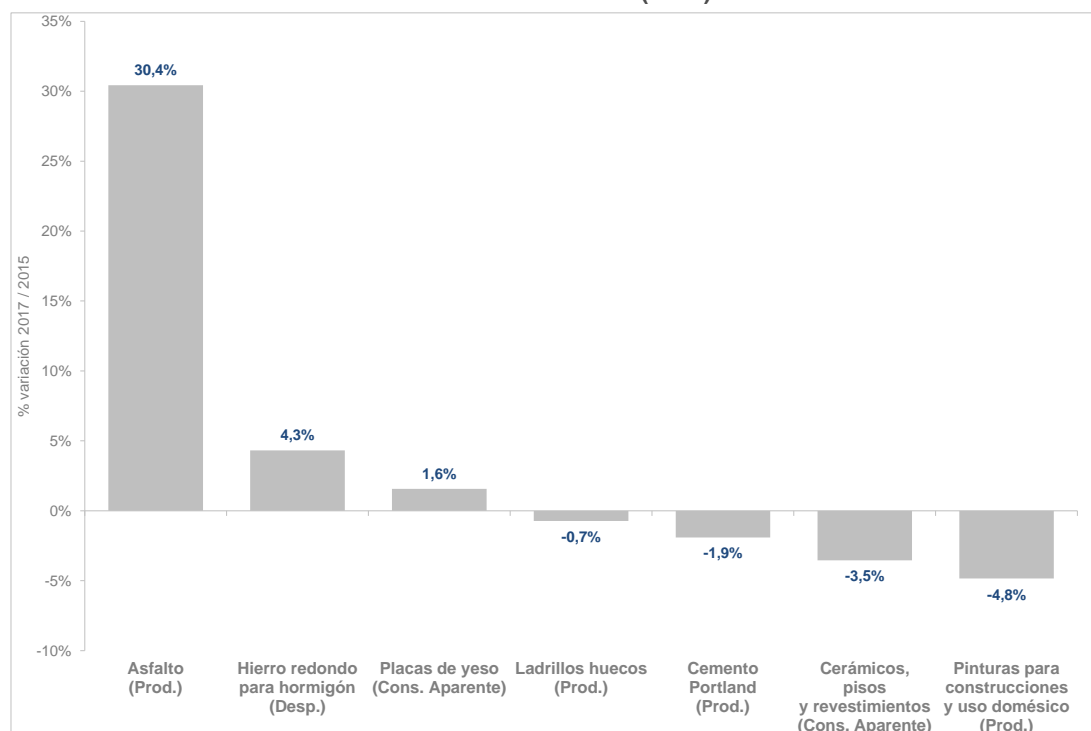
Cuadro IV – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Producción o despachos. Nivel Anual. Años 2002 - 2017 (en toneladas, metros cuadrados, piezas, unidades y en %)

Año	Producción Asfalto (ton.)	Consumo aparente de Cerámicos, pisos y Revestimientos (miles de m ²)	Producción Artículos sanitarios de cerámica (miles de piezas)	Producción Pinturas para Construcción y uso doméstico (ton.)	Consumo aparente de placas de yeso (miles de m ²)	Producción de Ladrillos huecos (miles de unidades)	Producción Cemento Portland (miles ton.)	Despachos Hierro redondo para hormigón (miles ton.)
2002	318.290	-	1.729	101.086	-	139.188	3.911	-
2003	478.991	-	2.153	146.913	-	206.619	5.217	-
2004	645.181	-	2.792	166.486	-	197.044	6.254	-
2005	665.593	-	3.433	164.649	-	280.681	7.595	-
2006	659.010	-	3.962	173.943	-	355.302	8.929	-
2007	679.501	-	4.265	174.027	-	389.369	9.602	-
2008	572.117	-	4.443	175.258	-	432.226	9.703	-
2009	641.420	-	3.704	159.375	-	376.792	9.385	-
2010	631.825	-	4.328	172.806	-	439.954	10.423	-
2011	675.164	-	4.598	183.408	-	536.529	11.592	-
2012	531.831	-	4.584	178.587	-	575.354	10.716	-
2013	607.207	-	4.350	197.255	-	621.121	11.892	-
2014	548.223	-	4.013	203.662	-	636.906	11.408	-
2015	510.734	74.778	3.927	228.438	39.159	728.840	12.192	903
2016	441.676	65.144	3.772	200.891	36.499	672.135	10.898	724
2017	666.173	72.129	3.513	217.394	39.771	723.533	11.960	942
Var. % 2017	50,8%	10,7%	-6,9%	8,2%	9,0%	7,6%	9,7%	30,1%
Var. % 2017 / 2015	30,4%	-3,5%	-10,5%	-4,8%	1,6%	-0,7%	-1,9%	4,3%

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC.

En esta misma línea, los niveles de producción y despachos de los insumos representativos de la actividad sectorial mostraron un panorama heterogéneo cuando son contrastados con lo ocurrido en 2015, año que - cabe recordar - configuró un pico histórico para buena parte de los mismos. **Únicamente la producción de Asfalto superó decididamente la marca de ese año, exhibiendo una expansión del 30,4%.** De hecho, el nivel de producción registrado en el año 2017 resultó el más elevado en casi una década, debiendo remontarnos hasta el 2007 para hallar un volumen mayor.

Gráfico XVIII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Producción o despachos. Variación 2017/2015 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base INDEC.

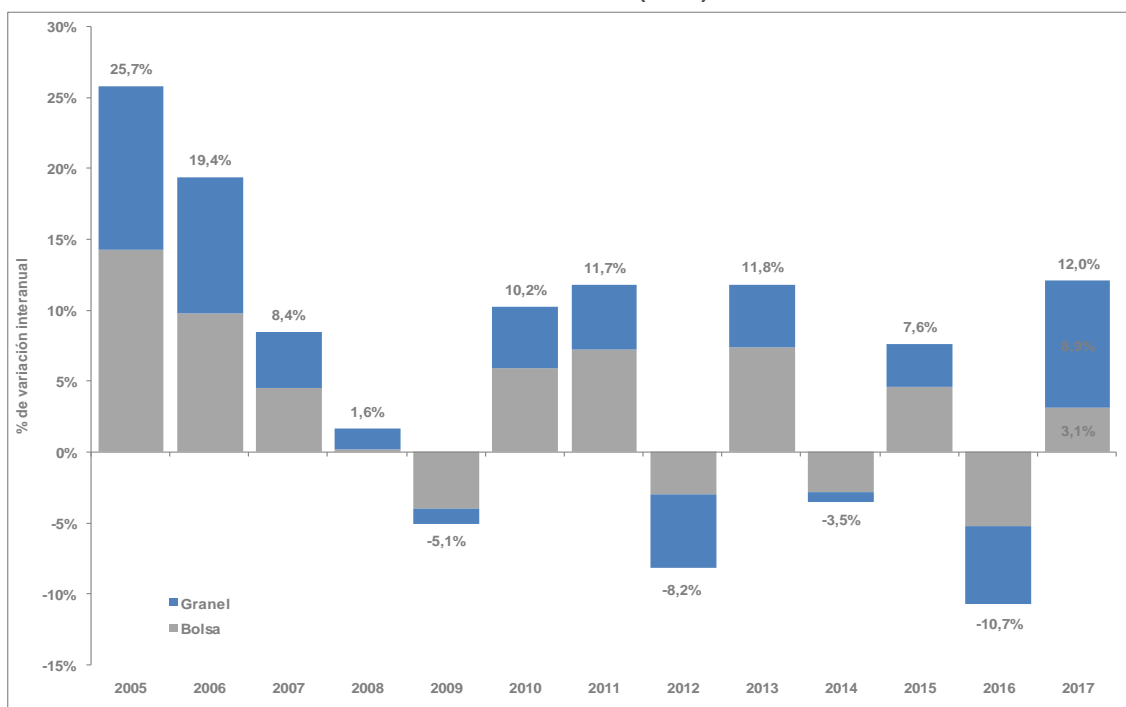
El consumo de cemento finalizó el año 2017, y por segunda vez en la historia, por encima de los 12 millones de toneladas. La anterior vez que ello había ocurrido fue en el 2015, año en relación al cual el consumo de 2017 resultó un 1,9% inferior.

No obstante si se analiza el nivel de consumo acumulado durante el segundo semestre del año, período en el que, como comentamos, al impulso de la obra pública se le sumó progresivamente el efecto positivo de la recuperación de la edificación residencial privada, se observa que se alcanzaron máximos históricos. En efecto, **entre Julio y Diciembre se consumieron más de 6,6 millones de toneladas casi un 6% más que en igual período de 2015.**

Asimismo, el ritmo de crecimiento interanual acumulado a lo largo del año da cuenta de la vertiginosa expansión que experimentó el sector. **La tasa de variación terminó siendo del 12%, la más alta desde el año 2006.**

Según se desprende de la información provista por la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP), **el decisivo crecimiento del consumo de cemento estuvo impulsado por la modalidad a granel.** Como se ilustra en el Gráfico XIX, si bien ambos tipos de despachos se expandieron en 2017, lo hicieron a ritmos marcadamente diferentes: **mientras que la modalidad en bolsa marcó un crecimiento del 4,8% interanual, el cemento a granel registró un volumen 25,3% superior al verificado un año atrás.** Así, **este último explicó la mayor proporción del incremento general (casi 9 p.p. de los 12 p.p. totales).**

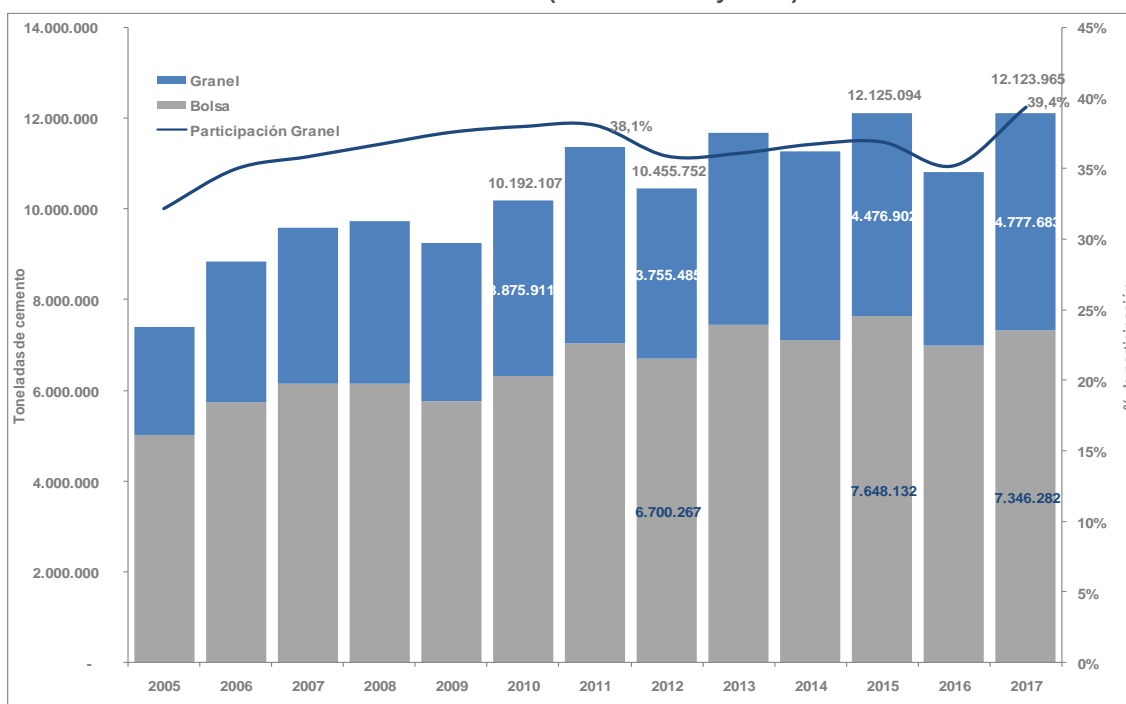
Gráfico XIX – Consumo de cemento según tipo de envase. Contribución a la variación interanual.
Años 2005 - 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Así, la modalidad **a granel** alcanzó en 2017 su mayor participación dentro del consumo total de cemento, al superar en más de 1 p.p. al anterior registro máximo correspondiente al año 2011. Las diferencias en la evolución de ambos tipos de envases resultan más marcadas en el contraste con 2015. Como se ilustra en el Gráfico XX, mientras que el consumo de cemento **a granel** durante el 2017 superó en un 6,7% el registro de aquel año, lo inverso se dio con la modalidad en **bolsa** cuyo consumo fue 3,9% inferior al del 2015.

Gráfico XX – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel anual y Participación a Granel.
Años 2005 - 2017 (en Toneladas y en %)

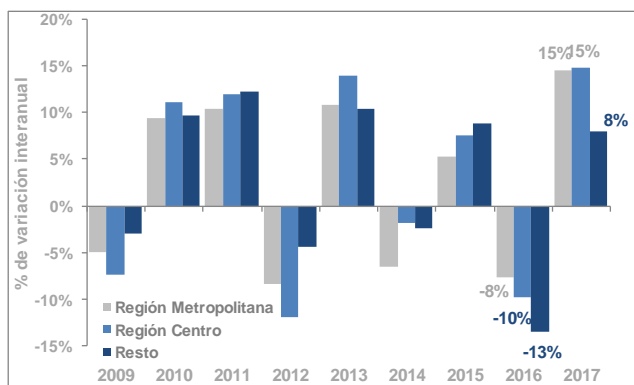


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El otro elemento distintivo del crecimiento del consumo de cemento en 2017 radica en su perfil territorial. Durante 2017, el liderazgo le correspondió a las grandes jurisdicciones: **tanto la Región Metropolitana como el centro del país ostentaron tasas de incremento superiores a la media nacional (14,6% y 14,8%, respectivamente)**, casi duplicando el ritmo de incremento del resto del país (8,1%).

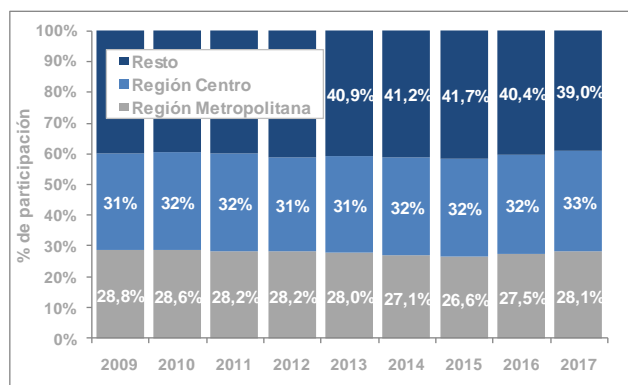
Como se ilustra en el Gráfico XXII, la participación de ambas regiones en el total del consumo de cemento a nivel nacional se expandió en 2017, al tiempo que **el peso del resto del país descendió hasta su mínimo registro histórico (39%)**. De todas maneras, cabe destacar que esta asimetría fue reduciéndose a lo largo del año, marcando sus niveles más moderados hacia finales del mismo, una vez que se fue generalizando la dinámica expansiva.

Gráfico XXI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Años 2009 - 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP.

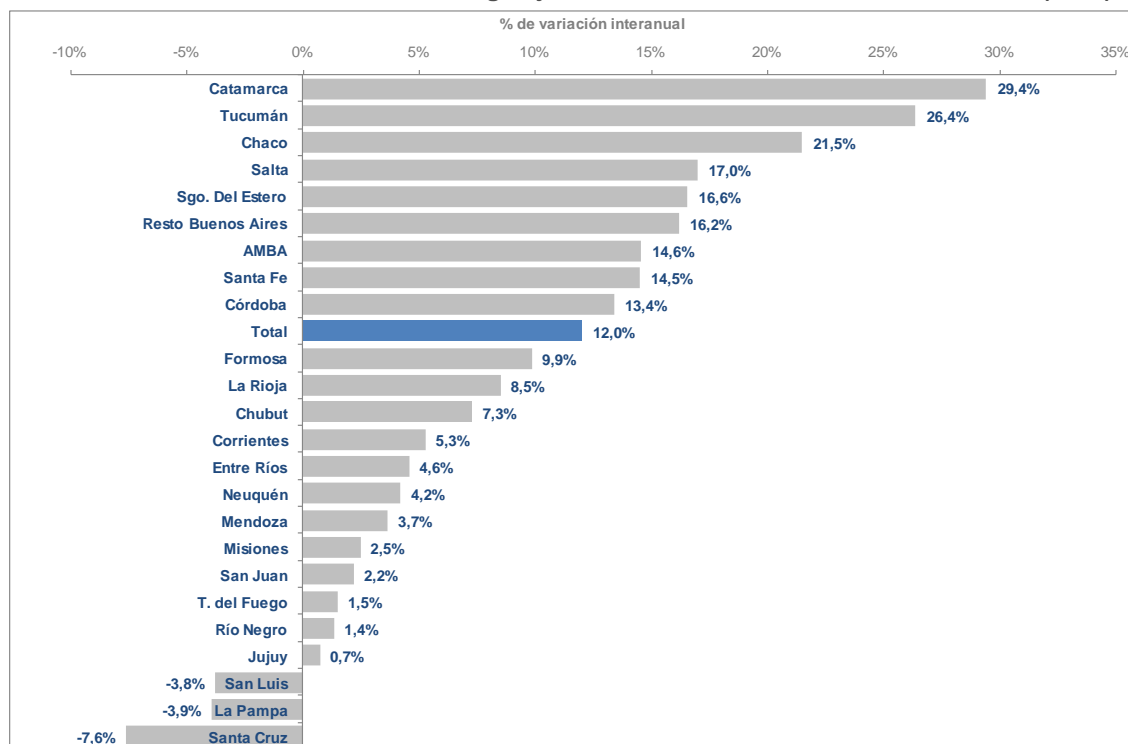
Gráfico XXII – Consumo de cemento según jurisdicción. Participación. Años 2009 - 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP.

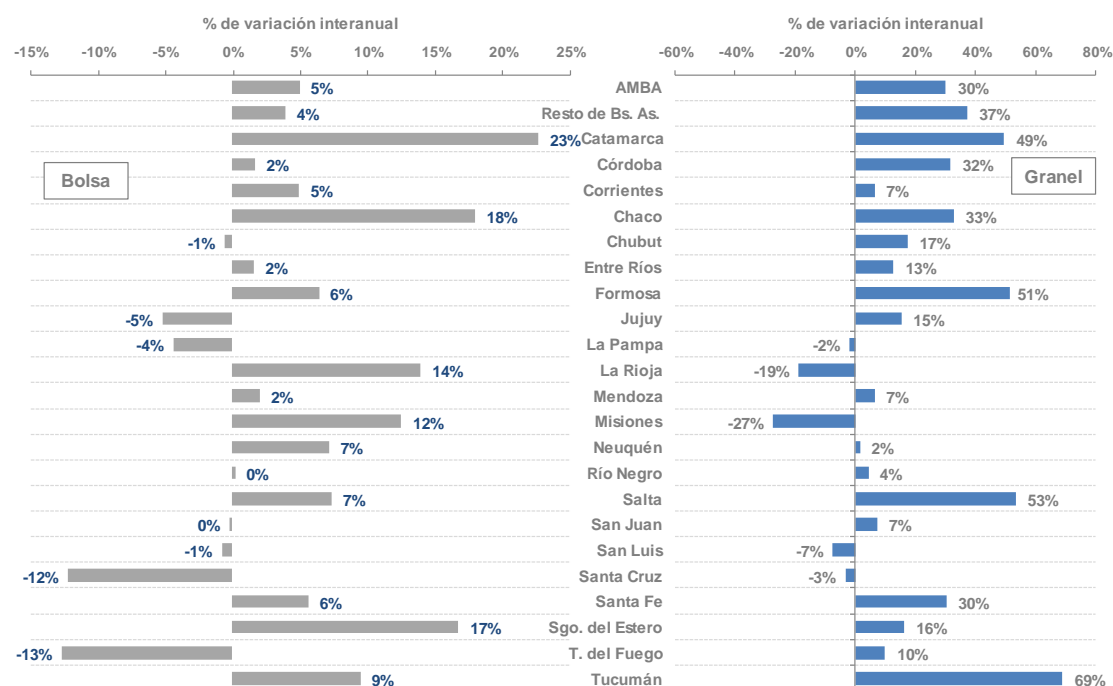
A nivel provincial, el panorama fue de crecimiento generalizado, siendo las únicas excepciones los casos de Santa Cruz, La Pampa y San Luis. **La mejor performance fue la de la Provincia de Catamarca, la que exhibió un incremento del 29,4% interanual, seguida por Tucumán y Chaco con aumentos del 25,4% y del 21,5% interanual, respectivamente** (ver Gráfico XXIII).

Gráfico XXIII – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Año 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Gráfico XXIV – Consumo de cemento según jurisdicción y tipo de envase. Variación interanual. Año 2017 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Empresas Constructoras

La cantidad de empresas en actividad en Diciembre de 2017 ascendió a 23.436, un 1,2% más que en igual período del año anterior, lo que supuso la tasa de incremento interanual más elevada desde Enero de 2016.

Algo similar se verificó en igual comparativa en términos absolutos, ya que el contraste con Diciembre de 2016 representó un total de 276 nuevas firmas constructoras en el sector de la construcción (la cifra más alta desde Diciembre de 2015).

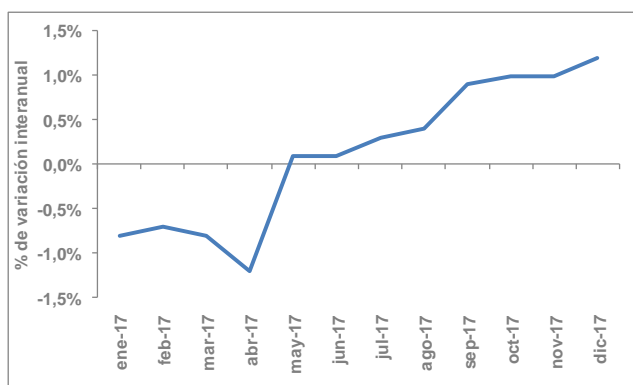
Cuadro V – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-17	dic-16	dic-17	dic-16	dic-17	dic-16		dic-17	dic-16
Grandes Jurisd.	13.743	13.649	1.716	1.711	15.459	15.360	0,6%	66,0%	66,3%
Buenos Aires	6.270	6.425	919	920	7.189	7.345	-2,1%	30,7%	31,7%
Cdad. de Bs.As.	4.019	3.905	405	397	4.424	4.302	2,8%	18,9%	18,6%
Córdoba	1.514	1.433	217	225	1.731	1.658	4,4%	7,4%	7,2%
Santa Fe	1.940	1.886	175	169	2.115	2.055	2,9%	9,0%	8,9%
Resto del país	7.348	7.172	629	628	7.977	7.800	2,3%	34,0%	33,7%
Catamarca	220	175	1	1	221	176	25,6%	0,9%	0,8%
Chaco	422	428	20	21	442	449	-1,6%	1,9%	1,9%
Chubut	458	472	36	34	494	506	-2,4%	2,1%	2,2%
Corrientes	445	426	16	17	461	443	4,1%	2,0%	1,9%
Entre Ríos	580	581	27	33	607	614	-1,1%	2,6%	2,7%
Formosa	195	192	4	2	199	194	2,6%	0,8%	0,8%
Jujuy	159	161	13	11	172	172	0,0%	0,7%	0,7%
La Pampa	208	198	10	14	218	212	2,8%	0,9%	0,9%
La Rioja	120	118	9	9	129	127	1,6%	0,6%	0,5%
Mendoza	733	735	167	179	900	914	-1,5%	3,8%	3,9%
Misiones	466	469	32	27	498	496	0,4%	2,1%	2,1%
Neuquén	539	506	80	79	619	585	5,8%	2,6%	2,5%
Río Negro	437	408	47	47	484	455	6,4%	2,1%	2,0%
Salta	499	458	23	17	522	475	9,9%	2,2%	2,1%
San Juan	340	333	31	24	371	357	3,9%	1,6%	1,5%
San Luis	242	217	24	21	266	238	11,8%	1,1%	1,0%
Santa Cruz	144	151	27	31	171	182	-6,0%	0,7%	0,8%
Sgo. del Estero	373	358	24	17	397	375	5,9%	1,7%	1,6%
Tierra del Fuego	216	224	12	14	228	238	-4,2%	1,0%	1,0%
Tucumán	552	562	26	30	578	592	-2,4%	2,5%	2,6%
Total País	21.091	20.821	2.345	2.339	23.436	23.160	1,2%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

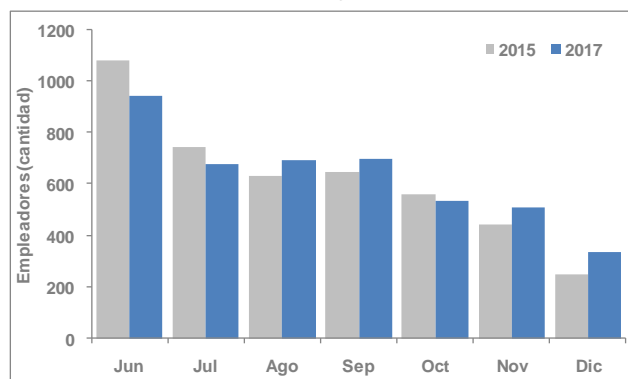
Como se ilustra en el Gráfico XXVI, la evolución de las firmas registradas a lo largo del 2017 mostró una importante reacción ante el contexto más favorable de la actividad sectorial durante el segundo semestre del año. En dicho período el volumen de empresas se expandió significativamente por sobre los niveles observados un año atrás siendo que, de hecho, a lo largo del último cuatrimestre el ritmo de creación de nuevas firmas fue superior al verificado durante iguales meses del año 2015.

Gráfico XXV – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Enero – Diciembre 2017 (en %)



Fuente: IERIC

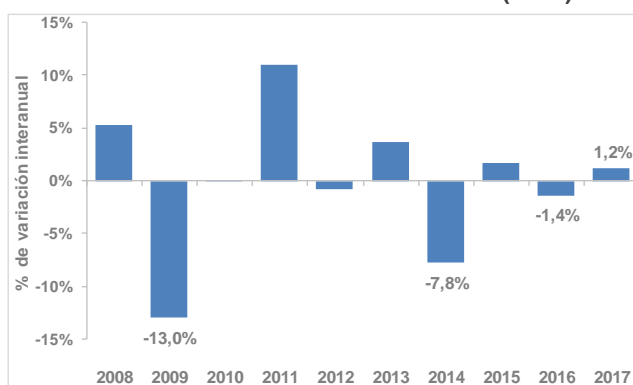
Gráfico XXVI – Construcción. Empresas en actividad. Variación mensual. Junio - Diciembre 2015 y 2017 (en cantidad)



Fuente: IERIC

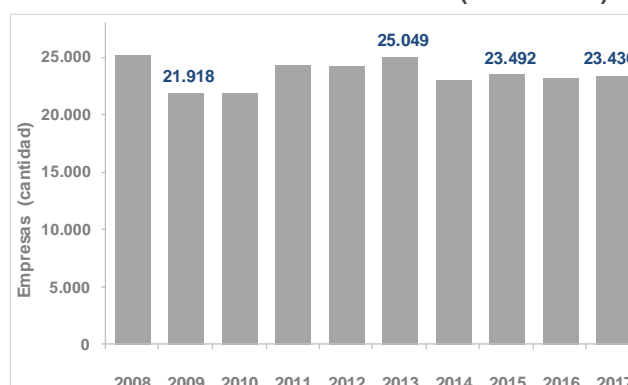
La cantidad de empresas registradas en Diciembre de 2017 superó en un 1,2% el nivel correspondiente a un año atrás. Incremento que, de todas maneras, no fue suficiente para revertir la caída verificada entre mediados del año 2016 y el primer cuatrimestre de 2017, por lo que el total de empleadores en actividad se mantuvo por debajo del registro correspondiente a Diciembre de 2015 (ver Gráficos XXVII y XXVIII).

Gráfico XXVII – Construcción. Empresas en actividad. Variación interanual. Diciembre 2008 / 2017 (en %)



Fuente: IERIC

Gráfico XXVIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual. Diciembre 2008 / 2017 (en cantidad)

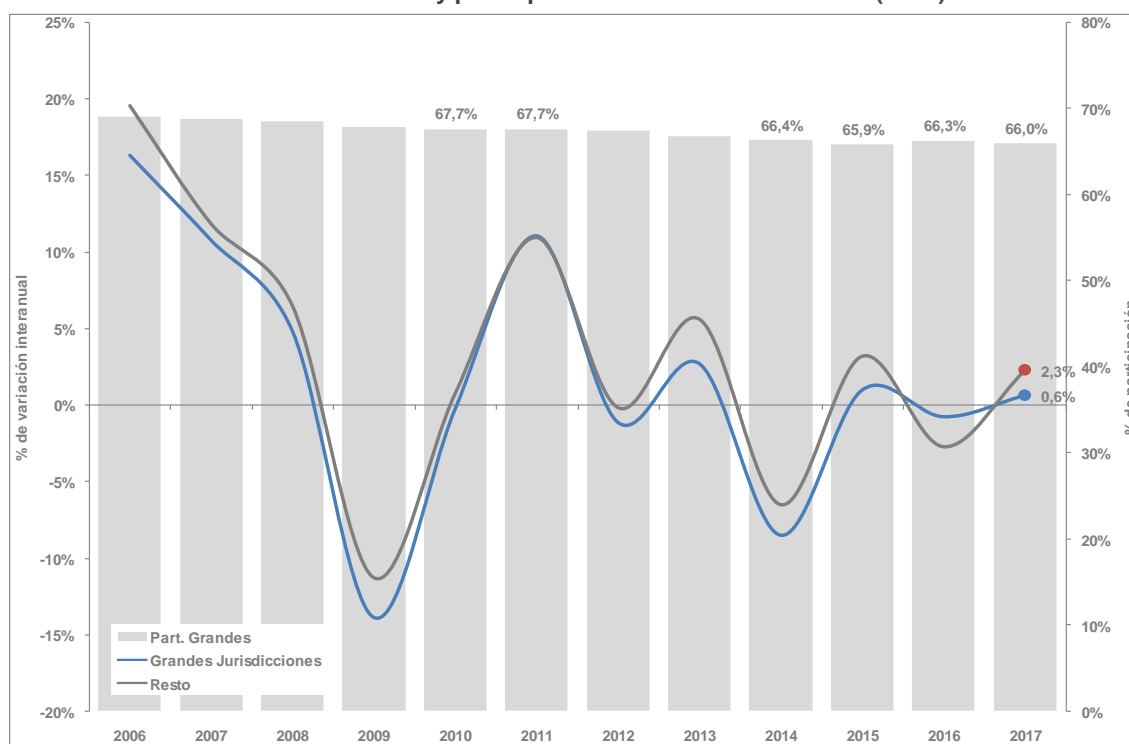


Fuente: IERIC

A diferencia de lo observado con otras variables sectoriales, como el consumo cemento y el empleo registrado, el dinamismo en la evolución del número de empleadores durante la segunda mitad de 2017 se explicó por el comportamiento del conjunto de jurisdicciones del resto del país.

En efecto, las empresas de este agrupamiento pasaron de un alza del 1,9% en Septiembre al 2,3% en Diciembre, prácticamente cuadruplicando la variación correspondiente a las grandes jurisdicciones. En otros términos, 177 (64,1%) de los 276 nuevos empleadores se registraron en las restantes jurisdicciones del país. Así, luego de recuperarse levemente en 2016, la participación de las grandes jurisdicciones en la estructura empresarial a nivel nacional volvió a descender, ubicándose en un 66% (ver Gráfico XXIX).

Gráfico XXIX – Construcción. Empresas en actividad según tamaño de jurisdicción.
Variación interanual y participación. Diciembre 2006 / 2017 (en %)



Fuente: IERIC.

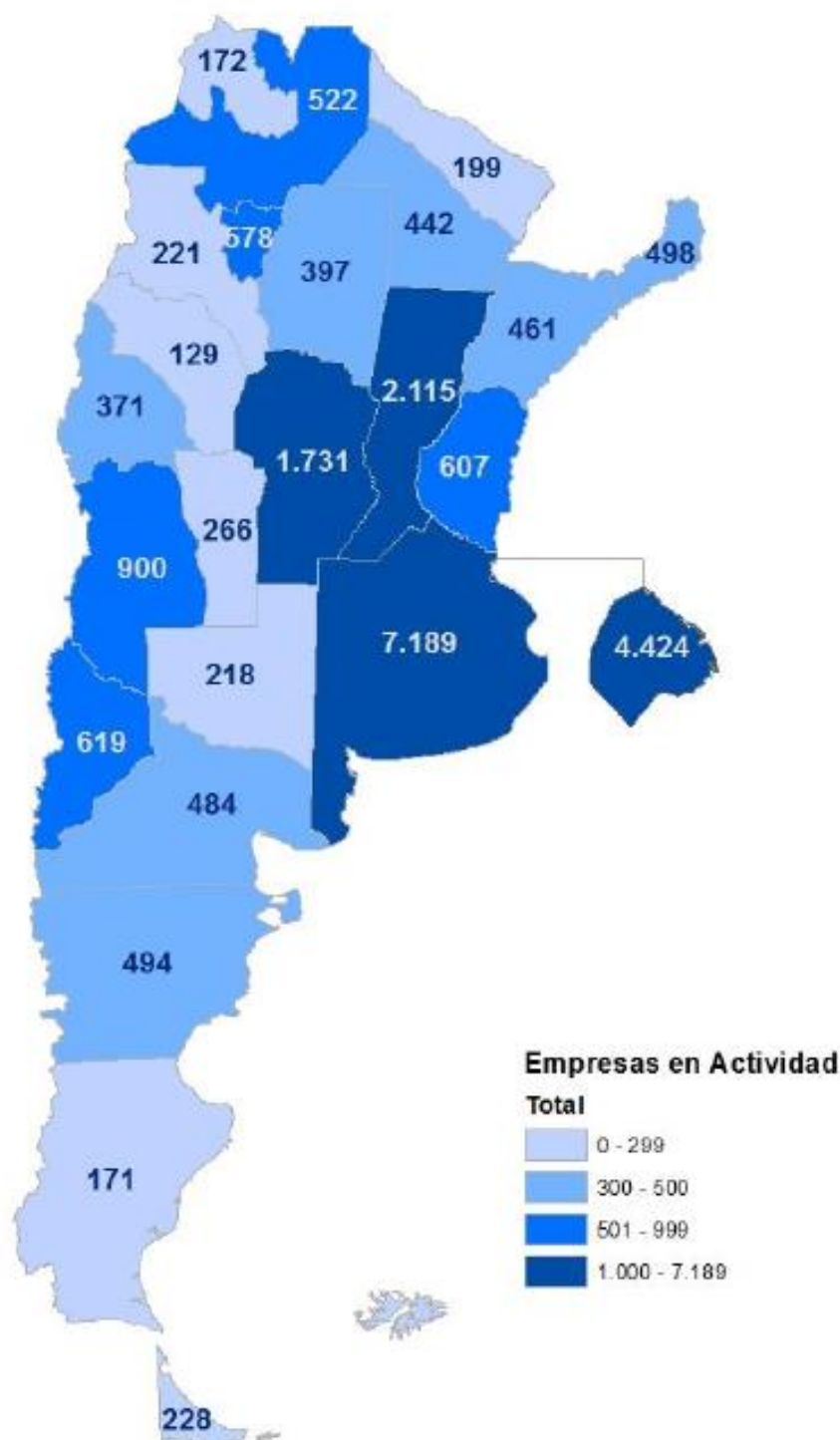
Pese a este diagnóstico más general, **la heterogeneidad fue un rasgo característico de la recuperación en 2017**. Durante el último mes del año fueron ocho las jurisdicciones que se mantenían aún en terreno negativo aunque, cierto es, mostrando tasas de caída moderadas.

En términos absolutos, **la Ciudad de Buenos Aires fue una clara protagonista en la creación de nuevas firmas en el sector de la construcción**. Con 122 nuevos empleadores duplicó, por ejemplo, la cantidad incorporada en la provincia de Santa Fe. Un año atrás, en la Ciudad habían ingresado 363 nuevos empleadores, por lo que **en el bienio 2016/2017 su plantel de empresas se incrementó en cerca de 500. Esto representa un alza del 12,3% desde Diciembre de 2015**, porcentaje tan sólo superado por Catamarca y San Juan. Ello le ha permitido a la Ciudad superar su propio registro de 2011 y prácticamente recuperar el de 2007, quedando por debajo del máximo histórico alcanzado en 2008.

Contrariamente, los mayores descensos correspondieron a las provincias de la Patagonia Sur: **Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego fueron las de mayores caídas porcentuales. Entre las tres dan cuenta de la salida de actividad de 33 empleadores**, un número que duplicó la merma observada en provincias como Mendoza y Tucumán. El caso de Santa Cruz resulta paradigmático, puesto que **de Diciembre de 2015 a esta parte salieron de la actividad el 24% de los empleadores existentes** hasta entonces.

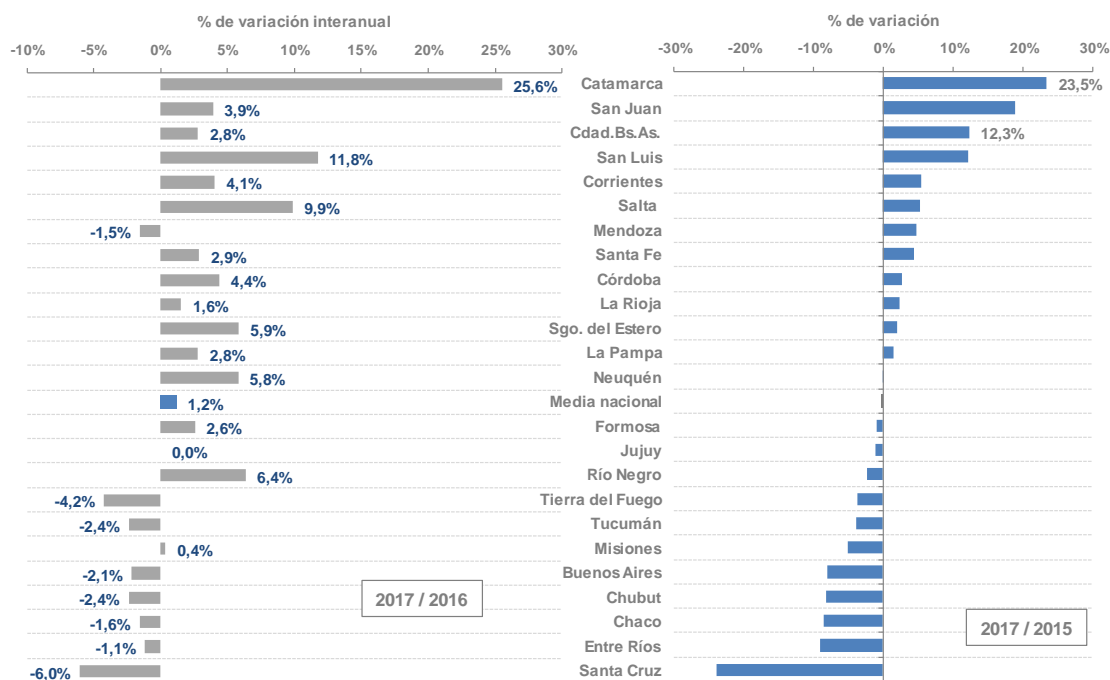
De todos modos, **la que más retrocedió en términos absolutos, y por amplia diferencia, fue la Provincia de Buenos Aires, que vio salir de actividad a 156 empresas**. En 2016 habían sido 479 los empleadores que habían salido de actividad en la provincia, por lo que en dos años fueron 635, **un 8,1% menos que en Diciembre de 2015**.

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Diciembre de 2017



Fuente: IERIC.

Gráfico XXX – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación. Diciembre 2017 vs Diciembre 2016 y 2015 (en %)



Fuente: IERIC.

El análisis por Forma Jurídica revela que fueron las tipologías más complejas las que lideraron el crecimiento. **Las Sociedades de Responsabilidad Limitada (SRL) resultaron ser la tipología empresarial que más creció en el período analizando, elevándose un 2,5% por sobre sus niveles de 2016** y alcanzando una participación del 30,7% en el universo total de firmas registradas. Particularmente en Diciembre, las Unipersonales exhibieron una aceleración en su ritmo de expansión culminando el 2017 un 1% por sobre los niveles correspondientes a igual mes de 2016.

Cuadro VI – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica⁽¹⁾. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	dic-17	dic-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2017	Diciembre 2016
Unipersonales	9.988	9.886	1,0%	42,6%	42,7%
Sociedades Personas (2)	541	649	-16,6%	2,3%	2,8%
S.A.	4.996	4.987	0,2%	21,3%	21,5%
S.R.L	7.192	7.016	2,5%	30,7%	30,3%
Otras (3)	719	622	15,6%	3,1%	2,7%
Total	23.436	23.160	1,2%	100,0%	100,0%

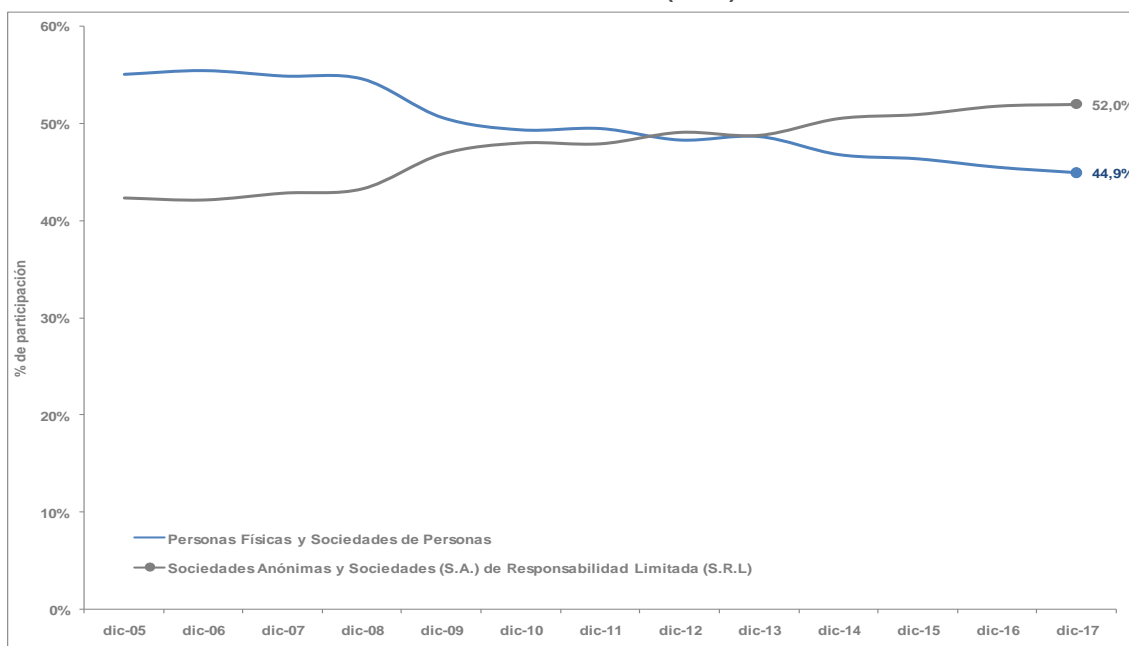
(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

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

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

Fuente: IERIC

Gráfico XXXI - Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica⁽¹⁾. Participación sobre el total. Diciembre 2005 / 2017 (en %)

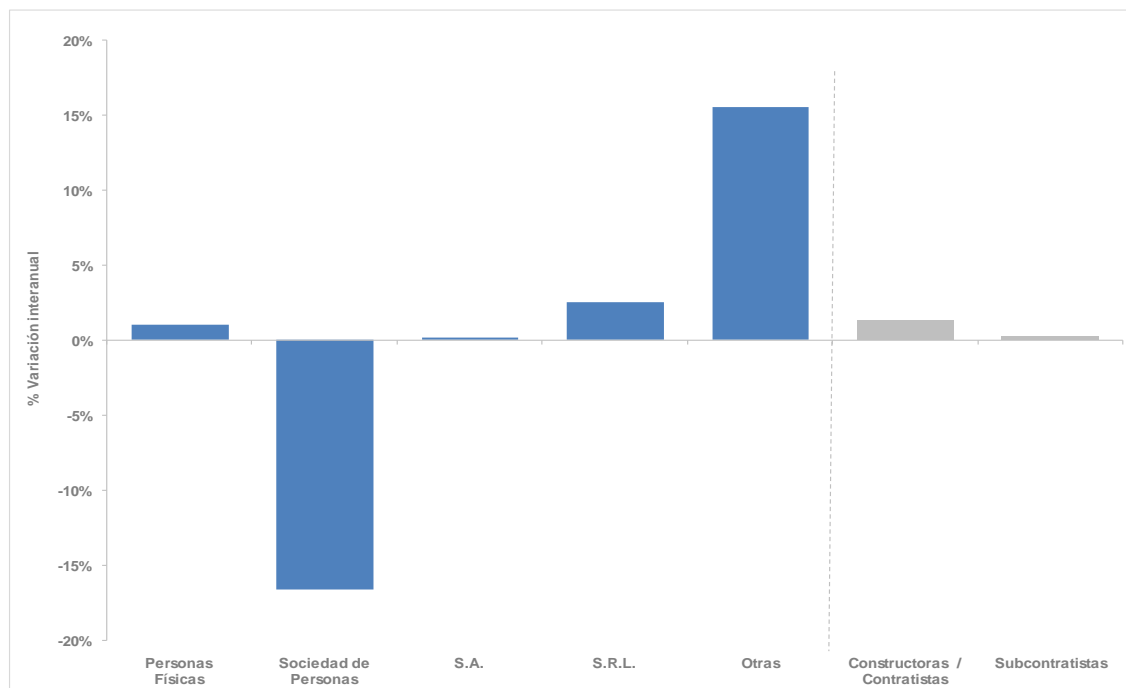


(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

Fuente: IERIC

Finalmente, el análisis del comportamiento según forma de inserción predominante en obra mostró un alza más pronunciada de las tipologías a priori más complejas. Así, **mientras que el conjunto de Constructoras / contratistas se expandió un 1,3% interanual, el volumen de Subcontratistas lo hizo a una tasa mucho más moderada (0,3%).**

Gráfico XXXII – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica y Tipo de inserción predominante en obra. Variación interanual. Diciembre 2017 (en %)



Fuente: IERIC.

Cuadro VII – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2016 y 2017 (en cantidad y en %)

	dic-17	dic-16	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2017	Diciembre 2016
Constructoras/Contratistas	21.091	20.821	1,3%	90,0%	89,9%
Subcontratistas	2.345	2.339	0,3%	10,0%	10,1%
Total	23.436	23.160	1,2%	100,0%	100,0%

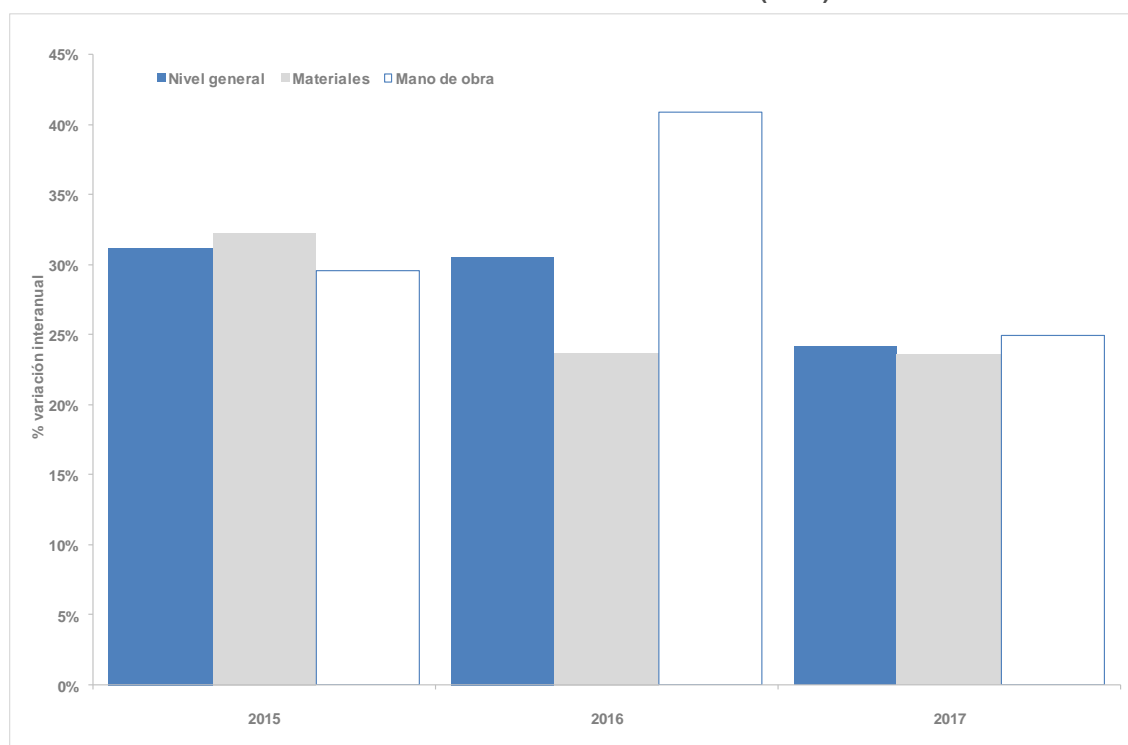
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹⁴ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) acumuló en 2017 un aumento del 24,2%. Aunque elevada, dicha tasa representa una disminución del ritmo de incremento en relación con lo verificado en años anteriores, pues tanto 2015 como 2016 habían finalizado con una pauta de crecimiento superior al 30%.

Esta mayor moderación fue resultado de la dinámica observada en el capítulo Mano de obra, que en 2016 se había elevado cerca de un 41%, mientras que en 2017 no llegó al 25%. Por el contrario, el rubro Materiales experimentó una suba prácticamente idéntica a la de 2016, levemente inferior al 24%. Así, como se analiza con mayor profundidad en la sección *El salario en la Construcción* del presente Informe la moderación de la dinámica salarial constituyó un elemento clave en la desaceleración del ritmo de incremento de los costos del sector en 2017.

Gráfico XXXIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Años 2015 - 2017 (en %)



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

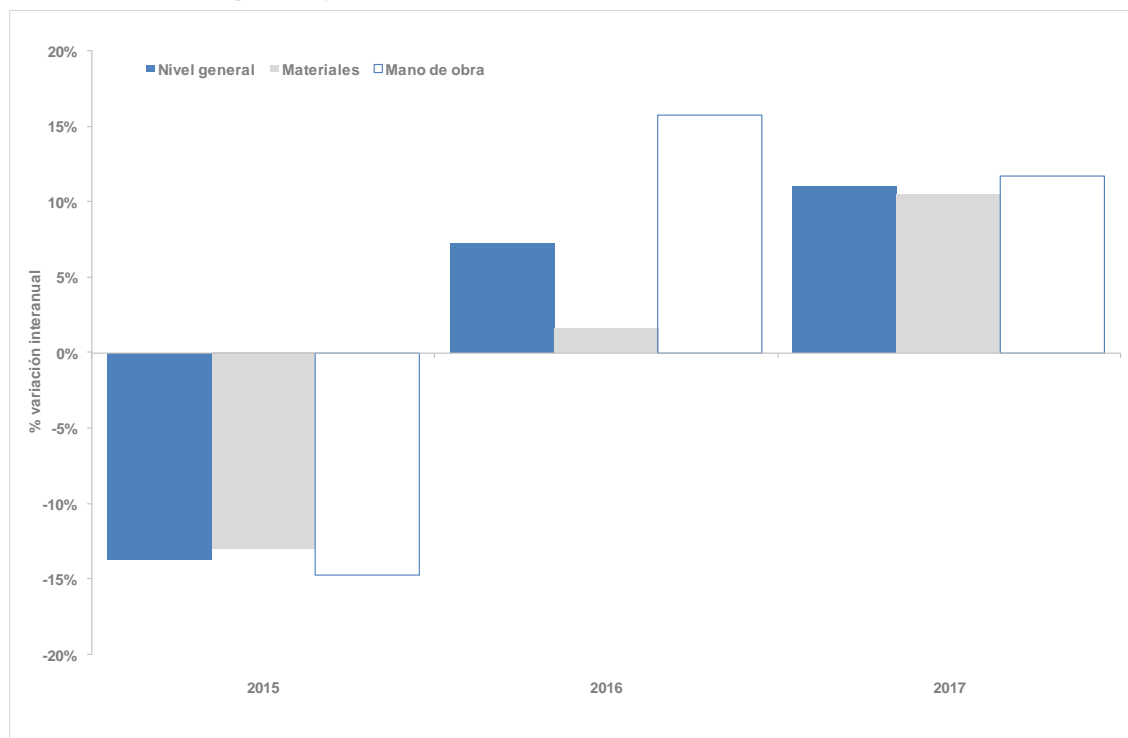
Sin embargo, cuando se analiza la evolución de los costos de construcción en dólares las conclusiones difieren ya que, en este caso, el año 2017 finalizó con una suba superior a la de 2016. Luego de la devaluación que tuvo lugar en Diciembre de 2015, que ubicó el nivel de costos en dólares un 13,7% por debajo del de igual mes del año anterior, el 2016 terminó con un alza interanual del 7,3%, guarismo que

¹⁴ 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.

en 2017 llegó al 11%. Esa aceleración se explicó por la evolución del rubro Materiales, que pasó de una suba del 1,6% en Diciembre de 2016 a otra del 10,5% en igual mes de 2017, prácticamente equiparando la variación del capítulo Mano de obra.

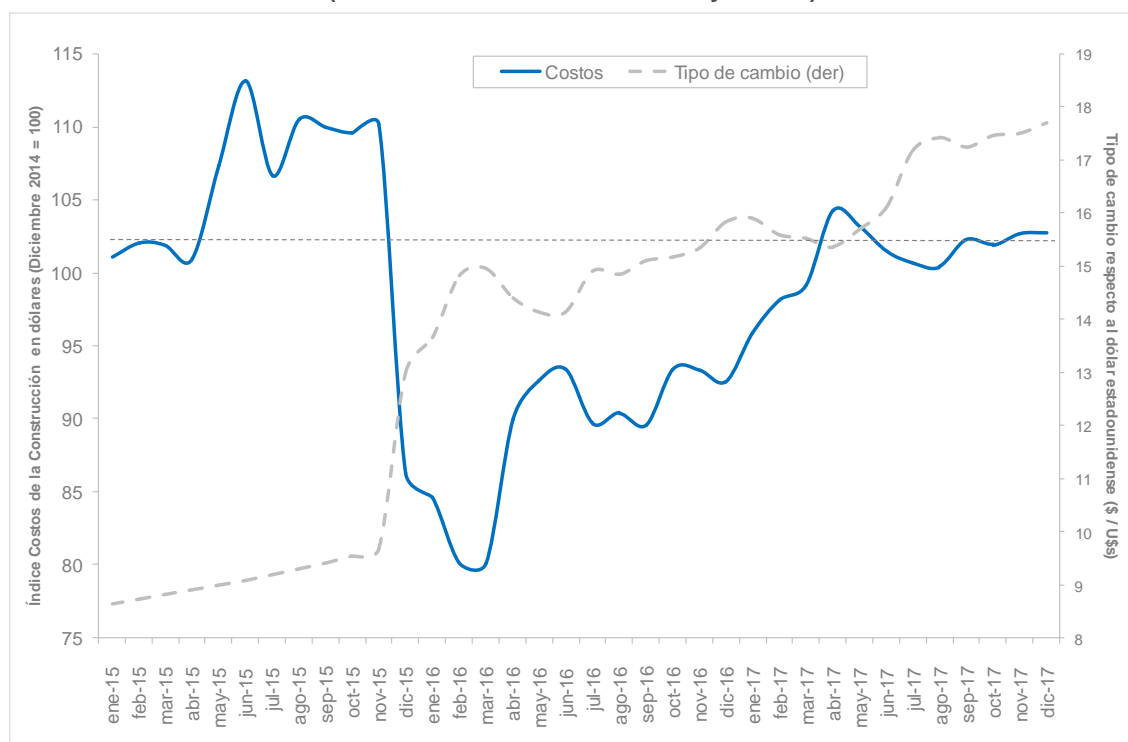
Como se ilustra en el Gráfico XXXV, la mayor parte de ese aumento tuvo lugar durante el primer semestre del año. En efecto, **los costos de construcción medidos en dólares se elevaron un 9,6% entre Diciembre de 2016 y Junio de 2017, mientras que desde este mes y hasta Diciembre apenas crecieron un 1,3%**. Ello se debió a la evolución del tipo de cambio, que en el segundo semestre del año evidenció una mayor tasa de depreciación. Así, mientras que entre Diciembre de 2016 y Junio de 2017 dicha tasa ascendió apenas al 1,8%, entre Junio y Diciembre fue del 9,8%.

Gráfico XXXIV - Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Años 2015 - 2017 (en %)



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

Gráfico XXXV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2015 – Diciembre 2017
(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

La recuperación de la actividad económica tuvo su correlato en la expansión de la ocupación a nivel nacional. Según la información provista por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, **durante el 2017 fueron 9,8 millones los asalariados registrados en todo el país, un 1% más que un año atrás.** En términos absolutos, se trató de **94.370 nuevos asalariados**, algo más del doble de la creación verificada a lo largo del 2016.

A diferencia de lo acontecido en el año precedente, cuando el principal impulso al incremento estuvo dado por el Sector Público, **el Sector Privado fue el mayor generador de nuevos asalariados en 2017.** El mayor dinamismo siguió en manos de la categoría de *Asalariados de casas particulares* que exhibió una expansión del 3,1% interanual, triplicando la media general. **Los Asalariados del Sector Público, en tanto, totalizaron 3,1 millones en 2017, un 1,2% más que en el año anterior al tiempo que los del Sector Privado se expandieron a una tasa mucho más moderada del 0,7% interanual.** Así, fue el mayor peso estructural de los asalariados del Sector Privado lo que explica su carácter protagonista en 2017 y no así su dinamismo.

De hecho, como se ilustra en el Gráfico XXXVII, **con la evolución verificada en el año bajo análisis se completan 4 períodos consecutivos en los que la dinámica del empleo asalariado del Sector Público es superior a la del Sector Privado.** Como resultado, se observa un persistente crecimiento de la participación Pública en la estructura total de empleo, de modo que mientras que en 2012 un 28,9% del total de asalariados en el país correspondía al Sector Público, **en 2017 dicha participación ascendió al 32%.**

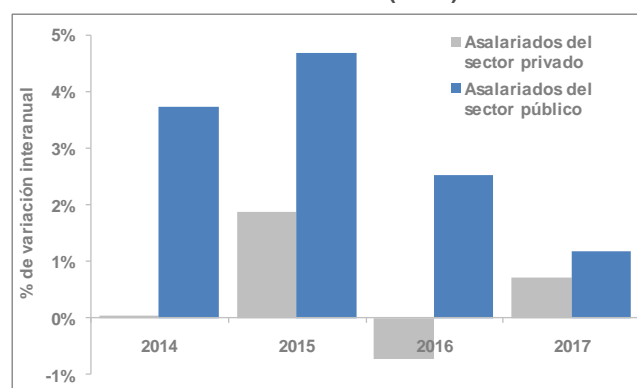
**Cuadro VIII – Puesto de trabajo registrados por sector de actividad*. Promedio y variación anual.
Año 2017 (en cantidad y en %)**

	Nivel		Part. (%) 2017	Variación Interanual (%)			
	2017	2017 vs 2016		2014	2015	2016	2017
Asalariados registrados totales	9.838.972	94.370	100,0%	1,4%	2,5%	0,4%	1,0%
Asalariados registrados del Sector Privado	6.228.470	43.598	63,3%	0,0%	1,9%	-0,7%	0,7%
Sectores Productores de Bienes	2.125.048	3.663	21,6%	-0,5%	1,6%	-3,5%	0,2%
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	321.894	2.568	3,3%	-0,8%	-0,7%	-1,5%	0,8%
Pesca y servicios conexos	12.821	112	0,1%	-0,6%	-0,9%	-2,7%	0,9%
Explotación Minas y Canteras	78.267	-4.100	0,8%	7,4%	3,7%	-5,8%	-5,0%
Industrias Manufactureras	1.196.024	-29.892	12,2%	-1,2%	0,3%	-2,1%	-2,4%
Suministro de Electricidad, Gas y Agua	72.957	2.175	0,7%	5,3%	4,5%	2,3%	3,1%
Construcción	443.085	32.801	4,5%	-0,5%	6,4%	-9,1%	8,0%
Sectores Productores de Servicios	4.102.653	39.948	41,7%	0,4%	2,0%	0,8%	1,0%
Comercio Mayorista y Minorista y Reparaciones	1.167.856	11.794	11,9%	0,3%	1,5%	1,3%	1,0%
Hoteles y Restaurantes	270.360	5.257	2,7%	1,3%	2,8%	0,6%	2,0%
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	559.351	-331	5,7%	0,9%	2,0%	0,5%	-0,1%
Intermediación Financiera	163.207	23	1,7%	-0,1%	0,3%	2,1%	0,0%
Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	833.535	1.709	8,5%	-2,0%	1,8%	-1,6%	0,2%
Enseñanza, Servicios Sociales y de Salud	723.147	16.077	7,3%	2,7%	3,6%	2,7%	2,3%
Otras Actividades de Servicios	385.198	5.418	3,9%	0,6%	1,8%	1,0%	1,4%
Sin clasificar	768	-13	0,0%	-0,8%	-6,2%	-6,7%	-1,7%
Asalariados del Sector Público	3.143.604	36.682	32,0%	3,7%	4,7%	2,5%	1,2%
Asalariados de casas particulares	466.899	14.091	4,7%	6,3%	-3,2%	2,3%	3,1%

* Según rama de actividad de la ocupación principal.

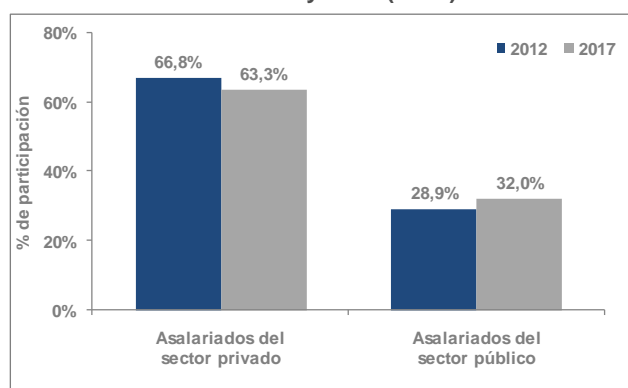
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

**Gráfico XXXVI – Puestos de trabajo registrados por sector de actividad*. Variación interanual.
Años 2014 – 2017 (en %)**



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

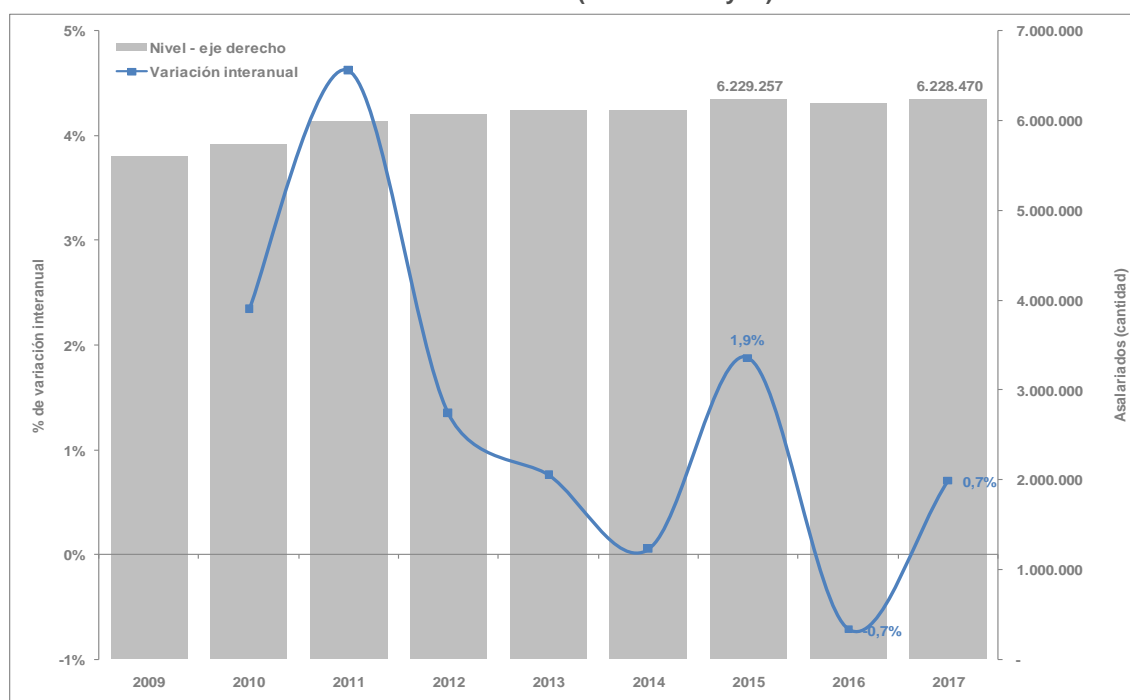
**Gráfico XXXVII – Puestos de trabajo registrados por sector de actividad*. Participación en el total.
Años 2012 y 2017 (en %)**



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

Como se ilustra en el Gráfico XXXVIII, a partir de la expansión verificada en 2017, la cantidad de asalariados del Sector Privado revirtió la caída del año anterior y retornó a un nivel similar al correspondiente al 2015.

Gráfico XXXVIII – Puestos de trabajo registrados del sector privado*. Promedio y variación interanual. Años 2009 - 2017 (en cantidad y %)



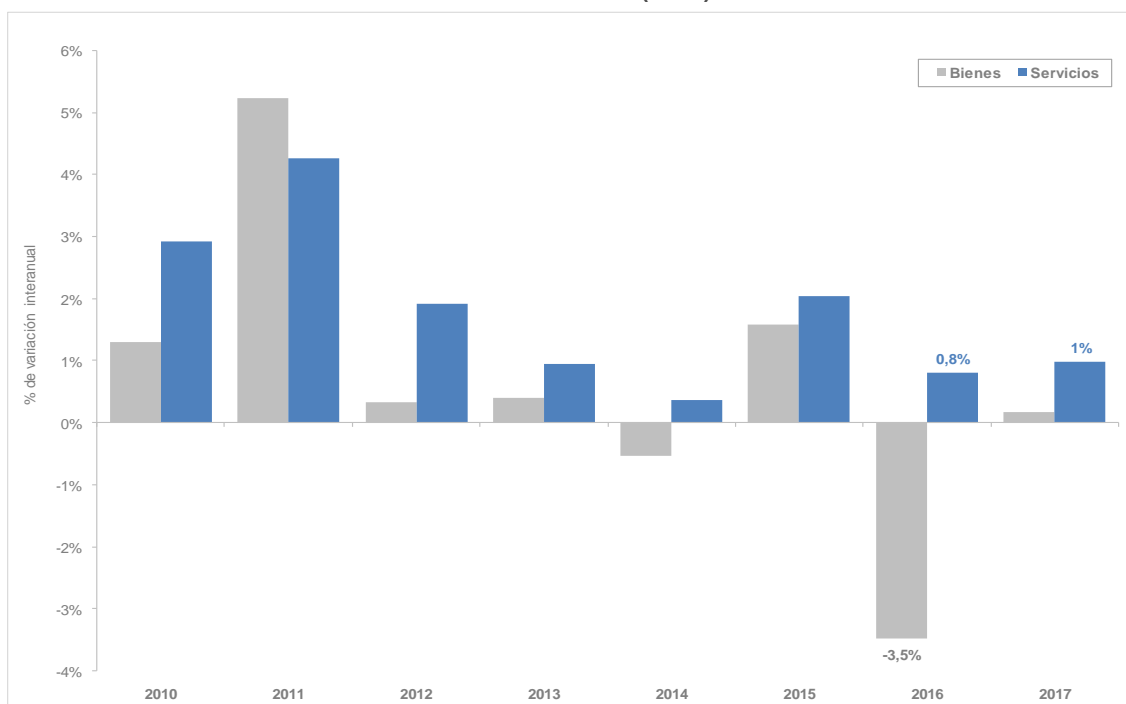
* Según rama de actividad de la ocupación principal.

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

Al igual que en años anteriores, la dinámica de expansión del empleo en este sector de la economía estuvo liderada por los **Sectores Productores de Servicios**, que presentaron un crecimiento del 1% en relación a la situación verificada un año atrás (esto es, casi 5 veces más que el Sector Productor de Bienes).

La Construcción resultó el sector más relevante para explicar la expansión de la cantidad de asalariados en el **Sector Productor de Bienes**, tanto por su importancia dentro de la estructura total, como por su dinamismo. De hecho, como se ilustra en el Gráfico XL, la expansión verificada en el empleo en el sector de la Construcción resultó un elemento clave para compensar la caída en la Industria manufacturera.

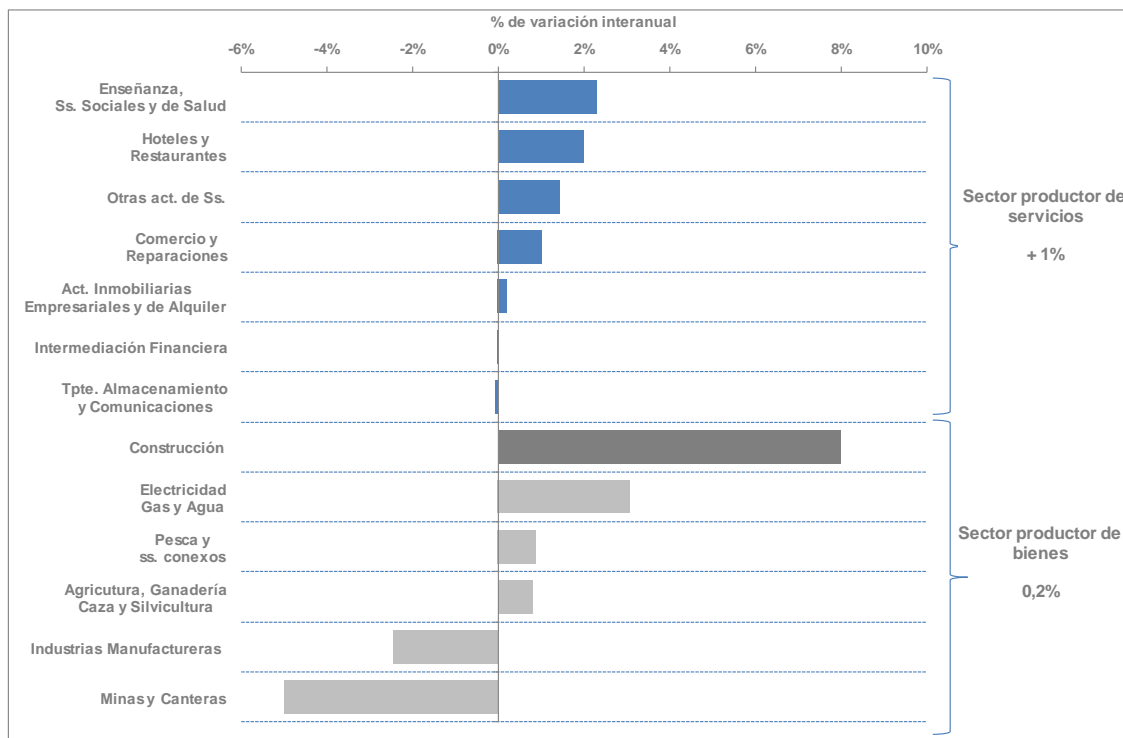
Gráfico XXXIX – Puestos de trabajo registrados por Sector de Producción*. Variación interanual. Años 2010 – 2017 (en %)



* Según rama de actividad de la ocupación principal.

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

Gráfico XL – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado por rama de actividad*. Variación interanual. Año 2017 (en %)

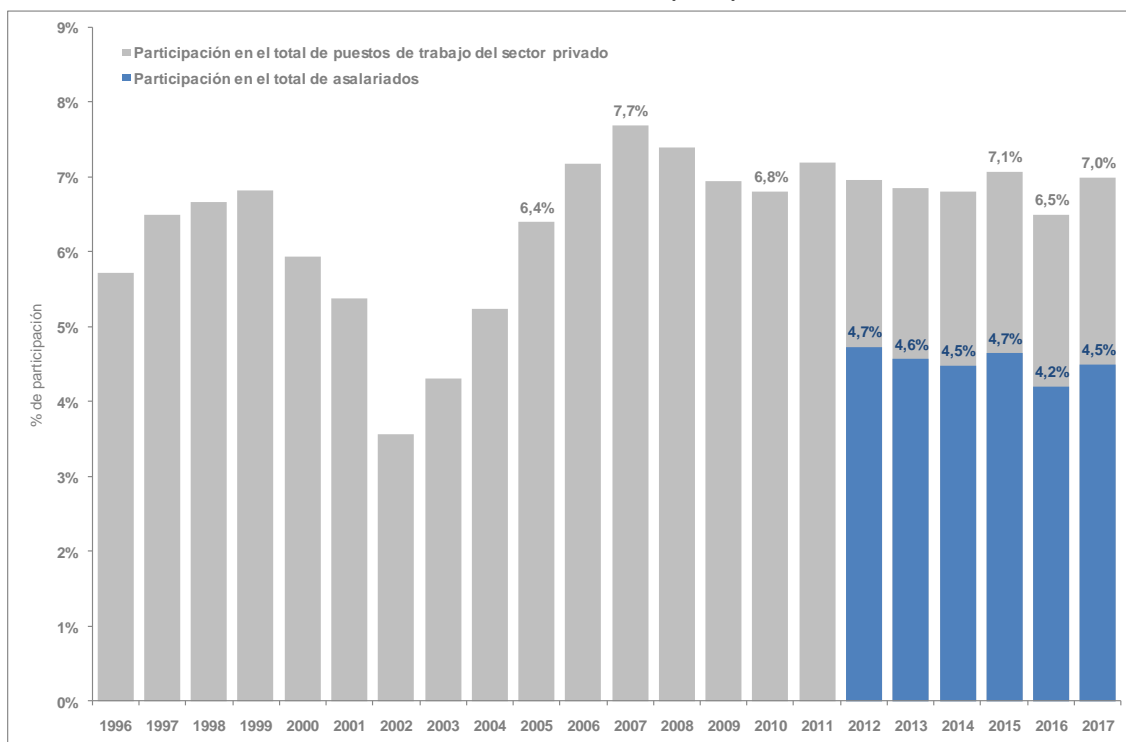


* Según rama de actividad de la ocupación principal.

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

La Construcción incrementó así su participación tanto en el total de puestos de trabajo registrados en el sector privado, como en el total de asalariados a nivel nacional. Como se ilustra en el Gráfico XLI, en ambos casos si bien este crecimiento supuso una recuperación frente al terreno perdido en 2016, **no llegó a alcanzar los niveles observados en 2015.**

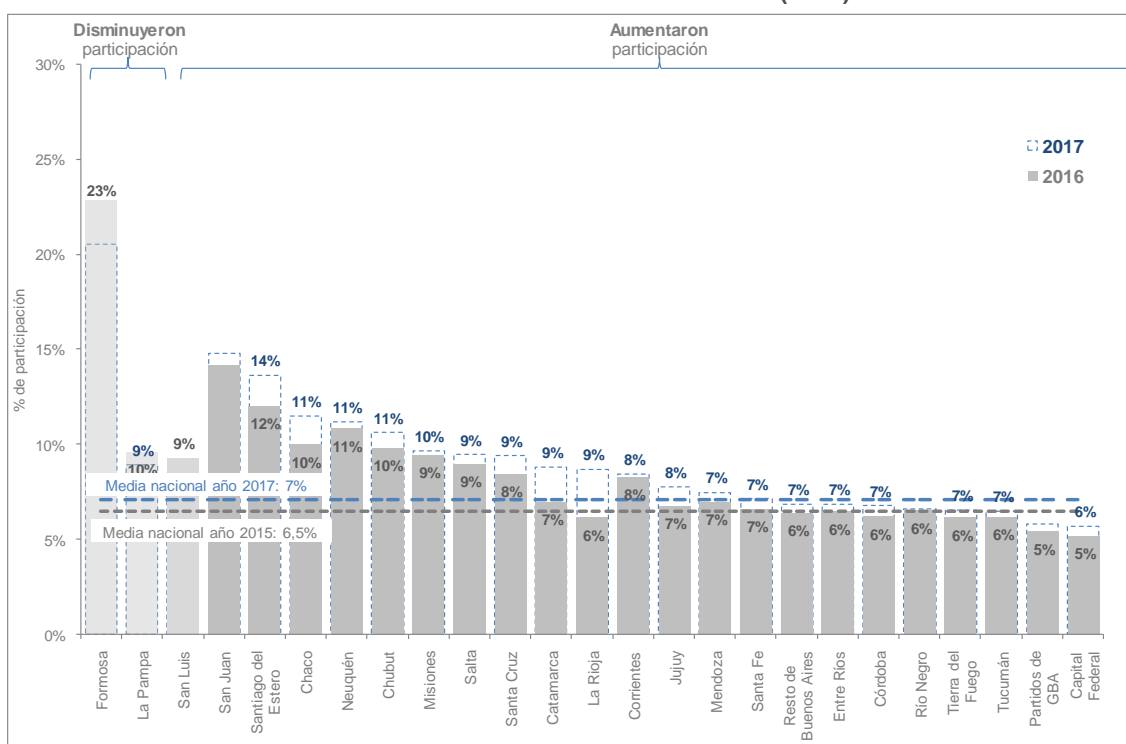
Gráfico XLI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado. Participación del sector Construcción en el total. Años 1996 - 2017 (en %)



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

Este incremento de la participación en la estructura de puestos de trabajo registrados se verificó de manera relativamente generalizada a nivel nacional. Así, **tan sólo las provincias de Formosa, La Pampa y San Luis escaparon a esta tendencia, ostentando en 2017 una participación del sector de la construcción inferior a la registrada en 2016** (ver Gráfico XLIII). En los casos de San Juan y La Pampa, cabe destacar, se trató de provincias en las cuales, también a contramano de la dinámica general, la evolución de este indicador había sido positiva durante el año precedente.

Gráfico XLII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado por Provincia. Participación del sector Construcción en el total. Años 2016 - 2017 (en %)



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

► Situación Laboral en la Construcción en 2017

El empleo agregado en la Construcción

El balance del 2017 muestra que, en consonancia con el resto de los indicadores de actividad, **la dinámica del empleo sectorial fue de una ostensible recuperación en relación al año precedente**, alcanzando niveles de ocupación superiores a la media de la última década. **Considerando los 12 meses, el promedio fue de 407.238 puestos de trabajo registrados**, nivel que marcó un **incremento del 9,7% interanual**.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Promedio mensual y variación. Primer trimestre 2011 – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad, en pesos y en %)

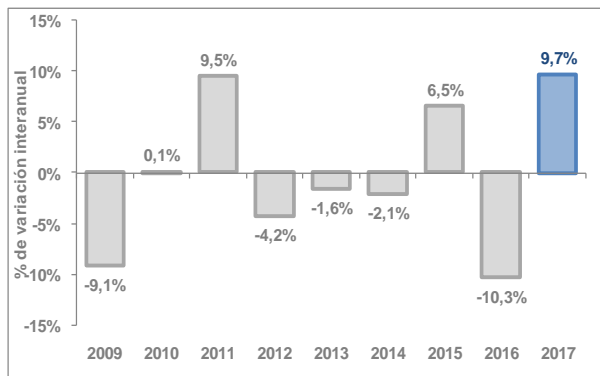
Periodo	Trabajadores			Salario Promedio (en Pesos)*			Desvío Salarios		
	Cantidad	% Var. Trim.	% Var. Anual	\$	% Var. Trim.	% Var. Anual	\$	% Var. Trim.	% Var. Anual
2011									
I-11	405.420	1,5%	8,6%	3.114,3	-6,1%	36,6%	1.282,5	-6,5%	44,7%
II-11	422.761	4,3%	11,0%	3.981,9	27,9%	38,4%	1.711,1	33,4%	52,2%
III-11	425.687	0,7%	10,6%	3.718,7	-6,6%	40,0%	1.474,5	-13,8%	43,9%
IV-11	430.300	1,1%	7,8%	4.505,8	21,2%	35,9%	1.972,5	33,8%	43,8%
2012									
I-12	411.829	-4,3%	1,6%	4.221,1	-6,3%	35,5%	2.771,7	40,5%	116,1%
II-12	407.962	-0,9%	-3,5%	4.936,6	17,0%	24,0%	2.235,2	-19,4%	30,6%
III-12	397.281	-2,6%	-6,7%	5.167,9	4,7%	39,0%	2.300,3	2,9%	56,0%
IV-12	395.678	-0,4%	-8,0%	5.816,6	12,6%	29,1%	2.699,4	17,3%	36,8%
2013									
I-13	388.156	-1,9%	-5,7%	5.199,7	-10,6%	23,2%	2.799,0	3,7%	1,0%
II-13	398.318	2,6%	-2,4%	6.353,5	22,2%	28,7%	3.195,8	14,2%	43,0%
III-13	400.101	0,4%	0,7%	6.056,5	-4,7%	17,2%	2.517,5	-21,2%	9,4%
IV-13	400.497	0,1%	1,2%	7.016,6	15,9%	20,6%	3.149,7	25,1%	16,7%
2014									
I-14	381.942	-4,6%	-1,6%	6.091,9	-13,2%	17,2%	2.675,1	-15,1%	-4,4%
II-14	385.484	0,9%	-3,2%	8.128,0	33,4%	27,9%	3.583,9	34,0%	12,1%
III-14	389.642	1,1%	-2,6%	7.722,8	-5,0%	27,5%	3.254,1	-9,2%	29,3%
IV-14	397.069	1,9%	-0,9%	9.055,6	17,3%	29,1%	4.045,1	24,3%	28,4%
2015									
I-15	398.745	0,4%	4,4%	7.873,1	-13,1%	29,2%	3.407,6	-15,8%	27,4%
II-15	421.656	5,7%	9,4%	10.287,1	30,7%	26,6%	4.603,0	35,1%	28,4%
III-15	425.268	0,9%	9,1%	9.580,9	-6,9%	24,1%	4.029,5	-12,5%	23,8%
IV-15	409.686	-3,7%	3,2%	11.261,6	17,5%	24,4%	4.998,8	24,1%	23,6%
2016									
I-16	369.756	-9,7%	-7,3%	9.877,9	-12,3%	25,5%	4.207,3	-15,8%	23,5%
II-16	366.797	-0,8%	-13,0%	13.473,5	36,4%	31,0%	5.827,0	38,5%	26,6%
III-16	370.225	0,9%	-12,9%	12.140,5	-9,9%	26,7%	5.000,3	-14,2%	24,1%
IV-16	378.147	2,1%	-7,7%	15.166,7	24,9%	34,7%	6.481,4	29,6%	29,7%
2017									
I-17	383.430	1,4%	3,7%	14.038,9	-7,4%	42,1%	5.867,7	-9,5%	39,5%
II-17	401.912	4,8%	9,6%	17.670,4	25,9%	31,1%	7.584,7	29,3%	30,2%
III-17	416.944	3,7%	12,6%	16.970,8	-4,0%	39,8%	6.886,3	-9,2%	37,7%
IV-17	426.665	2,3%	12,8%	19.948,4	17,5%	31,5%	8.541,4	24,0%	31,8%
Promedio 2008	422.865	-	-1,1%	1.937,3	-	24,6%	760,9	-	24,0%
Promedio 2009	384.242	-	-9,1%	2.234,3	-	15,3%	882,7	-	16,0%
Promedio 2010	384.618	-	0,1%	2.782,7	-	24,5%	1.101,7	-	24,8%
Promedio 2011	421.042	-	9,5%	3.830,2	-	37,6%	1.610,2	-	46,2%
Promedio 2012	403.188	-	-4,2%	5.035,5	-	31,5%	2.501,6	-	55,4%
Promedio 2013	396.768	-	-1,6%	6.156,6	-	22,3%	2.915,5	-	16,5%
Promedio 2014	388.534	-	-2,1%	7.749,6	-	25,9%	3.389,6	-	16,3%
Promedio 2015	413.839	-	6,5%	9.750,7	-	25,8%	4.259,7	-	25,7%
Promedio 2016	371.231	-	-10,3%	12.664,6	-	29,9%	5.379,0	-	26,3%
Promedio 2017	407.238	-	9,7%	17.157,1	-	35,5%	7.220,0	-	34,2%

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

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

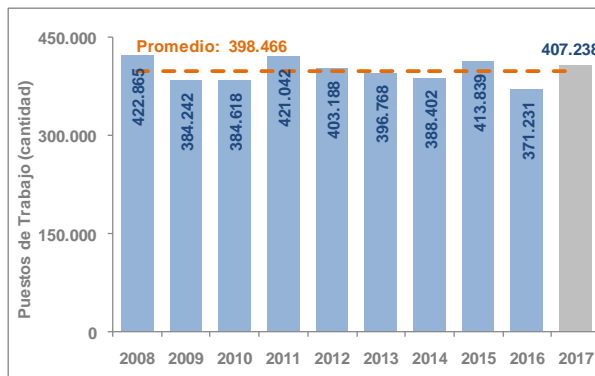
Como se ilustra en el Gráfico I, **el ritmo de incremento del empleo sectorial resultó el más elevado de la serie histórica** (iniciada en Junio de 2007), lo que marca un contraste en relación a la evolución del año 2016 cuando se registró la contracción más pronunciada. Por otra parte, el nivel de ocupación exhibió una recuperación parcial en lo que respecta a la caída observada en 2016, al tiempo que **superó en un 2% la media correspondiente a la última década** siendo inferior, únicamente, a los registros correspondientes a los años 2008, 2011 y 2015 (ver Gráfico II).

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. 2009 - 2017 (en %)



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

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual. 2008 - 2017 (en cantidad)



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

Se contabilizaron seis trimestres consecutivos de crecimiento, hecho que no sucedía desde el ciclo de crecimiento 2010 – 2011. Como suele verificarse, el mayor ritmo de creación de nuevos empleos estuvo concentrado en el segundo trimestre del año, comportamiento que se vincula con la estacionalidad sectorial que se produce por el crecimiento de la actividad en las obras tras el período estival.

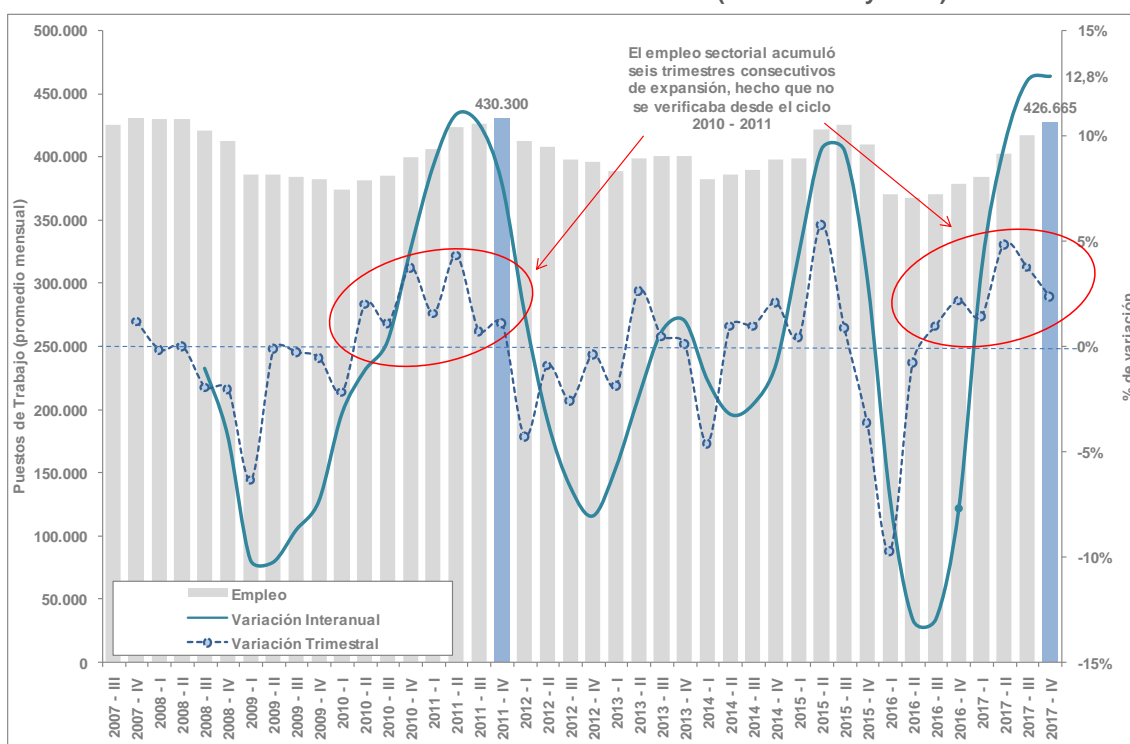
De todas maneras, el dinamismo durante el segundo semestre resultó muy significativo. **El cuarto trimestre del año culminó con un ritmo de crecimiento del 12,8% interanual, similar al exhibido en el trimestre anterior y superior a la media del 9,7% correspondiente al 2017**, reflejando la aceleración en la expansión del empleo que tuvo durante los últimos seis meses del año. En esto influyó lógicamente la base de comparación, toda vez que el segundo semestre de 2016 fue el de peor desempeño relativo, pero también la magnitud de la creación de puestos de trabajo. De hecho, como se ilustra en el Gráfico III, **el volumen de empleo sectorial en el cuarto trimestre de 2017 alcanzó niveles muy elevados, cercanos al máximo registro histórico correspondiente a igual período de 2011 (-0,8%)**.

La recuperación en la cantidad de puestos de trabajo registrados durante el 2017 resultó **proporcionalmente inferior a la verificada por el nivel de actividad de la Construcción**, con excepción de lo observado en el primer trimestre. Como se ilustra en el Gráfico IV, que considera la información surgida de las Cuentas Nacionales, **la elasticidad¹⁵ de la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a las variaciones del Producto Bruto Interno de la Construcción se mantuvo por debajo del valor unitario a lo largo de los últimos tres trimestres del año**, así como también en el balance de todo el 2017, reflejando una expansión del empleo registrado de menor intensidad que el alza del nivel de actividad sectorial.

Este comportamiento, cabe destacar, marca un diferencial con la evolución reciente de ambas variables. Tanto en el ciclo del año 2011, como en el de 2015, se observó un patrón de expansión más intensivo en la creación de puestos de trabajo respecto al 2017, dando lugar a que el incremento de los puestos fuese mayor al crecimiento de la actividad sectorial.

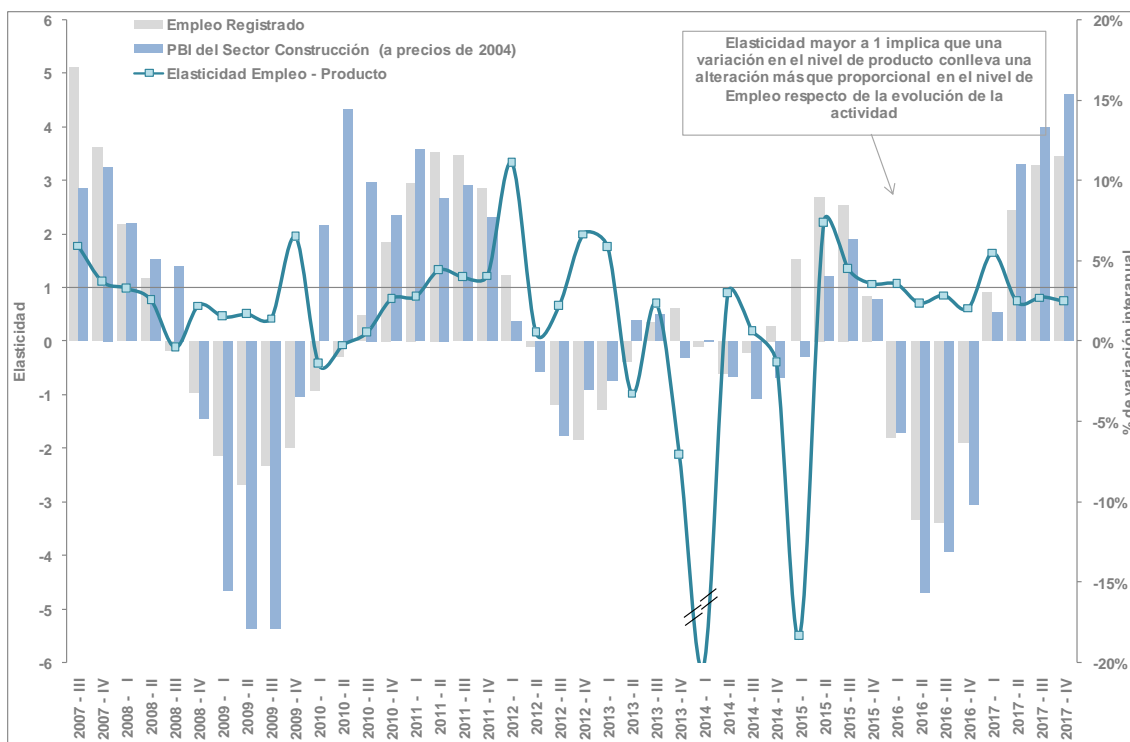
¹⁵ El análisis de elasticidad se utiliza para observar de manera conjunta la intensidad en la evolución de dos variables. En este caso, la cantidad de puestos de trabajo registrados y el Producto Bruto Interno de la Construcción. Cuando dicha variable asume valores superiores a 1 significa que el empleo sectorial registrado ha evidenciado una variación más que proporcional a la verificada en el Producto de la industria de la construcción. Un análisis más exhaustivo exigiría tomar en cuenta el empleo no registrado, cuyas cifras no se tienen con certeza. Una aproximación puede realizarse utilizando los datos del sector que son relevados en la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) que lleva adelante el INDEC en forma trimestral, ya que el Sistema de Seguridad Social informa sólo porcentuales.

Gráfico III – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual y variación trimestral e interanual. Tercer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

Gráfico IV – Elasticidad Empleo – Producto de la Construcción. Tercer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2017

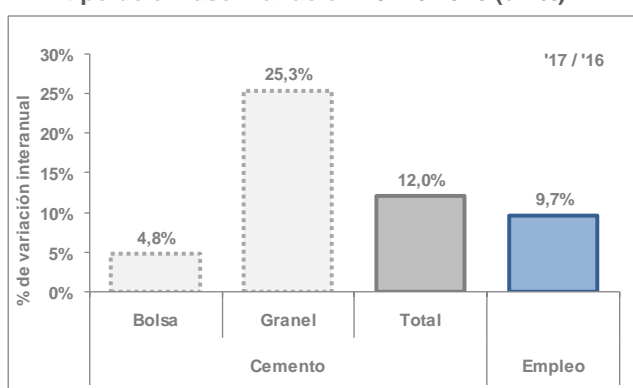


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON, Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

Un importante elemento a considerar para entender este fenómeno tiene que ver con la tipología de obras que sustentaron cada uno de los procesos de expansión de la actividad de la construcción. Como se analizó en el Marco General, una característica de la recuperación iniciada en 2017 fue la de estar impulsada por la ejecución de grandes obras (entre ellas las Viales), las que presentan una menor intensidad en el empleo de mano de obra.

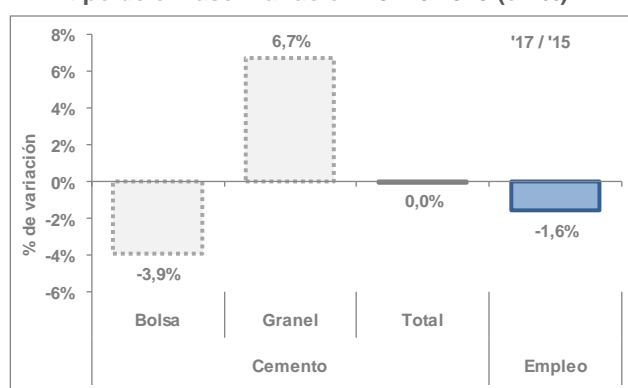
Si se consideran los datos de consumo de Cemento Portland (Gráfico V), se comprueba que la modalidad de despachos *a granel*, característica de las obras de gran porte, evidenció un incremento interanual cinco veces superior a la modalidad *en bolsa*. Así, el crecimiento del 12% en relación a los niveles de 2016 se explicó principalmente por lo que aconteció con los despachos *a granel*, cuyo incremento fue del orden del 25,3%. Así, el consumo de cemento *a granel* no sólo se recuperó frente a la caída sufrida en el año 2016, sino que culminó el 2017 en niveles superiores a los de 2015 (+6,7%), lo que contrasta con lo observado en los despachos de cemento *en bolsa* que resultaron un 3,9% inferiores a los de aquel año (ver Gráfico VI).

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación 2017 / 2016 (en %)



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

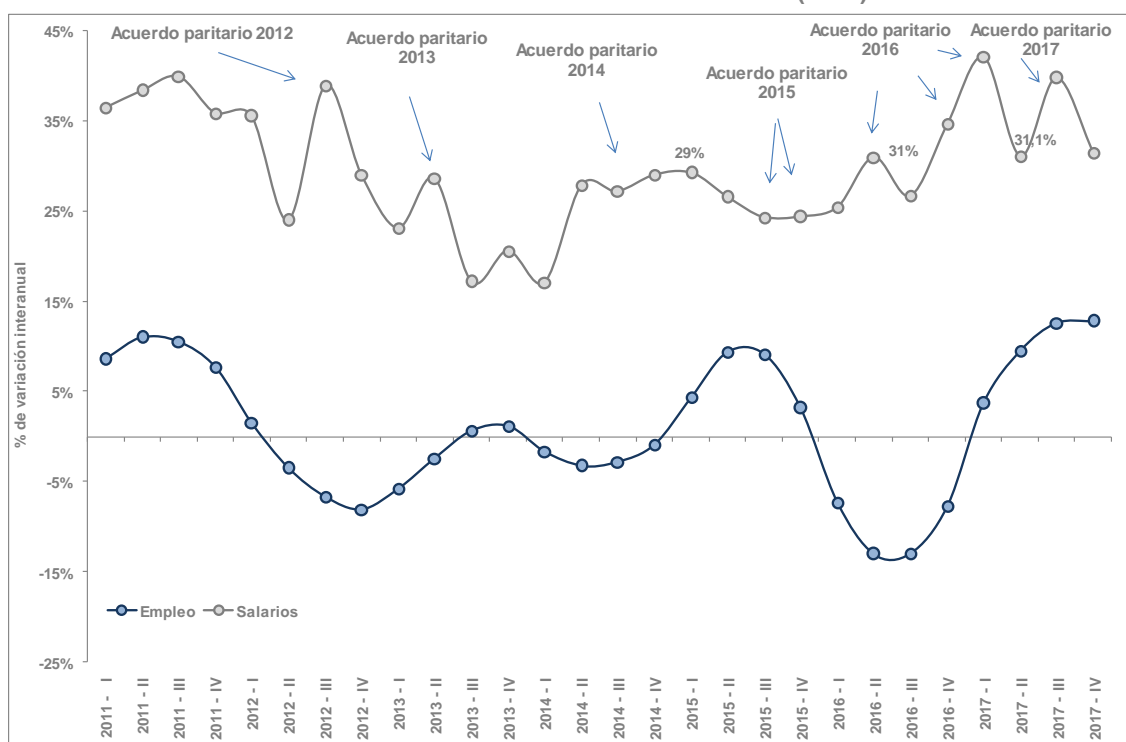
Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland según tipo de envase. Variación 2017 / 2015 (en %)



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

En relación a las remuneraciones del sector se destaca que **el 2017 presentó una marcada aceleración del ritmo de crecimiento interanual de los salarios nominales**, la segunda consecutiva. En un escenario de marcada preponderancia de la dinámica macroeconómica nacional, la propia de las remuneraciones se vio impulsada por el último tramo del Acuerdo Paritario 2016 (que marcó el aumento de los Básicos de Convenio aplicable en Enero) y, posteriormente, por el Acuerdo correspondiente al 2017. Como se abordará con mayor profundidad en la sección correspondiente, la evolución de los salarios registrados del sector se explica a partir de la aplicación de los dos tramos de incrementos negociados sobre los Básicos de Convenio, quebrándose la tendencia de desaceleración observada durante los años precedentes (Ver Gráfico VII).

Gráfico VII – Construcción. Puestos de Trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Primer trimestre 2011 – Cuarto trimestre 2017 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La recuperación del volumen de ocupación sectorial estuvo impulsada por la expansión de los planteles de las firmas constructoras y, sólo secundariamente, por una mayor cantidad de empleadores en actividad. El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,8 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así un incremento del 7,8% interanual.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Tamaño de empresa. Promedio mensual y variación interanual. Primer trimestre – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)

Tamaño Empresa	I - 2017	II - 2017	III - 2017	IV - 2017	2016	2017	% de Variación	
							IV - 2017 / IV - 2016	2017 / 2016
0 a 9 Empl.	63.636	64.377	64.997	65.255	64.762	64.566	0,4%	-0,3%
10 a 19 Empl.	47.879	48.240	49.777	50.969	48.114	49.216	4,7%	2,3%
20 a 49 Empl.	75.909	78.631	80.610	82.358	74.941	79.377	9,5%	5,9%
50 a 79 Empl.	40.499	41.440	42.545	43.557	39.128	42.010	10,2%	7,4%
80 a 99 Empl.	18.199	18.543	19.963	21.215	18.185	19.480	7,9%	7,1%
100 a 199 Empl.	53.236	55.825	56.524	57.266	46.905	55.712	16,8%	18,8%
200 a 299 Empl.	25.160	29.313	32.711	32.272	25.788	29.864	17,4%	15,8%
300 a 499 Empl.	23.503	25.387	25.185	26.120	20.140	25.049	36,1%	24,4%
500 o Más Empl.	35.410	40.157	44.631	47.653	33.269	41.963	38,6%	26,1%
Total	383.430	401.912	416.944	426.665	371.231	407.238	12,8%	9,7%

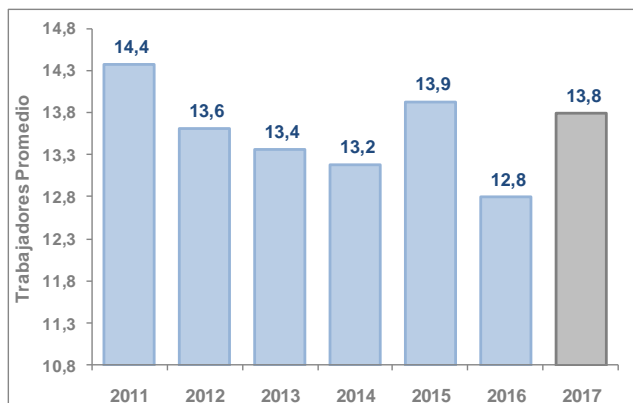
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con esta evolución, el indicador de empleo promedio se recuperó frente al bajo nivel de 2016, el menor de la serie histórica. De todas maneras, tal como se mencionó para el caso del total de ocupación, la recuperación no resultó suficiente para equiparar el registro del 2015.

En este punto cabe destacar que, cuando se contrasta con el 2015, la mejora en los tamaños medios de los planteles de las firmas constructoras resultó más significativa que la observada con el volumen general de ocupación. Como se ilustra en el Gráfico IX, mientras que la comparativa para el promedio muestra que el registro de 2017 se ubicó 1% por debajo del correspondiente al año 2015, en el caso del total el diferencial llega al -1,6%.

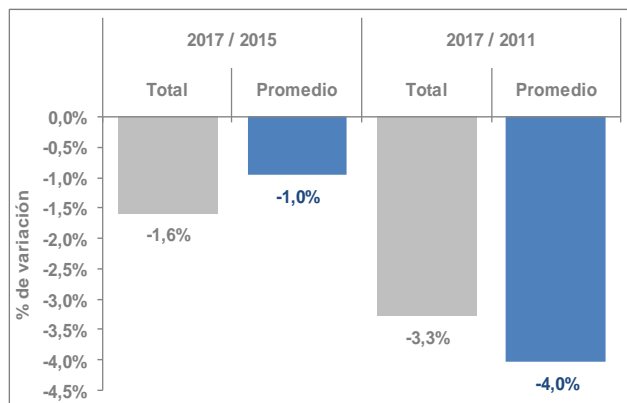
La situación es la inversa si el contraste se realiza en relación al año 2011, pico máximo de actividad sectorial. En este caso puede notarse que, mientras que el empleo total en 2017 resultó un 3,3% inferior a aquel, el tamaño medio de las firmas constructoras fue un 4% menor.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio mensual por empresa. 2011 – 2017 (en cantidad)



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

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación 2017 / 2015 y 2017 / 2011 (en %)



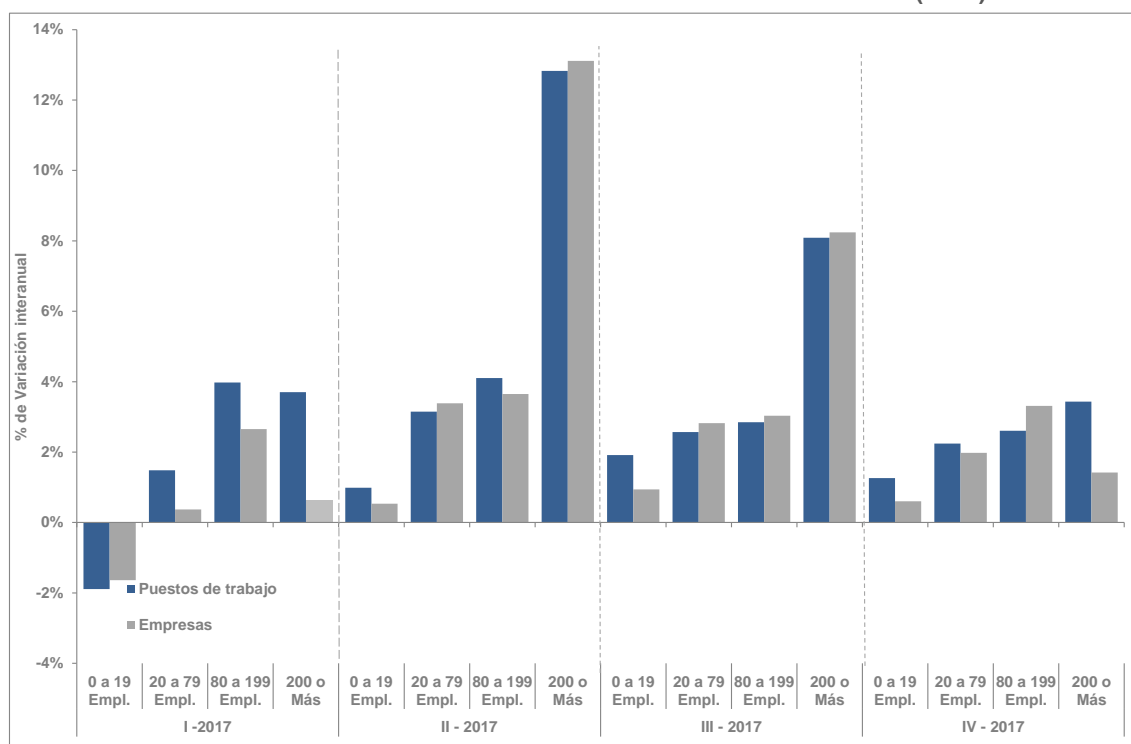
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Lo que se encuentra por detrás de estos datos es que **las grandes empresas constructoras fueron las principales protagonistas de la recuperación del empleo sectorial durante el 2017**, aunque su expansión no alcanzó para retomar los niveles récord del año 2011. Así, la dinámica del empleo por tamaño de firma delinea un escenario consistente con el crecimiento impulsado por la ejecución de grandes obras que fuera señalado en el apartado precedente.

Como se ilustra en el Gráfico X, **los segmentos de mayor dinamismo en la creación de nuevos puestos de trabajo fueron los que agrupan a los empleadores de tamaño medio y grande**. En especial, las firmas de plantel superior a los 200 trabajadores registrados mostraron un importante vigor a lo largo de los cuatro trimestres del año y se mantuvieron como las más dinámicas, inclusive en el contexto de desaceleración que caracterizó al cuarto trimestre del 2017.

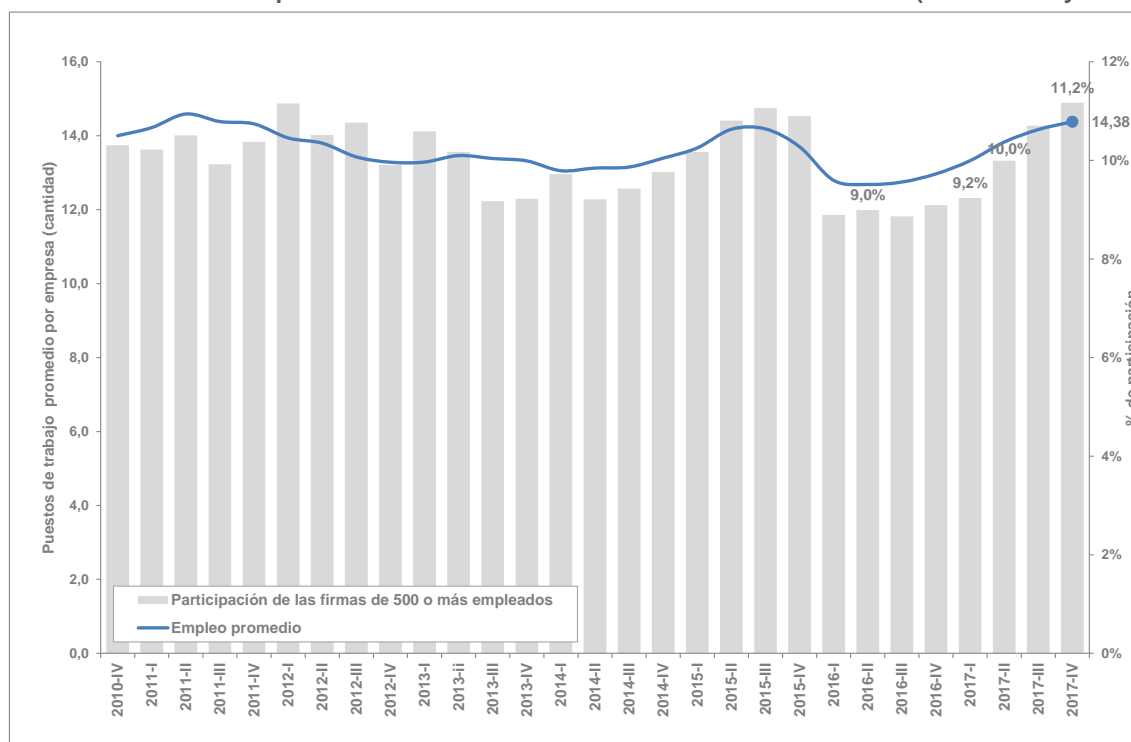
Las firmas de más de 500 trabajadores registrados, que mantuvieron una participación en torno al 9% durante el 2016, protagonizaron la creación de nuevos puestos de trabajo a lo largo del año bajo análisis. Así, **durante el último trimestre del 2017, el 11,2% del total de puestos de trabajo del sector se registró en este tipo de establecimientos**. Este fenómeno, como se ilustra en el Gráfico XI, explica en buena medida la expansión del indicador de empleo medio por empresa. Este alcanzó el nivel de **14,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora en el cuarto trimestre del año**, el mayor nivel desde el tercer trimestre de 2011.

Gráfico X – Construcción. Empresas y Puestos de trabajo registrados por tamaño de firma. Variación interanual. Primer trimestre – Cuarto Trimestre de 2017 (en %)



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

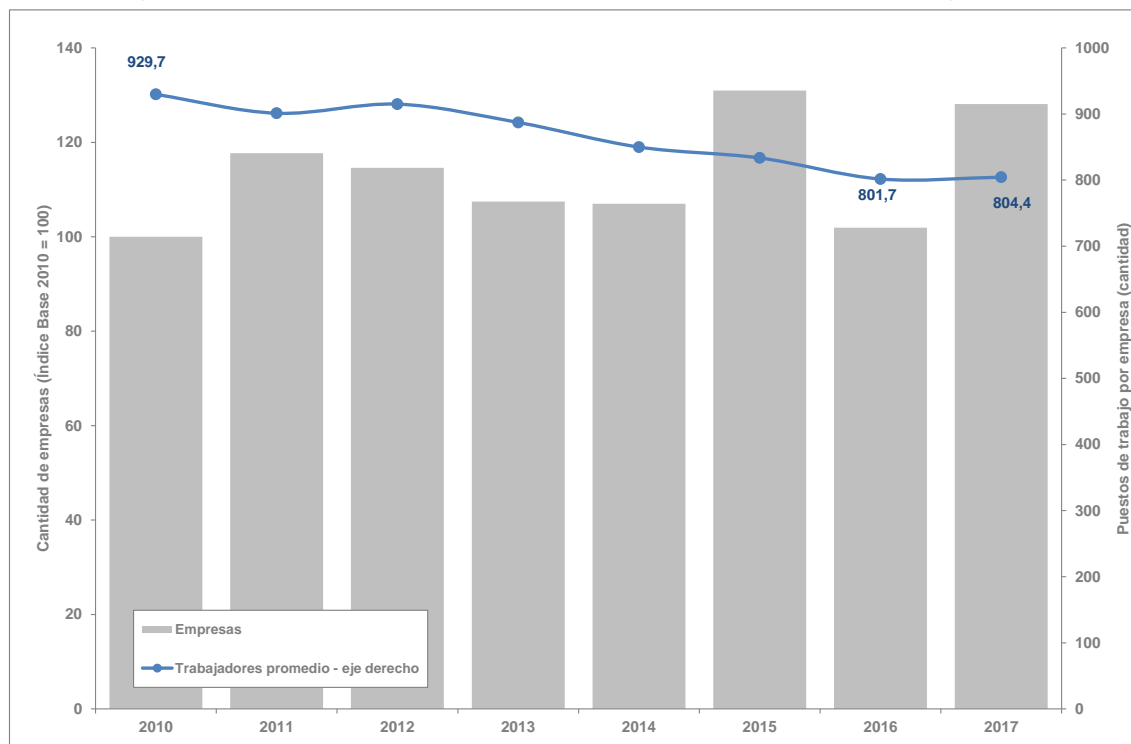
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Promedio total por empresa y Participación de las firmas de 500 o más empleados. Cuarto Trimestre 2010 - Cuarto Trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

En lo que se refiere específicamente a este segmento de grandes empleadores, el dato más relevante es que la mejora se explica por la recuperación en la cantidad de empresas con 500 o más empleados. Como se ilustra en el Gráfico XII, **el número de firmas incluidas en este segmento se incrementó significativamente (+25% interanual) recuperando el nivel observado en 2015**. Al mismo tiempo, el tamaño medio de estos establecimientos se mantuvo en niveles similares a los del 2016, demostrando que la buena performance del segmento estuvo determinada por el aumento en el número de empleadores.

Gráfico XII - Construcción. Empresas y puestos de trabajo registrados. Segmento de 500 o más trabajadores. Nivel y promedio mensual por empresa. 2010 - 2017 (índice Base 2010 = 100 y cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Marcando un contraste casi perfecto con lo acontecido un año atrás, la amplia mayoría de los distritos del país evidenció una recuperación de su nivel de empleo en 2017. Considerando el balance de los 12 meses del año, **21 de las 25¹⁶ jurisdicciones en las que se subdivide el territorio nacional marcaron un aumento interanual en la cantidad de puestos de trabajo registrados**.

¹⁶ Dado que se consideran separadamente las evoluciones de los municipios del Gran Buenos Aires y el Resto de las localidades de dicha Provincia, a los efectos de este análisis el territorio nacional queda dividido en 25 Jurisdicciones.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Promedio mensual y variación interanual. Años 2013 – 2017 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)

Provincia	I - 2017	II - 2017	III - 2017	IV - 2017	Promedio 2013	Promedio 2014	Promedio 2015	Promedio 2016	Promedio 2017	% de Variación	
										IV - 2017 / IV - 2016	2017 / 2016
Cdad. de Bs. As.	73.256	75.917	77.675	79.873	73.212	72.208	73.246	69.221	76.680	1,5%	10,8%
Buenos Aires	109.178	114.913	120.661	122.732	113.890	113.635	118.608	105.929	116.871	-8,8%	10,3%
GBA	73.819	77.452	80.999	81.423	78.865	78.702	80.936	72.063	78.423	-9,9%	8,8%
Resto Bs. As.	35.359	37.462	39.662	41.309	35.025	34.933	37.672	33.865	38.448	-6,4%	13,5%
Catamarca	2.551	2.790	3.021	2.946	2.694	2.885	2.877	2.116	2.827	-12,0%	33,6%
Chaco	7.674	8.503	9.087	8.377	8.222	8.575	9.186	7.001	8.410	-15,4%	20,1%
Chubut	9.543	9.967	9.854	10.181	9.557	9.884	10.377	9.120	9.886	-7,4%	8,4%
Córdoba	28.280	29.387	31.428	33.986	27.626	25.142	27.304	27.176	30.770	-2,3%	13,2%
Corrientes	5.978	6.191	6.601	6.845	5.150	4.639	6.285	6.356	6.404	-12,8%	0,7%
Entre Ríos	8.877	9.112	9.391	9.389	10.380	10.032	10.484	8.689	9.192	-10,4%	5,8%
Formosa	4.724	5.114	5.697	5.256	6.024	5.913	7.011	5.736	5.198	-24,9%	-9,4%
Jujuy	2.961	3.454	3.835	4.094	2.530	2.805	3.374	2.987	3.586	-10,7%	20,1%
La Pampa	3.239	3.244	3.272	3.070	3.402	2.946	3.206	3.733	3.207	10,9%	-14,1%
La Rioja	1.905	2.332	2.511	2.242	1.975	2.305	2.197	1.411	2.248	-27,0%	59,2%
Mendoza	12.359	12.774	13.439	13.235	11.093	11.207	13.187	11.719	12.952	-3,7%	10,5%
Misiones	8.575	9.382	9.916	9.615	10.933	9.978	12.552	9.052	9.372	-21,7%	3,5%
Neuquén	10.302	10.495	10.411	11.524	8.070	9.238	11.173	10.351	10.683	-14,4%	3,2%
Río Negro	7.630	7.830	7.463	7.944	7.367	7.293	8.206	7.473	7.717	-10,3%	3,3%
Salta	8.056	8.404	8.580	8.650	7.565	7.336	8.166	7.774	8.423	-4,2%	8,4%
San Juan	8.517	9.613	10.318	10.511	11.811	9.435	9.608	9.211	9.740	-1,7%	5,7%
San Luis	5.034	5.209	4.750	4.441	4.399	5.405	8.245	5.115	4.859	-33,4%	-5,0%
Santa Cruz	4.726	4.862	4.619	4.576	8.010	7.440	7.734	4.852	4.696	-43,9%	-3,2%
Santa Fe	36.499	37.090	37.627	39.316	33.769	33.166	34.010	33.376	37.633	1,6%	12,8%
Sgo. del Estero	6.654	7.306	7.988	8.287	7.252	7.555	7.404	6.521	7.559	-13,9%	15,9%
Tie. del Fuego	2.054	1.964	1.660	2.201	2.235	2.381	2.437	1.963	1.970	-12,2%	0,4%
Tucumán	9.641	10.508	11.167	11.459	11.028	10.571	10.733	9.492	10.694	-9,7%	12,7%
Sin Asignar	5.217	5.549	5.972	5.917	8.574	6.428	6.230	4.860	5.664	-15,2%	16,5%
Total	383.430	401.912	416.944	426.665	396.768	388.402	413.839	371.231	407.238	-7,7%	9,7%
% Var. Trim	-9,7%	-0,8%	0,9%	2,1%	-	-	-	-	-	-	-
% Var Anual	-7,3%	-13,0%	-12,9%	-7,7%	-	-	-	-	-	-	-

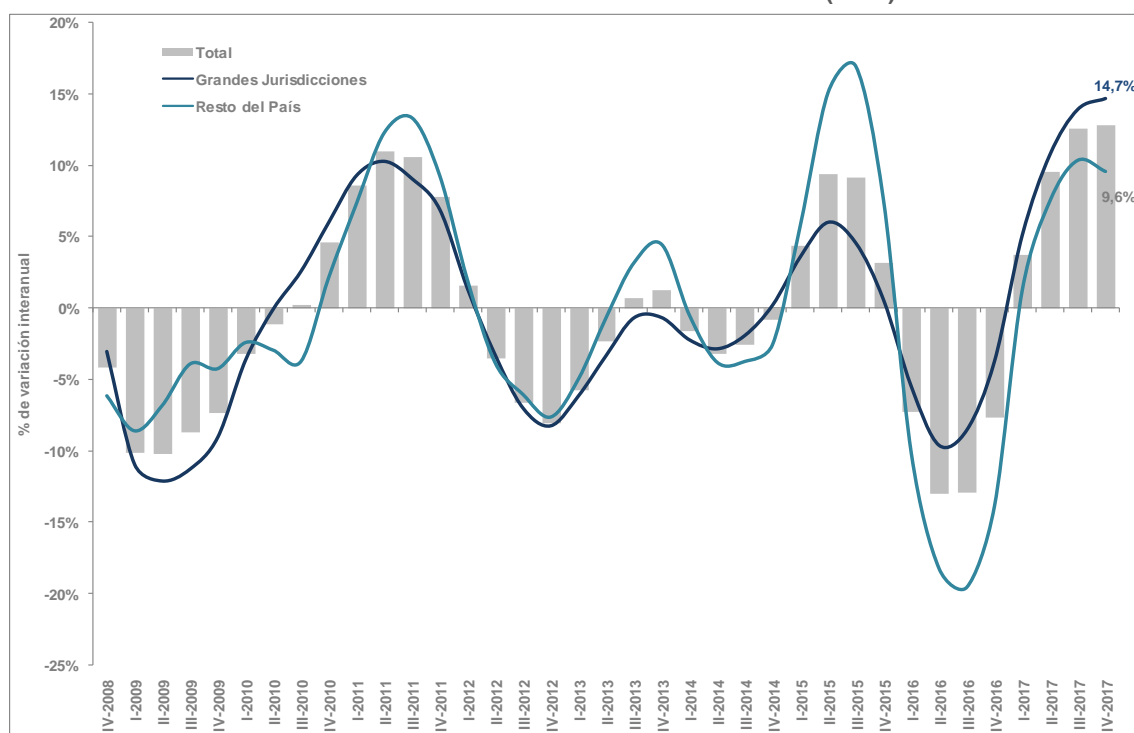
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Aunque generalizado, este proceso de expansión no resultó homogéneo. En este aspecto, la dinámica del 2017 resulta menos contrapuesta a la observada a lo largo del año precedente ya que en ambos casos **las Grandes Jurisdicciones¹⁷ resultaron ser los distritos de mejor desempeño relativo**. Como se ilustra en el Gráfico XIII, **la caída del empleo sectorial en estas jurisdicciones fue más moderada en 2016, al tiempo que lideraron la recuperación en el año 2017**.

La contracción de la cantidad de puestos de trabajo registrados en 2016 mostró un patrón marcadamente diferenciado a nivel territorial. Así, mientras que en las *Grandes Jurisdicciones* la cantidad de puestos disminuyó un 6,9% en relación al 2015, en el *Resto del País* el ritmo de caída fue algo más del doble, alcanzando el 15,6% interanual. Aunque con signos diferentes, la tendencia se mantuvo en idéntica línea durante el año bajo análisis. **El ritmo de incremento verificado en las Grandes Jurisdicciones superó al del Resto del País a lo largo de todo el 2017**, y aún más, no se vio afectado por la desaceleración registrada en el último trimestre.

¹⁷ Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gran Buenos Aires, interior de la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación interanual. Cuarto trimestre 2008 - 2017 (en %)

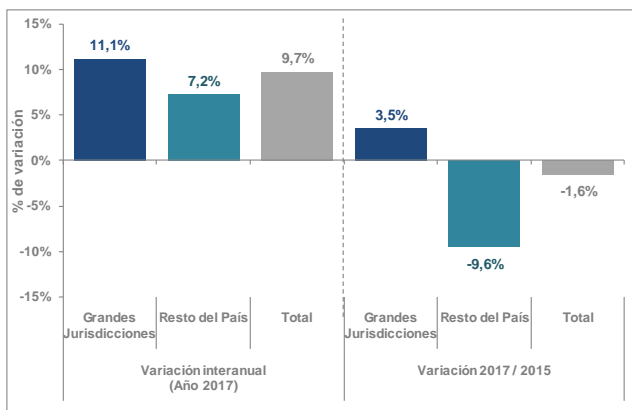


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El volumen de ocupación sectorial en los distritos clasificados dentro del grupo de las **Grandes Jurisdicciones** durante el año 2017 superó en un 11,1% al verificado un año atrás, impulsando la recuperación del empleo sectorial. Como se ilustra en el Gráfico XIV, en igual período la **expansión en el Resto del País fue del 7,2%**. El contraste entre las evoluciones de ambos grupos de jurisdicciones resulta más marcado cuando se consideran los niveles de 2017 en relación a los del 2015. Así, mientras que en el primer grupo se verifica un promedio de ocupación un 3,5% superior, el *Resto del país* presentó en 2017 un 9,6% menos de puestos de trabajo registrados que dos años atrás, siendo este factor explicativo de la caída a nivel nacional.

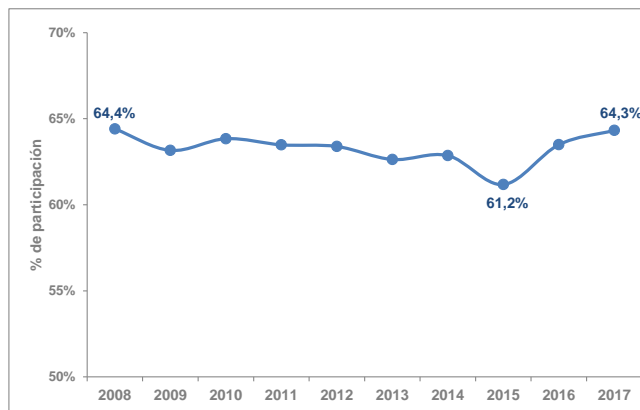
Así, si el año 2015 marcó el menor nivel de participación de las Grandes Jurisdicciones en la estructura del empleo sectorial (61,2%), se verificó una ostensible recuperación a lo largo de los dos años siguientes. Durante 2017 **el 64,3% del total de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción a nivel nacional se localizaron en los principales distritos del país**, retornando así a registros similares a los del año 2008 (ver Gráfico XV).

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones, Resto del País y total. Variación interanual y 2017/2015 (en %)



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

Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes Jurisdicciones. Participación sobre el total. 2008 - 2017 (en %)

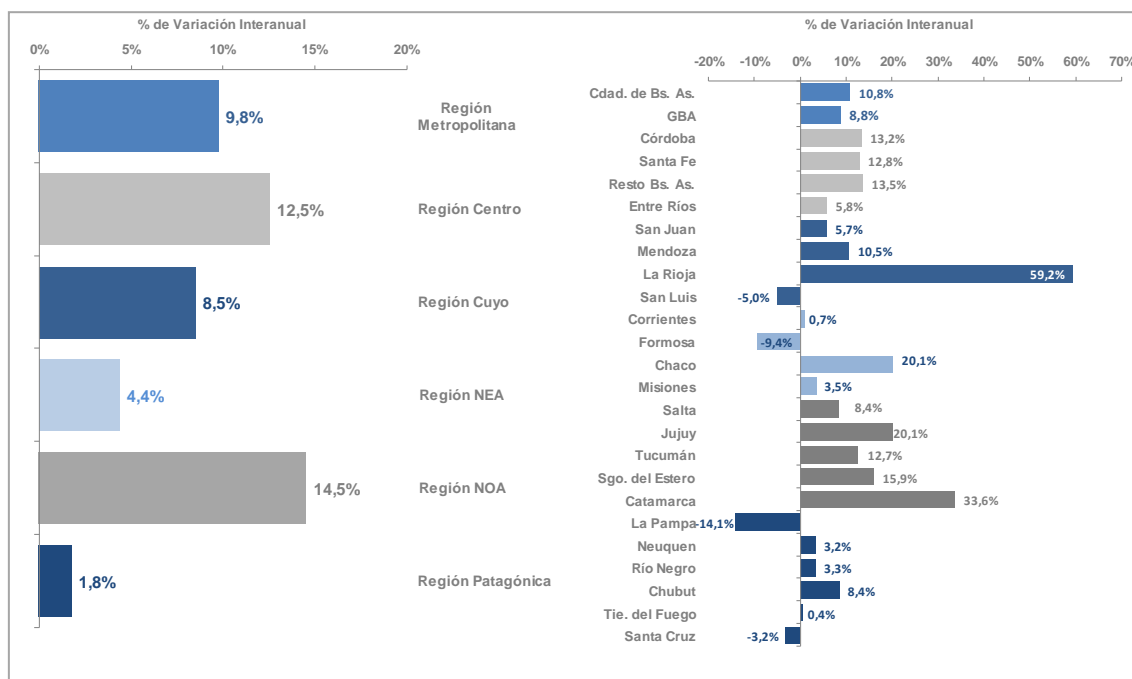


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Al interior de las *Grandes Jurisdicciones*, nucleadas en las regiones Centro y Metropolitana, la dinámica resultó más homogénea que en el resto del país. **El interior de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia de Córdoba fueron los distritos de mejor evolución (13,5% y 13,2% de crecimiento interanual, respectivamente)**, al tiempo que el menor dinamismo se encontró en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires, en donde la expansión en relación al año precedente fue del 8,8%. Aun así, este crecimiento junto al de la Ciudad de Buenos Aires (10,8%) fueron determinantes por su peso en el empleo global para la expansión del agregado nacional.

El Gráfico XVI ilustra el grado de difusión territorial del crecimiento del empleo sectorial en 2017. Todas las regiones expandieron sus niveles de ocupación, en tanto que si el análisis se realiza por Jurisdicción, sólo cuatro provincias (La Pampa, Formosa, San Luis y Santa Cruz) tuvieron una evolución interanual negativa.

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia y Región. Variación interanual. Año 2017 (en %)



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

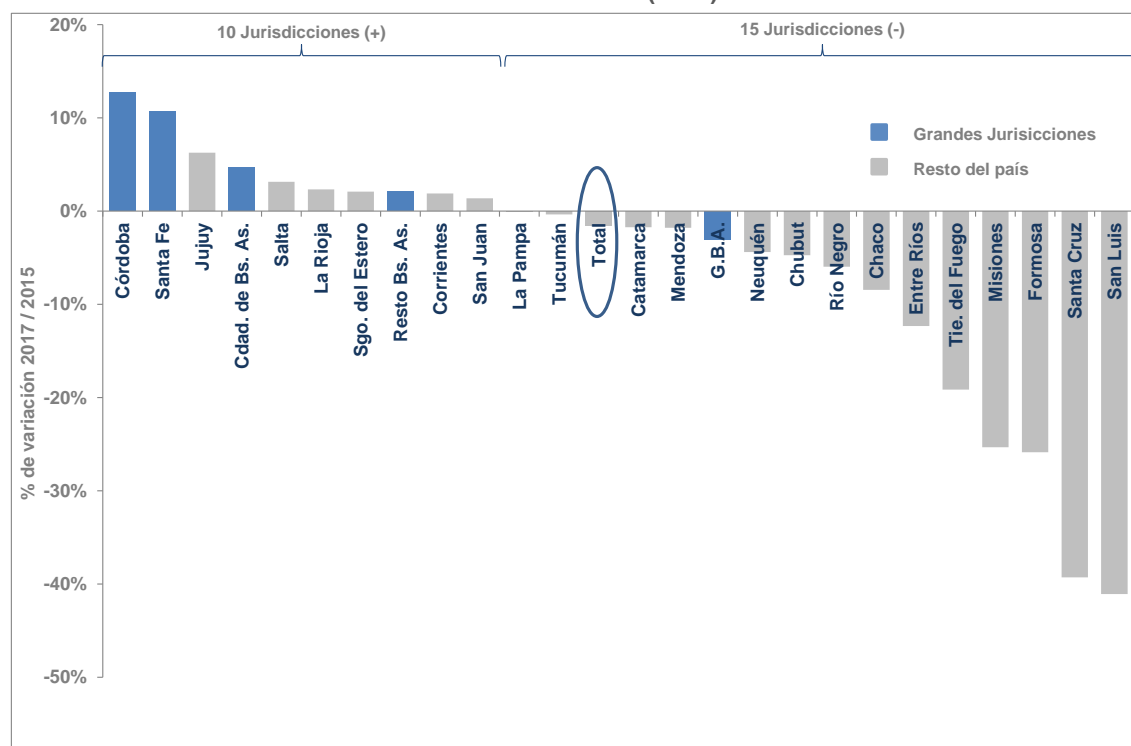
Las Regiones NOA y Centro fueron las que presentaron las mejores performances interanuales, con expansiones del 14,5% y 12,5% respectivamente. Las provincias que integran el NOA tuvieron todas una evolución favorable, con tasas de crecimiento entre el 8,4% (Salta) y el 33,6% (Catamarca).

La Región Patagónica presentó la expansión más reducida (1,8%), influida por la contracción del empleo verificada en la provincia de Santa Cruz (-3,2%).

Por su parte, **fueron 10 los distritos que exhibieron en 2017 un volumen de ocupación superior al del año 2015, de entre los cuales 4 corresponden a las Grandes Jurisdicciones.** Del *Resto del País* se destacan las provincias del Noroeste Argentino, Jujuy y Salta, que exhibieron un volumen de empleo sectorial 6,3% y 3,1% superior a los verificados dos años antes, respectivamente. En el extremo opuesto, **las provincias de San Luis, Santa Cruz y Formosa registraron en 2017 su segundo año de contracción consecutiva, con niveles de ocupación un 41,1%, 39,3% y 25,9% inferiores a los del 2015, respectivamente** (ver Gráfico XVII).

El dato destacable en este punto es que **los municipios que conforman el Gran Buenos Aires fueron los únicos del grupo de las Grandes Jurisdicciones en mostrar un nivel de empleo sectorial menor al de 2015 (-3,1%).**

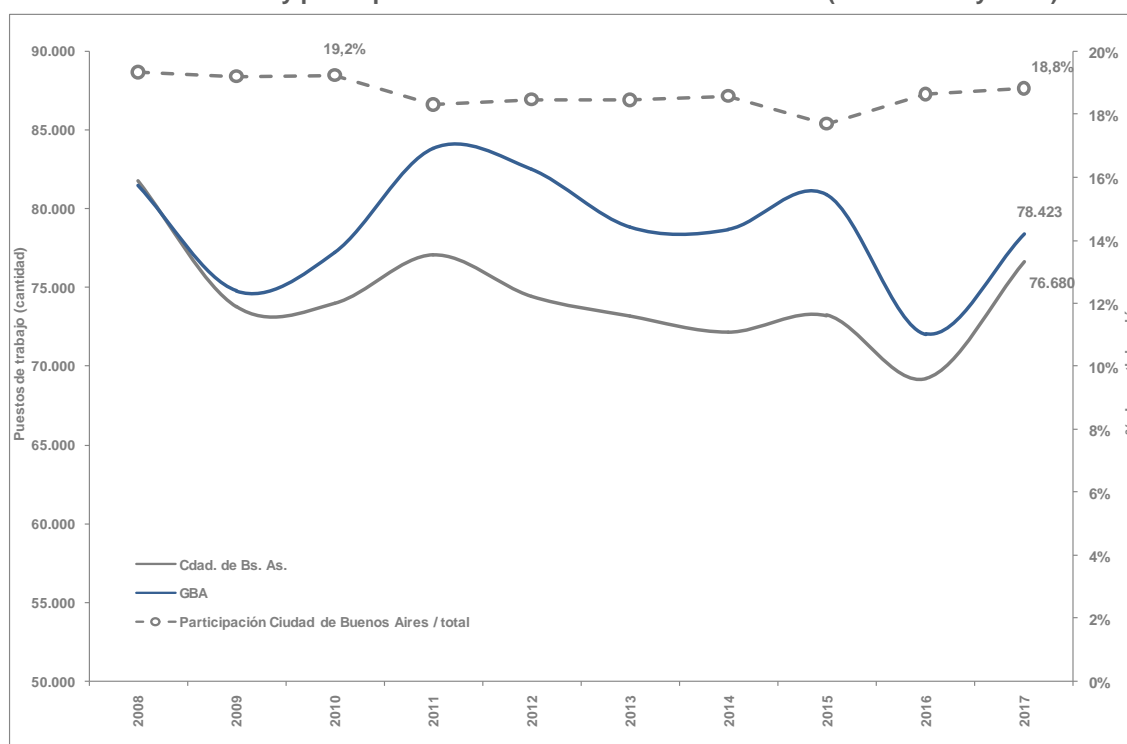
Gráfico XVII – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia.
Variación 2017 / 2015 (en %)



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

Analizando los distritos de la Región Metropolitana, se destaca el hecho de que el 2016 marcó una interrupción de la tendencia que era caracterizada por una mejor evolución relativa del GBA por sobre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la que se mantuvo en 2017. Así, luego de ocho años consecutivos en los que los municipios del conurbano bonaerense ostentaron una dinámica más favorable que la de la capital del país (con la excepción de fines del 2010 y del año 2014), **en 2016 la caída del empleo en el GBA duplicó a la registrada en la Ciudad Autónoma, al tiempo que en 2017 la recuperación resultó más intensa en la capital del país.** Como resultado de esto, la Ciudad alcanzó una participación del 18,8% del total de puestos de trabajo registrados a nivel nacional, la más elevada desde el año 2010 (ver Gráfico XVIII).

Gráfico XVIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires. Nivel y participación sobre el total. Años 2008 – 2017 (en cantidad y en %)



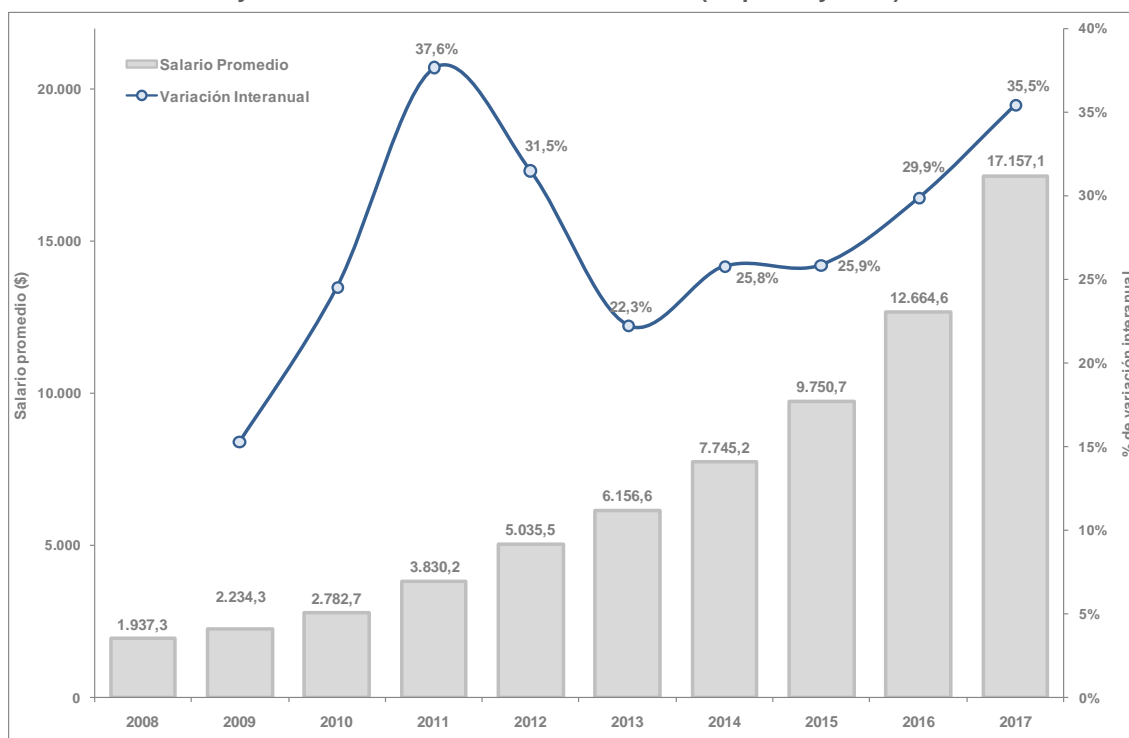
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

En paralelo al repunte del nivel de actividad, la dinámica de las remuneraciones nominales exhibió una nueva aceleración en el año 2017. **El salario percibido por los trabajadores del sector, incluyendo los pagos correspondientes al Aguinaldo, promedió los \$ 17.157,1 mensuales, lo que superó en un 35,5% al registro correspondiente al 2016.**

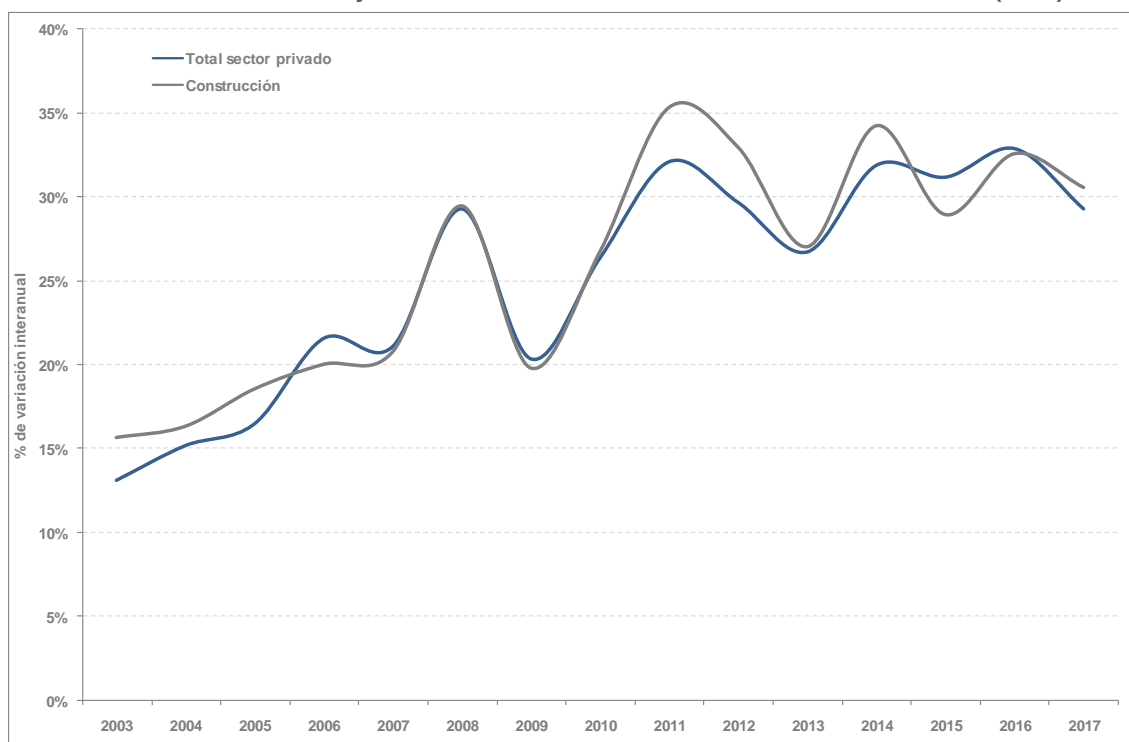
Así, el ritmo de expansión de las remuneraciones exhibió un nuevo incremento, el tercero consecutivo, y **marcó su nivel más elevado desde el año 2011. A diferencia de lo ocurrido en 2016, el incremento de los salarios del sector resultó mayor que el del total de las remuneraciones del sector privado** (ver Gráfico XIX).

Gráfico XIX – Construcción. Salario promedio de los trabajadores registrados. Monto mensual y variación interanual. Años 2008 - 2017 (en pesos y en %)



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

Gráfico XX – Remuneración promedio por todo concepto de los trabajadores registrados del sector privado. Total del Sector Privado y Construcción. Variación interanual. Años 2003 – 2017 (en %)



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

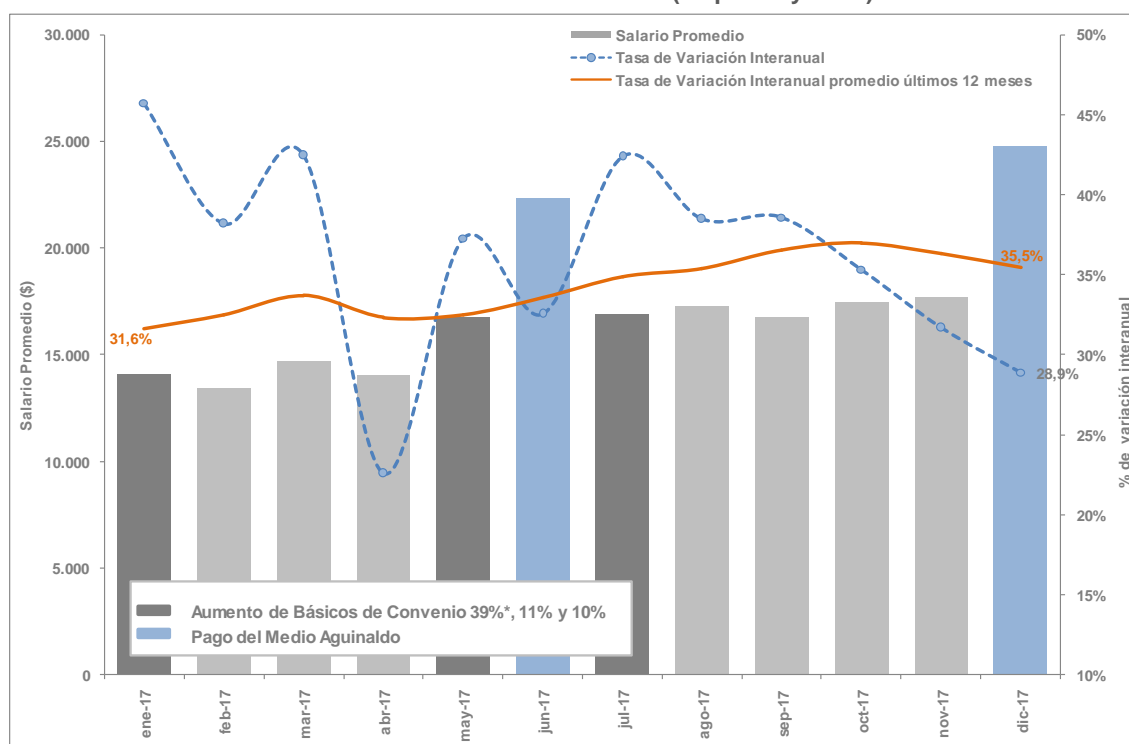
La dinámica salarial a lo largo del 2017 mostró oscilaciones mucho más pronunciadas que en los años anteriores, aunque con una tendencia hacia la desaceleración. De hecho, el último trimestre resultó el de menor ritmo de incremento interanual para los salarios de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción, pese al mejor escenario en términos de la actividad sectorial.

Los acuerdos alcanzados en materia salarial constituyen un elemento fundamental para comprender la evolución de las remuneraciones del sector de la construcción en los últimos años. Las particularidades de los acuerdos alcanzados en 2016 y en 2017 permiten explicar las variaciones en el ritmo de incremento de las remuneraciones registradas.

El año inició con un aumento para los salarios correspondientes al mes de Enero de 2017 del 39% (considerando como base los Básicos vigentes al 31 de Marzo de 2016). Este incremento, resultado de la reapertura de la paritaria 2016, tuvo un significativo impacto sobre la dinámica salarial, como se ilustra en el Gráfico XXI.

El Acuerdo correspondiente al 2017, en tanto, resultó Homologado por Resolución 2017-122-APN-SSRL#MT del 8 de Mayo de 2017 y pautó la evolución de los Básicos de Convenio entre el 1 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2018. En este se determinó que el incremento de las remuneraciones en dicho período se efectuaría en dos tramos: el primero de ellos del 11% resultó aplicable al mes de Abril de forma retroactiva y el segundo del 10% con las remuneraciones del mes de Julio. Ambos meses marcaron puntos significativos en la dinámica interanual siendo que, de hecho, luego del incremento de Julio la tasa de variación interanual entró en una tendencia de desaceleración que se mantuvo hasta el final del 2017.

Gráfico XXI - Construcción. Salario promedio de los trabajadores registrados. Monto mensual y Variación interanual. Enero - Diciembre 2017 (en pesos y en %)



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

Dentro de la estructura del empleo sectorial por escala salarial, este incremento del 35,5% promedio de las remuneraciones registradas se tradujo en un desplazamiento de trabajadores desde los segmentos de menor a los de mayor remuneración nominal. En este sentido, como se ilustra en el Gráfico XXIII, **fueron 152.168 la cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron a lo largo del 2017 un salario promedio mensual igual o superior a los \$16.000 (incluyendo el pago del medio Aguinaldo), cantidad que duplica a la observada en 2016 (+107%).**

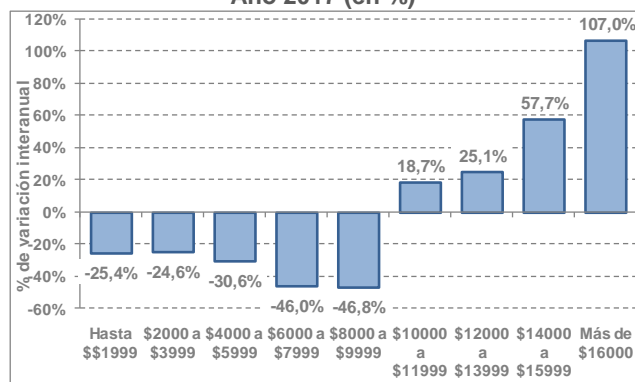
Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Promedio mensual y Variación interanual. Años 2016 – 2017 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)

Franja Salarial	I - 2017	II - 2017	III - 2017	IV - 2017	2016	2017	% de Variación interanual	
							IV - 2017 / IV - 2016	2017 / 2016
Hasta \$5.999	21.886	17.722	18.792	15.952	24.923	18.588	-18,0%	-25,4%
\$6.000 a \$9.999	21.897	17.578	17.631	15.688	24.125	18.198	-17,6%	-24,6%
\$10.000 a \$11.999	27.404	20.334	19.748	17.859	30.746	21.336	-26,9%	-30,6%
\$12.000 a \$13.999	27.770	23.262	23.955	21.105	44.458	24.023	-21,1%	-46,0%
\$14.000 a \$15.999	61.473	35.676	25.127	22.153	67.932	36.107	-62,4%	-46,8%
Más de \$16.000	53.676	54.398	60.117	52.346	46.449	55.134	3,9%	18,7%
	44.774	41.175	48.098	42.325	35.248	44.093	4,3%	25,1%
	32.887	35.320	43.868	38.282	23.829	37.589	31,5%	57,7%
	91.663	156.448	159.608	200.954	73.523	152.168	83,4%	107,0%
Total	383.430	401.912	416.944	426.665	371.231	407.238	12,8%	9,7%

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

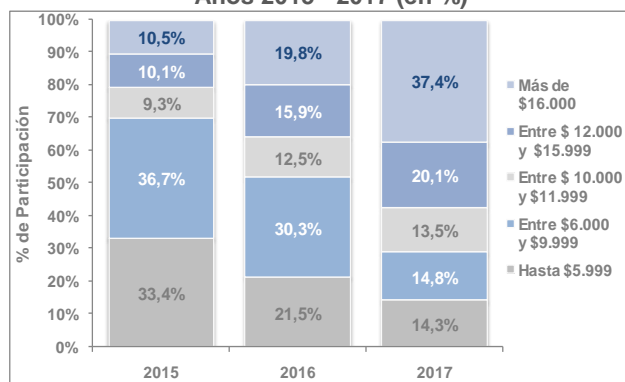
Así, algo más de la mitad del total de los empleados en firmas constructoras percibieron un salario mensual igual o superior a los \$12.000, esto es un 30,3% por sobre el Salario Mínimo Vital y Móvil¹⁸ correspondiente a igual período (Gráfico XXIV).

Gráfico XXII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Variación interanual. Año 2017 (en %)



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

Gráfico XXIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Participación. Años 2015 - 2017 (en %)



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

El análisis de la dinámica salarial por tamaño de firma muestra un panorama similar al verificado en 2016. La mirada trimestral, relativamente menos afectada por las variaciones puntuales de la estructura del empleo sectorial por tamaño de firma muestra que, en efecto, en todos los casos las tasas de incremento más elevadas se concentran en el primer y el tercer trimestre del año, con una tendencia general a la desaceleración.

Esta relativa homogeneidad en términos de la dinámica salarial, coherente con un escenario de mayor protagonismo de la negociación paritaria en la determinación de la pauta seguida por las remuneraciones, se expresa también en la reducción progresiva de la brecha entre los salarios percibidos por los trabajadores registrados en las firmas de mayor y de menor tamaño relativo. Así, mientras que en el año 2012 la media salarial correspondiente al segmento de empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores resultaba 2,3 veces mayor a la verificada en el conjunto de empresas de hasta 9 empleados, **igual relación se redujo en 2017 a sólo 1,9 veces** (ver Gráfico XXV).

¹⁸ Para mantener la comparabilidad entre ambas series, en el caso del Salario Mínimo Vital y Móvil se estima un proporcional de Medio Aguinaldo.

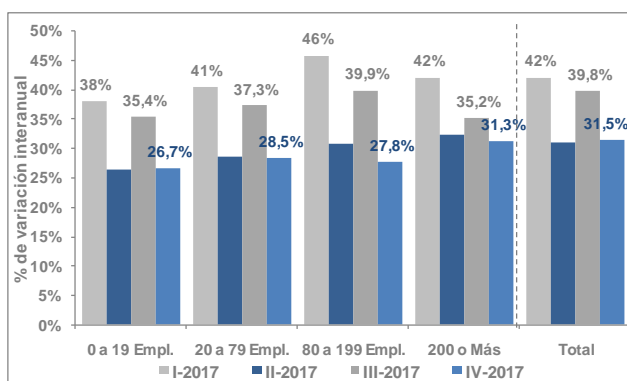
Cuadro V – Construcción Salario promedio por Tamaño de empresa. Promedio mensual y Variación interanual. Años 2016 – 2017 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)

Tamaño Empresa	I - 2017	II - 2017	III - 2017	IV - 2017	2016	2017	% de Variación interanual	
							IV - 2017 / IV - 2016	2017 / 2016
0 a 9 Empl.	11.234,3	10.841,6	9.784,1	12.103,4	10.218,3	13.382,1	33,3%	31,0%
10 a 19 Empl.	11.153,7	10.795,4	9.802,7	12.029,2	10.174,4	13.333,8	31,2%	31,1%
20 a 49 Empl.	12.331,0	11.916,5	10.587,3	13.194,7	11.103,2	14.865,1	32,4%	33,9%
50 a 79 Empl.	13.255,5	13.125,7	11.982,0	14.592,8	12.310,9	16.168,0	34,1%	31,3%
80 a 99 Empl.	13.600,0	12.939,4	12.091,5	14.666,1	12.400,5	16.415,0	40,0%	32,4%
100 a 199 Empl.	14.985,5	14.273,4	13.004,1	16.379,3	13.433,2	18.210,1	29,2%	35,6%
200 a 299 Empl.	17.246,0	15.101,1	14.085,0	18.557,7	14.626,2	20.662,9	37,0%	41,3%
300 a 499 Empl.	18.072,7	17.538,4	15.816,3	19.818,6	16.469,7	22.034,8	26,3%	33,8%
500 o Más Empl.	20.389,2	20.295,0	18.191,2	22.260,2	19.080,1	24.870,0	54,6%	30,3%
Total	14.038,9	13.473,5	12.140,5	15.166,7	12.664,6	17.157,1	35,5%	35,5%

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

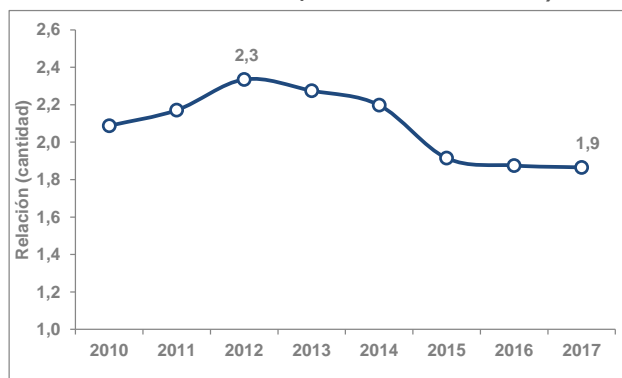
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XXIV – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Variación interanual. Primer trimestre – Cuarto trimestre 2017 (en %)



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

Gráfico XXV - Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Relación entre las firmas de 500 o más empleados y las de hasta 9 empleados. Años 2010 - 2017 (en cantidad de veces)



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

Algo similar se observó a nivel territorial. Como se ilustra en el Gráfico XXVI, **el ritmo de expansión de los salarios promedios de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción se aceleró a lo largo de todas las regiones del país, con la única excepción del Noreste Argentino.** Luego de dos años liderando el ritmo de incremento de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector (verificando también la mayor intensidad en términos de la caída del nivel de ocupación)¹⁹, **el NEA exhibió un incremento del 31% interanual, inferior al de un año atrás y el menor del país.**

¹⁹ Especialmente en el año 2016, la dinámica de la media salarial en esta región combinó el impulso de la negociación paritaria y la caída de la cantidad de trabajadores registrados que, en el corto plazo, se traduce en una elevación del promedio salarial puesto que se produce una mayor concentración de los trabajadores de mayor antigüedad y calificación y, por tanto, de mayor remuneración media.

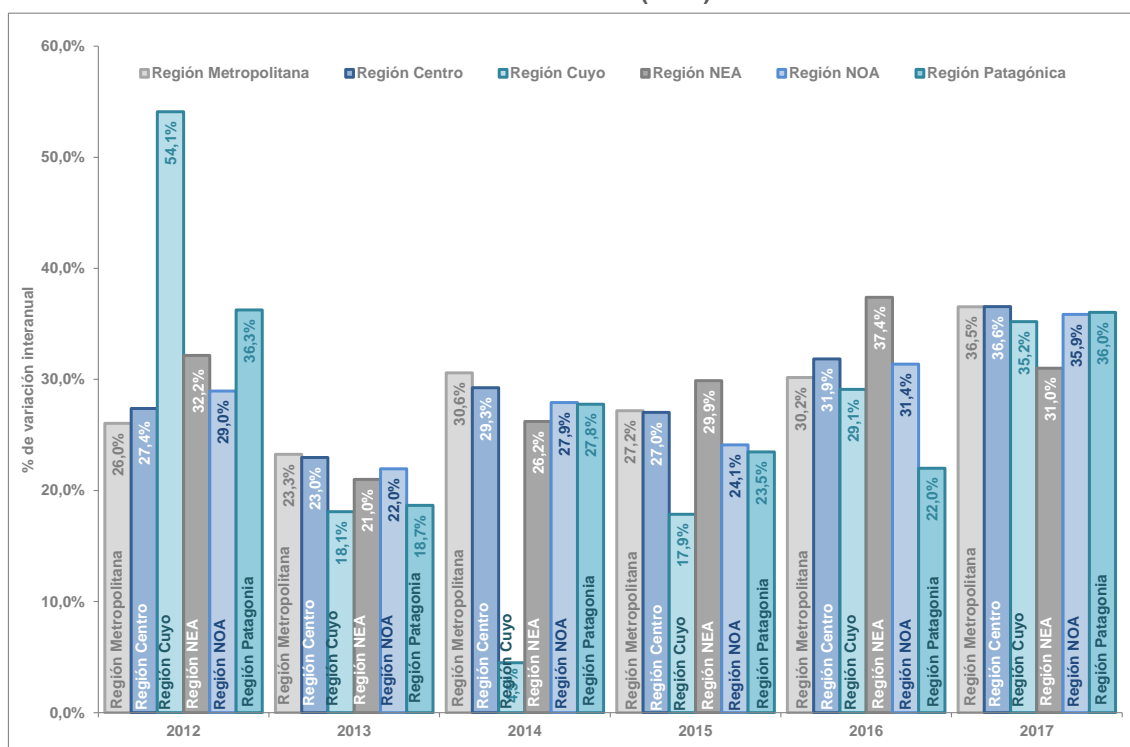
**Cuadro VI – Construcción. Salario promedio por Provincia. Monto promedio mensual y Variación interanual.
Años 2013 – 2017 y Primer trimestre – Cuarto trimestre 2017 (en \$ y en %)**

Provincia	I - 2017	II - 2017	III - 2017	IV - 2017	Promedio 2013	Promedio 2014	Promedio 2015	Promedio 2016	Promedio 2017	% de Variación interanual	
										IV - 2017 / IV - 2016	2017 / 2016
Cdad. de Bs. As.	14.038,9	17.822,3	17.235,5	20.515,6	5.685,1	7.489,0	9.563,7	12.586,5	17.403,1	35,9%	38,3%
Buenos Aires	13.731,4	17.400,0	16.756,6	19.835,1	6.067,2	7.785,8	9.843,3	12.633,4	16.930,8	32,2%	34,0%
GBA	13.093,4	16.615,4	16.101,9	18.916,8	5.687,6	7.366,7	9.336,2	12.009,0	16.181,9	33,3%	34,7%
Resto Bs. As.	15.056,0	19.018,5	18.087,8	21.641,5	6.907,8	8.717,5	10.928,9	13.947,9	18.450,9	29,7%	32,3%
Catamarca	12.894,0	16.085,7	15.870,0	17.888,5	5.506,6	6.753,1	8.408,9	11.302,6	15.684,6	29,9%	38,8%
Chaco	14.963,9	17.965,3	17.116,2	19.611,5	5.358,3	6.966,7	9.177,8	13.509,1	17.414,2	18,3%	28,9%
Chubut	20.106,5	24.665,3	24.036,6	29.930,3	8.838,6	11.295,9	13.682,2	18.159,1	24.684,7	38,2%	35,9%
Córdoba	13.635,7	17.927,1	17.268,5	20.474,8	5.039,2	6.615,1	8.372,9	11.641,0	17.326,5	39,6%	48,8%
Corrientes	11.499,0	14.684,8	14.912,0	17.094,9	5.079,1	6.311,0	7.948,7	10.296,3	14.547,7	35,0%	41,3%
Entre Ríos	13.494,7	17.329,6	16.284,1	19.378,5	5.745,7	7.317,6	9.382,1	12.155,4	16.621,8	32,7%	36,7%
Formosa	14.472,3	17.199,5	17.018,4	18.839,9	5.675,4	7.122,0	9.831,7	13.878,5	16.882,5	19,3%	21,6%
Jujuy	12.216,6	15.487,2	15.644,7	17.168,8	5.367,6	6.800,5	8.534,5	11.351,7	15.129,3	27,8%	33,3%
La Pampa	14.534,7	18.339,6	17.507,9	20.088,1	5.719,2	7.491,8	9.325,1	12.521,8	17.617,6	30,4%	40,7%
La Rioja	12.242,8	14.946,6	15.123,9	18.216,9	5.491,9	6.802,1	8.589,3	12.111,8	15.132,6	27,8%	24,9%
Mendoza	12.129,6	15.128,0	14.572,7	16.147,9	5.338,4	6.956,4	8.365,4	10.755,9	14.494,5	25,1%	34,8%
Misiones	12.154,0	15.084,6	14.894,9	16.676,9	5.325,7	6.602,7	8.359,6	11.068,2	14.702,6	26,3%	32,8%
Neuquén	16.447,8	20.078,5	19.078,0	22.887,0	6.822,4	9.251,4	11.426,4	14.975,1	19.622,8	29,0%	31,0%
Río Negro	16.192,4	19.814,6	18.539,1	21.937,2	6.728,7	8.755,8	10.775,9	14.048,3	19.120,8	28,8%	36,1%
Salta	11.890,3	14.908,3	14.666,8	16.026,5	5.133,9	6.435,3	8.130,7	10.798,5	14.373,0	26,0%	33,1%
San Juan	14.010,1	17.774,9	16.560,7	19.562,0	9.984,2	8.690,1	9.962,1	12.143,0	16.977,0	33,7%	39,8%
San Luis	13.353,5	16.534,2	15.594,9	18.546,8	5.478,2	7.268,9	8.755,4	12.130,8	16.007,4	26,8%	32,0%
Santa Cruz	29.346,0	37.473,7	35.269,8	41.794,9	13.678,9	17.036,0	22.199,1	25.035,7	35.971,1	38,5%	43,7%
Santa Fe	13.390,7	16.748,9	15.773,2	18.515,7	5.402,9	7.074,2	9.123,4	12.235,1	16.107,1	26,6%	31,6%
Sgo. del Estero	13.409,7	17.254,9	16.340,8	18.492,6	6.231,1	7.988,0	9.799,7	12.475,6	16.374,5	24,7%	31,3%
Tie. del Fuego	23.113,1	27.112,8	26.025,8	29.984,1	9.814,3	12.821,6	16.055,9	20.934,3	26.558,9	18,0%	26,9%
Tucumán	9.478,6	12.087,6	12.227,2	13.534,0	3.916,3	5.069,9	6.261,2	8.307,5	11.831,9	35,8%	42,4%
Sin Asignar	13.425,6	17.119,5	16.901,4	18.118,5	8.725,7	7.717,6	9.222,7	12.010,4	16.391,3	24,6%	36,5%
Total	14.038,9	17.670,4	16.970,8	19.948,4	6.156,6	7.745,2	9.750,7	12.664,6	17.157,1	31,5%	35,5%
% Var. Trim	-7,4%	25,9%	-4,0%	17,5%	-	-	-	-	-	-	-
% Var Anual	42,1%	31,1%	39,8%	31,5%	22,3%	25,8%	25,9%	29,9%	35,5%	-	-

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

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

Gráfico XXVI - Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Años 2012 - 2017 (en %)

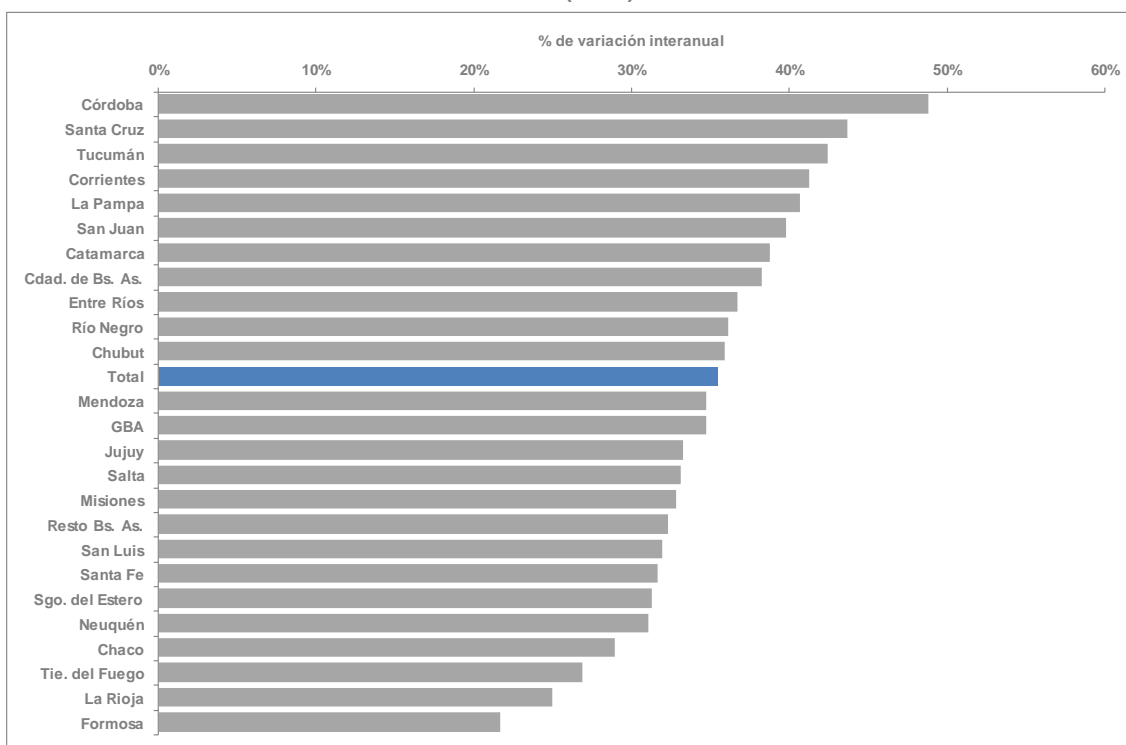


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El aumento de las remuneraciones continuó liderado por la Provincia de Córdoba, distrito donde el promedio de los salarios nominales de los trabajadores registrados se elevó un **48,8% interanual**, considerando el período correspondiente a los doce meses del 2017. Esta jurisdicción es seguida por la **Provincia de Santa Cruz, la que alcanzó un ritmo de incremento del 43,7%** (ver Gráfico XXVII).

Otros tres distritos presentaron una dinámica destacada en 2017, con ritmos de expansión salarial superiores al 40%. Se trata de Tucumán, Corrientes y La Pampa, en donde la tasa de crecimiento interanual de las remuneraciones fue del 42,4%, 41,3% y 40,7%, respectivamente.

Gráfico XXVII - Construcción. Salario promedio por Provincia. Variación interanual. 2017 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país²⁰

Tras dos años consecutivos de retracción, los proyectos de edificación a nivel nacional retomaron la senda expansiva. **La superficie permitida en los 41 municipios relevados por el INDEC alcanzó en 2017 los 7.577.031 m², marcando así un crecimiento del 9,5% y el mayor registro desde el año 2014.**

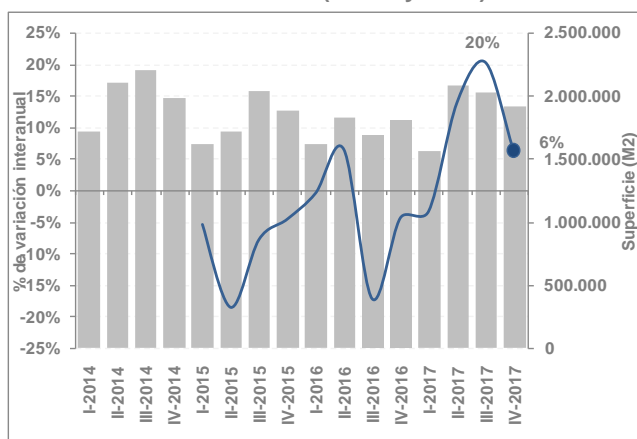
Cuadro I - Permisos de Construcción en 41 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel anual y Variación interanual. Años 2014 – 2017 (en M2 y en %).

Periodo	Permisos Construcción 41 Municipios	
	M2	% Var. Año anterior
2014	7.997.092	-
2015	7.250.570	-9,3%
2016	6.921.442	-4,5%
2017	7.577.031	9,5%
% var. 2017/2014	-5,3%	

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

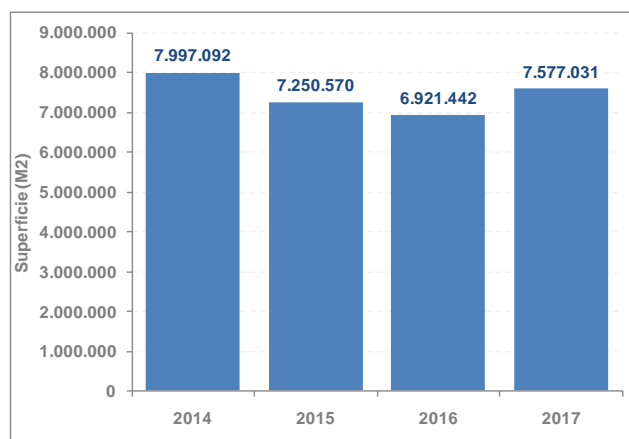
El mayor dinamismo estuvo concentrado en el segundo y el tercer trimestres del año. El 2017 comenzó con una caída del 3% interanual, tras lo cual se inició un ciclo expansivo que registró ritmos del 14% durante el segundo trimestre y del 20% en el tercero (ver Gráfico I).

Gráfico I - Superficie permitida para Construcción en 41 municipios relevados por el INDEC. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2014 – Cuarto trimestre 2017 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II - Superficie permitida para Construcción en 41 Municipios relevados por el INDEC. Nivel anual. Años 2014 – 2017 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

²⁰ Tras un período de discontinuidad en la publicación de datos estadísticos vinculada a la declaración del estado de Emergencia Estadística, el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la Construcción en el mes de Mayo de 2016. En dicha oportunidad se introdujeron dos cambios en relación con la información ofrecida previamente.

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

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

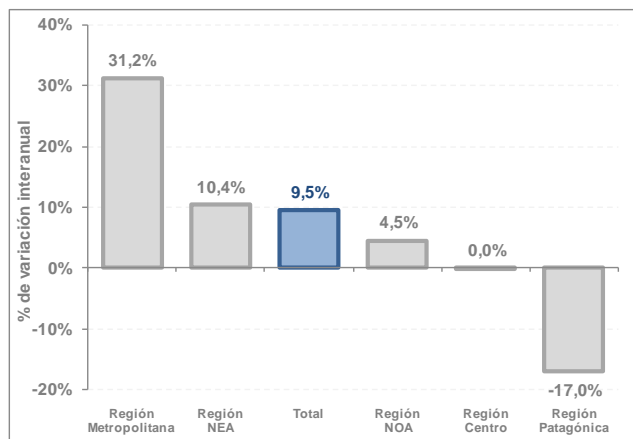
La evolución nacional fue el resultado de comportamientos heterogéneos a nivel regional, pero que se mantuvieron en la tendencia inaugurada en 2016. En un **contexto marcado por la liberalización del acceso al Mercado de Cambios ocurridas a finales de 2015 y las modificaciones en materia del financiamiento hipotecario a la vivienda**, el segmento de nuevos desarrollos se vio potencializado a lo largo del país pero con especial énfasis en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

En términos regionales²¹, puede verse que el desempeño mantuvo una tendencia similar a la del 2016. **La Región Metropolitana volvió a ser la que experimentó la mejor evolución con un crecimiento del 31,2%, casi totalmente atribuible a lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, toda vez que **los Partidos del Gran Buenos Aires mostraron un relativamente más modesto crecimiento del 9%**. Así, tal como aconteciera en el año precedente, en la evolución de los permisos de 2017 se destacó la preponderancia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tanto en lo que hace al ritmo de expansión como por el aporte el total de superficie permitida.

En los municipios correspondientes al Noreste Argentino el incremento fue más moderado pero aun así superior a la media nacional. La superficie total permitida en 2017 superó en un 10,4% a la registrada un año atrás, impulsada principalmente por la expansión en las ciudades de Corrientes (46% interanual) y Posadas (16%). **Los distritos correspondientes a la Región Centro, por su parte, mantuvieron un registro de superficie similar al de 2016**, de manera que no tuvieron un papel significativo en la recuperación del volumen de desarrollos en 2017.

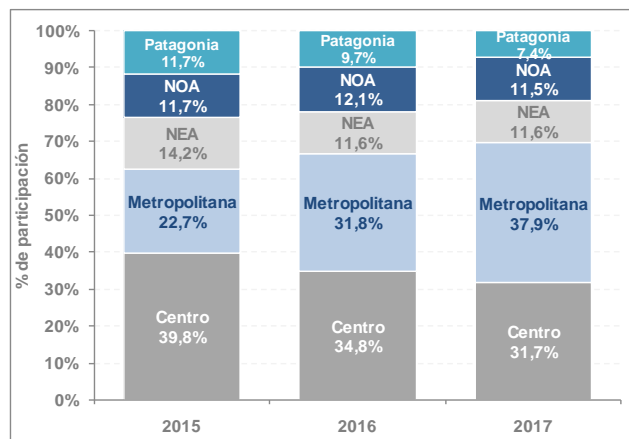
Como se ilustra en el Gráfico IV, el bienio 2016 - 2017 marca una reconfiguración de la distribución territorial de los nuevos desarrollos. En particular, **resulta marcada la recuperación del protagonismo de la Región Metropolitana, cuya participación en el volumen total de superficie permitida en la nómina de 41 municipios se incrementó en casi un 80% entre 2015 y 2017**, al pasar de un 22,7% a un 37,9% del total. Esta mayor relevancia resultó en detrimento principalmente de la Región Centro, pero también de los distritos de la Región Patagónica y, en menor medida, del Noreste Argentino. Como fuera comentado, la performance del área metropolitana responde en primer lugar a la recuperación de la actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lo que, como se verá en la sección siguiente, se vio impulsado por los desarrollos de edificios de vivienda multifamiliar de gran porte.

Gráfico III - Superficie cubierta autorizada por los permisos de edificación según Región. Variación interanual. Año 2017 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV - Superficie cubierta autorizada por los permisos de edificación según Región²². Participación. Años 2015 - 2017 (en %)



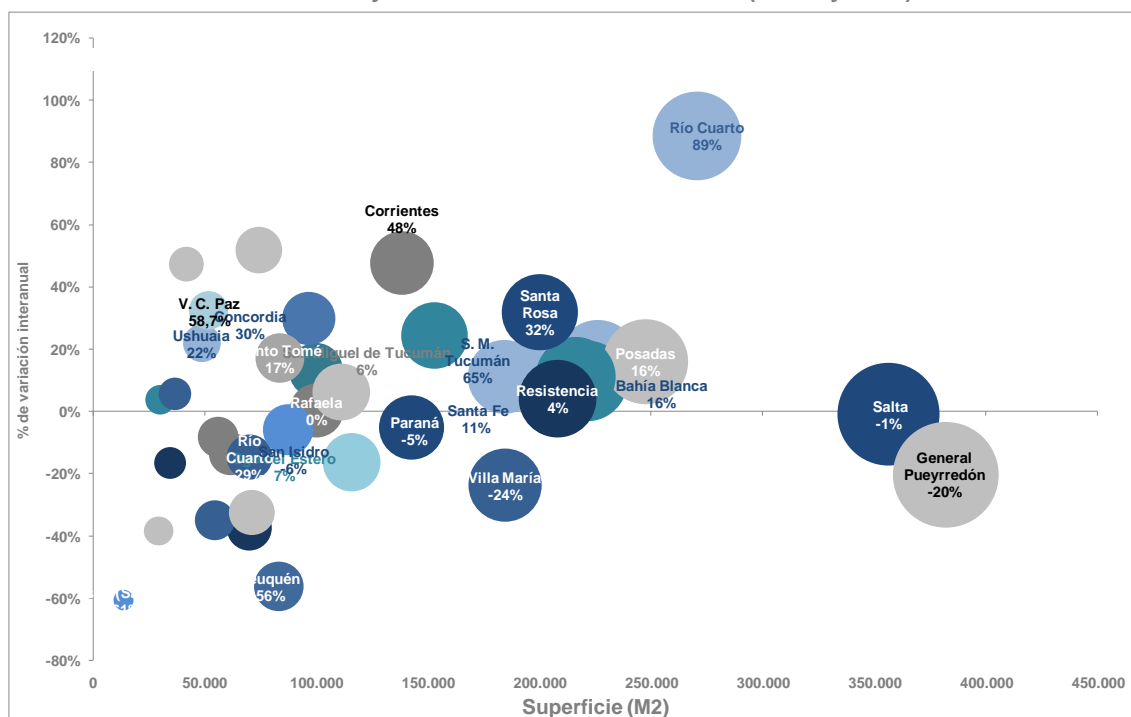
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

²¹ La clasificación de los 41 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: Berazategui, CABA, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Bahía Blanca, Casilda, Córdoba, Ciudad de Santa Fe, Concordia, Esperanza, General Pueyrredón, Paraná, Rafaela, Reconquista, Río Cuarto, Santa Rosa, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa María. NEA: Corrientes, Ciudad de Formosa, Ciudad de Santiago del Estero, Posadas, Resistencia. NOA: Ciudad de La Rioja, Ciudad de Salta, Ciudad de San Juan, Rawson (San Juan), San Fernando (Catamarca), San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy. PATAGONIA: Ciudad de Neuquén, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos, Trelew, Ushuaia, Viedma.

²² Por razones de comparabilidad, se excluyeron los datos correspondientes a la Ciudad de Córdoba.

Del total de 41 Municipios²³ relevados en el país, **24 mostraron variaciones positivas y los restantes presentaron caídas en su superficie proyectada durante 2017**. Analizadas a nivel individual, las evoluciones de los municipios de la muestra considerada por el INDEC parecen reflejar un contraste casi perfecto con lo ocurrido un año atrás. Así, los distritos de peor desempeño en 2016, tales como Río Cuarto, Santa Rosa y Posadas, se ubican en 2017 entre los de crecimiento más destacado (ver Gráfico V).

**Gráfico V - Superficie permitida para Construcción por Municipio⁽¹⁾.
Nivel anual y Variación interanual. Año 2017 (en M2 y en %)**



⁽¹⁾ Excluye a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Si durante los años 2014, 2015 y parte del 2016 el otorgamiento de créditos a través del programa PROCREAR resultó central para entender el comportamiento de los nuevos desarrollos residenciales a lo largo del país, **en 2017 el crédito hipotecario denominado en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo) fue el protagonista central de la dinámica residencial.**

Como se analizara en ediciones pasadas del presente Informe, la canalización de créditos a través del programa PROCREAR implicó una redistribución de los proyectos inmobiliarios hacia los distritos del interior del país en desmedro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires²⁴, con la consiguiente caída en la participación del distrito capitalino en el total de superficie permitida a nivel nacional. Los cambios introducidos en el programa en 2016, en conjunto con una serie de medidas destinadas a promover el crédito hipotecario, revirtieron esa situación.

En Abril de 2016 el Banco Central de la República Argentina implementó una nueva unidad de denominación para créditos y depósitos llamada Unidad de Valor Adquisitivo (UVA²⁵). Su valor inicial fue fijado el 31 de marzo de 2016 en \$14,053 y su actualización diaria se efectúa mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Tanto el capital como las cuotas de estos créditos quedan fijos en UVA y se ajustan según la evolución de los precios que dicte dicho Coeficiente, de modo que la tasa pactada será en los hechos una tasa real de interés que se mantendrá durante toda la vida del crédito. Las tasas ofrecidas en el mercado durante 2016 en esta modalidad se encontraban entre 5% y 7%, requiriendo una

²³ Esta comparativa excluye la Ciudad de Córdoba distrito para el cual el último dato disponible corresponde a principios del 2016.

²⁴Ver en particular los Informes Anuales correspondientes a los años 2013, 2014 y 2015 disponibles en: <https://www.ieric.org.ar/p2/informes-anales-65>

²⁵ Originalmente se denominaron “Unidades de Vivienda” (UVI) pero luego ese acrónimo fue reasignado a la unidad de cuenta que sigue al Índice de Costo de la Construcción del INDEC mediante la Ley 27.271 “Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda”

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

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

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

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

En la práctica, en 2017 el financiamiento hipotecario fue protagonizado ampliamente por el sector bancario. **Durante este año se otorgaron créditos hipotecarios por algo más de \$63.000 millones, llevando a casi duplicar el stock de crédito existente a finales del año 2016.**

Como puede verse en el Cuadro II, **los fondos fueron destinados fundamentalmente al segmento de Adquisición cuyo stock de crédito, otrora el de menor dinamismo, exhibió una expansión del 220% interanual.** De esta manera, el escenario del financiamiento hipotecario para la vivienda observó una transformación cualitativa en relación a la experiencia del PROCREAR durante los años anteriores.

Cuadro II - Situación del Crédito Hipotecario para Vivienda(1) en relación a otros Créditos. Nivel anual y Variación interanual. Años 2005 – 2017 (en Millones de \$ y en %)

Período	Crédito Hipotecario Vivienda*									Stock PROCREAR**		Otros Créditos***		Otorgamiento Crédito Hipotecario****	
	Millones de \$	% Var. Año anterior	% Viv. Total*****	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior	Millones de \$	% Var. Año anterior
2005	5.198	2,0%	74,4%	1.848	22,4%	115	-2,0%	3.234	-6,7%	-	-	20.935	36,9%	880	0,0%
2006	6.319	21,6%	76,7%	2.439	31,9%	123	6,5%	3.757	16,2%	-	-	29.694	41,8%	1.570	78,3%
2007	9.062	43,4%	78,7%	3.343	37,1%	96	-21,7%	5.623	49,7%	-	-	42.818	44,2%	3.856	145,6%
2008	12.423	37,1%	85,5%	4.133	23,6%	205	113,8%	8.084	43,8%	-	-	60.533	41,4%	3.758	-2,5%
2009	11.571	-6,9%	84,8%	3.875	-6,2%	159	-22,5%	7.536	-6,8%	-	-	68.174	12,6%	1.095	-70,9%
2010	12.411	7,3%	81,7%	2.364	-39,0%	220	38,0%	9.828	30,4%	-	-	81.527	19,6%	2.547	132,7%
2011	16.489	32,9%	83,8%	2.463	4,2%	274	24,6%	13.752	39,9%	-	-	116.891	43,4%	5.258	106,4%
2012	19.564	18,6%	82,4%	2.889	17,3%	855	212,2%	15.820	15,0%	-	-	161.526	38,2%	4.295	-18,3%
2013	21.509	9,9%	81,1%	3.179	10,0%	1.018	19,1%	17.312	9,4%	7.304	-	215.334	33,3%	2.855	-33,5%
2014	22.928	6,6%	80,9%	3.413	7,3%	1.092	7,3%	18.423	6,4%	19.699	169,7%	266.279	23,7%	2.159	-24,4%
2015	25.347	10,5%	78,9%	3.839	12,5%	1.065	-2,5%	20.442	11,0%	33.406	69,6%	351.925	32,2%	3.192	47,9%
2016	30.704	21,1%	80,0%	4.306	12,2%	1.039	-2,4%	25.358	24,0%	41.677	24,8%	474.883	34,9%	7.946	148,9%
2017	89.496	191,5%	88,4%	6.555	52,2%	1.752	68,6%	81.189	220,2%	46.423	11,4%	677.703	42,7%	63.686	701,4%

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

* Corresponde al segmento viviendas de los créditos hipotecarios a personas físicas, al 31 de diciembre de cada año.

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

*** Corresponde al resto de créditos a las personas físicas, al 31 de diciembre de cada año.

**** Corresponde al otorgamiento a personas físicas a más de 10 años de plazo, al 31 de diciembre de cada año.

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

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA y CNV.

La Construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por segundo año consecutivo se verificó una expansión del volumen de proyectos de construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Durante 2017 **se presentaron 1.073 nuevas solicitudes de permisos de edificación que involucraron un total de 1.884.151 m², marcando un crecimiento del 23,8% y del 42,8% interanual, respectivamente.** De esta manera, los permisos de edificación muestran un nuevo incremento y registran su mayor nivel desde el año 2012.

Cuadro III - Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones nuevas, para multivivienda y total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 – 2017 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Construcciones Nuevas		Superficie Construcciones Nuevas Multivivienda	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2003	1.509	1.284.977	-	1.119.432	-	974.258	-
2004	1.822	1.382.557	7,6	1.185.240	5,9	997.832	2,4
2005	2.142	2.160.872	56,3	1.954.598	64,9	1.627.584	63,1
2006	2.779	3.103.450	43,6	2.782.329	42,3	2.425.663	49,0
2007	2.589	3.088.901	-0,5	2.809.535	1,0	2.277.276	-6,1
2008	2.172	2.713.597	-12,2	2.319.549	-17,4	1.803.465	-20,8
2009	1.768	1.771.652	-34,7	1.519.447	-34,5	1.084.447	-39,9
2010	1.219	1.296.353	-26,8	1.147.699	-24,5	940.930	-13,2
2011	2.057	2.562.811	97,7	2.259.266	96,9	1.811.249	92,5
2012	1.442	1.829.294	-28,6	1.705.137	-24,5	1.327.411	-26,7
2013	685	770.844	-57,9	713.188	-58,2	536.771	-59,6
2014	856	861.134	11,7	754.869	5,8	530.121	-1,2
2015	633	827.326	-3,9	617.293	-18,2	401.660	-24,2
2016	867	1.319.246	59,5	1.022.615	65,7	842.695	109,8
2017	1.073	1.884.151	42,8	1.479.670	44,7	1.243.764	47,6
% var. 2017/2011	-48%	-26%		-35%		-31%	
% var. 2017/2003	-29%	47%		32%		28%	

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

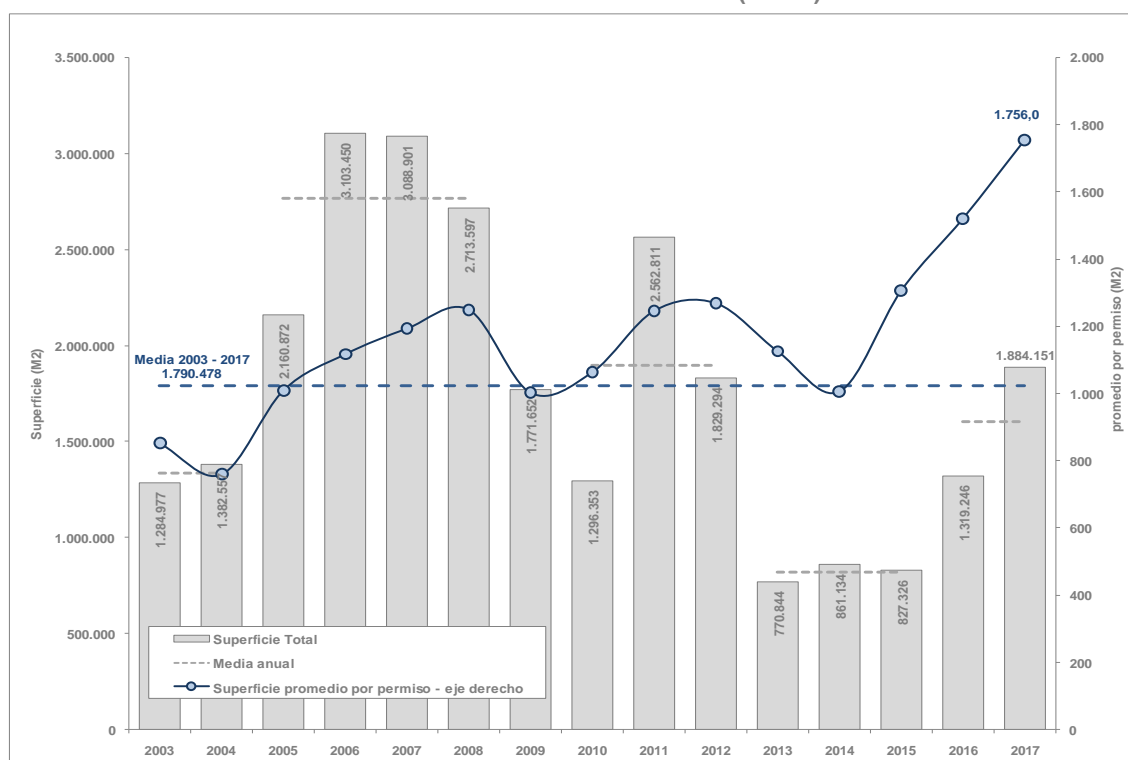
Como se ilustra en el Gráfico VI, el 2016 configuró un año de corte para la tendencia a la baja en cuanto a la superficie proyectada que se venía verificando en periodos previos. El promedio del trienio anterior había dado cuenta de un paulatino descenso en este indicador, producto de dinámicas ya mencionadas en Informes previos durante un período donde primó la lógica de la inversión en detrimento de la de los particulares que buscan viviendas para uso propio (seriamente limitados por la falta de crédito hipotecario): por un lado el fenómeno subyacente de agotamiento de terrenos disponibles luego del ciclo alcista de la construcción en la Ciudad durante el periodo 2005 – 2008, a lo que se sumó el efecto contractivo del periodo posterior al estallido de la crisis *suprime*, para luego sufrir, a partir de 2011, los efectos de las modificaciones del acceso al Mercado Único y Libre de Cambios que, en una plaza con fuerte tendencia a la dolarización de los activos inmobiliarios, implicó una traba adicional a las transacciones.

En este mismo sentido, **la liberalización del mercado de cambios en Diciembre de 2015, sumada al impulso al crédito hipotecario que se hizo efectivo en la segunda mitad del año 2017, moldearon un nuevo escenario de expectativas** para el mercado inmobiliario en el distrito capitalino, el que tuvo importantes implicancias en la solicitud de permisos explicando, en buena medida, la performance favorable de 2016 y 2017.

Sobre la recuperación experimentada en estos últimos dos años cabe destacar dos elementos centrales. El primero es que **se encontró impulsada por proyectos de gran porte, llevando a un marcado incremento del indicador de superficie promedio. Esto alcanzó en 2017 los 1.521,6 m² por permiso solicitado**, nivel que supuso un incremento del 16% en relación al año precedente y configuró un nuevo máximo para la serie iniciada en el 2003.

Por otra parte, y aunque marcando como comentamos una recuperación significativa en relación al período 2013 – 2015, el volumen medio de nuevos desarrollos registrados a lo largo del bienio 2016 – 2017 no resultó suficiente para equipararse a ninguna de las dos etapas previas de expansión de la actividad sectorial en este distrito. Así, **el nivel verificado en 2016 - 2017 se ubicó un 15,5% por debajo del correspondiente al 2010 - 2012 y fue un 42,1% menor que el registrado entre 2005 y 2008.**

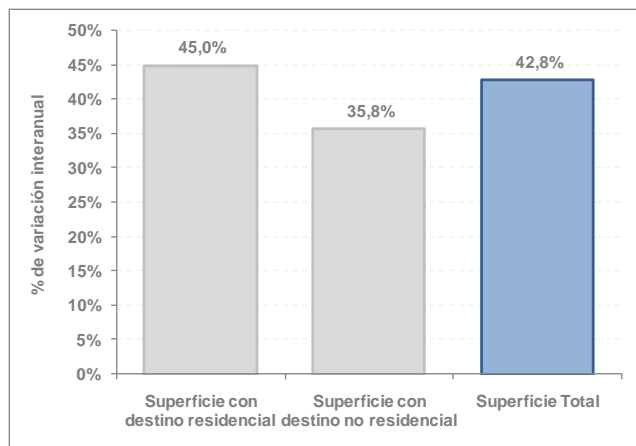
Gráfico VI - Superficie solicitada para Construcción. Total y Promedio por permiso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 – 2017 (en M2)



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

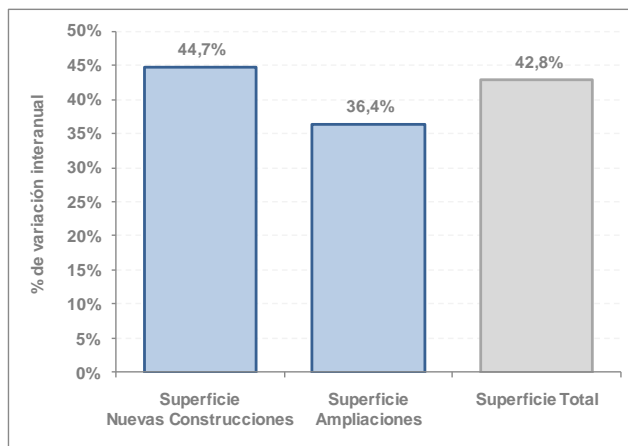
Al igual que en 2016, **el crecimiento estuvo impulsado por los proyectos residenciales**, provocando un cambio de tendencia en relación a los años previos. En 2017 la **superficie con destino Vivienda marcó un incremento del 45% en relación al año precedente**, levemente por encima de la expansión de la superficie proyectada para **Otros destinos**, para los que igual comparativa arrojó un incremento del 35,8% (Gráfico VII). En una línea similar, **los proyectos de Nuevas construcciones se impusieron con un crecimiento del 44,7% interanual**, al tiempo que la superficie vinculada a permisos de ampliación sobre edificaciones existentes lo hizo a una tasa relativamente menor (36,4%), tal como se ilustra en el Gráfico VIII.

Gráfico VII - Superficie solicitada para construcción según Destino de la obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017 (en %)



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

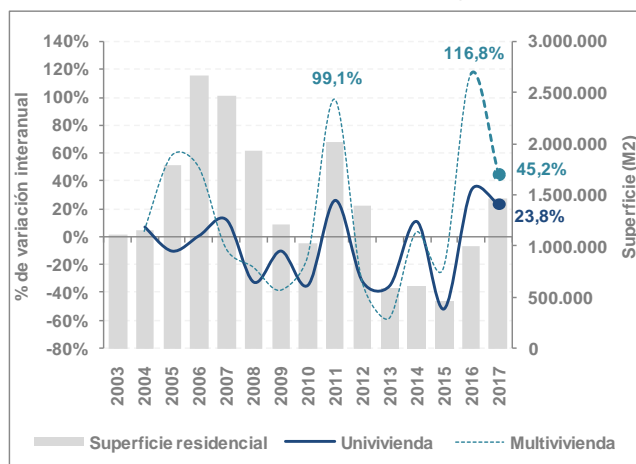
Gráfico VIII - Superficie solicitada para construcción según Tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017 (en %)



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

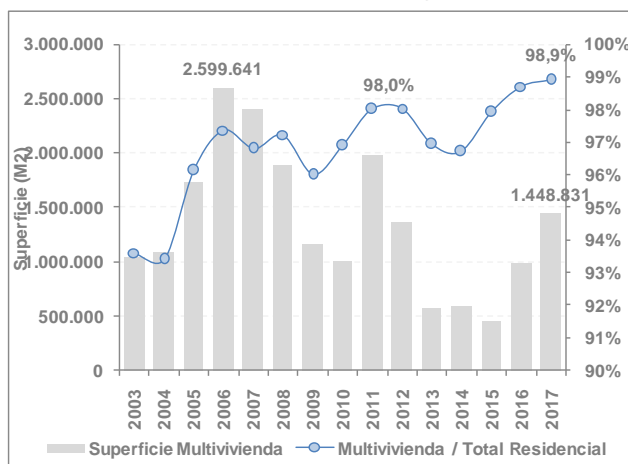
Esta expansión de los desarrollos residenciales estuvo nuevamente impulsada por los proyectos de vivienda multifamiliar. **La superficie solicitada para este segmento superó en un 45,2% el registro de 2016, alcanzando un total de 1.448.831 m².** De esta manera, el volumen de desarrollos alcanzó su nivel más elevado desde el año 2011 y **representó el 98,9% del total de superficie proyectada para vivienda** en el ámbito de la Ciudad Autónoma, marcando así un nuevo máximo en lo que se refiere a esta comparativa para la serie que se inicia en 2003 (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Superficie solicitada para construcción Residencial según Destino de la obra. Nivel y Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003 - 2017 (en M2 y en %)



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

Gráfico X - Superficie solicitada para construcción de Multivivienda Familiar. Nivel y participación. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años. 2003 - 2017 (en M2 y en %)



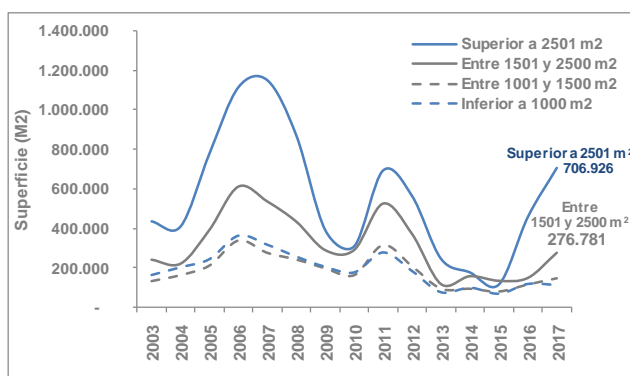
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC - GCBA).

Otra característica importante para entender el proceso de recuperación durante 2016 y 2017 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es que el mismo **resultó impulsado fundamentalmente por los proyectos de mayor tamaño relativo**. Como se ilustra en el Gráfico IX, los permisos que involucran una superficie a edificar superior a los 2.500 m² constituyen, tradicionalmente, la principal categoría de proyectos de edificación en la capital del país, lo cual resulta esperable dada su mayor capacidad de disminuir la incidencia del terreno sobre el costo del metro cuadrado construido.

Dadas sus características, y el particular escenario de la actividad sectorial en este distrito, estas grandes superficies fueron las principales afectadas en el proceso de contracción de los nuevos desarrollos de los últimos años y, son precisamente, los principales factores explicativos del repunte en 2016 y 2017. **La superficie proyectada en esta categoría se triplicó en 2016 y alcanzó en 2017 los 706.926 m², esto es un 54% mayor que el año precedente y cinco veces más que en 2015.** Se trata, de hecho, de un nivel similar al proyectado en 2008.

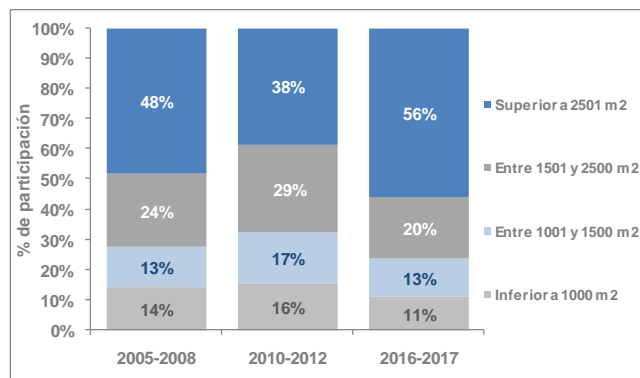
Lo interesante, más allá de estos valores, es que la intensidad de la recuperación en este segmento resultó marcadamente superior a la del resto de los proyectos. Como surge del Gráfico XII, en el bienio 2016 - 2017 **más de la mitad (56%) del total de superficie permitida en la Ciudad con destino a nuevas construcciones de vivienda multifamiliar se explicó por proyectos de más de 2.500 m², siendo esta la mayor participación de la serie histórica.**

Gráfico XI - Superficie solicitada para nuevas construcciones de edificios de multifamilia según tramo de superficie. Nivel. Años 2003 – 2017 (en M2)



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

Gráfico XII - Superficie solicitada para nuevas construcciones de edificios de multifamilia según tramo de superficie. Participación. 2005 / 2017 (en %)



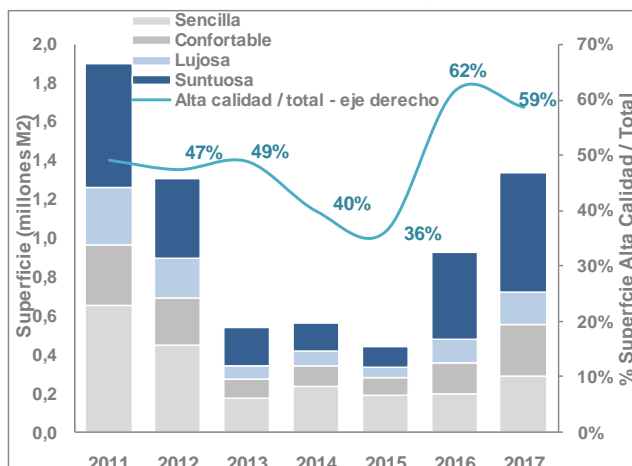
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC - GCBA).

Casi 1 de cada 10 (9,9%) de los 544 nuevos edificios proyectados en el ámbito de la Ciudad Autónoma durante 2017 fueron de 13 o más plantas, alcanzando así la mayor participación de la serie histórica.

En igual sentido se mantuvo el cambio en la composición de las viviendas, tanto en términos de su categoría como en la cantidad de ambientes, tal como sucediera el año anterior. Si bien mostraron una leve retracción en relación a la participación registrada en 2016, **las viviendas de Alta calidad (que incluye a las de tipo Suntuosa y Lujosa) mostraron una participación sensiblemente superior a la ostentada en el último quinquenio,** con especial protagonismo de aquellas de tipo Suntuosa, como puede verse en el Gráfico XIII.

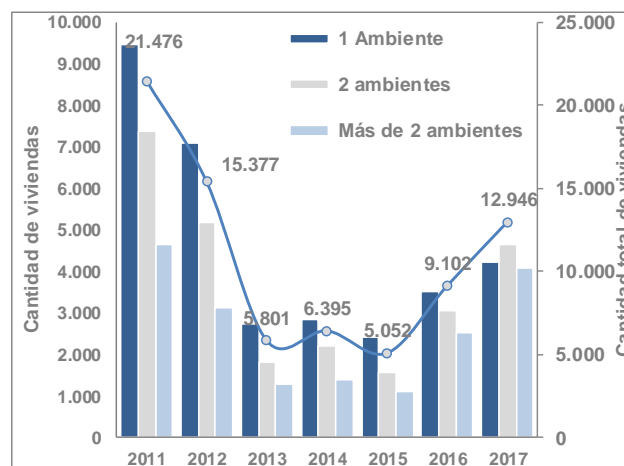
Completando el cuadro, la cantidad de viviendas nuevas con más de dos ambientes solicitadas continuó creciendo en protagonismo. En 2017 explicaron un 31,6% del total, la mayor proporción desde el 2011; mientras que **los monoambientes dejaron de ser el tipo predominante de vivienda proyectada.** Así, luego de una década en la cual las viviendas nuevas proyectadas resultaron ser predominantemente monoambientes, **estos quedaron relegados a un segundo lugar en 2017 dando cuenta de un 32,6%,** muy por detrás del 47,5% de participación que tenían en 2015 (ver Gráfico XIV).

Gráfico XIII - Superficie solicitada para nuevas viviendas por categoría. Nivel y participación de la superficie de Alta Calidad sobre el total.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Años 2011 - 2017 (en M2 y en %)



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

Gráfico XIV - Viviendas nuevas solicitadas para Construcción según cantidad de ambientes.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Años 2011 - 2017 (en M2)



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

La Construcción en la Provincia de Córdoba²⁶

De los distritos analizados en la presente edición, **la Provincia de Córdoba es la que mostró la evolución más desfavorable en 2017**. Si bien las limitaciones en materia de datos de permisos de edificación plantean ciertas dificultades a la hora de analizar el comportamiento de los nuevos desarrollos en esta provincia, lo cierto es que el panorama fue de una caída relativamente generalizada y que **afectó principalmente a las ciudades de mayor tamaño relativo**.

Considerando únicamente los 19 municipios de los cuales se poseen datos de permisos al momento de la elaboración del presente Informe, **la superficie autorizada para edificar en 2017 fue de 949.594 m², lo que significó una caída del 10,5% interanual**.

²⁶ Debido a la ausencia de datos para la Ciudad de Córdoba, así como de la discriminación de superficie y permisos solicitados según destino de obra, en esta sección se analizará exclusivamente el desempeño de los permisos del interior de la Provincia de Córdoba (Municipios de Río Cuarto, Alta Gracia, Cosquín, Cruz del Eje, Jesús María, La Falda, Laboulaye, Las Varillas, Leones, Marcos Juárez, Oncativo, Río Ceballos, Río Tercero, San Francisco, Unquillo, Villa Allende, Villa Carlos Paz, Villa Del Rosario, Villa Dolores, Villa María).

Cuadro IV - Superficie autorizada para construcción. Nivel y variación interanual.
Provincia de Córdoba(1,2). Años 2008 – 2017 (en M2 y en %)

Periodo	Interior Provincia de Córdoba			
	22 municipios		19 municipios	
	Superficie Total		Superficie Total	
	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior
2008	1.288.169			
2009	972.081	-24,5%		
2010	1.007.739	3,7%		
2011	1.285.950	27,6%		
2012	954.422	-25,8%		
2013	1.109.540	16,3%		
2014	1.147.717	3,4%		
2015	1.076.083	-6,2%	1.001.001	
2016	1.142.448	6,2%	1.061.056	
2017			949.594	-10,5%
% var. 2017/2015			-5,1%	

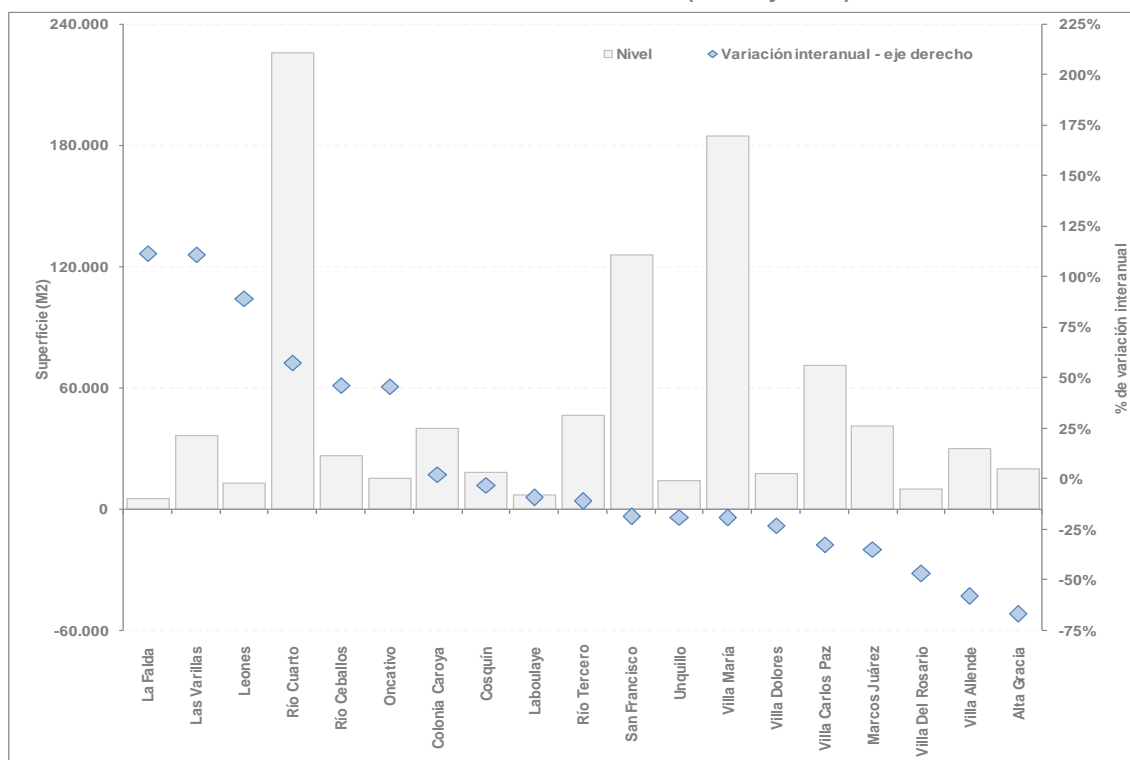
(1) Excluye Córdoba Capital.

(2) Para mantener la consistencia en la comparación interanual, sólo se consideraron los valores correspondientes a los 19 municipios de los cuales se cuenta con datos de permisos en el último trienio.

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

Un análisis por Municipio como el que puede visualizarse en el Gráfico XV permite concluir que entre los distritos de mayor importancia para la actividad de nuevos desarrollos, es decir aquellos que presentan una superficie relativamente más elevada, **únicamente Río Cuarto exhibió una evolución positiva**. Otros distritos tradicionales como Villa María, Villa Carlos Paz y San Francisco vieron su superficie contraerse explicando, en buena medida, la evolución negativa a nivel general.

Gráfico XV - Superficie autorizada para construcción por Municipio. Nivel y Variación interanual. Provincia de Córdoba. Años 2017 (en M2 y en %)



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

La Construcción en la Provincia de Entre Ríos

En la Provincia de Entre Ríos, los proyectos de edificación exhibieron una leve recuperación en 2017 frente a la contracción experimentada un año atrás. **La superficie total involucrada en los permisos autorizados en la serie de 14 municipios relevados fue de 703.771 m², un 4,3% por sobre lo observado en 2016.**

Cuadro V - Superficie autorizada para Construcción. Nivel y variación interanual.
Municipios seleccionados de la provincia de Entre Ríos. 2002 – 2017 (en M2 y en %)

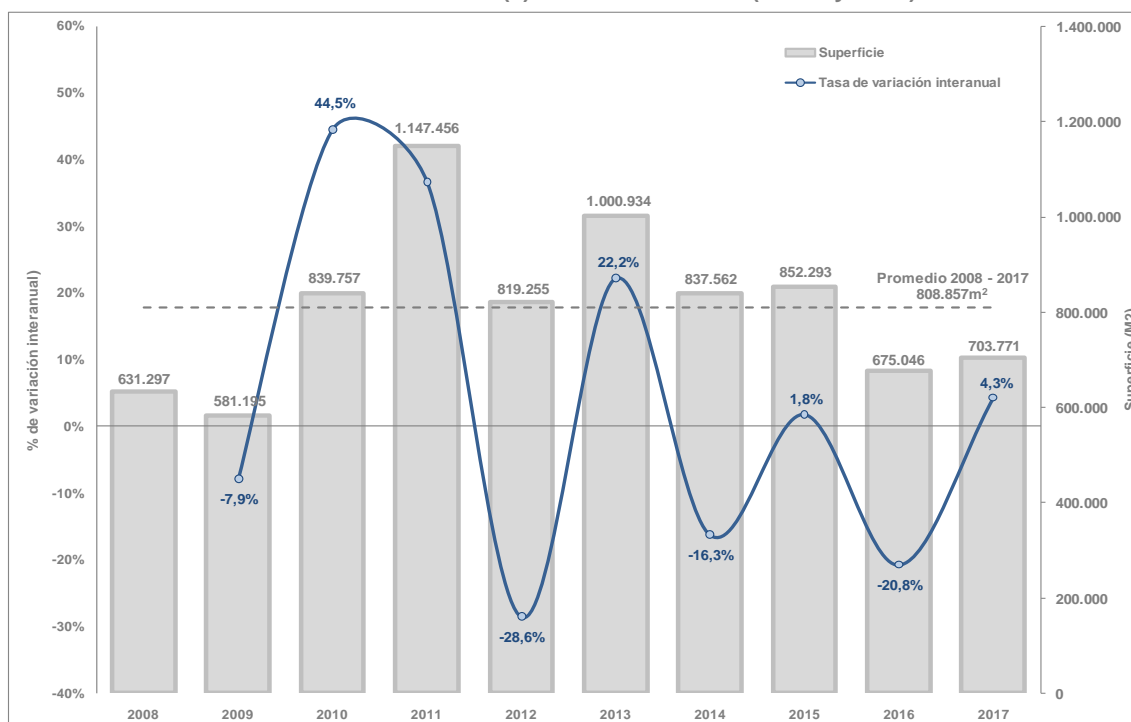
Periodo	Total Provincia				Paraná	
	Muestra 8 Municipios		Muestra 14 municipios			
	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior
2002	209.525	-		-	55.255	-
2003	162.927	-22,2%		-	67.219	21,7%
2004	290.147	78,1%		-	123.031	83,0%
2005	474.017	63,4%		-	140.595	14,3%
2006	487.736	2,9%		-	150.367	7,0%
2007	518.395	6,3%		-	143.844	-4,3%
2008	438.061	-15,5%	631.297	-	147.607	2,6%
2009	454.093	3,7%	581.195	-7,9%	90.296	-38,8%
2010	719.323	58,4%	839.757	44,5%	325.820	260,8%
2011	998.373	38,8%	1.147.456	36,6%	441.468	35,5%
2012	661.458	-33,7%	819.255	-28,6%	156.731	-64,5%
2013	796.823	20,5%	1.000.934	22,2%	212.928	35,9%
2014	674.248	-15,4%	837.562	-16,3%	218.479	2,6%
2015	676.409	0,3%	852.293	1,8%	232.388	6,4%
2016	521.272	-24,4%	675.046	-21,9%	150.357	-35,3%
2017	589.116	13,0%	703.771	4,3%	130.770	-13,0%
% Var. 2017/2011	-41,0%		-38,7%		-70,4%	
% Var. 2017/2003	261,6%				94,5%	

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

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

Como se ilustra en el **¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida.** Gráfico XVI, la mejora compensó apenas parcialmente el resultado negativo de un año atrás, por lo que **el volumen de actividad del 2017 resultó 17,4% inferior al observado en 2015**. Así, aun cuando se ha logrado una recuperación frente al volumen de nuevos desarrollos registrado en el año precedente, el **2017 resultó ser uno de los años de menor nivel de actividad de la última década** y se ubicó un 2,2% por debajo de la media correspondiente al período 2003 - 2017.

Gráfico XVI - Superficie autorizada para Construcción. Nivel y Variación interanual. Provincia de Entre Ríos(1). Años 2008 – 2017 (en M2 y en %)

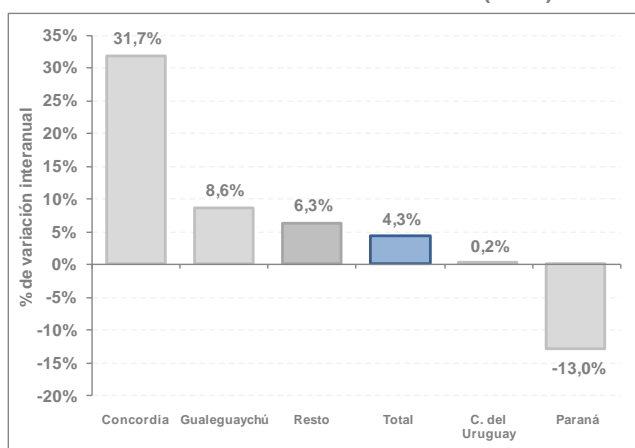


(1) Los permisos correspondientes a la Provincia de Entre Ríos surgen de una muestra que abarca los municipios de Colón, Concordia, Crespo, Chajarí, Guaquay, Guaquaychú, María Grande, Paraná, San José, Concepción del Uruguay, Viale, Victoria, Villa Libertador General San Martín y Villaguay.

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

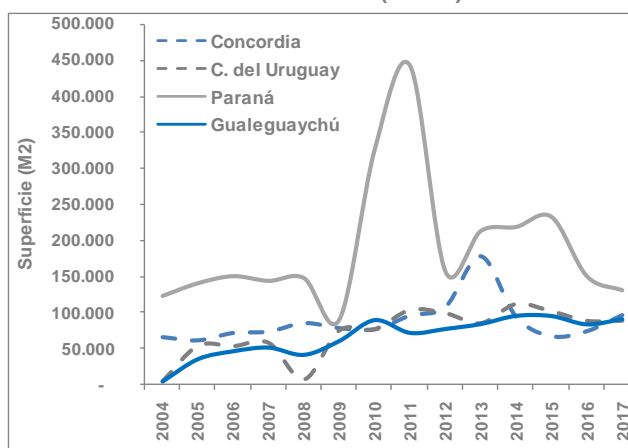
Es interesante destacar que la expansión del volumen de desarrollos se dio pese a que el nivel de actividad en la capital provincial mostró un nuevo descenso. Como se ilustra en el Gráfico XVII, **Paraná fue el único de los grandes distritos de Entre Ríos que exhibió una dinámica contractiva en 2017, al registrar una superficie autorizada total de 130.770 m², esto es, un 13% inferior a la verificada un año atrás y la menor desde el año 2004.**

Gráfico XVII - Superficie autorizada para construcción. Variación interanual. Municipios seleccionados y total Provincia de Entre Ríos. Año 2017 (en %)



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

Gráfico XVIII - Superficie autorizada para construcción. Nivel. Municipios seleccionados. Años 2004 - 2017 (en M2)



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

De esta manera, la evolución de los proyectos de edificación en Entre Ríos parece estar crecientemente apoyada en las principales ciudades del interior provincial tales como Concepción del Uruguay, Concordia y Gualeguaychú (ver Gráfico XVIII).

La Construcción en la Provincia de Mendoza

Luego de tres años consecutivos de caída, la superficie autorizada en la Provincia de Mendoza mostró una recuperación en 2017. **El volumen total de proyectos alcanzó los 883.040 m², marcando así un incremento del 10,4% interanual.**

Cuadro VI - Permisos y superficie autorizada para construcción. Nivel y variación interanual.
Provincia de Mendoza. Años 2003 - 2017 (en cantidad, en M2 y en %)

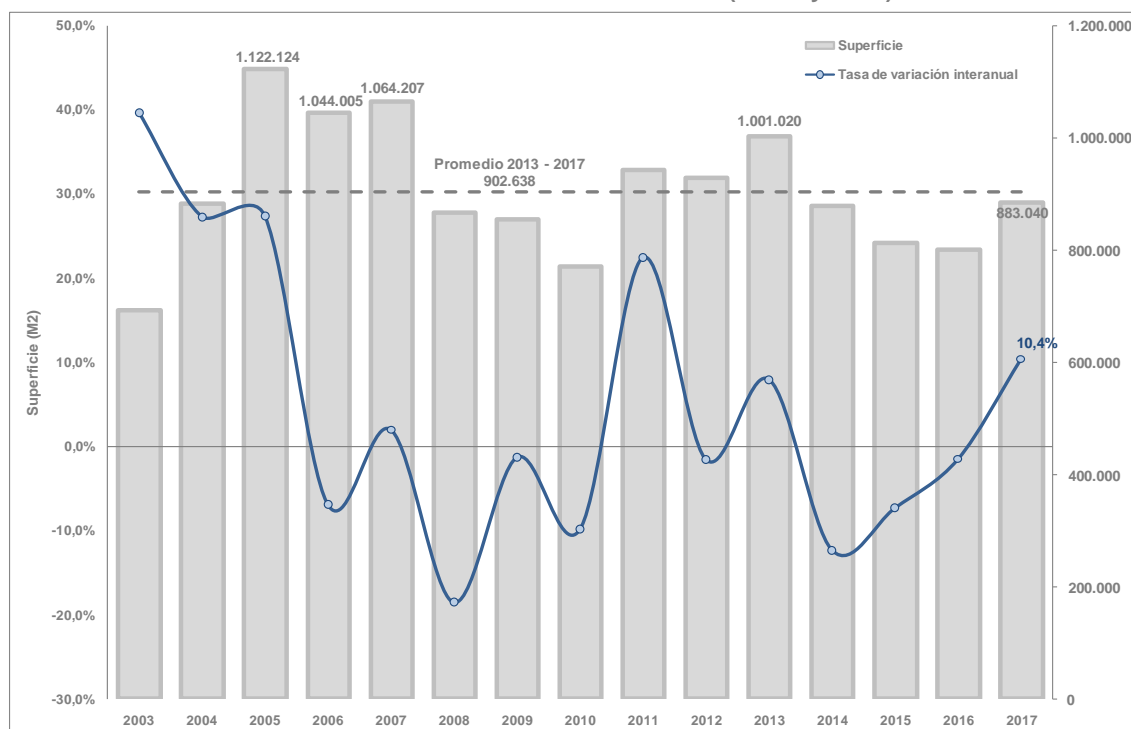
Periodo	Total Provincia			Gran Mendoza	
	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Total	
	Cantidad	M2	% variación año anterior	M2	% variación año anterior
2003	4.425	692.316	39,7%	479.537	52,0%
2004	5.211	881.155	27,3%	602.984	25,7%
2005	5.616	1.122.124	27,3%	786.475	30,4%
2006	5.191	1.044.005	-7,0%	761.142	-3,2%
2007	4.909	1.064.207	1,9%	811.096	6,6%
2008	4.555	866.376	-18,6%	622.048	-23,3%
2009	4.236	854.779	-1,3%	609.225	-2,1%
2010	3.785	770.229	-9,9%	588.182	-3,5%
2011	5.148	942.860	22,4%	649.152	10,4%
2012	4.523	927.637	-1,6%	652.807	0,6%
2013	5.434	1.001.020	7,9%	704.085	7,9%
2014	4.472	877.084	-12,4%	654.068	-7,1%
2015	5.122	812.616	-7,4%	541.598	-17,2%
2016	4.500	800.116	-1,5%	538.035	-0,7%
2017	4.936	883.040	10,4%	575.248	6,9%
% var 2017/2013	-9,2%	-11,8%		-18,3%	
% var 2017/2003	11,5%	27,5%		20,0%	

Nota: Los valores correspondientes a los años 2016 y 2017 son de carácter provisorio.

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

Contrastado con los últimos años, el panorama de los nuevos desarrollos privados en esta provincia durante el 2017 resultó relativamente favorable, ubicándose en un registro similar al del año 2014. De todas maneras, en una perspectiva histórica un poco más amplia, cabe destacar que **este nivel se mantuvo un 2,1% por debajo de la media correspondiente al período 2003 – 2017, como se ilustra en el** ¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida..

Gráfico XIX - Superficie autorizada para Construcción. Nivel y Variación interanual. Provincia de Mendoza. Años 2003 – 2017 (en M2 y en %)

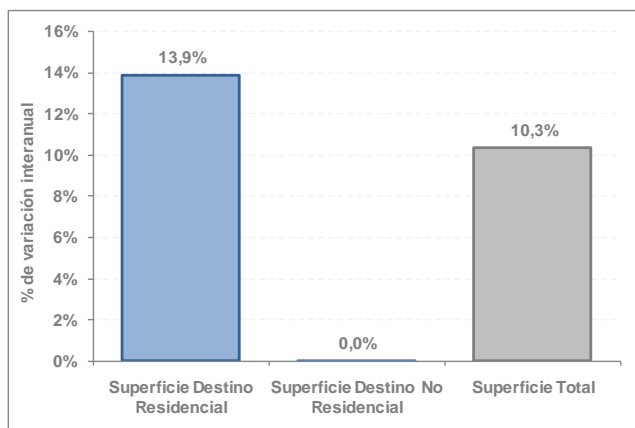


Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

La recuperación en relación al año precedente se explica integralmente por lo acontecido con los proyectos con destino residencial. Como se ilustra en el Gráfico XX, **la superficie proyectada para vivienda se expandió un 13,9% en relación al 2016, al tiempo que los proyectos no residenciales se mantuvieron constantes.**

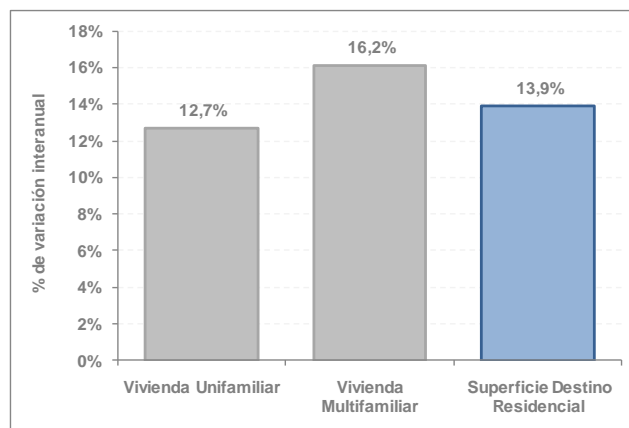
La expansión se observó tanto en los proyectos de vivienda unifamiliar como en los de multifamiliar. El ritmo de incremento de estos últimos resultó levemente superior, impulsando el aumento total (ver Gráfico XXI).

Gráfico XX - Superficie autorizada para construcción según Destino de la obra. Variación interanual. Provincia de Mendoza. Año 2017 (en %)



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

Gráfico XXI - Superficie autorizada para construcción Residencial según Destino de la obra. Variación interanual. Provincia de Mendoza. Año 2017 (en %)



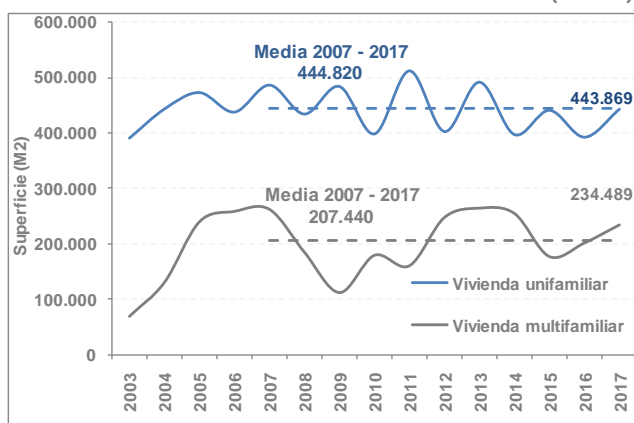
Fuente: Elaboración IERIC en base a DEIE de la Provincia de Mendoza.

Tradicionalmente, los proyectos de vivienda multifamiliar son los de mayor relevancia a la hora de considerar la evolución de los proyectos residenciales registrados en la Provincia de Mendoza. **Con 443.869 m², la superficie autorizada para construcción de multiviviendas explicó el 65,4% del volumen total de permisos con destino residencial.**

La evolución de ambos tipos de proyectos, en tanto, marca un interesante contraste. Como se ilustra en el Gráfico XXII, mientras que los proyectos de vivienda multifamiliar muestran ciclos cortos de expansión y retroceso, los permisos autorizados para construcciones unifamiliares dan cuenta de dos marcados períodos de expansión: el primero entre los años 2004 – 2007, ligado fundamentalmente a la recuperación general del nivel de actividad económica, y el segundo entre los años 2012 y 2014, impulsado principalmente por el desarrollo del PRO.CRE.AR.

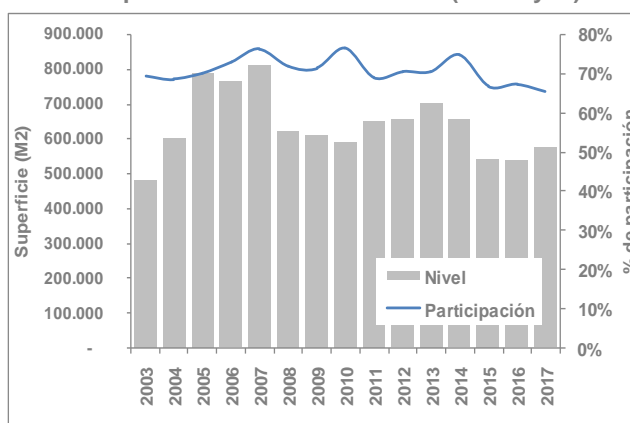
A nivel territorial, **los desarrollos se encuentran fuertemente concentrados en el área del Gran Mendoza, principalmente en los distritos de Guaymallén, Maipú y Luján de Cuyo.** El Gran Mendoza en su totalidad registró en 2017 una superficie de 575.248 m² autorizados para edificar, marcando así un **incremento del 6,9% interanual y una participación del 65% en el volumen provincial** de proyectos de construcción.

Gráfico XXII - Superficie autorizada para construcción en proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar. Nivel. Provincia de Mendoza. Años 2003 – 2017 (en M2)



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

Gráfico XXIII - Superficie autorizada para construcción. Nivel y participación. Gran Mendoza y Total provincia. Años 2003 – 2017 (en M2 y %)



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

La compraventa de Inmuebles²⁷

El 2017 resultó un año de expansión generalizada en lo que se refiere a la actividad de Compraventa de inmuebles en los distritos analizados en el presente Informe. Tal como acontece con la superficie permitida, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires constituye el distrito de mejor desempeño relativo en los últimos años, presentando una recuperación que completa tres años consecutivos.** El crecimiento resultó expresivo en los tres distritos analizados, **superando en todos los casos el 20% interanual.**

La reactivación del Crédito Hipotecario tuvo un papel protagónico en la expansión de las operaciones en 2017 en los tres distritos analizados al tiempo que, en un contexto de menor ritmo de pauta devaluatoria y de un escenario cambiario completamente liberalizado, se verificó un marcado incremento en los montos medios escriturados en dólares.

²⁷ En el siguiente apartado se analizan los distritos de Ciudad de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires y Tucumán, por haberse discontinuado la serie de Actos Escriturales publicada por los organismos pertinentes de las Provincias de Córdoba y Mendoza.

Cuadro VII - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Provincias de Tucumán y Mendoza⁽¹⁾. Nivel y variación interanual. Años 2005 - 2017 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires		Ciudad Autónoma de Buenos Aires		Provincia de Mendoza		Provincia de Tucumán	
	Cantidad de escrituras	% variación año anterior	Cantidad de escrituras	% variación año anterior	Cantidad de escrituras	% variación año anterior	Cantidad de escrituras	% variación año anterior
2005	132.033	-	71.450	16,8%	-	-	7.068	17,1%
2006	140.901	6,7%	70.709	-1,0%	-	-	8.112	14,8%
2007	124.165	-11,9%	73.680	4,2%	-	-	7.659	-5,6%
2008	146.041	17,6%	67.520	-8,4%	-	-	6.787	-11,4%
2009	105.976	-27,4%	51.612	-23,6%	-	-	4.992	-26,4%
2010	122.731	15,8%	62.073	20,3%	16.278	-	5.868	17,5%
2011	136.214	11,0%	64.043	3,2%	17.616	8,2%	6.433	9,6%
2012	119.281	-12,4%	46.632	-27,2%	18.426	4,6%	5.564	-13,5%
2013	106.409	-10,8%	35.911	-23,0%	18.478	0,3%	5.997	7,8%
2014	97.918	-8,0%	33.695	-6,2%	18.716	1,3%	6.157	2,7%
2015	103.738	5,9%	37.392	11,0%	17.721	-5,3%	6.219	1,0%
2016	103.628	-0,1%	44.984	20,3%	16.503	-6,9%	5.840	-6,1%
2017	128.345	23,9%	63.476	41,1%	-	-	7.508	28,6%
% var 2017/2014	31,1%		88,4%		-		21,9%	
% var 2017/2011	-5,8%		-0,9%		-		16,7%	

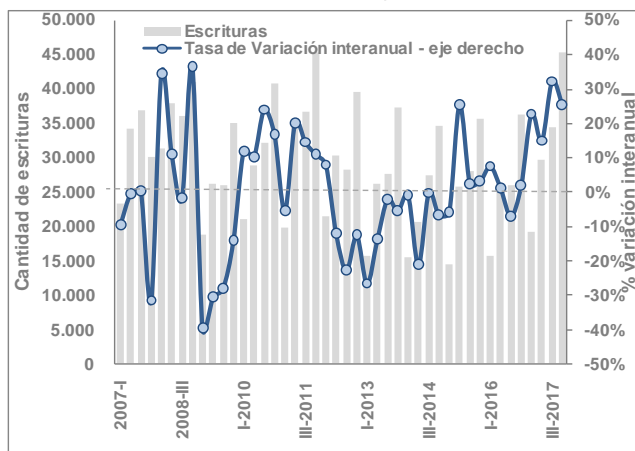
(1) No incluye San Rafael, General Alvear y Malargüe.

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

La Provincia de Buenos Aires es el distrito que, a nivel nacional, concentra el mayor volumen de actividad en este segmento, **con un total de 128.345 escrituras registradas durante el 2017, lo que supuso una expansión del 23,9% interanual**. El comportamiento a lo largo del año resultó oscilante pero relativamente parejo, donde la desaceleración observada durante el segundo trimestre pareció compensarse con el mayor ritmo de expansión registrado en el período siguiente (ver Gráfico XXIV).

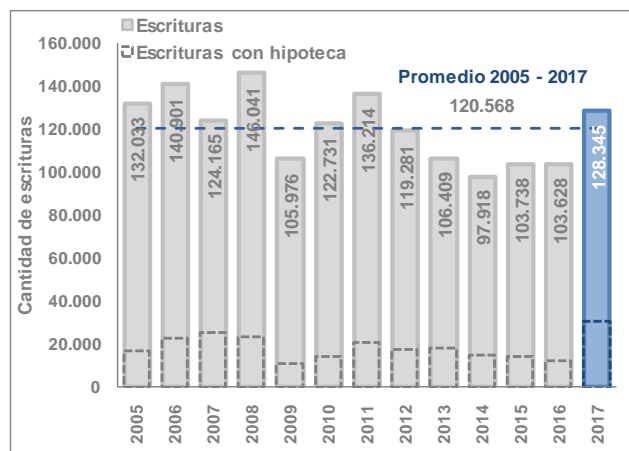
Más interesante aún es que, tras este desempeño, **la cantidad de actos escriturales exhibió su nivel más elevado desde el año 2011**, recuperándose así de la contracción del nivel de actividad iniciada tras la imposición de restricciones de acceso al mercado cambiario a fines de ese año. De hecho, como se ilustra en el Gráfico XXV, el registro de 2017 superó la media para el período 2005 – 2017 (+6,5%).

Gráfico XXIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

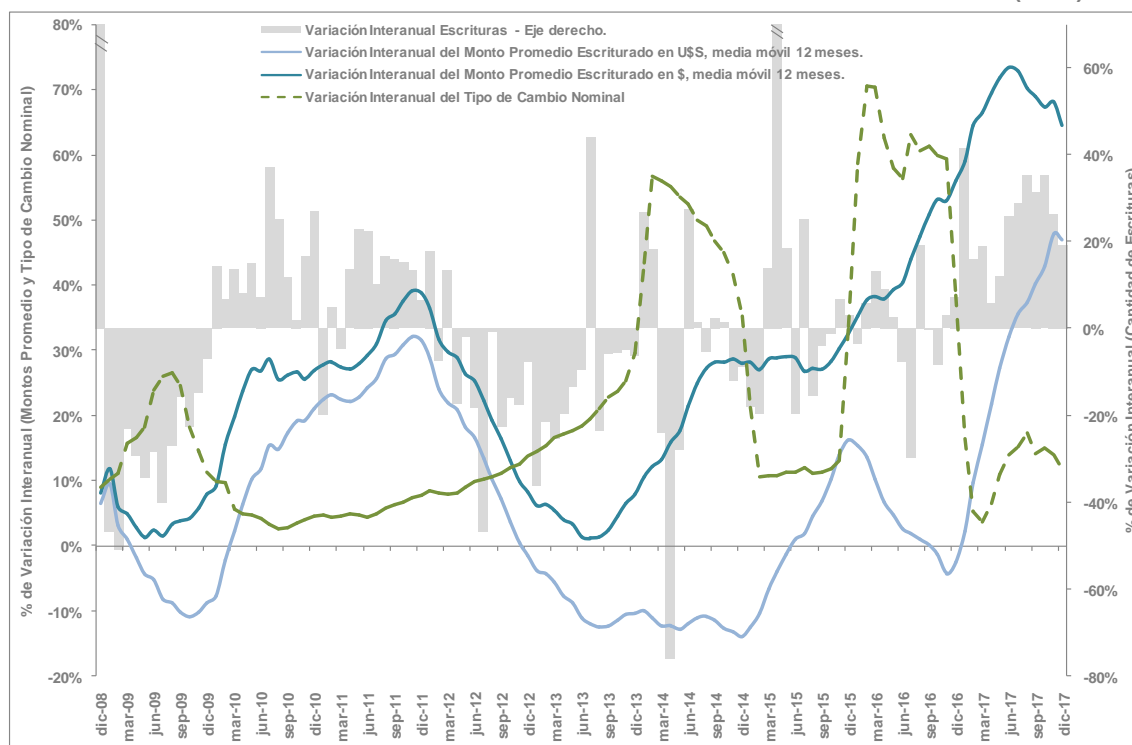
Gráfico XXV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel anual. Años 2005 – 2017 (en cantidad)



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

Por su parte, el total del monto involucrado en la Escrituras del distrito bonaerense en 2017 fue de \$122.255 Millones, un 65,4% por encima de lo verificado un año atrás. Esto implicó un promedio anual de 952.550 por rúbrica, equivalentes a unos 68.299 dólares estadounidenses, evidenciándose una expansión interanual del 46,9% y el máximo registro de la serie histórica (ver Gráfico XXVI).

Gráfico XXVI - Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2008 – Diciembre 2017 (en %)



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

La Ciudad de Buenos Aires, por su parte, registró su tercer año de expansión consecutiva. En 2017 se inscribieron 63.476 escrituras de compraventa de inmuebles en este distrito, marcando así un incremento del 41,1% interanual y el mayor nivel de actividad desde el 2011.

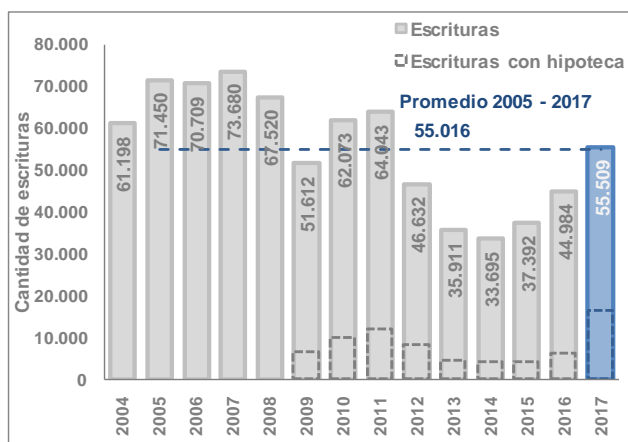
Cabe destacar que algo más de la mitad del crecimiento en 2017 se explicó por la mayor cantidad de operaciones registradas con hipotecas. Como se ilustra en el Gráfico XXVIII, este tipo de operaciones prácticamente duplicó su participación sobre el total de actos registrados, al pasar de representar un 14% del total escriturado en 2016 a un 25,6% en 2017. Con este impulso, el volumen total de operaciones se ubicó en un nivel similar a la media del período 2005 – 2017

Gráfico XXVII - Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2007 – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

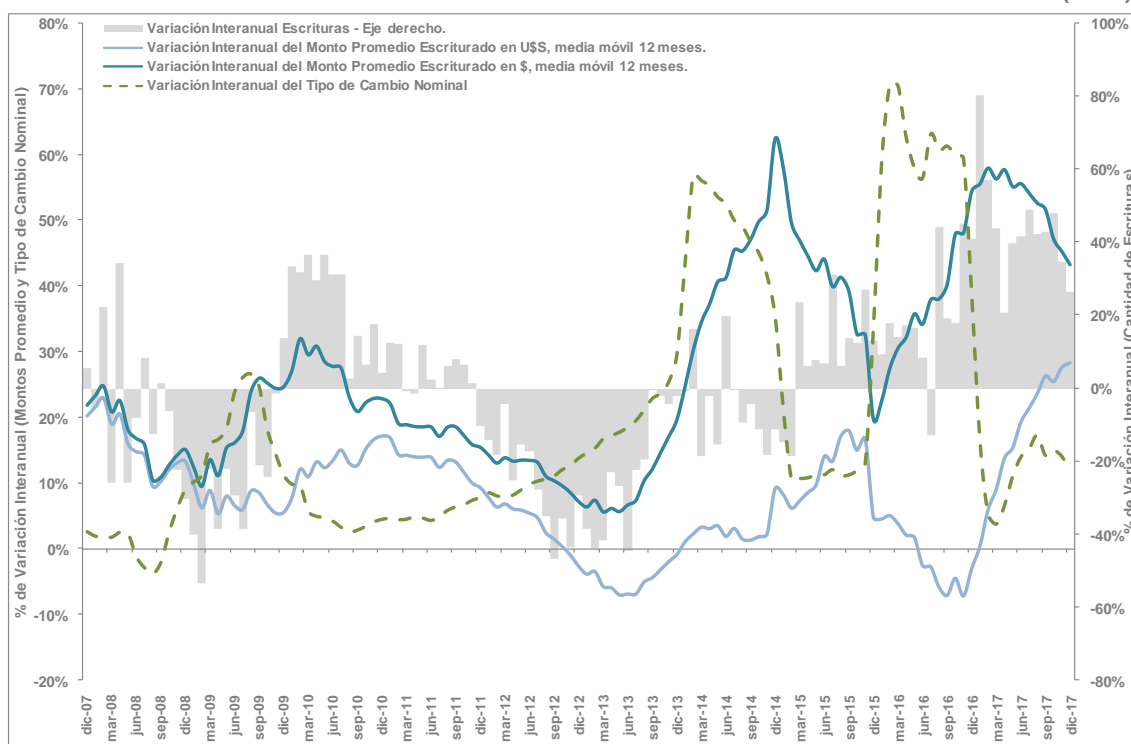
Gráfico XXVIII - Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel anual. Años 2004 – 2017 (en cantidad)



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

El volumen total de operaciones ascendió a \$149.052 millones, lo que implicó prácticamente una duplicación en relación a los registros correspondientes a 2016 (96,1%). De esta manera, el monto medio de escrituración en moneda nacional fue de \$2,35 millones o, lo que es lo mismo, USD 141.290, marcando así un crecimiento del 28,2% interanual (Gráfico XXIX).

Gráfico XXIX - Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2007 – Diciembre 2017 (en %)

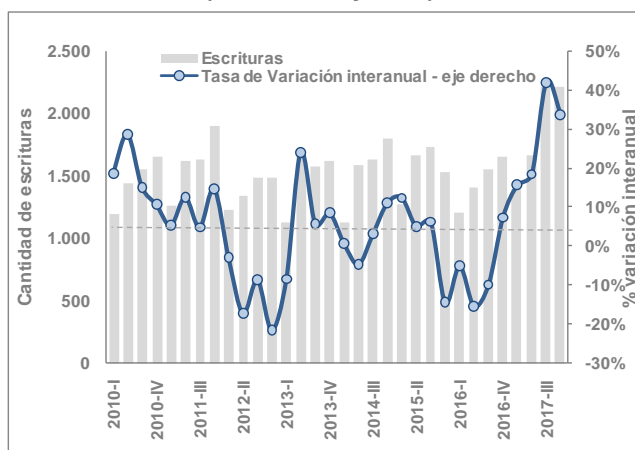


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

La evolución observada en la Provincia de Tucumán siguió la misma tendencia de los casos anteriores. La cantidad de actos escriturales se expandió a lo largo de todo el 2017, culminando con un volumen total de 7.508 operaciones, un 28,5% por sobre lo verificado un año atrás.

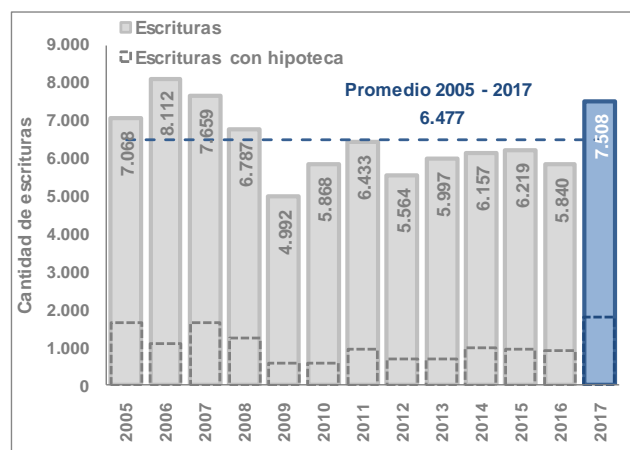
Como se ilustra en el Gráfico XXXI, las operaciones con hipoteca impulsaron el crecimiento de la actividad en la Provincia, alcanzando un nivel que duplicó el registro de 2016 (el incremento fue del 93,8% interanual). De esta manera, pasaron de representar un 15,8% del total de ventas en 2016 a un 24% en 2017. El volumen total de escrituras registradas en 2017 superó en un 15,8% el promedio para el período 2005 – 2017 y resultó, de hecho, el más elevado en una década debiendo remontarnos al 2007 para encontrar un valor superior.

Gráfico XXX - Escrituras celebradas en la Provincia de Tucumán. Nivel trimestral y Variación interanual. Primer trimestre 2010 – Cuarto trimestre 2017 (en cantidad y en %)



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

Gráfico XXXI - Escrituras celebradas en la Provincia de Tucumán. Nivel anual. Años 2005 – 2017 (en cantidad)



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

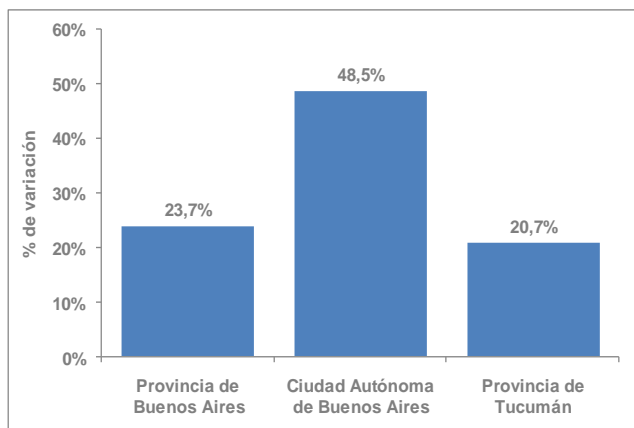
Como fue analizado en Informes previos, la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país y más enfáticamente en la Ciudad de Buenos Aires, se vio afectada por las restricciones al acceso al mercado de divisas que se iniciaron a finales de 2011, sumado a un agotamiento del ciclo de expansión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

El levantamiento de las restricciones ocurrido en Diciembre de 2015, en conjunto con la aparición en el segundo semestre del año de la herramienta de los créditos hipotecarios denominados en Unidades de Vivienda (ver sección anterior), se complementaron para reconfigurar el escenario de la Actividad de Compraventa, marcando una recuperación cuya intensidad parece guardar estricta relación con la magnitud de la caída previa.

Así, cuando es contrastada con la situación vigente en 2015, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires constituye el distrito en el cual la recuperación resultó más significativa. El volumen de operaciones de 2017 superó en un 48,5% el verificado en aquel año mientras que en las provincias de Buenos Aires y de Tucumán igual contraste arrojó expansiones más moderadas (del 23,7% y del 20,7%, respectivamente).

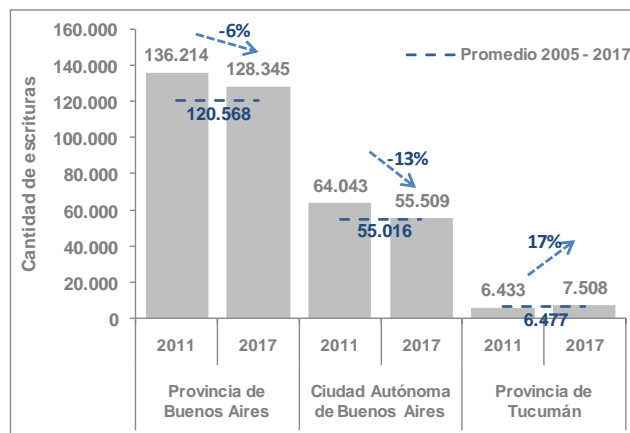
De todas maneras, cuando el 2017 es colocado en una perspectiva más amplia puede notarse que en la Ciudad Autónoma el volumen de operaciones fue 13% inferior al verificado en 2011, al tiempo que para la Provincia de Buenos Aires la merma resulta más moderada, siendo de apenas el 6%. En ambos distritos la cantidad de operaciones de compraventa en 2017 supera la media de 2005 – 2017 pero con diferentes intensidades. Así, el resultado es más moderado en la Ciudad (+0,9%) que en la Provincia homónima (+6,5%). Por su parte, la dinámica en la Provincia de Tucumán contrasta significativamente. En este caso, la actividad de 2017 superó ampliamente la media para el período 2005 – 2017 (+15,9%), pero también fue más elevada que la observada en 2011(+16,7%).

Gráfico XXXII - Escrituras celebradas en las Provincias de Buenos Aires, de Tucumán y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación. 2017 / 2015 (en %)



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

Gráfico XXXIII - Escrituras celebradas en las Provincias de Buenos Aires, de Tucumán y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel anual. Años 2011 / 2017 (en cantidad)



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

► Glosario de Términos utilizados.

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