

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 171

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2019

Buenos Aires | Diciembre 2019

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos	17
La construcción en el empleo	19
▶ Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2019	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia	29
El salario en la Construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	39
Las Perspectivas de la Construcción en el País'	39
La compraventa de inmuebles'	39
▶ Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 171

Enero 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento registró en el último mes de 2019 una caída del 9,4% interanual. Este descenso es significativo ya que se produjo con relación a un mes de 2018 que ya había experimentado una caída del 19,5%.
- Producto de una contracción del 27% en los dos últimos años, el nivel del consumo de cemento fue el más bajo para un mes de Diciembre desde el año 2008.
- El consumo de cemento cayó por sexto trimestre consecutivo, experimentando en este caso una merma interanual del 9,4%.
- En el mes analizado fue otra vez el consumo de cemento *a granel* el que principalmente traccionó a la baja: su merma interanual fue del 17%, mientras que la del consumo *en bolsa* fue de apenas el 4%.
- Otra vez fueron las *Grandes jurisdicciones* las que más pesaron en la caída observada en todo el país. Ese conjunto experimentó una baja del 15,1% interanual en Diciembre, mientras que las *Restantes jurisdicciones*, por el contrario, lograron incrementar su consumo en un 0,7% interanual.
- Mientras el consumo en el AMBA disminuyó en Diciembre un 9,8%, en el resto de las *Grandes jurisdicciones* la merma fue siempre de dos dígitos, con picos de 23,1% en el interior de la Provincia de Buenos Aires.
- Distinto fue el escenario entre las *Restantes*, donde llegó a 10 el número de jurisdicciones que el último mes del año consumieron más cemento que un año atrás.
- El Índice Construya evidenció en Diciembre un alza interanual del 9,3%. Los guarismos positivos de los últimos meses estarían indicando una estabilización del nivel de actividad, aunque la variación mensual de la versión desestacionalizada del Indicador haya arrojado una caída del 15,6% en ese mes.
- No obstante, el Índice Construya se ubica actualmente en niveles históricamente bajos: al igual que ocurrió con el consumo de cemento -exceptuando el año 2018-, los valores de Diciembre fueron los más bajos desde igual período de 2008.
- Según el Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC – INDEC), durante el mes de Noviembre fueron varios los materiales que mostraron guarismos positivos, y también otros con marcados descensos en su ritmo de retroceso. Lo que se observa es que son los insumos más ligados a las obras de remodelación los que (ya en Octubre) comenzaron a reflejar una reversión del sendero descendente en el nivel de actividad.
- La tasa de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción superó en Diciembre el 1,5%, triplicando así la contracción que evidenciaba en Septiembre pasado.
- En consecuencia, 2019 terminó con 22.832 empleadores en actividad, la cifra más baja desde el año 2010.
- Las *Restantes jurisdicciones* son las que siguen disminuyendo su plantel de empleadores a un ritmo más pronunciado. Mientras que en Diciembre las *Grandes* experimentaron una baja del 0,7% interanual, en las primeras esa merma fue más de 4 veces más importante (-3,1%).
- Las únicas jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia contractiva general fueron Santa Cruz, San Juan, Río Negro, Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires.

- En términos absolutos, fue la Provincia de Buenos Aires la que dio cuenta de la mayor parte de los empleadores que salieron de actividad en los últimos 12 meses, casi equiparando la cantidad que se perdió en el resto de las jurisdicciones que se ubicaron en terreno negativo (350 vs 361).
- Según el Tipo de Actividad que desarrollan, volvió a verificarse tanto un mayor retroceso de Constructoras/Contratistas -pasando ahora del -1,4% al -1,8%- como un menor incremento del número de Subcontratistas, que pasó de crecer 1% en Noviembre a 0,7% en Diciembre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) culminó 2019 con una marcada desaceleración en su ritmo de incremento: en Diciembre evidenció un alza del 1,1% mensual, la tasa más baja desde Noviembre de 2017.
- El mantenimiento de los costos del rubro *Mano de obra* se combinó con una suba más suave del capítulo *Materiales*, que apenas se elevó un 1,8% en Diciembre.
- Esta variable cerró 2019 con una variación promedio anual del 55,9% (54,8% en la comparación punta-punta). La suba estuvo impulsada en mayor medida por la dinámica del costo de los *Materiales*, que se encarecieron más del 62%.
- Los costos de construcción medidos en dólares volvieron a reflejar un leve incremento, que en este caso fue del 0,9% mensual. El nivel en que dichos costos cerraron el año 2019 fue un 0,4% más bajo que un año atrás.

Situación Laboral

- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la construcción durante el onceavo mes del año 2019 promedió los 378.076, marcando una merma del 2,6% en relación a lo verificado en Octubre.
- Se trata de la octava caída consecutiva, en una dinámica que ha evidenciado un empeoramiento significativo durante el último trimestre con contracciones de alrededor del 2% mensual.
- Si consideramos el acumulado durante los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre, la cantidad de puestos de trabajo registrados se redujo en un 6,9%.
- El nivel de ocupación durante Noviembre configuró el registro más bajo de la serie histórica para dicho mes, quedando un 1,5% por debajo del anterior mínimo correspondiente al año 2016.
- La comparativa con Noviembre del año pasado exhibió una caída del 8,4%. Se completaron así 15 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas.
- La disminución del empleo sectorial en Noviembre se explicó principalmente por la reducción del tamaño de las firmas constructoras y sólo secundariamente por una menor cantidad de establecimientos registrados.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,3 puestos de trabajo por firma constructora, marcando una caída del 2,2% mensual.
- La participación de las firmas con 500 o más empleados en la estructura del empleo sectorial continúa retrocediendo. Luego de haber alcanzado a ocupar al 12% de los trabajadores registrados del sector, en Noviembre representaron apenas el 9,6% de los obreros de la Industria de la Construcción.
- Considerando el acumulado durante los primeros 11 meses del año, el indicador de empleo medio se ubica en 14,1 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un descenso del 1,5% interanual.
- A nivel territorial el escenario fue de una contracción generalizada. En Noviembre fueron 18 las jurisdicciones en las cuales se verificó una merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción.
- La retracción verificada en el Gran Buenos Aires explicó un 25% de la reducción bruta de puestos de trabajo en el mes. A nivel regional, las caídas de mayor intensidad fueron las observadas en las regiones Cuyo y Metropolitana.
- La magnitud de la caída registrada en Noviembre en las *grandes jurisdicciones* supera a la del resto del país, tanto en términos de la comparativa mensual como de la interanual.

- Cuando lo que se contrasta es el acumulado en los primeros once meses del año, la intensidad de la merma en el *resto del país* más que duplica aquella verificada en las *grandes jurisdicciones*.
- La comparativa interanual da cuenta de un escenario similar al de los meses precedentes, con una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibiendo un nivel de ocupación inferior al registrado en Noviembre de 2018.
- Las Provincias de Tierra del Fuego, La Rioja y Catamarca lideran la contracción interanual en la cantidad de puestos de trabajo registrados, exhibiendo caídas del 27,4%, 27,1% y 27,2% respectivamente.
- El promedio de los salarios nominales percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción acusó el impacto de la entrada en vigencia de un nuevo incremento sobre los Básicos de Convenio y alcanzó en Noviembre los \$36.114,2.
- Contrastada con la situación vigente un año atrás, la media de las remuneraciones de Noviembre mostró una expansión del 61,3%, marcando una aceleración en relación a los meses precedentes con un ritmo de incremento interanual que configuró un nuevo record para la serie histórica.
- La cantidad de trabajadores que perciben un salario de \$54.000 ó más se cuadruplicó en el último año (+305%).
- La velocidad de aumento de las remuneraciones nominales durante los meses de Octubre y Noviembre superó el incremento de los precios al consumidor por primera vez desde el inicio del 2018.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados durante el mes de Noviembre, descontado el efecto inflacionario, superó a la observada en igual mes de 2018 en la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional.
- Las provincias con ritmo de incremento más acelerado fueron San Luis, Jujuy y Salta, seguidas por el interior de la Provincia de Buenos Aires.

Situación Inmobiliaria

- Durante Noviembre se registraron 793.365 metros cuadrados en los permisos de edificación publicados por el INDEC. Este volumen representa un incremento del 26,8% con respecto a igual período de 2018 y configura el noveno mes con desempeño positivo de los once transcurridos en el año.
- La superficie total acumulada en lo que va del año muestra un crecimiento del 7,9%, alcanzando prácticamente el nivel evidenciado en 2017.
- En Octubre, el total de superficie en los 60 municipios relevados por el INDEC se había incrementado en un 7% con respecto a igual mes de 2018. Este resultado fue impulsado por el aumento en las regiones Patagónica (57,3%), AMBA (45,3%), Cuyo (5,4%) y Centro (2,4%).
- El norte del país, tanto el NOA (-31,8%) como el NEA (-34,1%), contrarrestó parcialmente el buen desempeño de las regiones mencionadas.
- En Noviembre el total de Actos de Compraventa rubricados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.410, lo que representa una merma del 23,5% con respecto a Octubre y del 34,7% en términos interanuales.
- Las escrituras con respaldo hipotecario dieron cuenta de un 10% del total del mes (242 operaciones), reduciéndose en un 11% con respecto a Noviembre de 2018.
- El monto medio por operación de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de 6.183.332 pesos, es decir 103.507 dólares.
- El total de Escrituras realizadas en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre fue 7.230, reduciéndose así un 9,4% en relación con el mes precedente y un 22,5% con respecto a igual mes de 2018.
- Las operaciones con hipotecas bancarias dieron cuenta de un 5,3% del total de operaciones en el distrito bonaerense, ubicándose 1,7 puntos porcentuales por debajo de la ya exigua participación que tuvieron un año atrás.

- Las operaciones de compraventa en la Provincia de Buenos Aires totalizaron 18.170 millones de pesos en Noviembre, lo que significa un promedio de 2.513.221 por Acto escritural.
- El importe mensurado en dólares estadounidenses llega a un valor medio de 42.071 por operación, cifra que se encuentra un 20,7% por debajo del monto registrado en igual mes de 2018.
- Los niveles alcanzados en los primeros once meses del año dan muestra del pobre desempeño de la actividad inmobiliaria en ambas plazas. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, se trata del segundo peor registro desde el inicio de la serie, apenas un 1,1% por encima del mínimo del año 2014.
- En la Provincia de Buenos Aires se registra el nivel más bajo desde 2005, y se encuentra un 14% por debajo del que era hasta el momento el peor año desde el inicio de la serie.
- En Noviembre se otorgaron 1.658 millones de pesos en concepto de financiación para la vivienda por parte de las entidades bancarias a lo largo del país, lo que resulta ser el menor valor desde Enero de 2017.
- En términos interanuales la caída alcanza un 46,9%, siendo adicional a la merma del 69,1% que ya se había experimentado en Noviembre de 2018.
- Casi la totalidad (95%) de los créditos otorgados fueron destinados a la compra de vivienda (10 años o más de plazo).
- En moneda extranjera, la baja interanual se profundiza hasta un 67% y acumula ya 17 meses consecutivos de fuerte caída. Así, con 26,4 millones de dólares otorgados en Noviembre, se configura el monto más bajo en moneda estadounidense desde Julio de 2016.
- Los datos para el mes de Diciembre de 2019 revelan una contracción mensual adicional del 15,8% mensual, alcanzando a 1.398 millones de pesos. En dólares, la caída mensual alcanza el 17,5%, debido al incremento de la cotización de la divisa norteamericana.

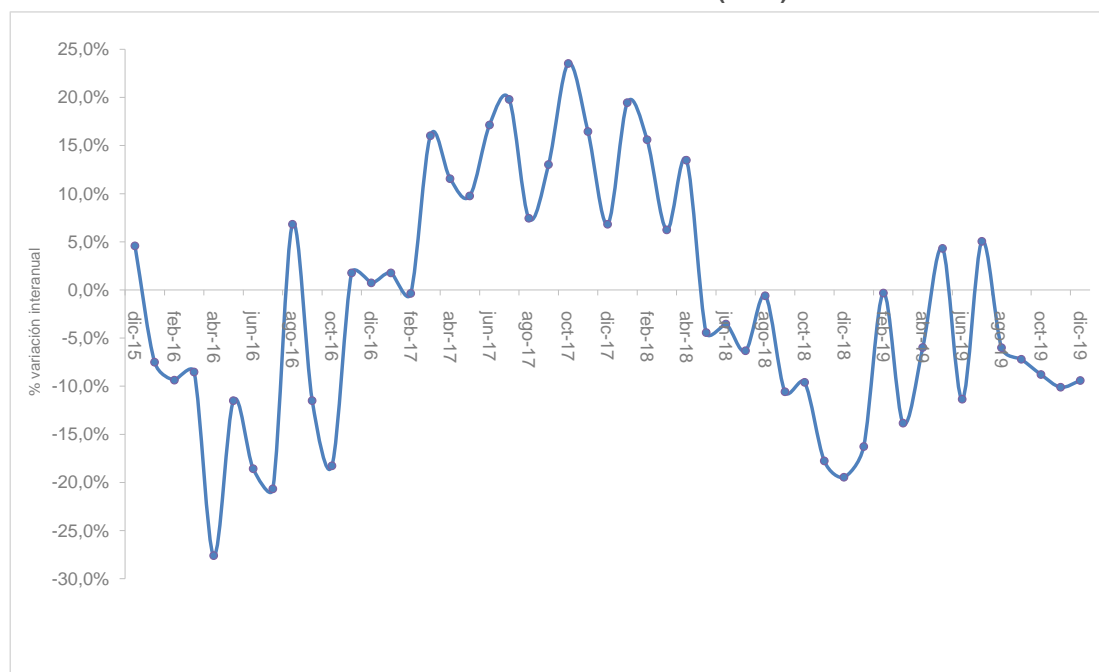
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad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

► Marco General

La Construcción

El consumo de cemento registró en el último mes de 2019 una caída del 9,4% interanual, con una tenue desaceleración respecto a la baja del 10,1% de Noviembre pasado. Sin embargo, este descenso fue en relación a un mes de 2018 que ya había experimentado una caída del 19,5%, superior incluso al 17,8% de Noviembre de 2018.

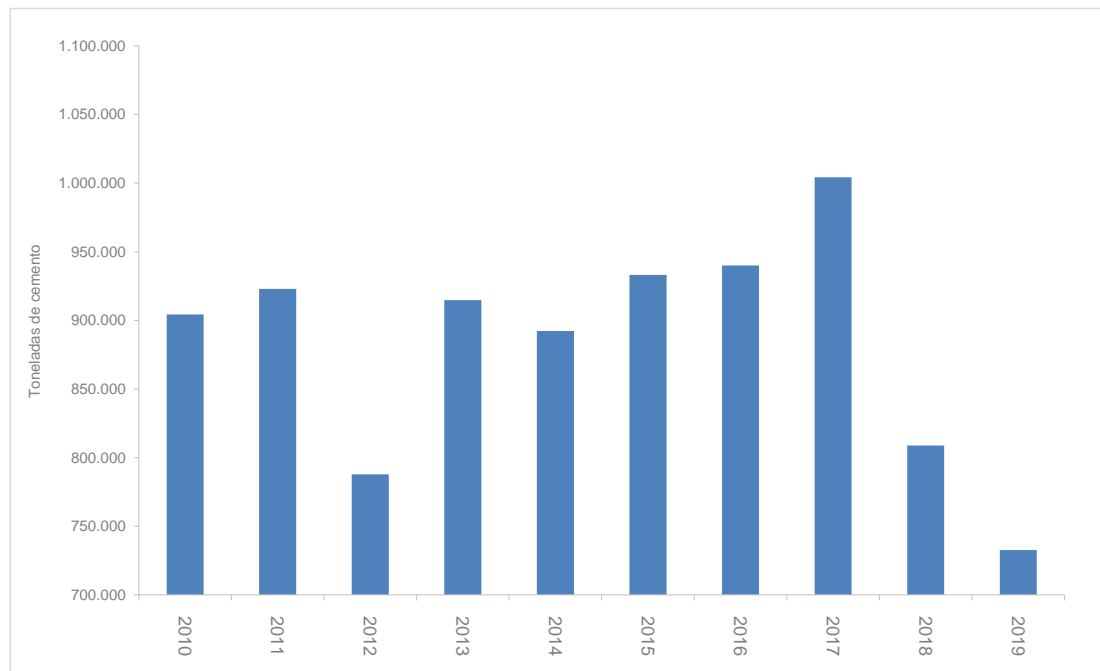
**Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Diciembre 2019 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Producto entonces de una caída del 27% en los dos últimos años, **el nivel del consumo de cemento fue el más bajo para un mes de Diciembre desde el año 2008.**

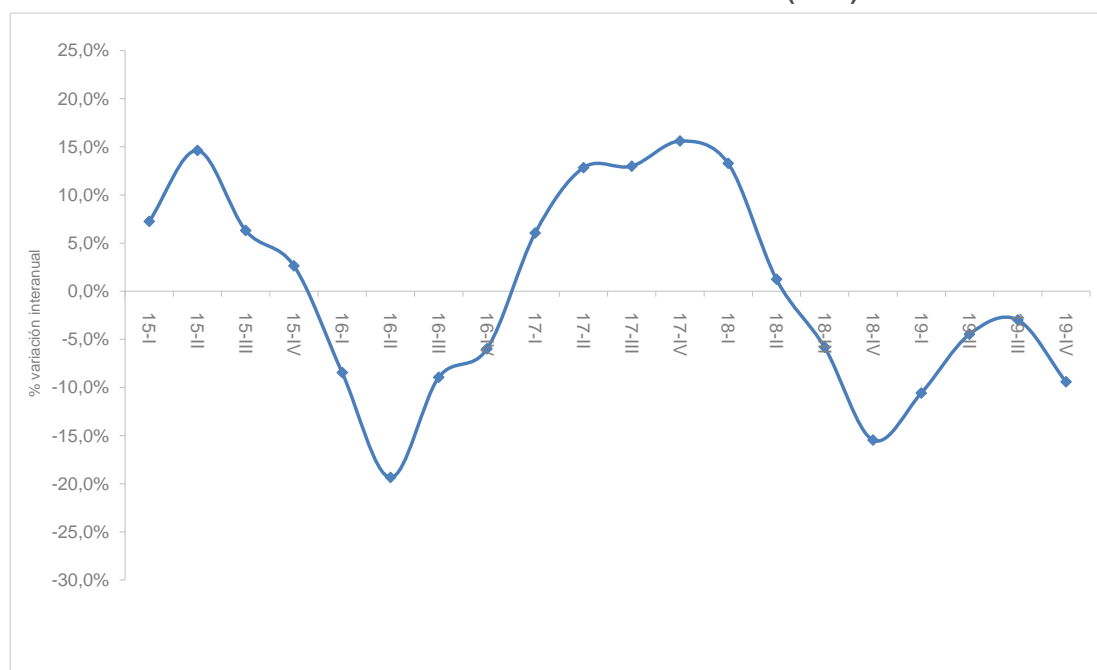
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Diciembre 2010 / 2019 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El análisis por trimestre refleja de manera más clara la referida aceleración en el ritmo de contracción que el consumo de cemento evidenció en el último período del año 2019. Así, **el consumo de cemento cayó por sexto trimestre consecutivo**, experimentando en este caso una **merma interanual del 9,4%**, la más pronunciada de los últimos tres trimestres. Además, la magnitud de este descenso resulta aún más significativa cuando se advierte que tuvo lugar en comparación con un trimestre de 2018 que ya había reflejado una caída del 15,5%, la más importante desde el segundo trimestre de 2016.

**Gráfico III – Consumo de cemento. Variación interanual.
Primer trimestre 2015 – Cuarto trimestre 2019 (en %)**

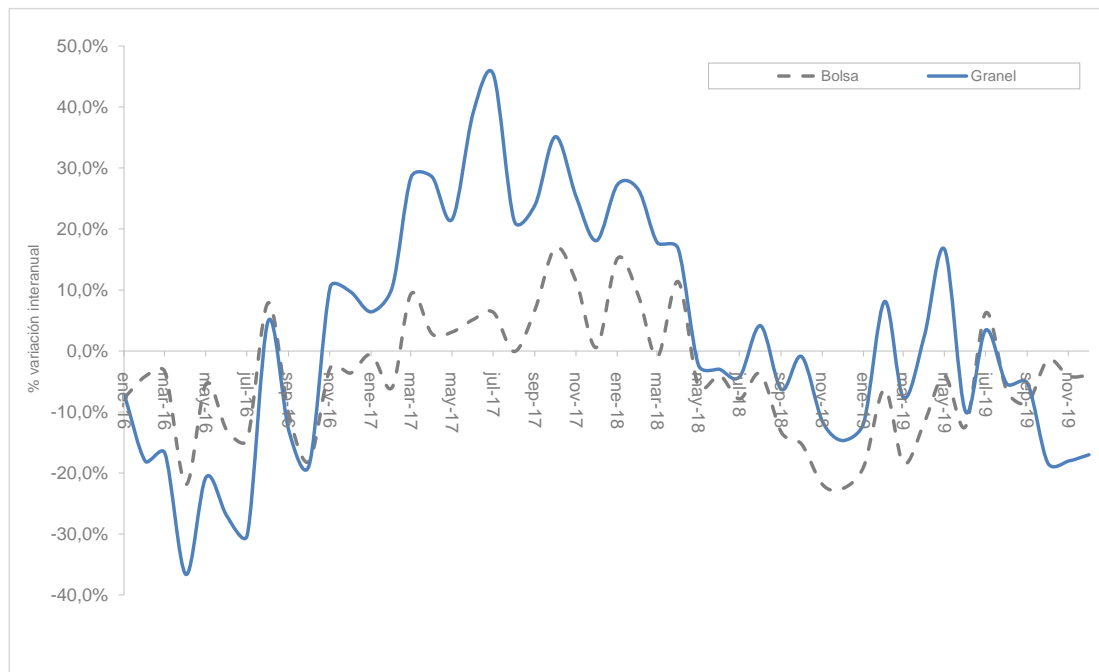


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como había ocurrido en los dos meses anteriores, **en Diciembre fue otra vez el consumo de cemento a granel el que principalmente traccionó a la baja: su merma interanual fue del 17%, mientras que la del consumo en bolsa fue de apenas el 4%**. La brecha en el comportamiento del consumo según el tipo de envase se debe en parte a razones estadísticas, por cuanto el consumo *en bolsa* había descendido en 2018 de manera más significativa. Por el contrario, cuando se compara con el nivel de consumo de dos años atrás, se advierte que ambas tipologías retrocedieron en proporciones similares. Aún así, mientras que el consumo *en bolsa* fue en Diciembre un 25,6% más bajo que en igual período de 2017, el que se efectuó *a granel* fue un 29,2% menor, lo que implica una diferencia mayor que la que se venía observando en los meses anteriores.

En todo caso, lo que esto delata es que la caída del consumo *en bolsa* fue inicialmente más significativa que la del consumo *a granel*; y que ya en 2019, extendida la crisis y acentuada la restricción fiscal en los sucesivos períodos electorales, correspondió al consumo *a granel* un mayor impacto negativo.

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

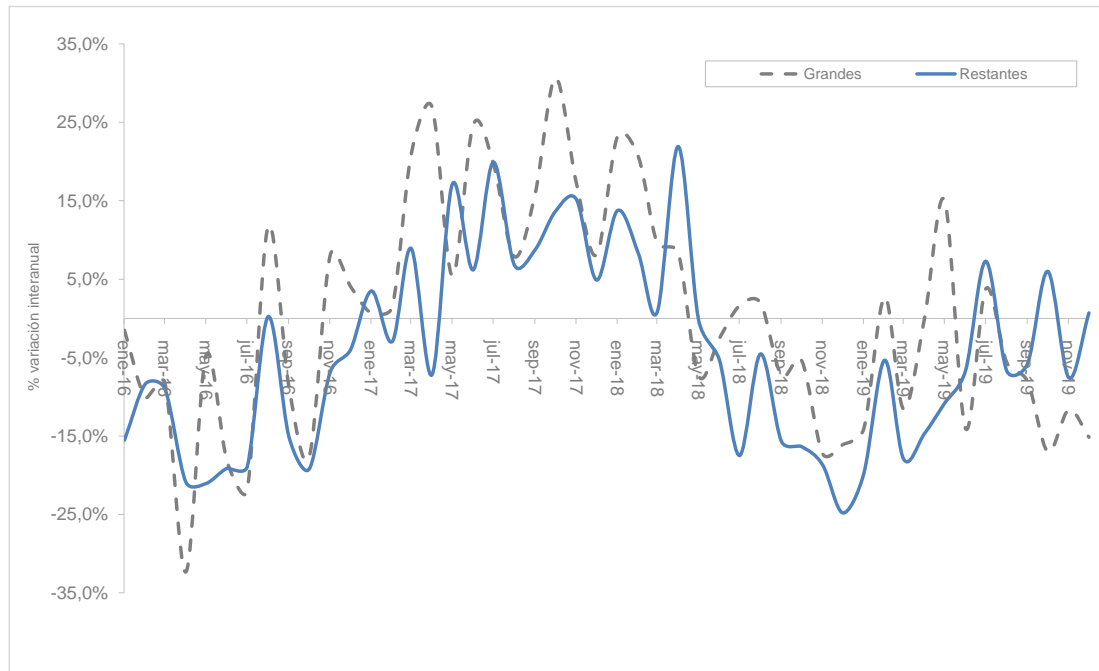


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Similares divergencias se advierten cuando el análisis se realiza en clave territorial. **En Diciembre fueron otra vez las Grandes jurisdicciones las que dieron cuenta de la caída observada.** Ese conjunto experimentó una baja del 15,1% interanual, mientras que las *Restantes jurisdicciones*, por el contrario, lograron incrementar su consumo en un 0,7%.

Al igual que con el tipo de envase, aquí también la comparación con el nivel de consumo de dos años atrás muestra una brecha considerablemente menor. Así, el consumo de las Grandes jurisdicciones fue un 28,8% más bajo que en Diciembre de 2017, mientras que en el caso de las Restantes fue un 24,3% menor.

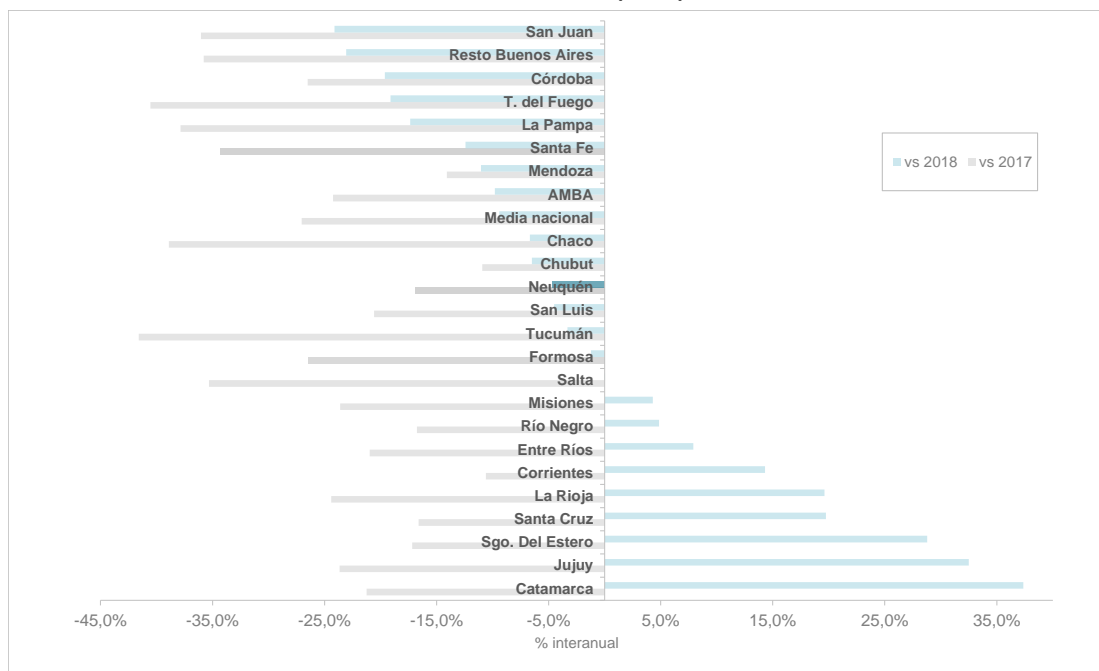
Gráfico V – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Enero 2016 - Diciembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El deterioro que las *Grandes jurisdicciones* mostraron en 2019 fue generalizado. Pero mientras el consumo en el AMBA disminuyó en Diciembre un 9,8%, en el resto de las *Grandes* la merma fue siempre de dos dígitos, con picos de 23,1% en el interior de la Provincia de Buenos Aires. Muy distinto fue el escenario entre las *Restantes* del país, donde llegó a 10 el número de jurisdicciones que en Diciembre consumieron más cemento que un año atrás. Provincias norteñas como Catamarca, Jujuy, La Rioja y Santiago del Estero evidenciaron alzas cercanas o superiores al 20% interanual, revirtiendo parcialmente el derrumbe que habían sufrido en igual período del año anterior.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

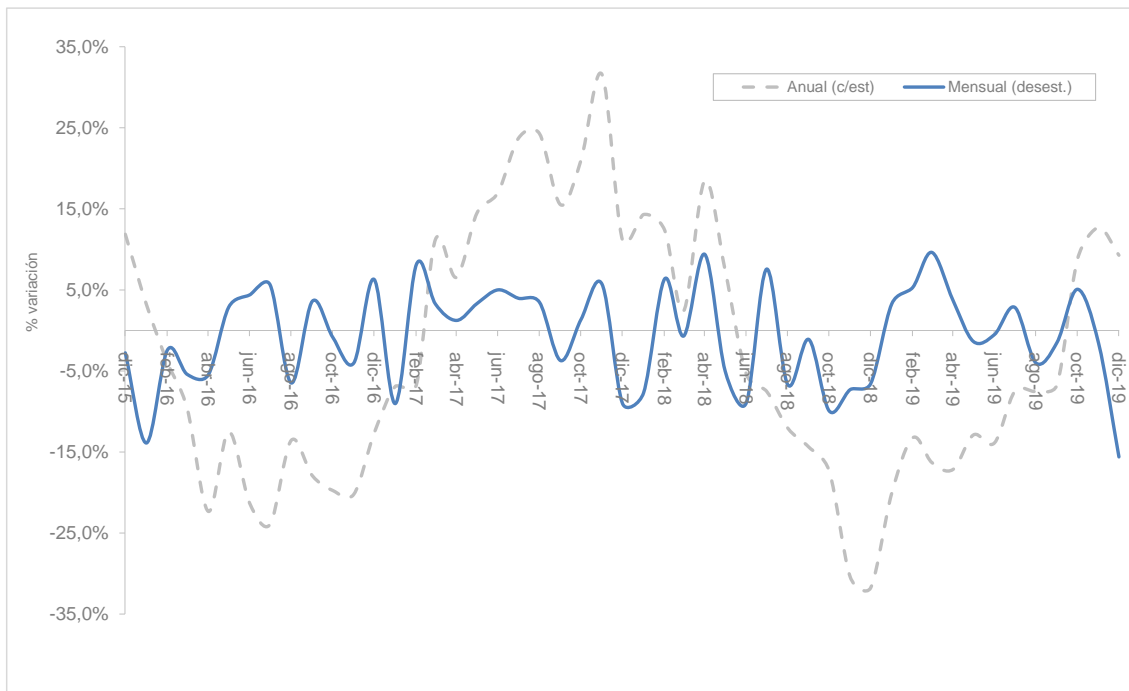
La magnitud de dicha debacle queda entonces aún más al descubierto cuando se comparan los niveles actuales de consumo con los de 24 meses atrás. Allí se constata que **fueron 8 las jurisdicciones que consumieron en Diciembre más de un 30% menos de cemento que dos años antes. Y otras 9 las que tuvieron descensos superiores al 20%**. Las caídas más suaves en los últimos dos años le correspondieron a Corrientes y Chubut, que reflejaron mermas apenas inferiores al 10%.

Ahora bien, contrariamente a lo que denota el consumo de Cemento, otros indicadores como **el Índice Construya siguen mostrando signos más auspiciosos**. Este Índice **evidenció en Diciembre un alza interanual del 9,3%**. La mejora que en el último trimestre (+10,3%) tuvo este indicador se relaciona en buena medida con el hecho de que fue en el último trimestre de 2018 que el ritmo de caída se había acentuado, llegando a mostrar en Noviembre y Diciembre de aquel año bajas interanuales superiores al 30%.

El deterioro más temprano que experimentó el Índice Construya (en relación al consumo de cemento) reflejaría la secuencialidad del impacto de la crisis económica cuya duración se aproxima ya a los dos años: si bien indujo una fuerte contracción de las obras con financiamiento público, el escenario contractivo y la extrema volatilidad de las principales variables macroeconómicas impactaron de manera más rápida y profunda sobre la inversión no residencial privada y, en particular, sobre las obras residenciales con financiamiento privado, producto de la fuerte disminución después de Mayo de 2018 de la principal palanca que había comenzado a traccionar a partir de 2017: el crédito hipotecario. Ya en 2019, luego de que tuvieron lugar las elecciones en las jurisdicciones más importantes del país, lo que se vio fue una virtual parálisis de las obras con financiamiento público.

En todo caso, los guarismos positivos de los últimos meses estarían indicando una estabilización del nivel de actividad, aunque la variación mensual de la versión desestacionalizada del Índice Construya haya arrojado una caída del 15,6% en Diciembre.

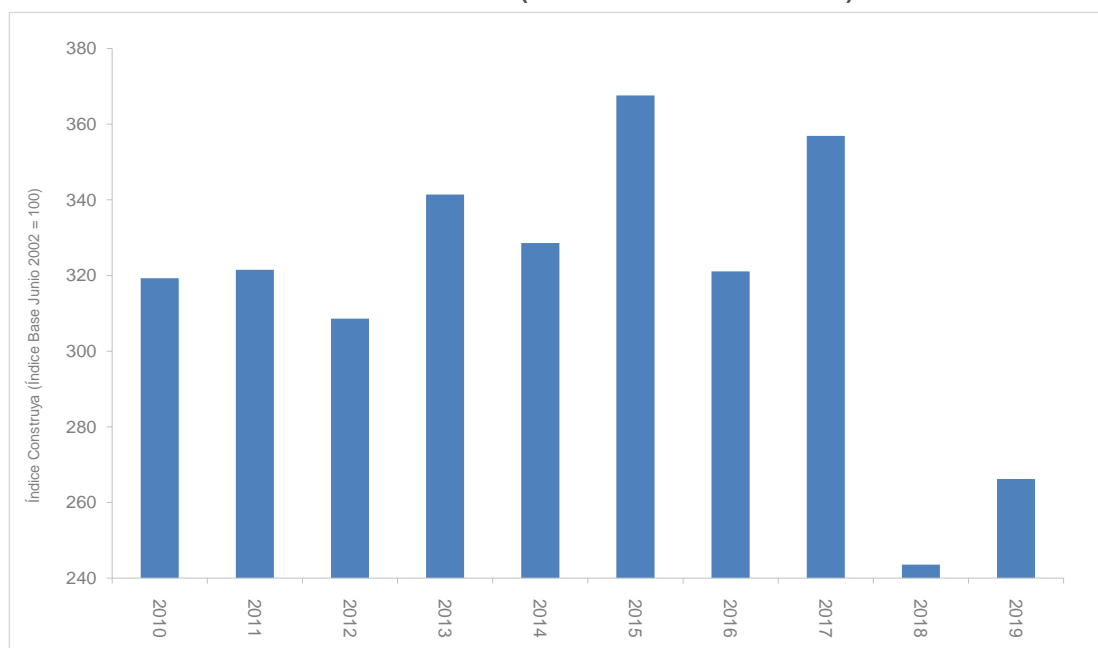
Gráfico VII – Índice Construya (con y sin estacionalidad). Variación mensual e interanual. Diciembre 2015 - Diciembre 2019 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

De todas maneras, ello no impide que el Índice Construya se ubique actualmente en niveles históricamente bajos: al igual que ocurrió con el consumo de cemento **-exceptuando el año 2018-, los valores de Diciembre fueron los más bajos desde igual período de 2008**.

Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Diciembre 2010 / 2019 (Índice Base Junio 2002=100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En todo caso, esta evolución reciente del Índice Construya se condice con la información que provee el INDEC sobre el despacho de insumos del sector. En efecto, **durante el mes de Noviembre fueron varios los materiales que mostraron guarismos positivos, y otros con marcados descensos en sus ritmos de retroceso.** Sin ir más lejos, *Ladrillos huecos* (+7,5%) tuvo su primera variación positiva desde Julio de 2018, al tiempo que los despachos de *Pisos y revestimientos cerámicos* crecieron un 26,2% interanual, la segunda suba consecutiva, también desde Julio de 2018, algo semejante a lo acontecido con *Placas de yeso*, cuyos despachos se elevaron un 15,9% interanual. Por último, los despachos de *Artículos sanitarios de cerámica* aumentaron un 38,5%, la primera variación positiva, siempre desde Julio de 2018. Así, lo que se observa es que **son los insumos más ligados a las obras de remodelación los que (ya en Octubre) comenzaron a reflejar una reversión del sendero descendente en el nivel de actividad.**

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

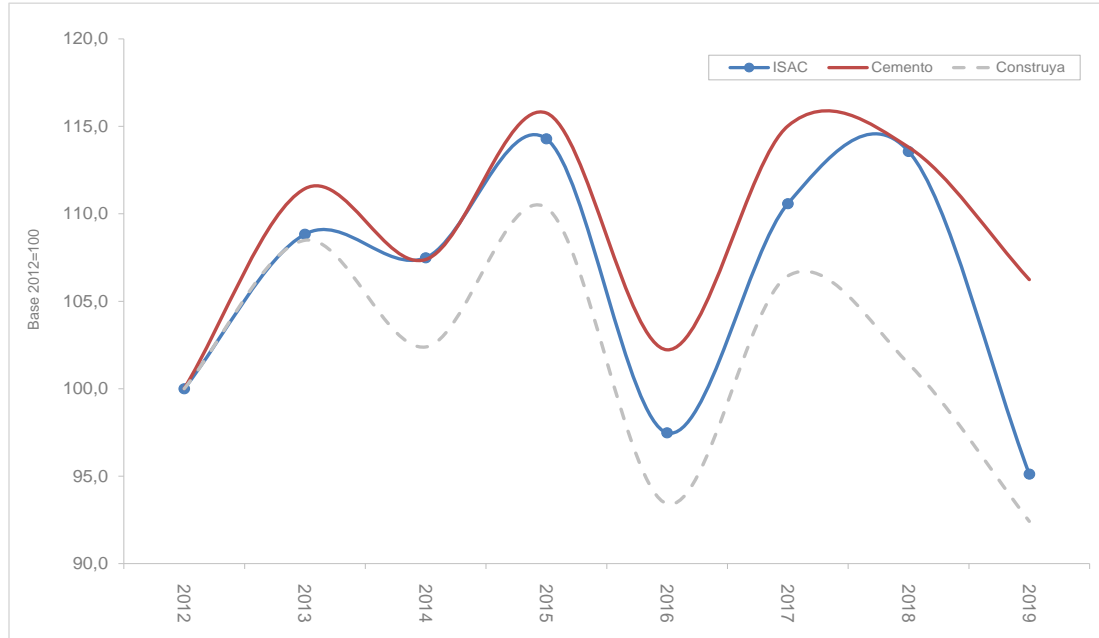
Insumo	nov-17	nov-18	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19
Artículos sanitarios de cerámica	24,8%	-42,1%	-32,1%	-7,8%	-17,8%	-15,3%	38,5%
Asfalto	72,9%	-55,7%	70,6%	12,9%	-43,6%	-19,0%	-2,0%
Cales	-4,2%	2,7%	3,1%	0,8%	-5,9%	-18,9%	-14,1%
Cemento portland	16,5%	-17,8%	5,1%	-6,0%	-7,2%	-8,8%	-10,1%
Hierro redondo y aceros para la construcción	37,7%	-17,9%	-14,7%	-11,3%	-15,4%	-6,7%	-3,8%
Hormigón elaborado	22,6%	-3,0%	-2,9%	-9,8%	-10,2%	-36,0%	-34,0%
Ladrillos huecos	25,5%	-25,7%	-9,9%	-5,7%	-0,5%	-5,5%	7,5%
Mosaicos graníticos y calcáreos	39,0%	-20,4%	6,1%	-20,6%	-10,1%	-7,9%	0,4%
Pinturas para construcción	8,7%	-20,4%	0,6%	-0,1%	-10,1%	2,8%	-4,8%
Pisos y revestimientos cerámicos	34,4%	-32,2%	-0,1%	-1,4%	0,0%	8,2%	26,2%
Placas de yeso	7,2%	-13,7%	-4,8%	-2,4%	0,1%	6,4%	15,9%
Yeso	9,6%	-0,2%	18,8%	10,4%	11,7%	-0,8%	10,4%
Resto*	26,1%	18,6%	1,4%	-8,5%	-20,1%	-8,2%	-11,7%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Eso hizo que, en Noviembre y por primera vez luego de 4 meses en sentido contrario, el ISAC reflejara una tasa de descenso interanual inferior a la del mes anterior. **Quedó así con una caída interanual acumulada del 8,3%**. No obstante, su nivel acumulado de actividad volvió a superar al de igual período de 2016.

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

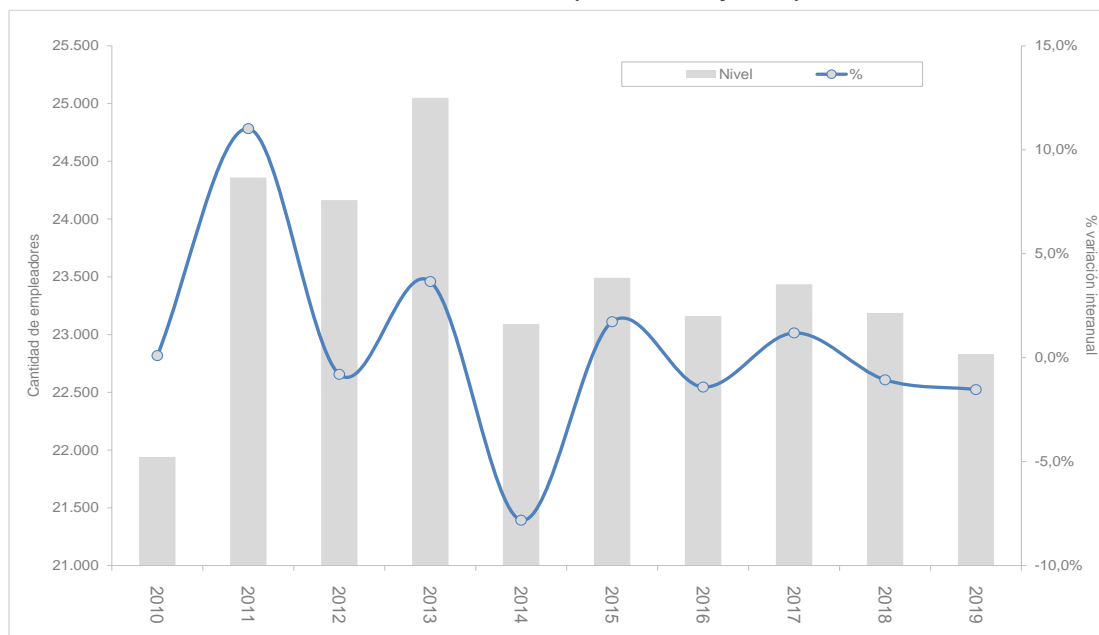


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

El ritmo de contracción de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción continuó acelerándose durante el último mes del año. **La tasa de caída interanual superó en Diciembre el 1,5%, triplicando así la tasa de contracción que evidenciaba en Septiembre pasado.** En consecuencia, **2019 terminó con 22.832 empleadores en actividad**, la cifra más baja desde el año 2010.

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



Fuente: IERIC

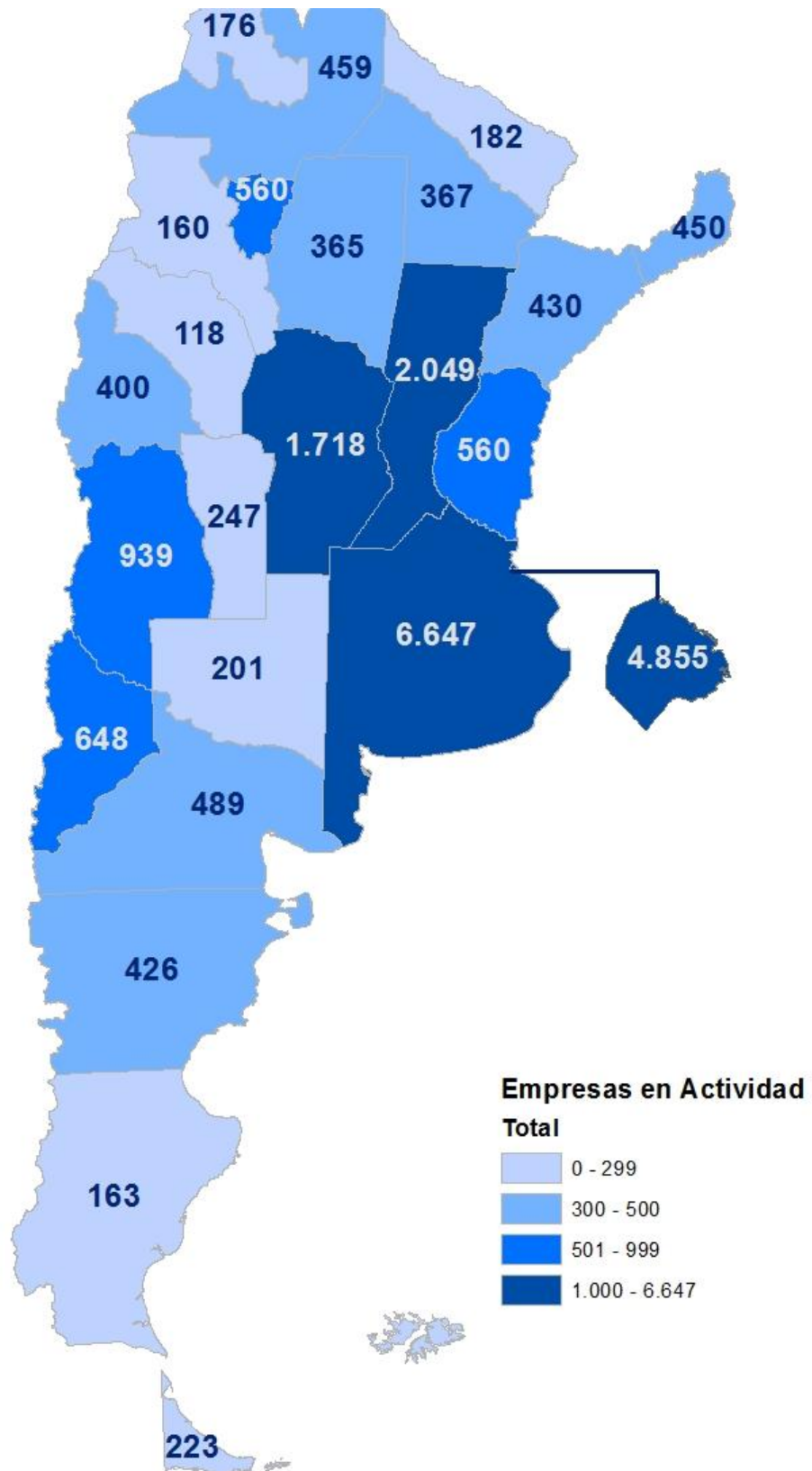
Aunque en los últimos meses fueron las *Grandes jurisdicciones* las que incrementaron su velocidad de reducción, **son las *Restantes jurisdicciones* las que siguen disminuyendo su plantel de empleadores a un ritmo más pronunciado**. Así, en Diciembre las primeras experimentaron una baja del 0,7% interanual, mientras que en las segundas esa merma fue más de 4 veces más importante (-3,1%).

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-19	dic-18	dic-19	dic-18	dic-19	dic-18		dic-19	dic-18
Grandes Jurisd.	13.565	13.701	1.704	1.682	15.269	15.383	-0,7%	66,9%	66,3%
Buenos Aires	5.807	6.124	840	873	6.647	6.997	-5,0%	29,1%	30,2%
Cdad. de Bs.As.	4.368	4.122	487	417	4.855	4.539	7,0%	21,3%	19,6%
Córdoba	1.514	1.532	204	207	1.718	1.739	-1,2%	7,5%	7,5%
Santa Fe	1.876	1.923	173	185	2.049	2.108	-2,8%	9,0%	9,1%
Resto del país	6.961	7.197	602	607	7.563	7.804	-3,1%	33,1%	33,7%
Catamarca	160	178	0	1	160	179	-10,6%	0,7%	0,8%
Chaco	349	373	18	20	367	393	-6,6%	1,6%	1,7%
Chubut	392	415	34	33	426	448	-4,9%	1,9%	1,9%
Corrientes	419	439	11	16	430	455	-5,5%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	535	566	25	29	560	595	-5,9%	2,5%	2,6%
Formosa	180	187	2	4	182	191	-4,7%	0,8%	0,8%
Jujuy	160	163	16	15	176	178	-1,1%	0,8%	0,8%
La Pampa	193	204	8	10	201	214	-6,1%	0,9%	0,9%
La Rioja	115	144	3	10	118	154	-23,4%	0,5%	0,7%
Mendoza	770	790	169	164	939	954	-1,6%	4,1%	4,1%
Misiones	424	447	26	33	450	480	-6,3%	2,0%	2,1%
Neuquén	553	541	95	78	648	619	4,7%	2,8%	2,7%
Río Negro	443	440	46	44	489	484	1,0%	2,1%	2,1%
Salta	442	447	17	18	459	465	-1,3%	2,0%	2,0%
San Juan	363	365	37	34	400	399	0,3%	1,8%	1,7%
San Luis	228	237	19	19	247	256	-3,5%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	141	136	22	22	163	158	3,2%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	351	358	14	14	365	372	-1,9%	1,6%	1,6%
Tierra del Fuego	215	212	8	12	223	224	-0,4%	1,0%	1,0%
Tucumán	528	555	32	31	560	586	-4,4%	2,5%	2,5%
Total País	20.526	20.898	2.306	2.289	22.832	23.187	-1,5%	100,0%	100,0%

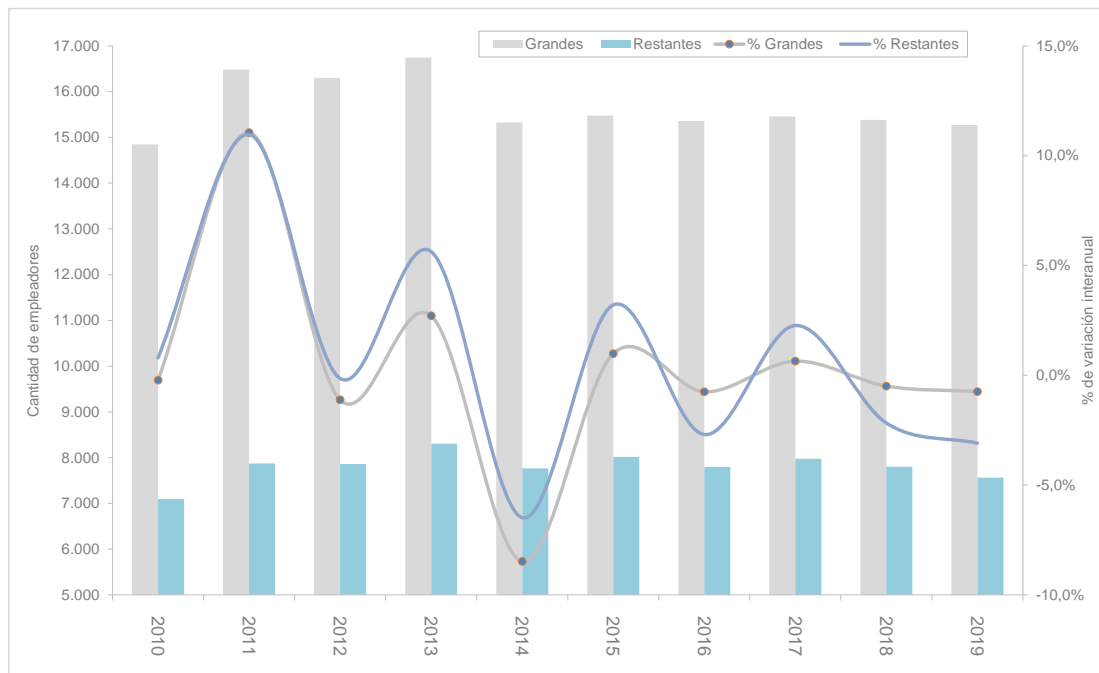
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

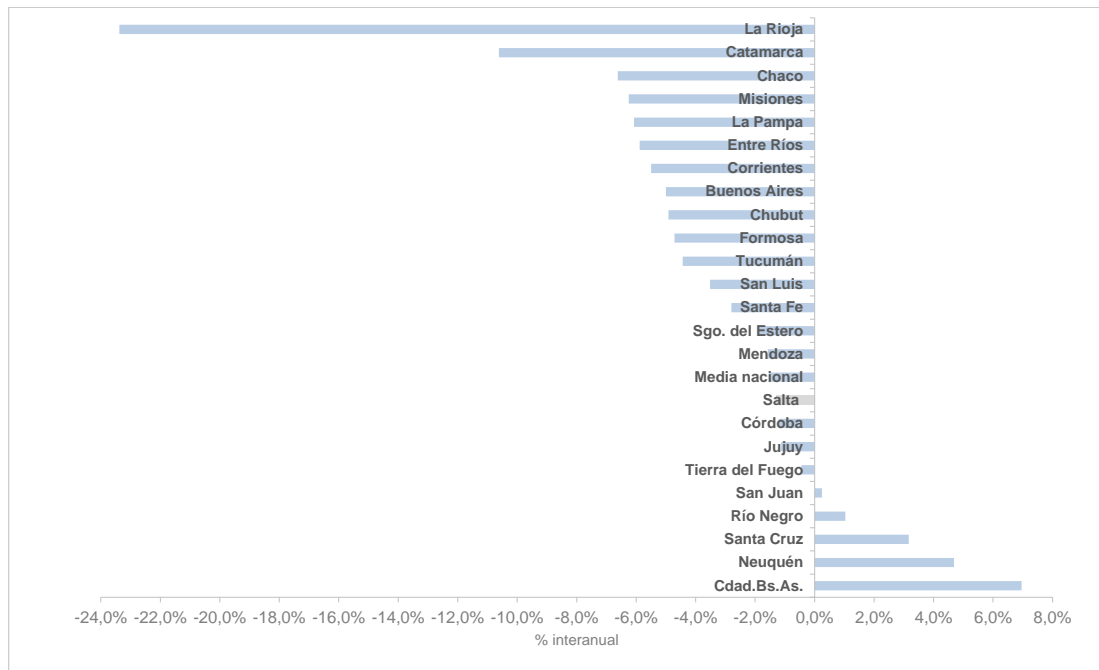
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2010 / 2019 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

En ese marco, el número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó menor que la de un año atrás volvió a ascender, alcanzando ahora a un total de 19; **las únicas jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia general fueron Santa Cruz, San Juan, Río Negro, Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires.**

Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Diciembre 2019 (en %)

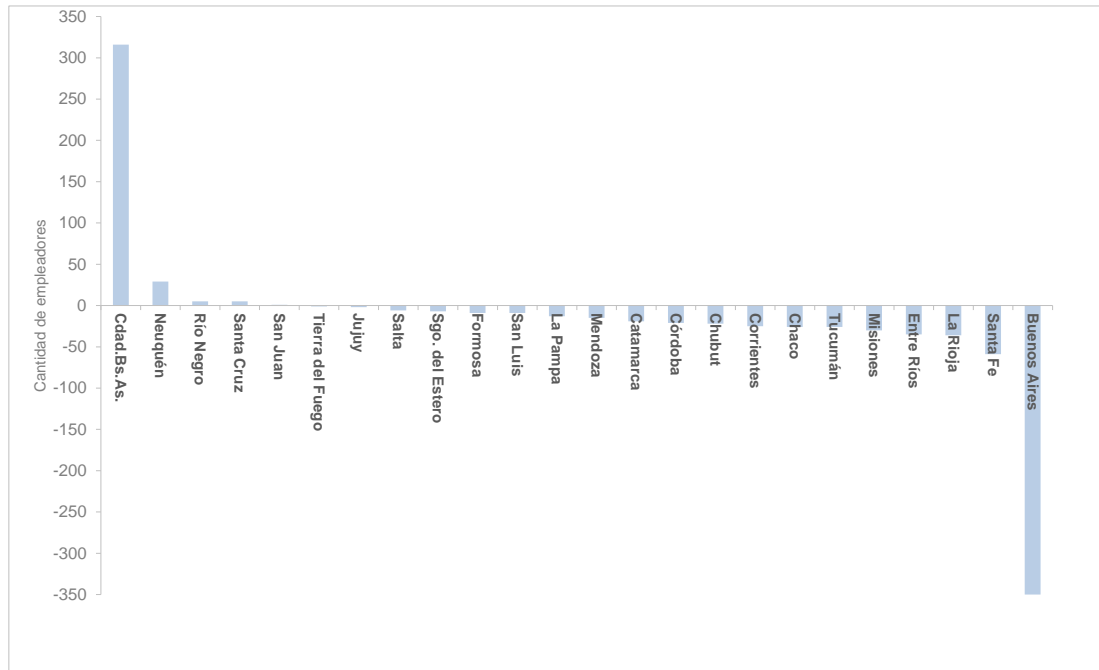


Fuente: IERIC

Las provincias de Catamarca y, más que nada, La Rioja fueron las que experimentaron las bajas más pronunciadas, de dos dígitos en ambos casos. Luego de ellas se destacaron las provincias del NEA, que en todos los casos evidenciaron mermas superiores al 4% interanual. No obstante, **en términos absolutos fue la Provincia de Buenos Aires la que dio cuenta de la mayor parte de los empleadores**

que salieron de actividad en los últimos 12 meses. Así, con 350 empleadores menos que un año atrás, la Provincia de Buenos Aires disminuyó prácticamente la misma cantidad que la pérdida de todo el resto de las jurisdicciones que se ubicaron en terreno negativo (361).

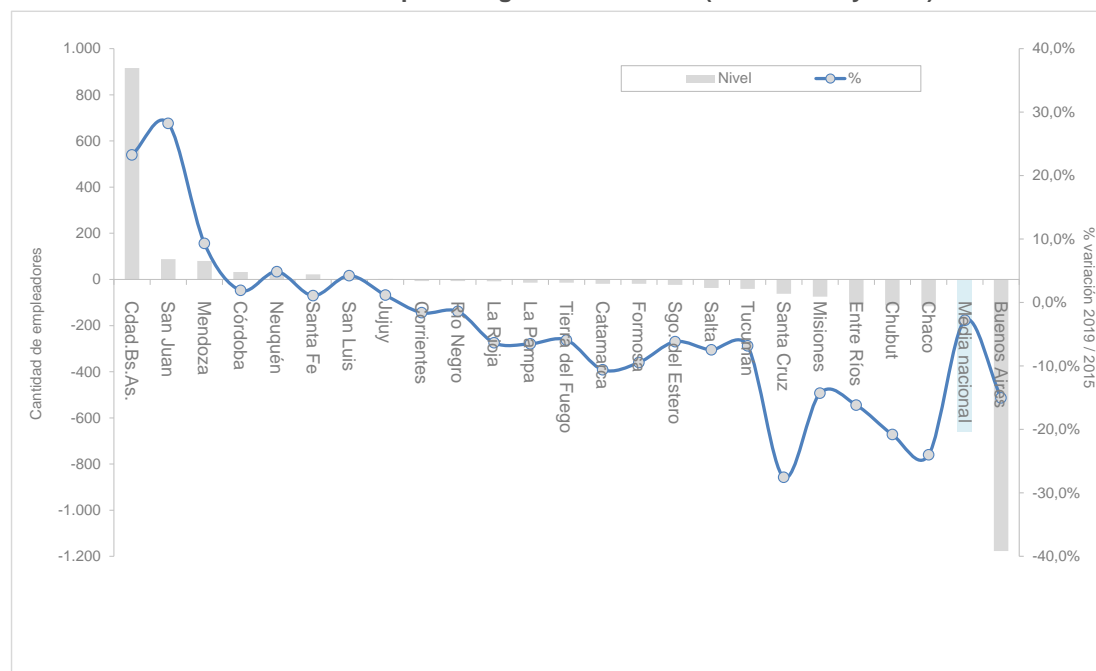
Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Diciembre 2019 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Un análisis de más largo plazo muestra que **fueron 16 las jurisdicciones que terminaron 2019 con menos empleadores que en 2015**. En esos 4 años, 3 jurisdicciones experimentaron la salida de actividad de más del 20% de sus empleadores: Chaco, Chubut y Santa Cruz. Y otras 4 perdieron más del 10% de su plantel de empleadores. Entre ellas se **destacó la Provincia de Buenos Aires, en donde salieron de actividad poco menos del doble de empleadores (1.177) que aquellos que lo hicieron en el resto de las provincias en donde la cantidad de empleadores se redujo (663)**. Contrariamente, San Juan y la Ciudad de Buenos Aires lo expandieron en más del 20%.

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación. Diciembre 2019 respecto a igual mes de 2015 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

En términos de la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la aceleración de la caída observada en Diciembre atravesó al conjunto, a excepción de *Sociedad de Personas*: esta había caído 17,5% en Noviembre y en Diciembre descendió un 16,4%. Por el contrario, *Unipersonales* elevó su tasa de contracción del 5,1% al 5,8%; y tanto *Sociedades Anónimas* como *Sociedades de Responsabilidad Limitada* lo hicieron del 0,5% al 0,7%.

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

	dic-19	dic-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2019	Diciembre 2018
Unipersonales	9.027	9.579	-5,8%	39,5%	41,3%
Sociedades Personas (2)	376	450	-16,4%	1,6%	1,9%
S.A.	4.952	4.985	-0,7%	21,7%	21,5%
S.R.L.	7.130	7.182	-0,7%	31,2%	31,0%
Otras (3)	1.347	991	35,9%	5,9%	4,3%
Total	22.832	23.187	-1,5%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

Finalmente, en términos de Tipo de Actividad que desarrollan, volvió a verificarse tanto un mayor retroceso de *Constructoras/Contratistas* -pasando ahora del -1,4% al -1,8%- como un menor incremento del número de *Subcontratistas*, que pasó de crecer 1% en Noviembre a 0,7% en Diciembre.

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

	dic-19	dic-18	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2019	Diciembre 2018
Constructoras/Contratistas	20.526	20.898	-1,8%	89,9%	90,1%
Subcontratistas	2.306	2.289	0,7%	10,1%	9,9%
Total	22.832	23.187	-1,5%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

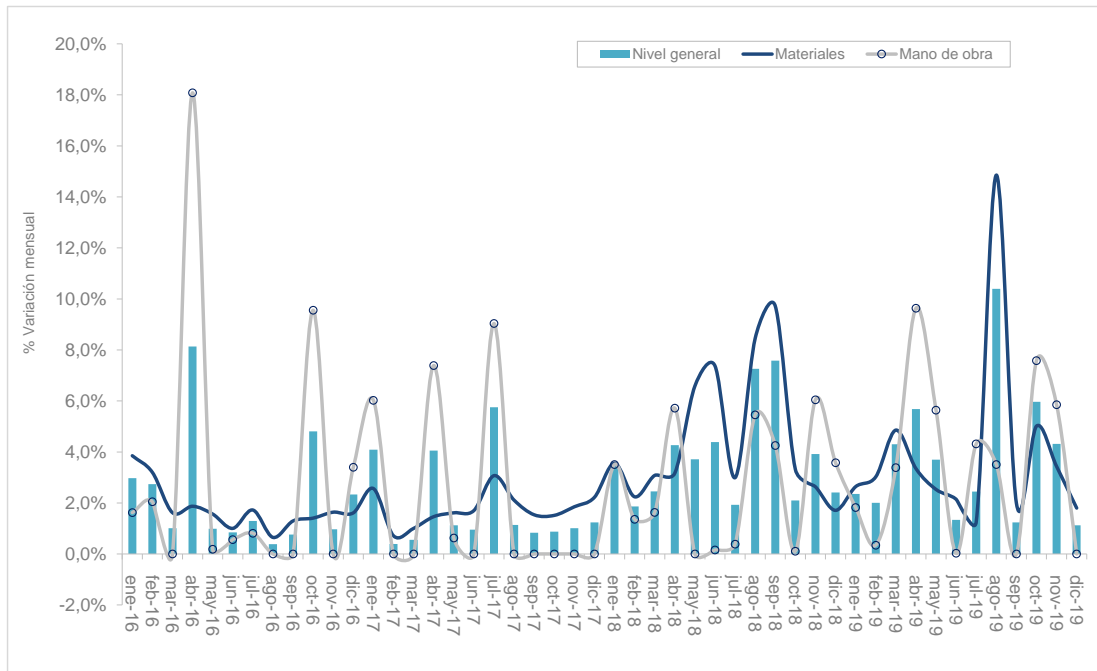
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) **culminó 2019 con una marcada desaceleración en su ritmo de incremento: en Diciembre evidenció un alza del 1,1% mensual, la tasa más baja desde Noviembre de 2017.**

Al igual que en Septiembre, cuando también había registrado una variación moderada del 1,2%, **el mantenimiento de los costos del rubro *Mano de obra* se combinó con una suba más suave del capítulo *Materiales*, que apenas se elevó un 1,8%** -incremento que no fue el más bajo del año, puesto que superó al relevado en Julio pasado-.

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

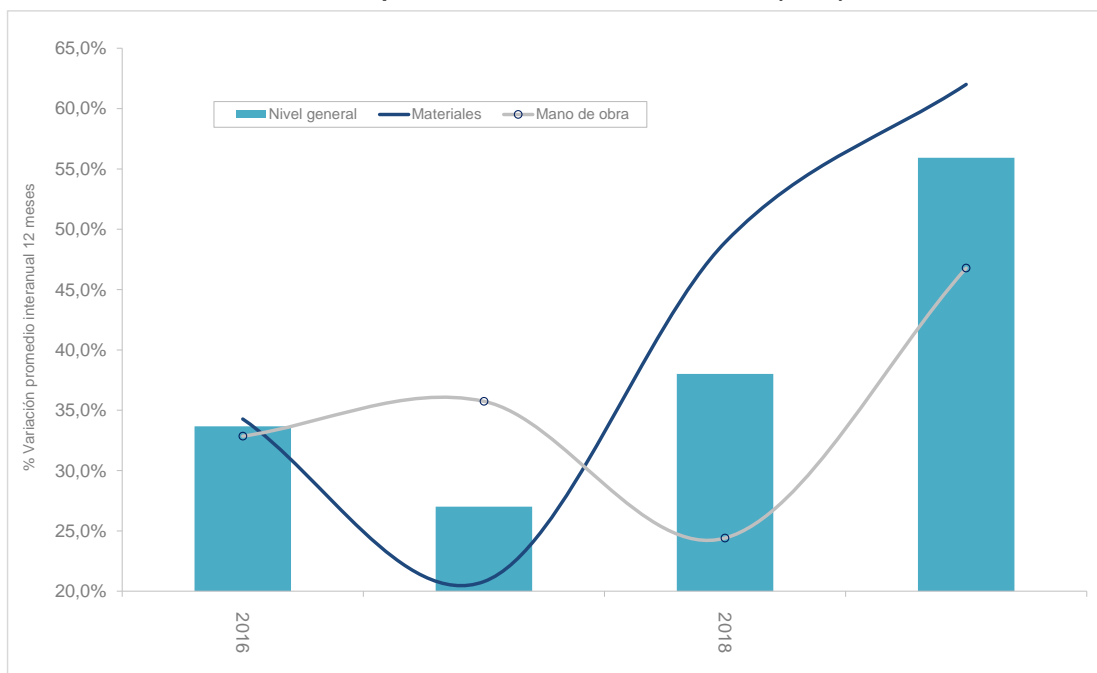
Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Enero 2016 – Diciembre 2019 (en %)



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

La relativa estabilización del nivel de los costos de construcción adquiere mayor relevancia cuando se tiene presente que **esta variable cerró 2019 con una variación promedio anual del 55,9% (54,8% en la comparación punta-punta)**. Esta marca fue más del doble de la correspondiente al 2017, que fue la única de los últimos 4 años que logró ubicarse por debajo del umbral del 30%. Esa suba estuvo impulsada en mayor medida por **la dinámica del costo de los Materiales, que se encarecieron más del 62%**. Pero la brecha entre su comportamiento y el de la *Mano de obra* fue sensiblemente menor que en 2018, cuando había sido del 100%.

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación promedio anual. Años 2016 - 2019 (en %)

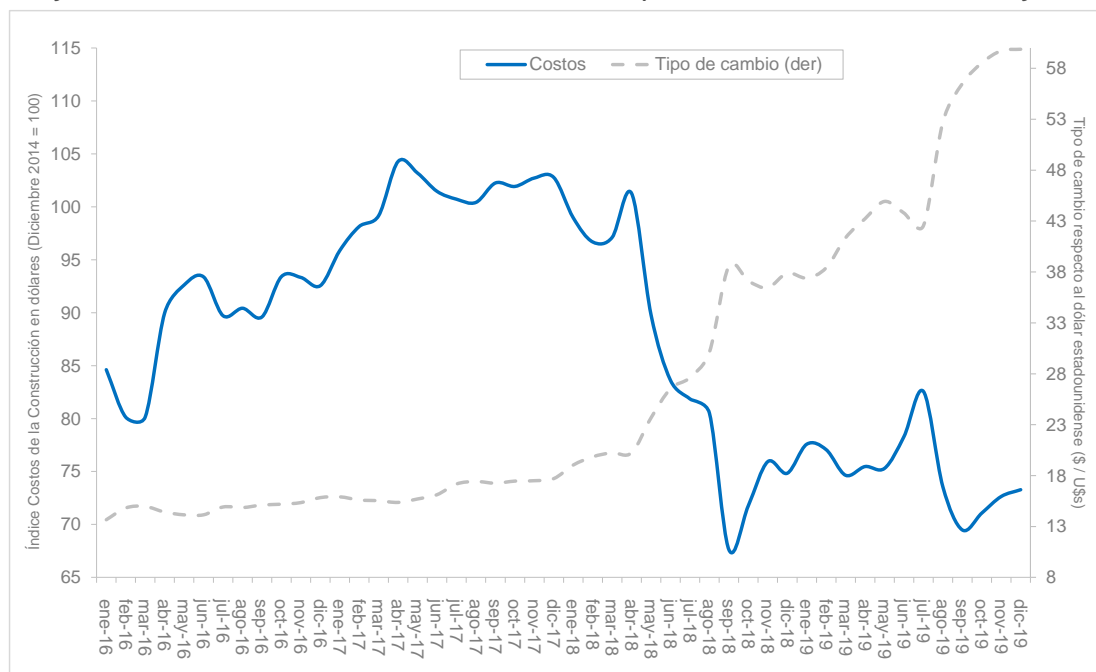


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Tal como ya se advirtiera en el Informe pasado, la desaceleración en el ritmo de suba de los costos de *Materiales* resulta un dato significativo, por cuanto se da en un contexto signado por la existencia de una brecha en la cotización del tipo de cambio oficial y otras cotizaciones accesibles sin restricciones. Y más aún si se tiene presente que esa brecha se amplió notoriamente luego de la introducción del 30% de impuesto PAIS, que tuvo lugar en Diciembre. De esta manera, el **acotado pass-through de dicho fenómeno estaría volviendo a mostrar que los costos de los *Materiales* no parecen seguir (al menos no plenamente) la evolución de las cotizaciones alternativas a la oficial.**

La cotización promedio del tipo de cambio oficial se mantuvo prácticamente inalterada durante el último mes del año, por lo que **los costos de construcción en dólares volvieron a reflejar un leve incremento, que en este caso fue del 0,9%**. No obstante, es importante señalar que, luego de la extrema volatilidad que volvieron a experimentar las distintas variables macroeconómicas durante 2019, **el nivel en que dichos costos cerraron el año 2019 fue un 0,4% más bajo que un año atrás**. Esto muestra la incidencia de las nuevas condiciones estructurales en las que opera la economía nacional (acceso cerrado al financiamiento externo y equilibrio de la balanza de pagos consistente con un nivel de actividad más bajo que el de años atrás).

Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2016 – Diciembre 2019 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



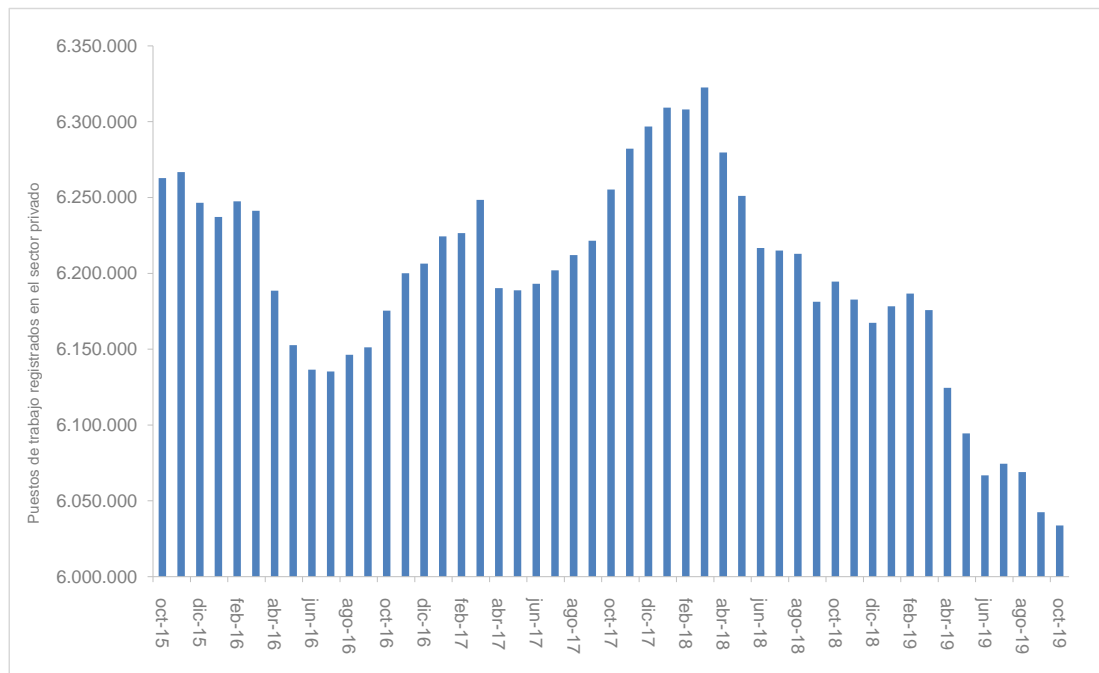
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos publicados por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social mostraron en Octubre una nueva caída en el nivel de empleo registrado en el Sector Privado. Con este retroceso, **el total de empleos registrados se redujo a 6,033 millones, la cifra más baja (para un mes de Octubre) desde el año 2010.**

En el mes bajo análisis la baja fue de 5.001 empleos registrados, una merma más moderada que la observada en los meses previos: con excepción de lo acontecido en el mes de Julio, cuando se relevó un alza de 9.434 empleos registrados, en todos los meses desde Mayo a Septiembre la caída mensual había sido superior a los 10 mil puestos de trabajo. Sin embargo, cabe apuntar que **esta fue la primera vez en -al menos- la última década en la que el mes de Octubre arroja resultados mensuales negativos**. En efecto, la peor marca anterior había correspondido a Octubre de 2018, cuando se habían incorporado 13.349 puestos de trabajo.

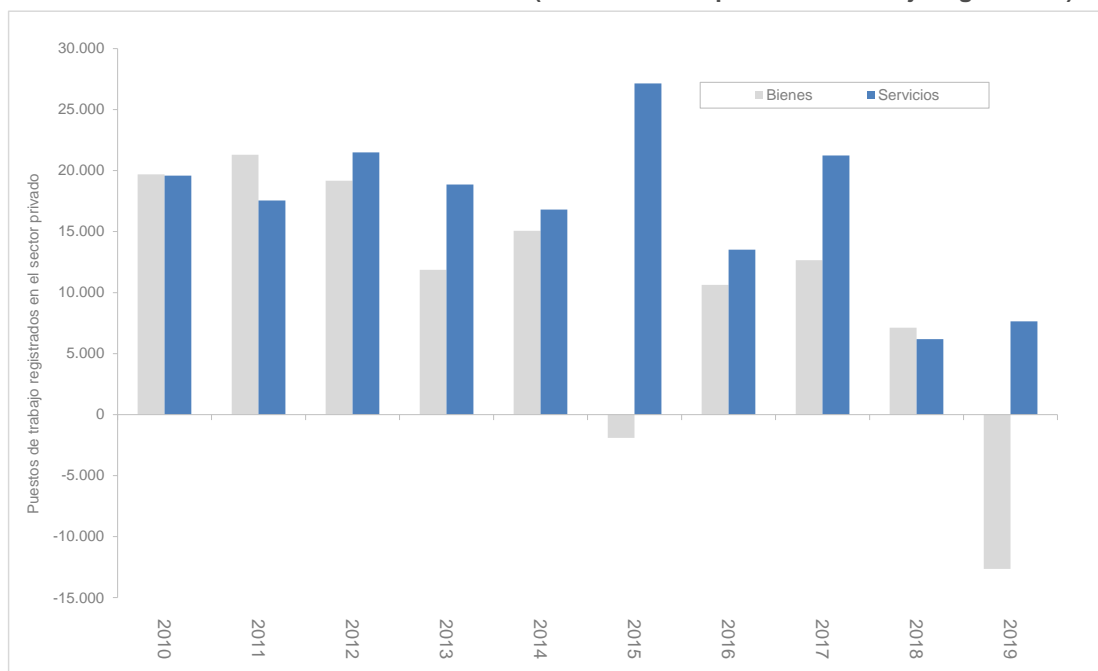
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Octubre 2015 – Octubre 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Este fenómeno se explica en su totalidad por el comportamiento de los *Sectores productores de bienes*. En efecto, **los Sectores productores de servicios sumaron en el último mes 7.638 empleos formales**, logrando incluso superar la marca correspondiente a igual mes del año anterior. Por el contrario, **los Sectores productores de bienes perdieron en Octubre 12.639 empleos registrados**, transformándose así en el peor registro de la década, dejando atrás la marca de Octubre de 2015 (-1.903 puestos).

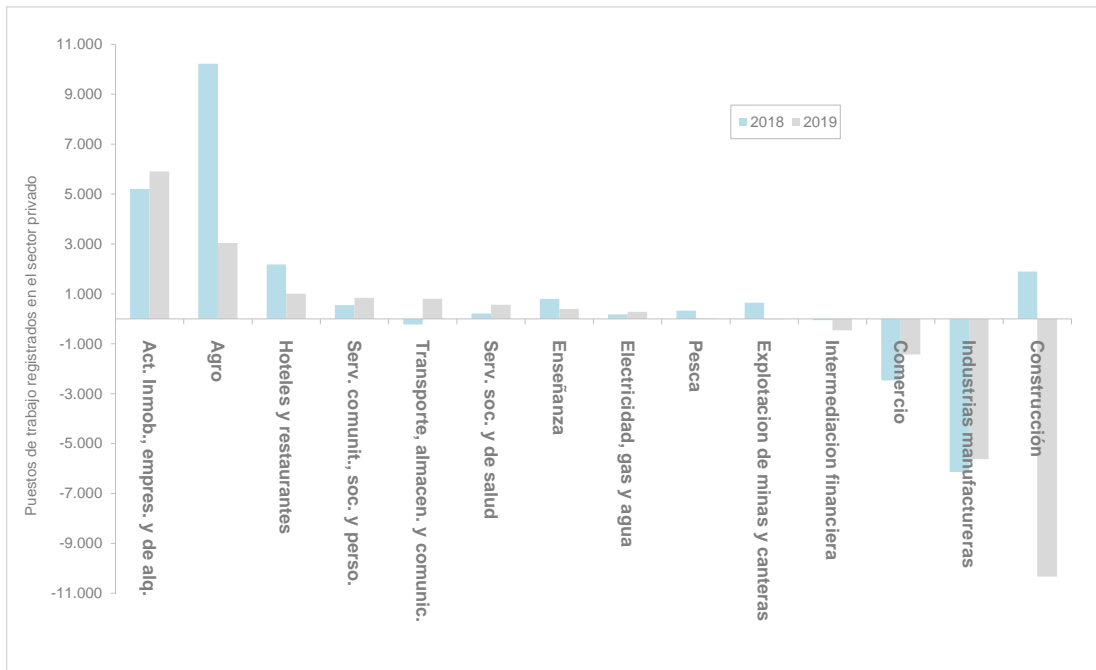
Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación mensual. Octubre 2010 / 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Esa dinámica de los *Sectores productores de bienes* estuvo fundamentalmente asociada a lo acontecido en el sector de la **Construcción**, que fue el único en experimentar su peor año de la década. Como se explica más adelante en este Informe, en los últimos meses la dinámica de reducción del empleo en el sector se vio acelerada, reflejando en buena medida la fuerte contracción experimentada por la inversión pública en obras durante el último cuatrimestre del año. **El número de puestos de trabajo que se perdieron en la Construcción poco menos que duplicó la merma correspondiente a la Industria manufacturera, que alcanzó su 18va caída mensual en los últimos 19 meses.** Pero además, *Sectores productores de bienes* que venían evidenciando meses atrás señales más promisorias, como el *Agro*, la *Pesca* y la *Explotación de minas y canteras*, mostraron en Octubre guarismos que, si bien no estuvieron entre los más desfavorables de la última década, resultaron inferiores a los de años anteriores y, en particular, a los de 2018.

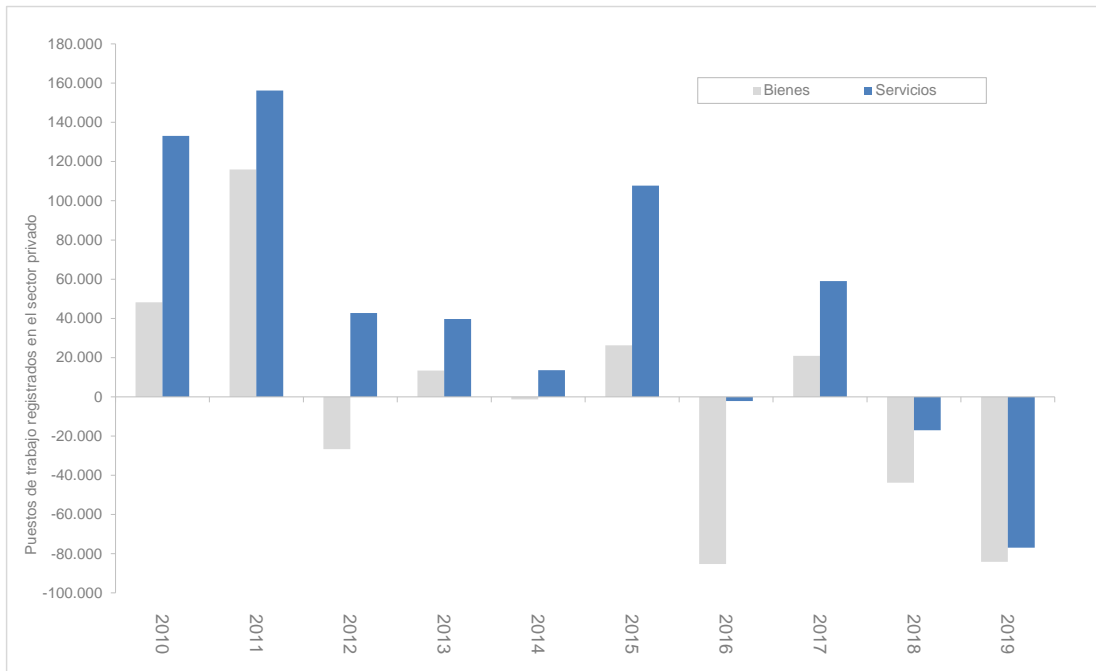
Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Octubre 2018 y 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Este mayor deterioro de los *Sectores productores de bienes* hizo que, al contrario de lo que venía observándose en los meses previos, la magnitud de la caída interanual fuese en ellos más pronunciada que en los *Sectores productores de servicios*. **Durante el último año el Sector Privado perdió 160.870 empleos registrados, equivalente a una baja interanual del 2,6%, que asciende al 3,5% cuando la comparación se efectúa con Octubre de 2017.** De aquellos 160 mil perdidos en los últimos doce meses, 76.879 fueron en los *Sectores productores de servicios*, mientras que 84.146 lo hicieron en los *Sectores productores de bienes*.

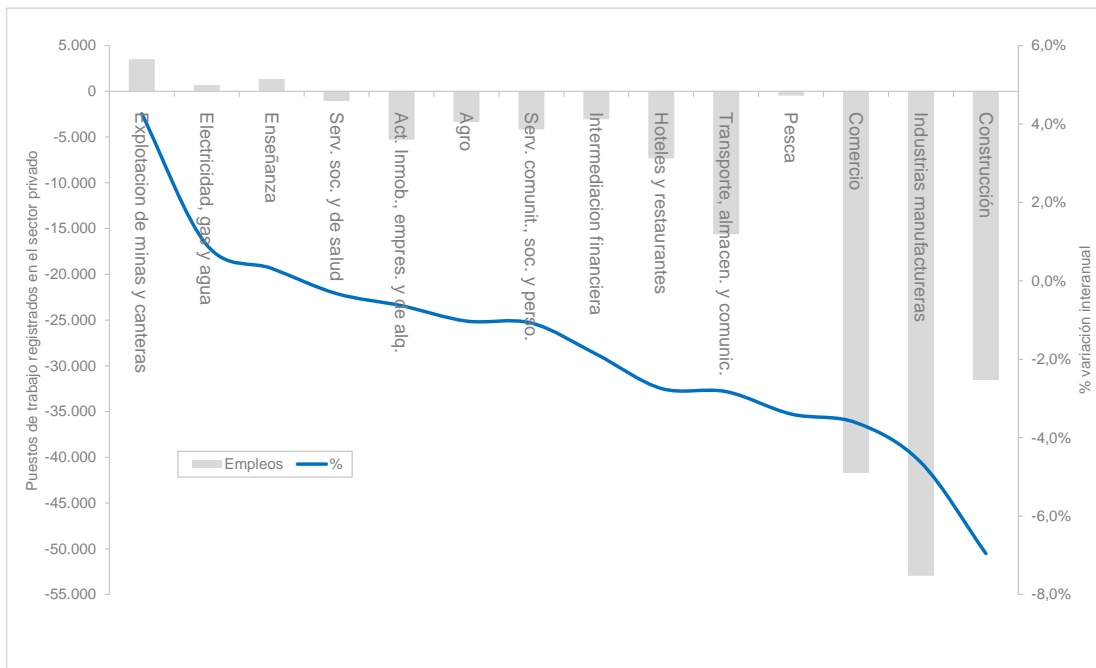
Gráfico XXII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación interanual. Octubre 2010 / 2019 (en cantidad de empleos registrados)



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

Ahora bien, producto de la aceleración referenciada anteriormente, **Construcción se convirtió en el sector con mayor tasa de contracción durante los últimos doce meses**, superando a quien lideraba hasta entonces ese ranking, que era la *Industria manufacturera*. A su vez, **en términos absolutos, la Industria manufacturera y el Comercio fueron los dos sectores que más contribuyeron a la reducción de los planteles laborales**.

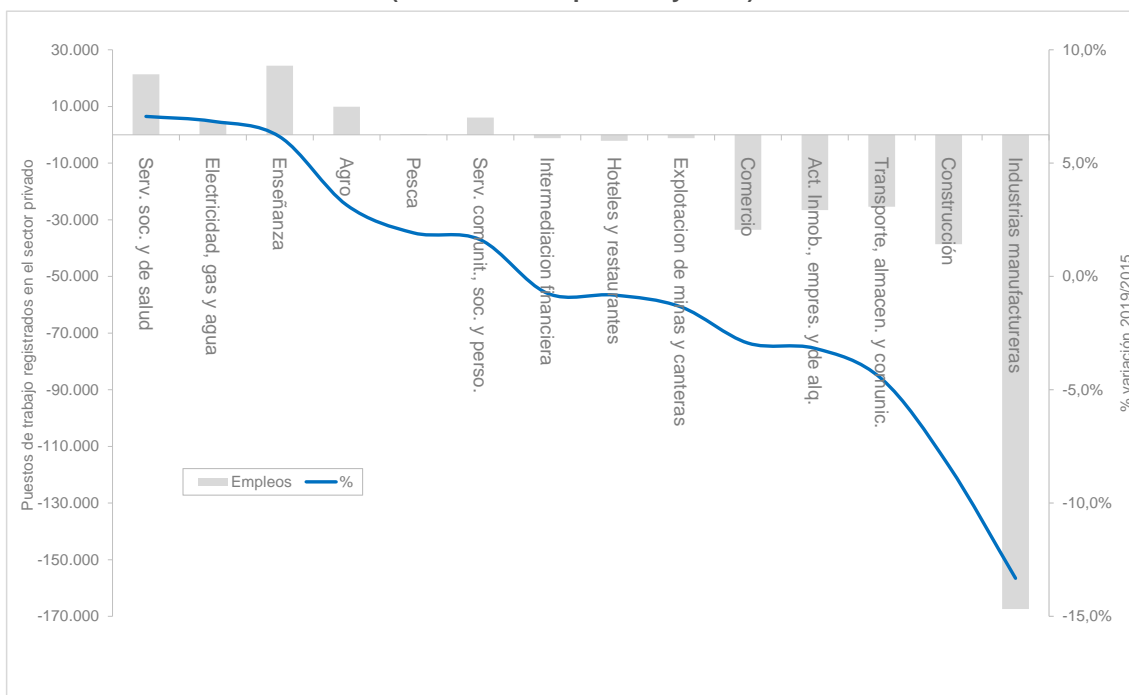
Gráfico XXIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2019 (en cantidad de puestos y en %)



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

En una mirada de mediano plazo, la *Industria manufacturera* y la *Construcción* fueron también los dos sectores relativamente más afectados en los últimos 4 años. **Entre Octubre de 2015 y Octubre de 2019 la *Construcción* perdió el 8,3% de sus planteles laborales, mientras que en la *Industria manufacturera* esa caída alcanzó al 13,3%**. Detrás suyo se ubicó uno de los Sectores productores de servicios más directamente ligados a la producción de bienes, como ser *Transporte, almacenamiento y comunicaciones*, que en esos 4 años perdió el 4,5% de sus empleos registrados.

Gráfico XXIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Nivel mensual y Variación. Octubre 2019 respecto al mismo mes de 2015 (en cantidad de puestos y en %)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2019²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial mostró un nuevo retroceso en Noviembre. Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisoria, **la cantidad de puestos de trabajo durante el onceavo mes del año promedió los 378.076, marcando así una merma del 2,6% mensual.**

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2018					
Noviembre	412.596	22.393	9.437	-4,7%	26,6%
Diciembre	401.316	32.773	15.237	-4,0%	32,4%
2019					
Enero	404.846	24.262	10.569	-2,5%	37,2%
Febrero	414.575	23.422	9.876	-0,5%	37,5%
Marzo	419.809	25.982	11.269	-1,6%	38,1%
Abril	417.728	26.282	11.361	-2,0%	36,2%
Mayo	417.391	30.933	13.533	-2,0%	54,0%
Junio	411.178	40.704	18.820	-2,2%	48,0%
Julio	408.630	30.628	13.151	-2,4%	55,5%
Agosto	406.166	32.652	14.121	-3,5%	52,7%
Septiembre	397.065	30.864	12.944	-4,4%	53,2%
Octubre	388.164	34.316	14.547	-6,9%	53,7%
Noviembre	378.076	36.114	15.484	-8,4%	61,3%
% Var. Ene-Nov '09 / '08	-9,4%	15,4%	16,0%	-	-
% Var. Ene-Nov '10 / '09	-0,5%	23,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene-Nov '11 / '10	9,9%	38,5%	49,0%	-	-
% Var. Ene-Nov '12 / '11	-3,9%	31,8%	58,7%	-	-
% Var. Ene-Nov '13 / '12	-1,8%	22,5%	16,5%	-	-
% Var. Ene-Nov '14 / '13	-2,3%	25,2%	14,4%	-	-
% Var. Ene-Nov '15 / '14	7,2%	26,2%	26,1%	-	-
% Var. Ene-Nov '16 / '15	-10,9%	29,2%	25,6%	-	-
% Var. Ene-Nov '17 / '16	9,5%	36,4%	35,1%	-	-
% Var. Ene-Nov '18 / '17	3,3%	25,0%	27,4%	-	-
% Var. Ene-Nov '19 / '18	-3,3%	48,5%	51,6%	-	-

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

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

Se trata de la **octava caída consecutiva, en una dinámica que ha mostrado un empeoramiento significativo durante el último trimestre con contracciones de alrededor del 2% mensual.** De hecho, la retracción verificada en Noviembre superó en intensidad a la de los dos meses precedentes y resultó **la más pronunciada desde Diciembre del año pasado**, mes en el cual tradicionalmente se verifica una disminución de la actividad sectorial asociada al inicio del período estival.

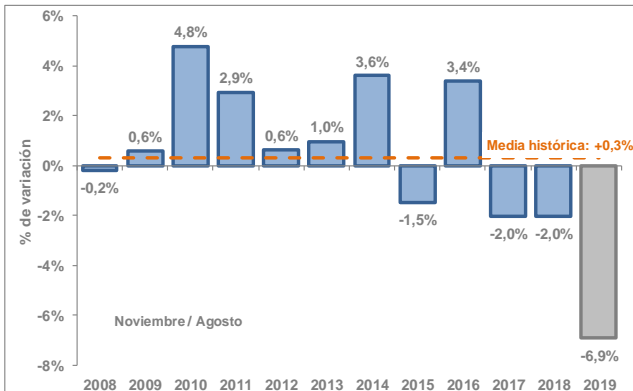
Como se analizara en la edición pasada del presente Informe la dinámica actual del empleo registrado se muestra completamente atípica en relación a la estacionalidad de la actividad sectorial. En general, la evolución del nivel de ocupación en la Industria de la Construcción muestra un incremento hacia finales de cada año, registrando tradicionalmente sus mayores niveles entre los meses de Septiembre y Noviembre.

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

Si consideramos el acumulado durante los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre, la cantidad de puestos de trabajo registrados se redujo en un 6,9% en lo que configura la peor evolución de la serie histórica, más que triplicando las caídas verificadas en iguales períodos de los años 2017 y 2018 (ver Gráfico I).

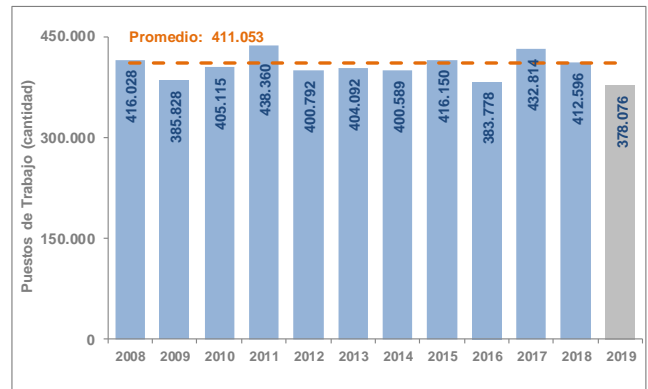
De esta manera, y luego de acercarnos a niveles máximos históricos en materia de empleo sectorial, el nivel de ocupación durante Noviembre configuró el registro más bajo de la serie histórica para ese mes, quedando 1,5% por debajo del correspondiente a igual período del año 2016 (Gráfico II).

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto al mes de Agosto. Noviembre 2008 / 2019 (en %)



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

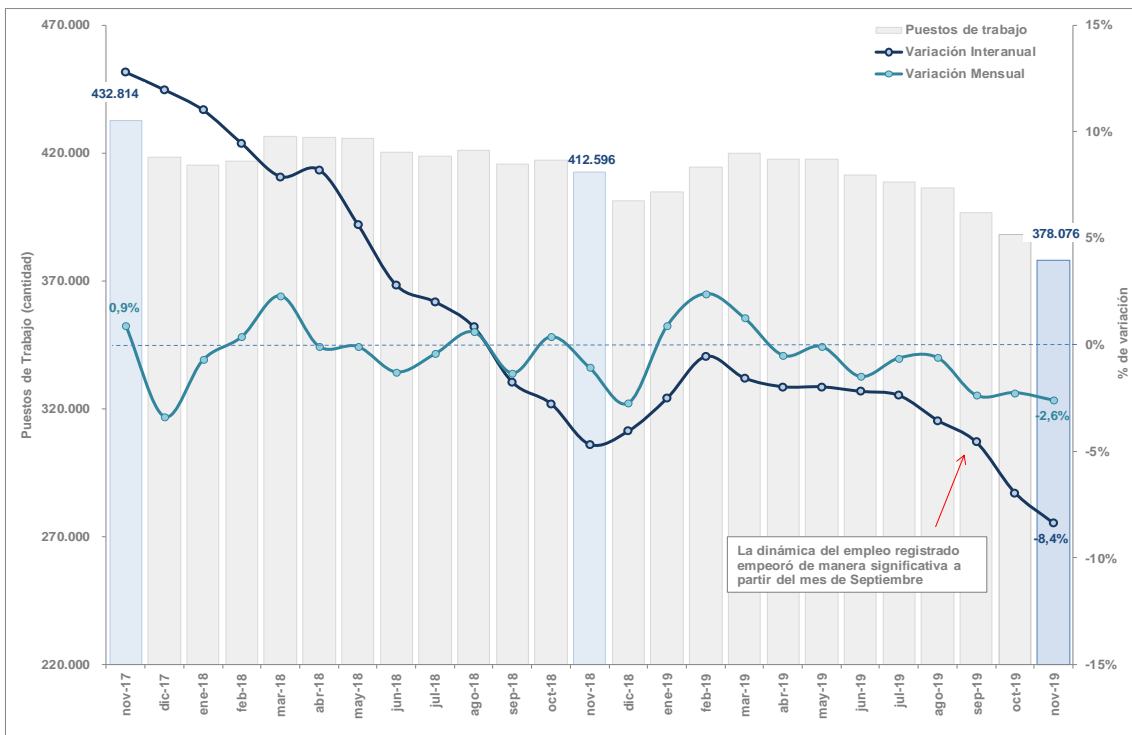
Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Noviembre 2008 / 2019 (en cantidad)



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

En este contexto la dinámica de la variación interanual continuó deteriorándose. La comparativa con Noviembre del año pasado exhibió una caída del 8,4% en lo que constituye la peor evolución desde fines del 2016. Se completaron así 15 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas de los cuales, como se ilustra en el Gráfico III, las últimas fueron en constante aceleración del ritmo de caída.

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

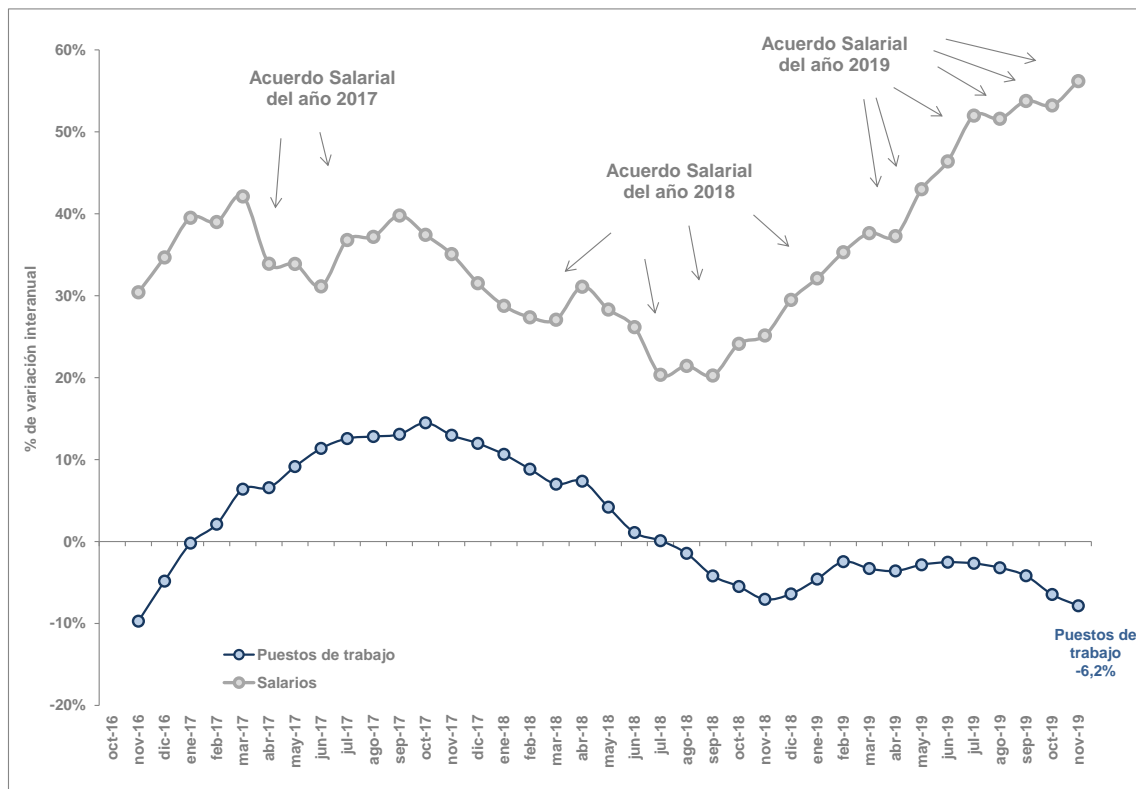


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La media salarial, por su parte, acusó el impacto de la entrada en vigencia de un nuevo incremento sobre los Básicos de Convenio y alcanzó los \$36.114,2. El aumento de Noviembre fue del 6% y es considerado a cuenta de la dinámica inflacionaria del último trimestre, por lo que será absorbido con el pautado para el mes de Enero próximo. Con esto, **el salario nominal registró un crecimiento del 5,2% mensual y del 61,3% si la comparativa se efectúa con relación a igual mes de 2018.**

El efecto de la entrada en vigencia del Acuerdo Paritario 2019 y, especialmente su renegociación a fines de ese año, ha resultado contundente en materia de incremento de las remuneraciones nominales. Como se ilustra en el Gráfico IV, este impacto positivo se ha observado inclusive en un contexto de retracción de la actividad sectorial. Cabe recordar que en la presente paritaria el ajuste salarial se encuentra directamente vinculado al comportamiento de los precios (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección *El salario en la Construcción*).

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



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

Empleo por tamaño de empresa

Tal como se observara en los meses precedentes, **la disminución del empleo sectorial durante Noviembre se explicó principalmente por la reducción del tamaño de las firmas constructoras** y sólo secundariamente por una menor cantidad de establecimientos registrados.

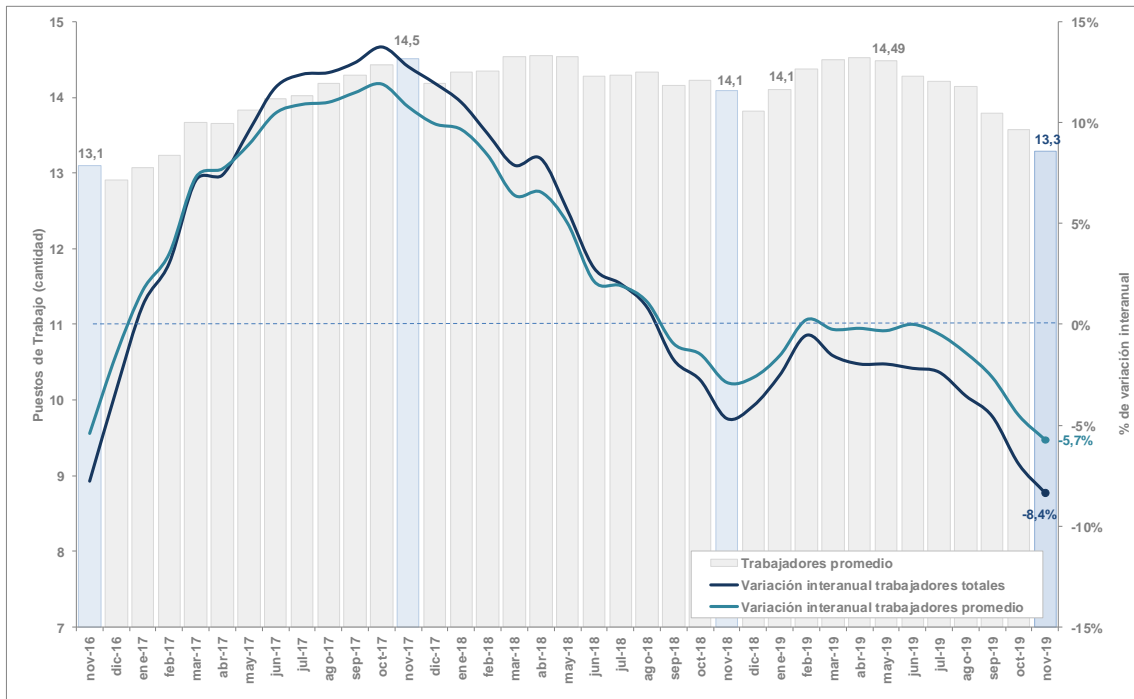
El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,3 puestos de trabajo por firma constructora, marcando una caída del 2,2% en relación a lo verificado en Octubre. El plantel medio de las empresas del sector registró así su **séptima caída consecutiva** desde el pico de 14,5 puestos de trabajo registrado en el mes de Abril. La retracción, durante estos 7 meses, fue del 8,5%, **llevando al indicador a su nivel más bajo desde principios del año 2017** (ver Gráfico V).

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

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	62.825	27.061,7	73,8%	3,0	16,6%	-1,0%	-3,8%
10 a 19 Empl.	46.462	28.008,7	12,2%	13,4	12,3%	-1,7%	-5,4%
20 a 49 Empl.	77.351	30.507,9	9,0%	30,1	20,5%	0,3%	-5,4%
50 a 79 Empl.	39.581	33.231,1	2,2%	61,9	10,5%	-6,3%	-10,6%
80 a 99 Empl.	19.581	34.624,4	0,8%	87,9	5,2%	8,0%	12,0%
100 a 199 Empl.	50.917	40.201,1	1,3%	134,9	13,5%	-5,9%	-14,3%
200 a 299 Empl.	23.347	45.242,8	0,3%	244,1	6,2%	-1,0%	-12,0%
300 a 499 Empl.	21.674	42.450,1	0,2%	367,3	5,7%	-2,6%	-17,7%
500 o Más Empl.	36.338	63.863,0	0,1%	931,7	9,6%	-9,0%	-14,1%
Total	378.076	36.114,2	100,0%	13,3	100,0%	-2,6%	-8,4%

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

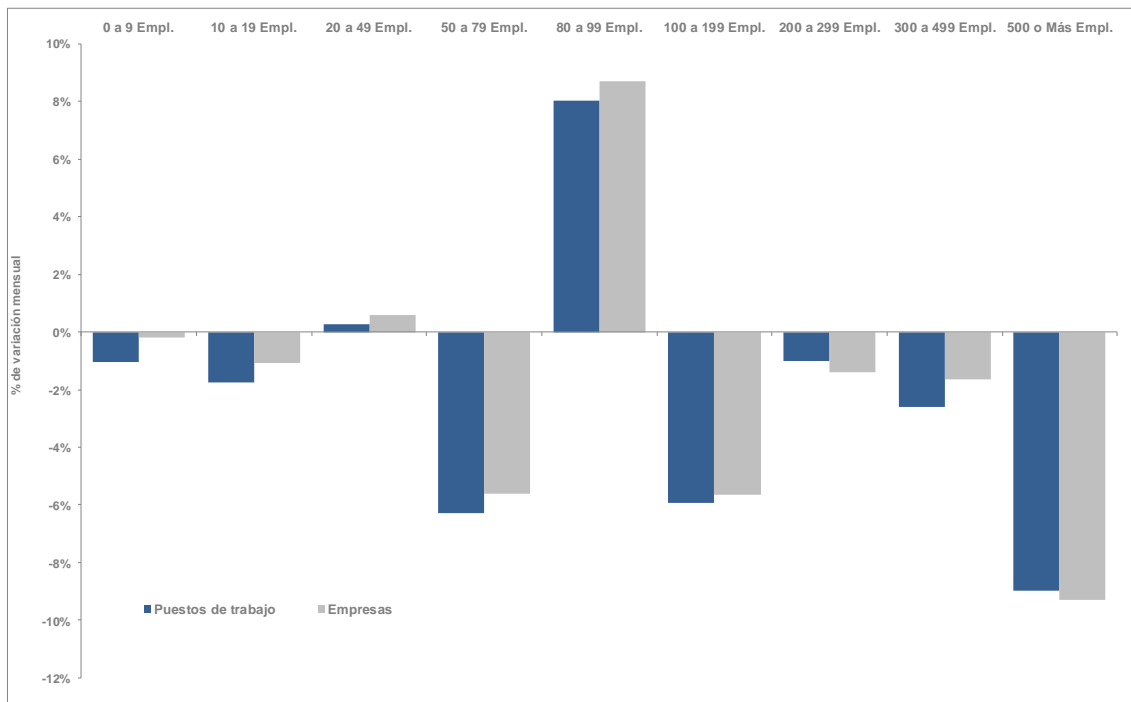
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2016 - 2019 (en cantidad y en %)



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

Cuando es analizada en función de los diversos segmentos empresariales, la evolución tampoco distó mucho de la observada en los meses precedentes. El desplazamiento de firmas hacia otras escalas derivado de los cambios en los planteles medios resultó ser el protagonista principal de las variaciones observadas al tiempo que, como se ilustra en el Gráfico VI, **fueron las grandes firmas constructoras (aquellas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores) las de mayor caída en términos relativos.**

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

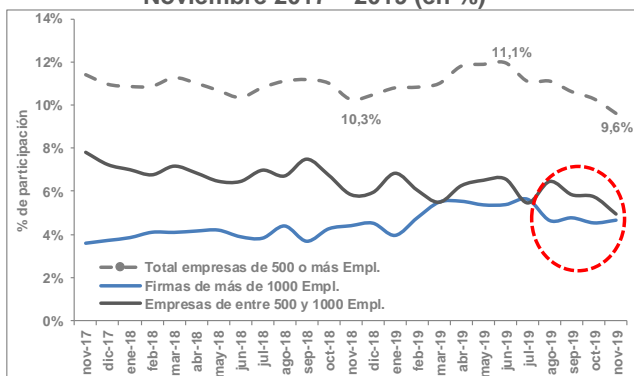


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como reverso del protagonismo que tuvieron en la creación de nuevos puestos de trabajo durante la primera mitad del 2019, las grandes empresas constructoras se están viendo especialmente afectadas en la coyuntura actual. Su participación en la estructura del empleo sectorial continúa retrocediendo de modo tal que, **luego de emplear al 12% de los trabajadores registrados del sector, las firmas con 500 o más empleados representaron apenas el 9,6% del total de obreros de la Industria de la Construcción en Noviembre.**

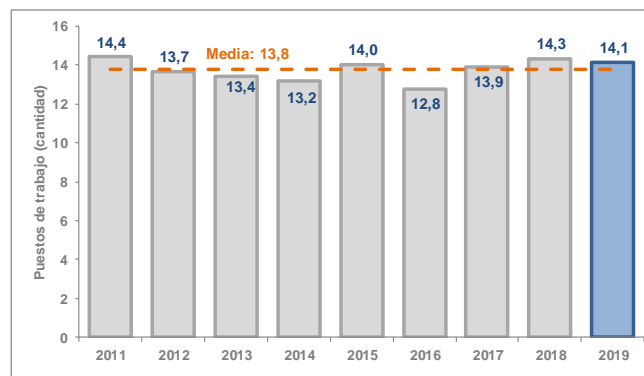
Quando se considera el **acumulado durante los primeros 11 meses del año, el indicador de empleo medio se ubica en 14,1 puestos de trabajo por firma constructora**, marcando un descenso del 1,5% interanual pero manteniéndose en niveles históricamente elevados a partir del buen desempeño observado durante el primer semestre del 2019 (ver Gráfico VIII).

Gráfico VII - Construcción. Puesto de trabajo registrados promedio en firmas de 500 o más empleados. Plantel promedio y participación sobre el total. Noviembre 2017 – 2019 (en %)



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

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



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

La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial **el escenario fue de contracción generalizada**. Si bien los meses de Octubre y Noviembre mostraron cierta mejora en relación al panorama de Septiembre, lo cierto es que la dinámica comentada a nivel general respondió a la caída en la cantidad de trabajadores registrados en buena parte de los distritos que conforman el territorio nacional.

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

Provincia	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Octubre 2019	Noviembre 2019	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	84.093	83.482	81.961	81.001	78.920	76.782	-2,7%	-10,4%	-0,7%
Buenos Aires	121.593	122.063	122.658	119.804	114.926	110.776	-3,6%	-5,5%	0,5%
GBA	78.708	79.025	79.259	77.205	73.767	70.686	-4,2%	-9,2%	-1,9%
Resto Bs. As.	42.885	43.038	43.399	42.599	41.159	40.091	-2,6%	1,7%	5,2%
Catamarca	1.993	2.058	1.986	1.864	1.829	1.812	-0,9%	-27,1%	-27,1%
Chaco	4.558	4.583	4.572	4.407	4.397	4.397	0,0%	-16,7%	-32,4%
Chubut	9.106	8.874	8.997	8.973	8.987	8.763	-2,5%	4,4%	2,3%
Córdoba	28.782	28.063	27.721	26.769	26.014	25.112	-3,5%	-21,5%	-16,1%
Corrientes	5.793	5.726	5.666	5.461	5.361	5.333	-0,5%	-3,7%	-17,8%
Entre Ríos	7.729	7.590	7.307	6.733	6.464	6.362	-1,6%	-17,8%	-14,8%
Formosa	3.958	3.976	3.910	3.760	3.765	3.693	-1,9%	-10,8%	-19,2%
Jujuy	3.688	3.645	3.689	3.520	3.484	3.327	-4,5%	-22,1%	-11,4%
La Pampa	2.415	2.510	2.463	2.444	2.481	2.390	-3,7%	-12,0%	-17,6%
La Rioja	1.512	1.497	1.391	1.413	1.435	1.262	-12,0%	-27,2%	-22,0%
Mendoza	15.686	15.300	15.069	14.798	14.421	14.036	-2,7%	-2,6%	6,2%
Misiones	7.777	7.660	7.732	7.573	7.484	7.527	0,6%	-7,8%	-9,2%
Neuquén	14.363	14.008	14.311	13.885	14.039	13.695	-2,5%	2,8%	12,1%
Río Negro	7.057	6.874	6.918	6.885	6.842	6.573	-3,9%	-8,8%	-5,3%
Salta	7.284	7.502	7.831	7.776	7.927	7.950	0,3%	4,3%	-3,0%
San Juan	9.656	9.739	9.328	9.012	8.377	8.400	0,3%	-18,3%	-8,2%
San Luis	4.595	4.525	4.216	4.006	3.777	3.328	-11,9%	-2,6%	7,9%
Santa Cruz	4.350	4.255	4.357	4.563	4.567	4.577	0,2%	7,4%	5,6%
Santa Fe	38.919	38.712	38.142	37.187	36.450	36.506	0,2%	-8,1%	-0,5%
Sgo. del Estero	7.261	7.007	7.195	6.853	7.121	6.559	-7,9%	-12,4%	-13,6%
Tierra del Fuego	2.021	1.698	1.743	1.774	1.856	1.943	4,7%	-27,4%	-10,0%
Tucumán	9.399	9.479	9.480	9.245	9.273	9.136	-1,5%	-9,5%	-10,5%
Sin Asignar	7.590	7.804	7.523	7.359	7.967	7.837	-1,6%	16,6%	18,9%
Total	411.178	408.630	406.166	397.065	388.164	378.076	-2,6%	-8,4%	-3,3%

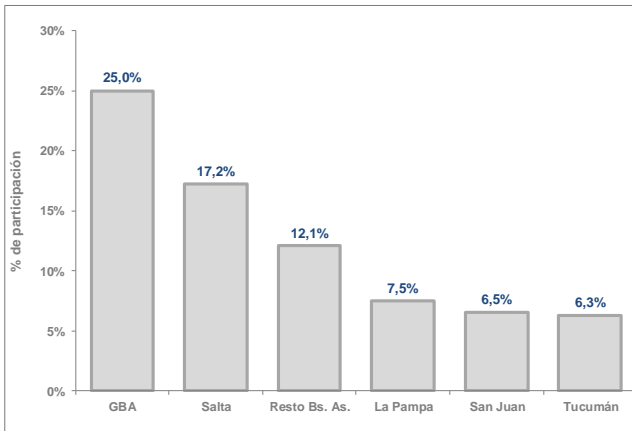
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En Noviembre fueron 18 las jurisdicciones en las cuales se verificó una merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, proporción levemente superior a la observada en Octubre último y que configura, como ya se comentara, un comportamiento atípico para la actividad sectorial ya que en Noviembre de cada año se suele exhibir una expansión relativamente generalizada del nivel de ocupación.

A diferencia del mes pasado, cuando casi la totalidad de la disminución bruta de los puestos de trabajo se explicó por lo acontecido en un pequeño grupo de jurisdicciones, en Noviembre la caída estuvo más distribuida. Como se ilustra en el Gráfico IX, **la retracción verificada en el Gran Buenos Aires explicó un 25% de la reducción bruta de puestos de trabajo a nivel nacional**, de modo que la participación en la caída se encontró en línea con el peso de este distrito en la estructura del empleo sectorial. A nivel regional, **las caídas de mayor intensidad fueron las observadas en las regiones de Cuyo y Metropolitana**, en las que la intensidad de la merma mensual superó en casi 1 p.p. a la media nacional (ver Gráfico X).

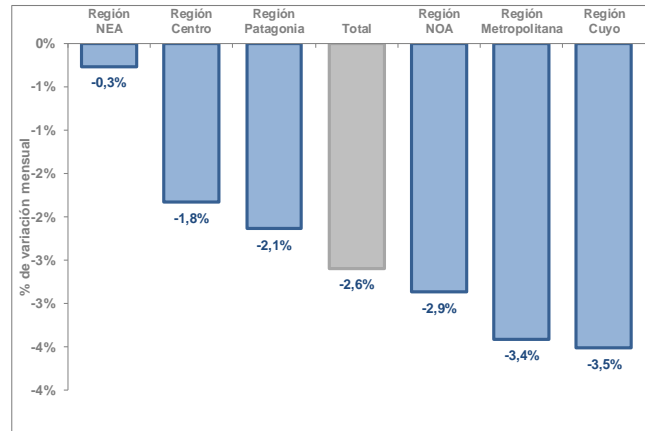
La coyuntura reciente muestra un impacto diferenciado en la Región Metropolitana. Conductora del proceso de creación de nuevos puestos de trabajo, especialmente durante los últimos dos años a partir del crecimiento acelerado de la actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **esta región se encuentra liderando en la actualidad el proceso de contracción del empleo sectorial**.

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



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

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

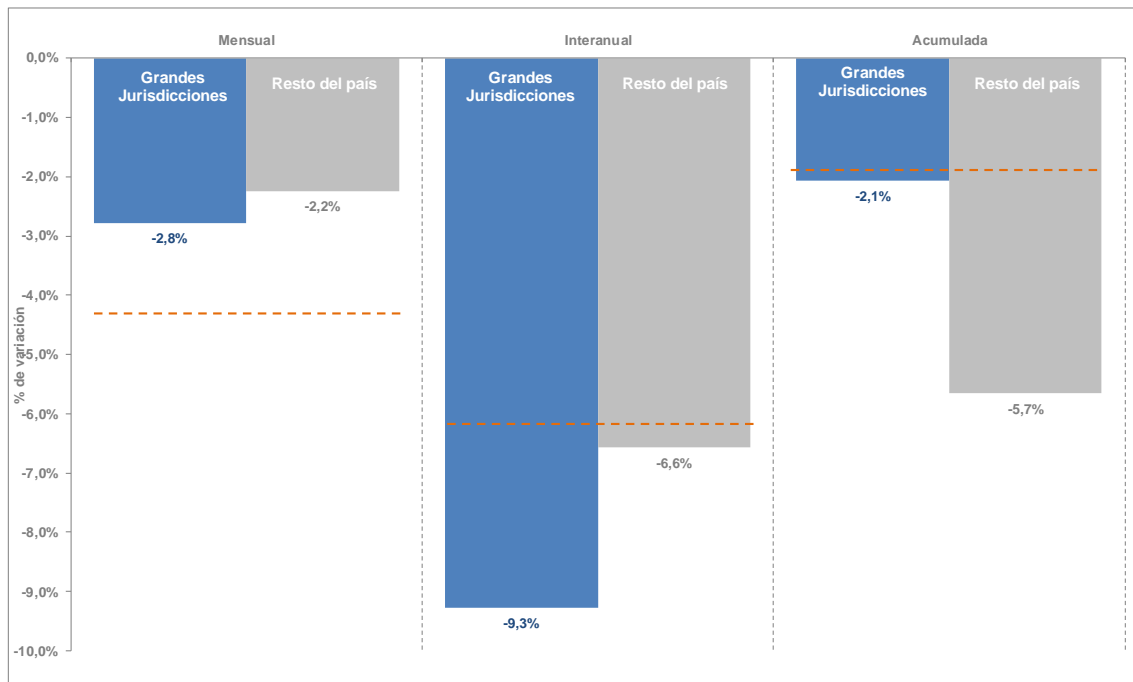


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Esto es una realidad que comprende a la evolución general de **las grandes jurisdicciones, las que durante los últimos tres meses vienen mostrando un desempeño menos favorable que el resto del país**. La disparidad en las trayectorias queda ilustrada en el Gráfico XI donde puede observarse que **la magnitud de la caída registrada en Noviembre en las grandes jurisdicciones supera a la del resto del país tanto en términos de la comparativa mensual como de la interanual**. Esta relación es la inversa a la verificada a lo largo del 2019, de manera que **cuando lo que se contrasta es el acumulado en los primeros once meses del año la intensidad de la merma en el resto del país más que duplica aquella verificada en las grandes jurisdicciones**.

Esto constituye una característica nada menor de la actual coyuntura ya que **se trata de la primera vez en cuatro años que el resto del país muestra una evolución más favorable (o menos desfavorable) que la de las grandes jurisdicciones**.

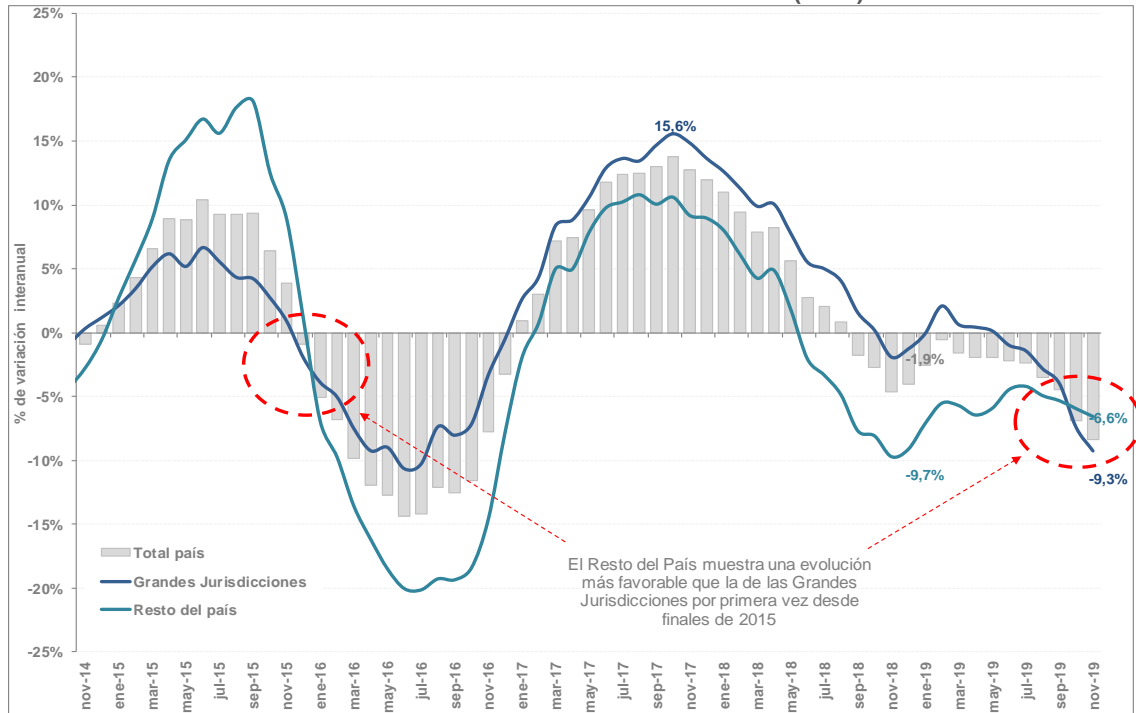
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por región. Variación mensual, interanual y acumulada. Noviembre 2019 (en %)



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

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

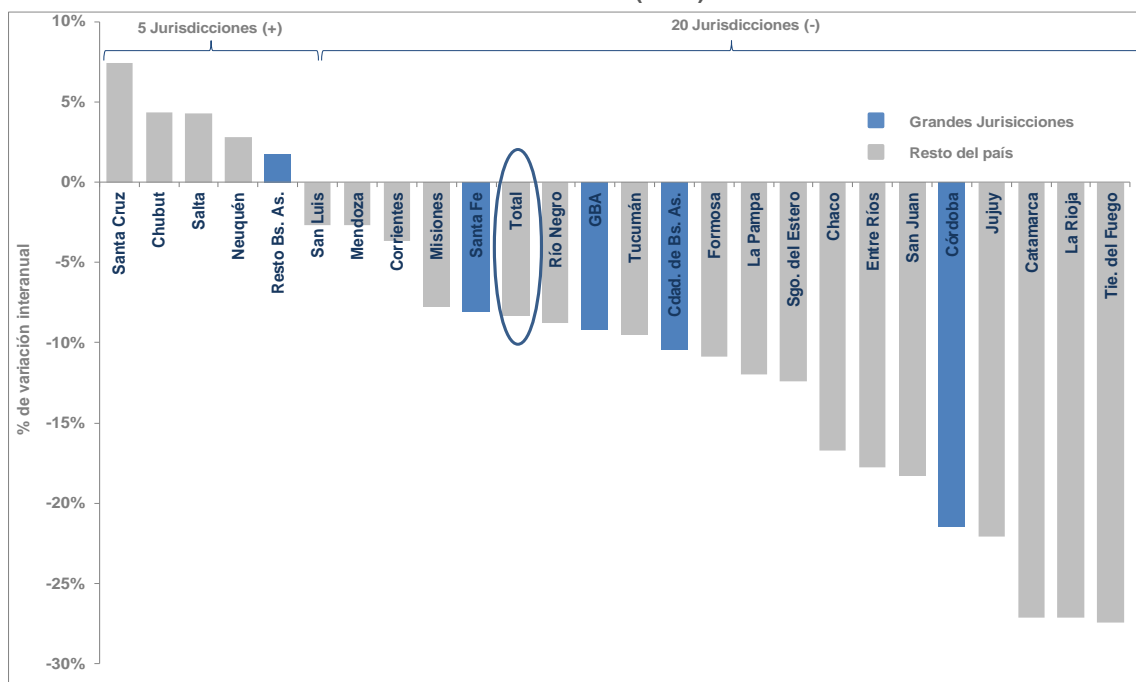
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Total, Grandes Jurisdicciones y Resto del País. Variación interanual. Noviembre 2014 - 2019 (en %)



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

Entre las grandes jurisdicciones el peor desempeño es el de la Provincia de Córdoba, que exhibe una caída del 21,5% interanual en Noviembre.

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



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

A nivel nacional, **las Provincias de Tierra del Fuego, La Rioja y Catamarca lideran la contracción en la cantidad de puestos de trabajo registrados, exhibiendo un 27,4%, 27,1% y 27,2% menos de puestos de trabajo formales** que en Noviembre de 2018, respectivamente.

El salario en la Construcción

El promedio de los salarios nominales percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió en Noviembre a \$36.114,2, acusando el impulso dado por la entrada en vigencia de un nuevo tramo de incremento sobre los Básicos de Convenio.

Contrastada con la situación vigente un año atrás, **la media de las remuneraciones de Noviembre mostró una expansión del 61,3%**, marcando una aceleración en relación a los meses precedentes con un ritmo de incremento interanual que configuró un nuevo record para la serie histórica.

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

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

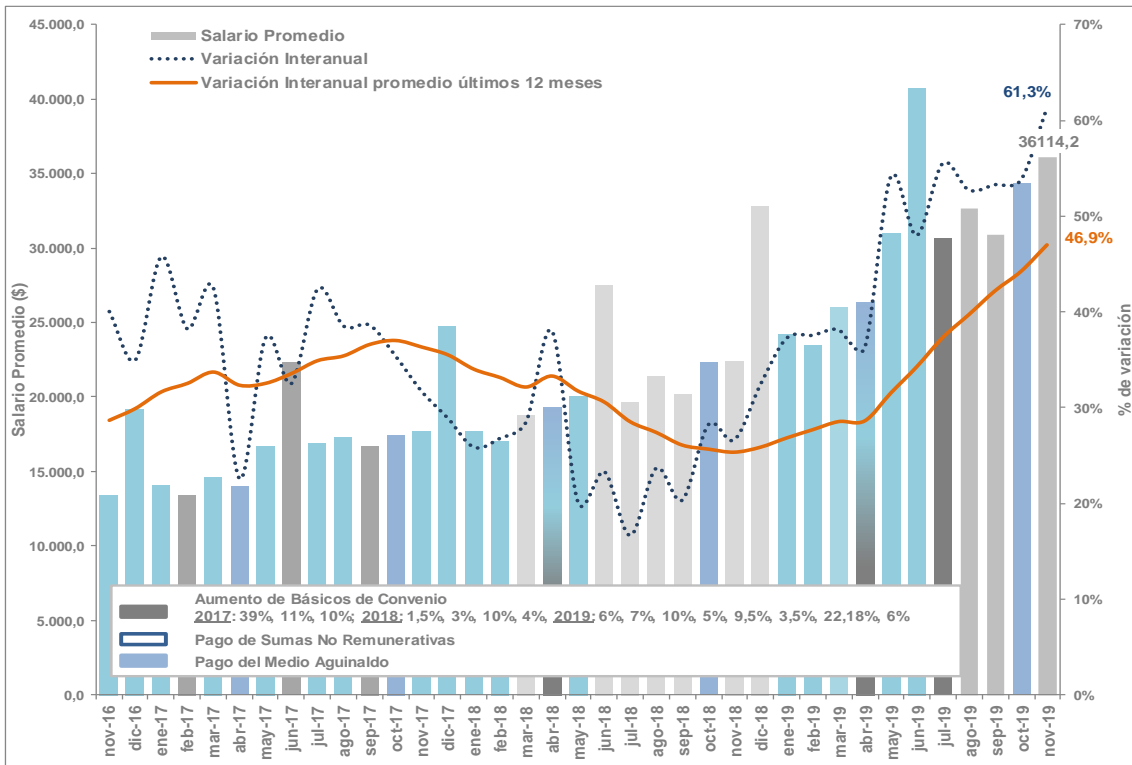
En este marco se verificó un primer incremento de los Básicos de Convenio pautado para el mes de Abril que fue seguido por aumentos en los meses de Mayo, Julio y Agosto, absorbidos posteriormente por el 22,18% pautado para el mes de Octubre que se aplicó sobre la tabla salarial de Abril.

En Noviembre tuvo lugar un nuevo aumento a cuenta (en este caso con referencia a la expectativa inflacionaria para el último trimestre del año), el cual se pautó en un 6% y que resultará absorbido con el aumento que será otorgado en Enero de 2020, que fuera establecido en 37,43% aplicable sobre las remuneraciones vigentes a Abril de 2019.

Finalmente, en Febrero de 2020 se prevé el último aumento de esta negociación, correspondiente a la dinámica de los precios durante el primer trimestre del año 2020 y que ya fue pautado en un 4%.

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

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Noviembre 2016 – 2019 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones indicadas según Convenio para el año 2016 son acumuladas respecto al 31 de Marzo de 2016 y finalizan con el último tramo del 39% aplicable entre Enero y Marzo de 2017. La variación correspondiente a Octubre de 2019 es aplicable sobre los salarios vigentes al mes de Abril.

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

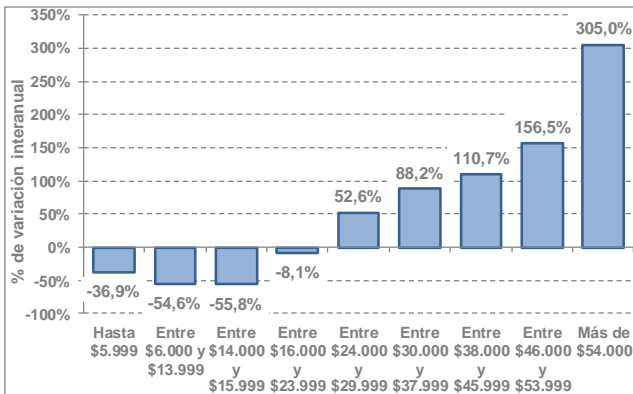
En un contexto marcado por la pauta de incrementos salariales, en Noviembre se mantuvo el desplazamiento de los trabajadores del sector desde las franjas de menor hacia las de mayor nivel de remuneración relativa. Este movimiento ha sido una constante en los últimos años dando lugar a una ostensible transformación de la estructura del empleo cuando se lo analiza en función de las franjas salariales nominales. Como puede notarse en el Gráfico XV, existe un intenso desplazamiento de trabajadores desde los segmentos de menores niveles salariales nominales hacia los de mayor remuneración. Por ejemplo, **la cantidad de trabajadores que perciben un salario de \$54.000 ó más se cuadruplicó en el último año (+305%).**

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

Franja Salarial	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Octubre 2019	Noviembre 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	23.635	30.055	27.557	25.577	21.221	18.401	-13,3%	-51,3%
Entre \$6.000 y \$13.999	35.795	49.546	45.624	47.335	40.355	36.592	-9,3%	-48,7%
Entre \$14.000 y \$15.999	10.409	13.185	13.205	13.585	11.566	10.828	-6,4%	-81,5%
Entre \$16.000 y \$23.999	74.009	108.327	90.723	94.045	78.819	71.886	-8,8%	-44,0%
Entre \$24.000 y \$29.999	51.070	64.347	69.634	76.370	62.439	65.709	5,2%	42,6%
Entre \$30.000 y \$37.999	61.993	59.445	62.093	58.564	68.506	66.812	-2,5%	113,4%
Entre \$38.000 y \$45.999	49.352	30.405	34.740	29.250	38.505	36.855	-4,3%	98,4%
Entre \$46.000 y \$53.999	30.964	18.862	21.134	18.453	22.340	22.060	-1,3%	134,1%
Más de \$54.000	73.951	34.458	41.456	33.886	44.413	48.933	10,2%	338,6%
Total	411.178	408.630	406.166	397.065	388.164	378.076	-2,6%	-8,4%

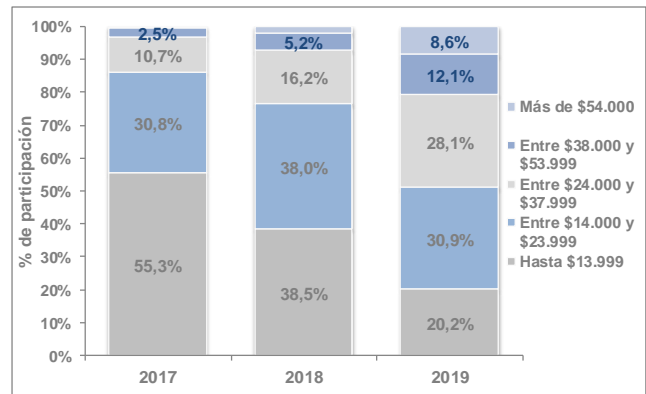
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida obligatorio.

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



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

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



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

La dinámica salarial por tamaño de empresa se ve afectada por dos fenómenos que se dan en simultáneo durante procesos de caída en el empleo sectorial. Por un lado la reducción de los planteles conlleva el desplazamiento de firmas de los segmentos de mayor a los de menor tamaño relativo y, por otro, el impacto en la composición estructural de las empresas sobre las que la coyuntura contractiva tiene impactos diferenciales. Esto último porque los episodios de reducción de personal suelen afectar en una primera instancia a los trabajadores de menor antigüedad y menor calificación relativa, los que tienden también a registrar una menor remuneración promedio. De esta manera, los procesos de reducción de planteles suelen verse acompañados en el corto plazo de un mayor crecimiento en el nivel de las remuneraciones medias.

Así, durante el período analizado **las firmas de 500 o más empleados son las que exhiben las variaciones más significativas con relación al mes precedente (13%)**. Así mismo dan cuenta de un incremento del 86,8% interanual del salario medio, algo más de 20 p.p. por sobre la media sectorial.

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

Tamaño Empresa	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Octubre 2019	Noviembre 2019	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	30.654,0	23.376,5	24.348,6	23.909,8	26.379,2	27.061,7	2,6%	54,2%
10 a 19 Empl.	30.743,4	23.906,7	24.941,6	23.960,8	26.899,3	28.008,7	4,1%	61,8%
20 a 49 Empl.	33.630,6	25.955,3	27.391,4	26.168,2	29.164,6	30.507,9	4,6%	58,5%
50 a 79 Empl.	37.055,1	28.218,7	30.475,6	28.981,1	31.872,7	33.231,1	4,3%	60,9%
80 a 99 Empl.	38.575,0	29.775,5	31.875,0	29.257,5	32.372,4	34.624,4	7,0%	67,1%
100 a 199 Empl.	42.754,1	32.808,0	34.405,1	32.876,5	37.004,6	40.201,1	8,6%	73,0%
200 a 299 Empl.	46.016,3	35.576,8	39.886,0	38.289,3	42.007,8	45.242,8	7,7%	61,4%
300 a 499 Empl.	51.180,0	37.251,4	40.567,5	36.644,2	39.496,1	42.450,1	7,5%	49,3%
500 o Más Empl.	66.566,6	46.818,3	50.508,0	49.271,0	56.507,0	63.863,0	13,0%	86,8%
Total	40.703,7	30.627,8	32.652,1	30.864,5	34.316,2	36.114,2	5,2%	61,3%

Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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

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

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	76.782	34.643,0	20,3%	-2,7%	-10,4%	4,5%	52,6%	42,7%
Buenos Aires	110.776	37.175,0	29,3%	-3,6%	-5,5%	5,9%	65,6%	53,7%
GBA	70.686	33.499,1	18,7%	-4,2%	-9,2%	5,1%	58,4%	48,5%
Resto Bs. As.	40.091	43.656,1	10,6%	-2,6%	1,7%	6,5%	74,8%	61,0%
Catamarca	1.812	31.223,1	0,5%	-0,9%	-27,1%	13,6%	48,9%	30,5%
Chaco	4.397	30.005,6	1,2%	0,0%	-16,7%	5,7%	53,5%	36,9%
Chubut	8.763	54.361,6	2,3%	-2,5%	4,4%	1,4%	56,5%	44,8%
Córdoba	25.112	29.400,5	6,6%	-3,5%	-21,5%	0,0%	37,9%	29,9%
Corrientes	5.333	29.419,4	1,4%	-0,5%	-3,7%	8,5%	61,1%	40,6%
Entre Ríos	6.362	35.692,8	1,7%	-1,6%	-17,8%	6,5%	65,8%	47,9%
Formosa	3.693	30.769,0	1,0%	-1,9%	-10,8%	7,8%	52,5%	37,5%
Jujuy	3.327	37.395,6	0,9%	-4,5%	-22,1%	5,4%	81,4%	65,8%
La Pampa	2.390	36.572,3	0,6%	-3,7%	-12,0%	5,2%	58,9%	41,8%
La Rioja	1.262	31.415,6	0,3%	-12,0%	-27,2%	4,5%	64,1%	40,9%
Mendoza	14.036	33.166,1	3,7%	-2,7%	-2,6%	11,5%	76,1%	54,6%
Misiones	7.527	30.677,8	2,0%	0,6%	-7,8%	3,3%	63,8%	49,8%
Neuquén	13.695	40.836,3	3,6%	-2,5%	2,8%	5,2%	52,9%	43,9%
Río Negro	6.573	39.097,9	1,7%	-3,9%	-8,8%	2,2%	59,5%	46,6%
Salta	7.950	35.931,1	2,1%	0,3%	4,3%	4,6%	81,2%	70,4%
San Juan	8.400	37.575,7	2,2%	0,3%	-18,3%	7,1%	74,4%	49,3%
San Luis	3.328	37.164,3	0,9%	-11,9%	-2,6%	3,4%	88,9%	63,0%
Santa Cruz	4.577	79.469,9	1,2%	0,2%	7,4%	10,0%	63,4%	46,5%
Santa Fe	36.506	32.121,1	9,7%	0,2%	-8,1%	3,5%	58,0%	47,9%
Sgo. del Estero	6.559	34.056,4	1,7%	-7,9%	-12,4%	2,4%	59,1%	51,7%
Tie. del Fuego	1.943	56.302,0	0,5%	4,7%	-27,4%	8,1%	39,6%	37,8%
Tucumán	9.136	25.654,5	2,4%	-1,5%	-9,5%	4,1%	63,4%	51,5%
Sin Asignar	7.837	46.605,1	2,1%	-1,6%	16,6%	23,5%	113,3%	72,2%
Total	378.076	36.114,2	100,0%	-2,6%	-8,4%	5,2%	61,3%	48,5%

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

La evolución del salario real³³

La nueva aceleración del ritmo de incremento de los precios durante Noviembre se mantuvo por debajo del incremento previsto sobre los Básicos de Convenio, de manera que no afectó de manera considerable la tendencia seguida por el salario real.

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

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

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

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

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2016					
Diciembre	19.206,0	100,0	35,0%	-	-
2017					
Enero	14.048,2	101,6	45,7%	-	-
Febrero	13.430,1	103,7	38,2%	-	-
Marzo	14.638,3	106,1	42,4%	-	-
Abril	13.984,6	109,0	22,6%	-	-
Mayo	16.721,2	110,5	37,3%	-	-
Junio	22.305,4	111,8	32,5%	-	-
Julio	16.886,6	113,8	42,4%	-	-
Agosto	17.291,5	115,4	38,5%	-	-
Septiembre	16.734,5	117,6	38,6%	-	-
Octubre	17.409,2	119,4	35,3%	-	-
Noviembre	17.682,6	121,0	31,7%	-	-
Diciembre	24.753,5	124,8	28,9%	24,8%	3,3%
2018					
Enero	17.681,2	127,0	25,9%	25,0%	0,7%
Febrero	17.029,0	130,1	26,8%	25,4%	1,1%
Marzo	18.809,2	133,1	28,5%	25,4%	2,5%
Abril	19.296,1	136,8	38,0%	25,5%	9,9%
Mayo	20.080,2	139,6	20,1%	26,3%	-4,9%
Junio	27.511,2	144,8	23,3%	29,5%	-4,7%
Julio	19.700,2	149,3	16,7%	31,2%	-11,1%
Agosto	21.384,5	155,1	23,7%	34,4%	-8,0%
Septiembre	20.140,5	165,2	20,4%	40,5%	-14,4%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Junio	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.627,8	230,5	55,5%	54,4%	0,7%
Agosto	32.652,1	239,6	52,7%	54,5%	-1,2%
Septiembre	30.864,5	253,7	53,2%	53,5%	-0,2%
Octubre	34.316,2	262,1	53,7%	50,5%	2,2%
Noviembre	36.114,2	273,2	61,3%	52,1%	6,0%
% Var. Ene - Nov '18 / '17	25,0%	32,9%			-5,3%
% Var. Ene - Nov '19 / '18	48,5%	53,5%			-3,9%

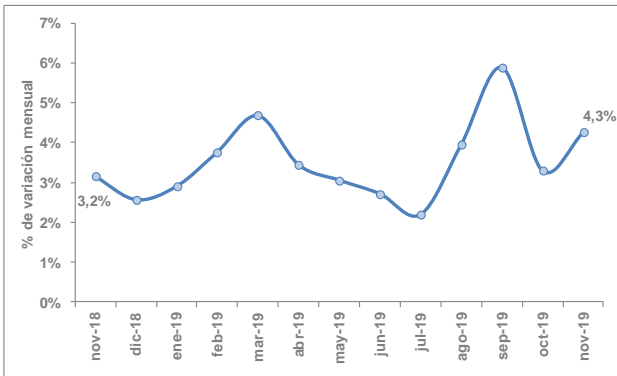
Nota: La información correspondiente a Noviembre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

Tras la estabilización del frente cambiario, se registró cierta moderación en el ritmo de crecimiento del Índice de Precios al Consumidor (IPCNu - INDEC) en Octubre, la que se revirtió sólo parcialmente durante Noviembre. En este mes el indicador alcanzó los 273,2 puntos básicos marcando un **incremento del 4,3% mensual** ritmo que, aunque elevado, supone una reducción frente al pico registrado en Septiembre (ver Gráfico XVII).

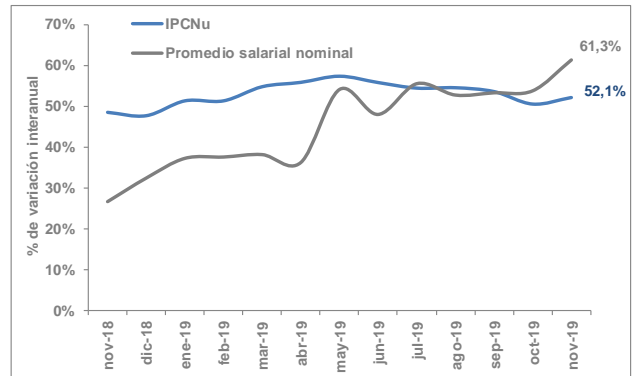
El ritmo de incremento interanual se mantuvo relativamente estable en relación al observado en Noviembre de 2018, siempre considerando que los meses del año pasado que sirven de base de comparación resultaron períodos con un incremento considerable de los precios domésticos. Así, la combinación de este movimiento de tímida desaceleración con una dinámica salarial que incorpora los incrementos pasados de los precios a partir de los acuerdos alcanzados en el ámbito paritario, tuvo el efecto de que **la velocidad de aumento de las remuneraciones medias nominales durante estos últimos dos meses superase el aumento de los precios al consumidor, por primera vez desde los primeros 4 meses del año 2018** (ver Gráfico XVIII).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

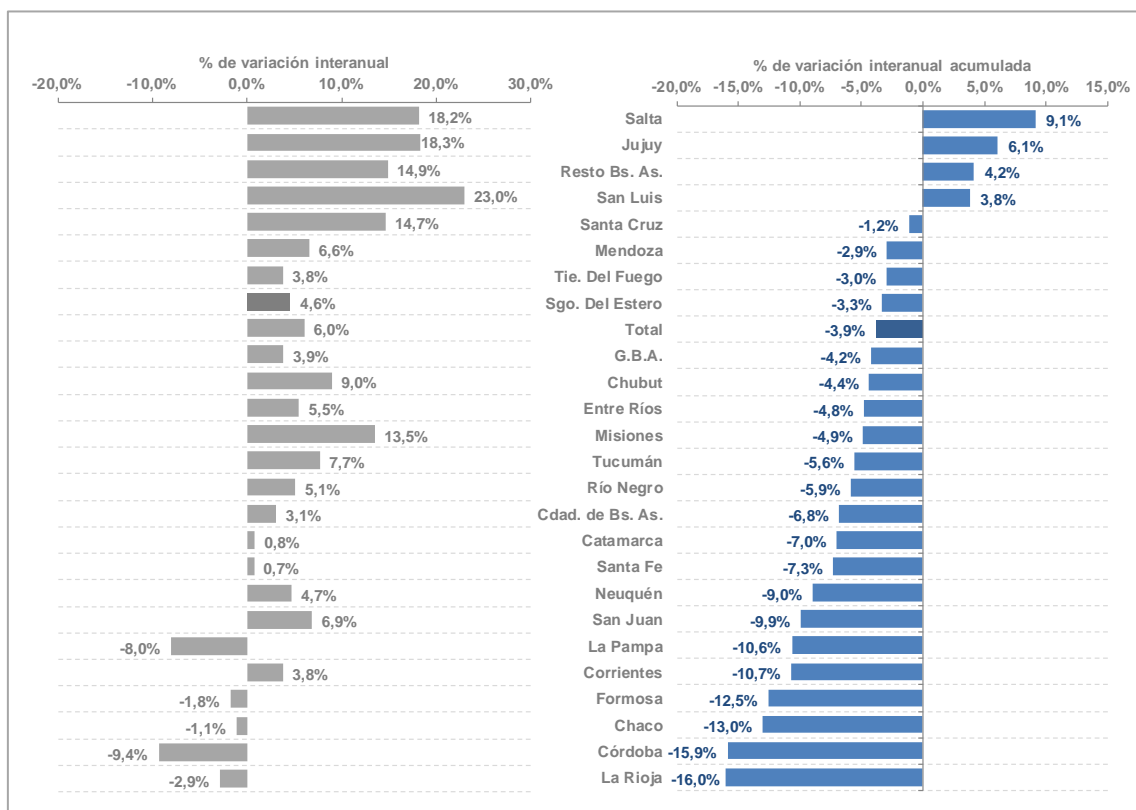


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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

Como se ilustra en el Gráfico XIX, estos constituyen los únicos cuatro distritos del país en donde se observa un incremento cuando lo que se analiza es el acumulado en lo que va del 2019.

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



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

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

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	34.643,0	51,4%	44,3%	0,8%	-7,0%
Buenos Aires	37.175,0	-	-	-	-
GBA	33.499,1	51,4%	44,3%	4,6%	-3,3%
Resto Bs. As.	43.656,1	52,2%	44,9%	14,9%	4,2%
Catamarca	31.223,1	53,3%	45,4%	-2,9%	-16,0%
Chaco	30.005,6	55,2%	45,4%	-1,1%	-13,0%
Chubut	54.361,6	51,8%	45,4%	3,1%	-6,8%
Córdoba	29.400,5	52,2%	44,9%	-9,4%	-15,9%
Corrientes	29.419,4	55,2%	45,4%	3,8%	-10,7%
Entre Ríos	35.692,8	52,2%	44,9%	9,0%	-4,4%
Formosa	30.769,0	55,2%	45,4%	-1,8%	-12,5%
Jujuy	37.395,6	53,3%	45,4%	18,3%	6,1%
La Pampa	36.572,3	51,8%	45,4%	4,7%	-9,0%
La Rioja	31.415,6	53,6%	46,2%	6,9%	-9,9%
Mendoza	33.166,1	53,6%	46,2%	14,7%	-1,2%
Misiones	30.677,8	55,2%	45,4%	5,5%	-4,8%
Neuquen	40.836,3	51,8%	45,4%	0,7%	-7,3%
Río Negro	39.097,9	51,8%	45,4%	5,1%	-5,9%
Salta	35.931,1	53,3%	45,4%	18,2%	9,1%
San Juan	37.575,7	53,6%	46,2%	13,5%	-4,9%
San Luis	37.164,3	53,6%	46,2%	23,0%	3,8%
Santa Cruz	79.469,9	51,8%	45,4%	7,7%	-5,6%
Santa Fe	32.121,1	52,2%	44,9%	3,9%	-4,2%
Sgo. del Estero	34.056,4	53,3%	45,4%	3,8%	-3,0%
Tie. del Fuego	56.302,0	51,8%	45,4%	-8,0%	-10,6%
Tucumán	25.654,5	53,3%	45,4%	6,6%	-2,9%
Sin Asignar	46.605,1	53,3%	45,4%	-	-
Total	36.114,2	52,1%	44,8%	6,0%	-3,9%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

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

Nuevamente el indicador de Superficie Permisada a nivel nacional referido a la muestra de 60 Municipios que releva el INDEC presentó una variación positiva en el mes de Noviembre. Los datos con desagregación regional del mes de Octubre mostraban que el crecimiento que se había experimentado en dicho mes se replicó en todas las regiones, con excepción del norte del país (NEA y NOA). En particular, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires volvió a reflejar un crecimiento en su superficie luego de la retracción que había experimentado en Septiembre.

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2018			
Noviembre	625.563	-11,5%	-7,6%
Diciembre	604.294	-14,9%	-8,2%
2019			
Enero	585.890	2,2%	2,2%
Febrero	685.867	33,3%	16,9%
Marzo	539.533	-32,4%	-4,0%
Abril	731.295	15,6%	0,9%
Mayo	899.183	22,5%	5,8%
Junio	798.834	25,3%	9,0%
Julio	846.330	19,5%	10,6%
Agosto	765.824	2,1%	9,4%
Septiembre	623.911	-17,3%	6,1%
Octubre	772.131	7,0%	6,2%
Noviembre	793.365	26,8%	7,9%
Acumulado Ene - Nov '16	7.178.187		-
Acumulado Ene - Nov '17	8.060.744	12,3%	-
Acumulado Ene - Nov '18	7.450.826	-7,6%	-
Acumulado Ene - Nov '19	8.042.164	7,9%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

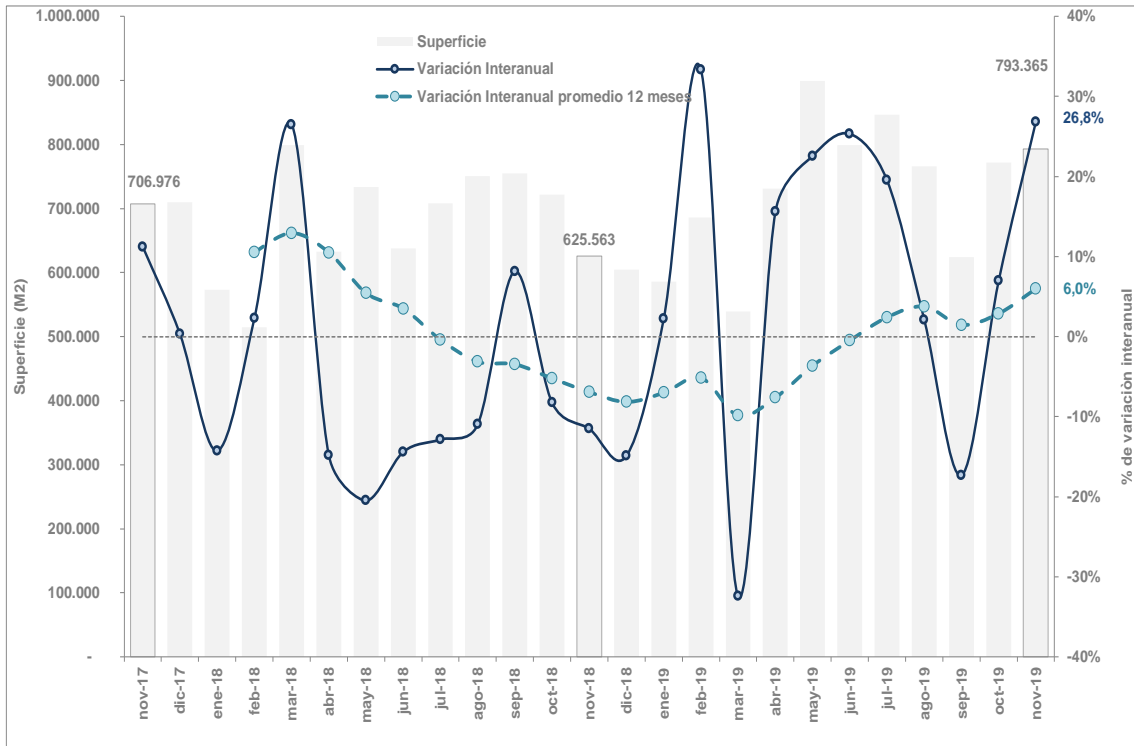
Durante Noviembre se registraron 793.365 metros cuadrados en los permisos de edificación publicados por el INDEC. Este valor implica un incremento del 26,8% con respecto a igual período de 2018 y configura el **noveno mes con desempeño positivo de los once analizados en el año.** De esta manera, **la superficie total acumulada en lo que va del 2019 muestra un crecimiento del 7,9%**, alcanzando prácticamente el nivel evidenciado en 2017 (ver Cuadro I).

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

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

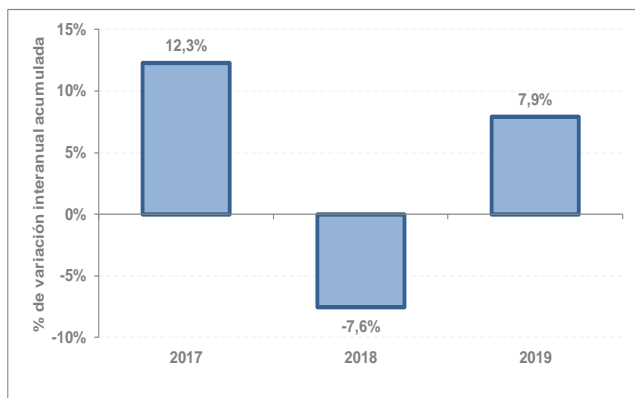
La tendencia de mediano plazo del total de la superficie de los permisos de edificación, considerada como la variación promedio de doce meses del total de metros, volvió a mostrar un leve ascenso y **registró en Noviembre un crecimiento del 6%** (ver Gráfico I).

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



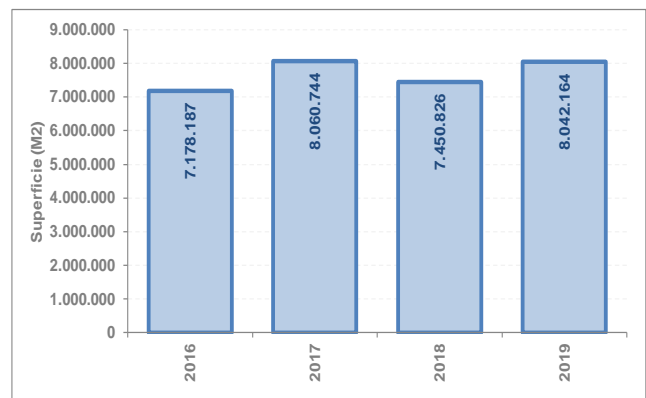
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



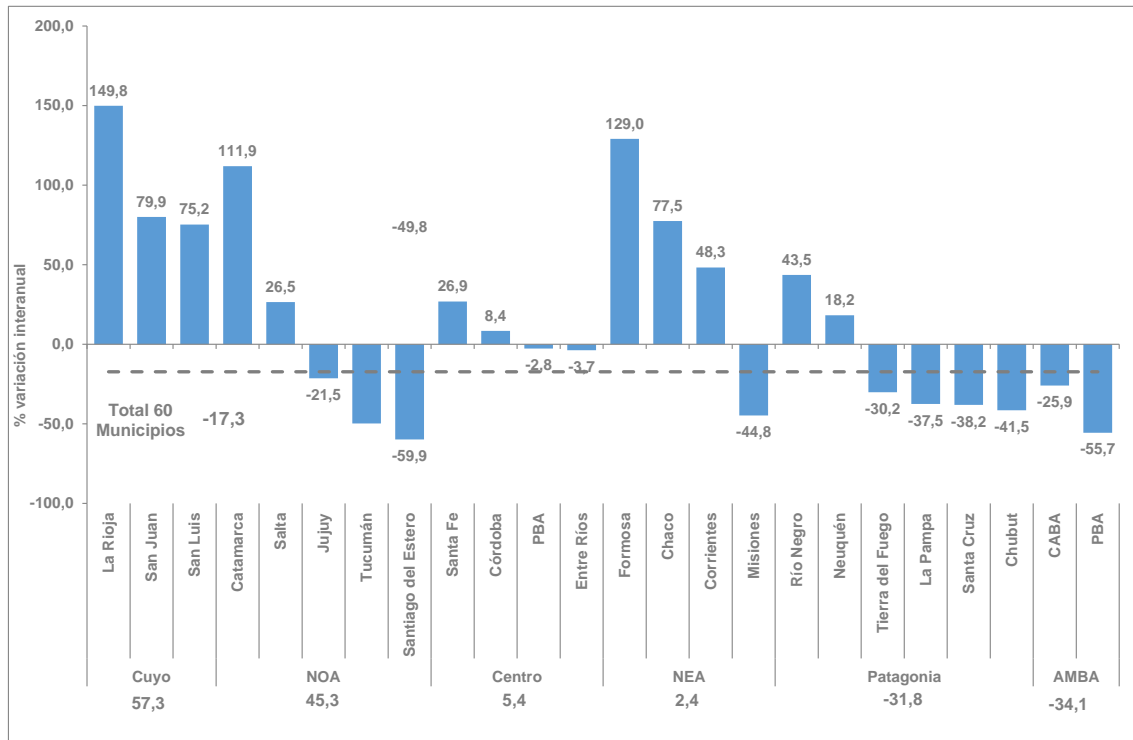
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Noviembre 2016 / 2019 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

En Octubre⁶, el total de superficie nacional se había incrementado en un 7% con respecto a igual mes de 2018. Este resultado había estado impulsado por las regiones Patagónica⁷ (57,3%), AMBA (45,3%), principalmente por la Ciudad de Buenos Aires que retornó a su senda positiva, Cuyo (5,4%) y Centro (2,4%). El norte del país, tanto en lo referente al NOA (-31,8%) como el NEA (34,1%), contrarrestó parcialmente el buen desempeño de las regiones antedichas, con caídas de importancia en la superficie permitida (Gráfico IV).

Observando el comportamiento de los Municipios que integran el índice, se destacan por su crecimiento interanual los siguientes: Rawson SJ (655%), Berazategui (427%), Neuquén (228%), Victoria (161%), Río Gallegos (116%), Pocitos (113%) y Santa Fe (90%), dentro de los treinta que evidenciaron mejoras con respecto a Octubre de 2018. Por el contrario, fueron veintisiete las jurisdicciones que vieron caer su metraje, dentro de las cuales las de peor performance han sido: Corrientes (-88%), El Dorado (-74%), San Isidro (-63%), Santo Tomé (-62%), Río Cuarto (-54%), Salta (-53,2%), Almirante Brown (-52,9%) y Sunchales (-51%)⁸.

⁶ Último dato disponible con desagregación distrital.

⁷ La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualaguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. Tanto para el nivel del mes bajo análisis como para su variación interanual se exceptúan los distritos para los que no se cuenta con la información de superficie permitida.

⁸ Los datos de los permisos solicitados durante Octubre para los distritos de: Gral Pueyrredón, Plottier y La Matanza.

La compraventa de inmuebles

En Noviembre, mes de plena vigencia de los controles cambiarios, se profundizó la caída en la escrituración en los dos principales distritos del país, luego de dos periodos en los que se había recortado el ritmo de merma. Con once meses transcurridos, 2019 se perfila como uno de los años con menor nivel de Actividad de Compraventa desde 2005.

Pari pasu, las financiaciones bancarias para la vivienda retrocedieron en Noviembre, tanto en términos mensuales como interanuales, acumulando ya diecisiete periodos consecutivos de bajas. La participación de las Hipotecas en las Escrituras, según los reportes de los Colegios de Escribanos, también resultaron exiguas, terminando de configurar un panorama de notable reducción en el segmento de Compraventa de Inmuebles.

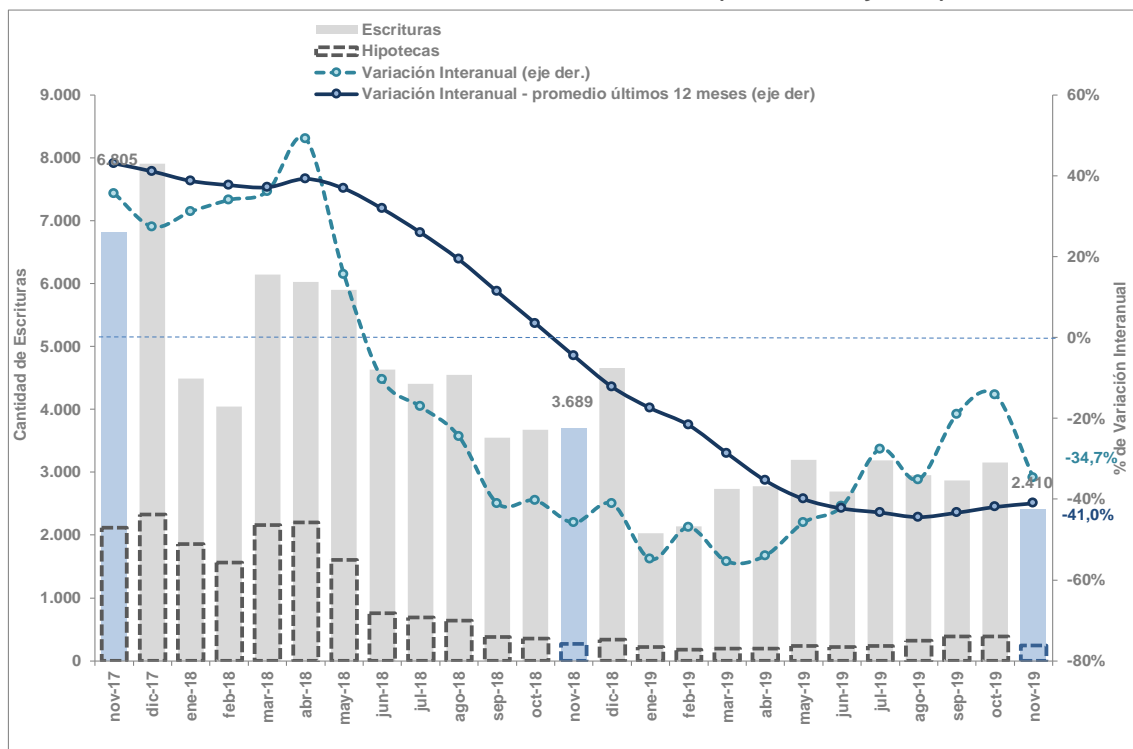
Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2018 - 2019 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2018						
Noviembre	9.329	6,5%	-27,0%	3.689	0,5%	-45,8%
Diciembre	14.980	60,6%	-27,0%	4.656	26,2%	-41,1%
2019						
Enero	3.160	-78,9%	-54,7%	2.028	-56,4%	-54,8%
Febrero	4.385	38,8%	-36,0%	2.142	5,6%	-47,0%
Marzo	5.968	36,1%	-50,1%	2.738	27,8%	-55,4%
Abril	6.424	7,6%	-44,9%	2.774	1,3%	-54,0%
Mayo	7.725	20,3%	-33,5%	3.198	15,3%	-45,8%
Junio	6.487	-16,0%	-37,0%	2.695	-15,7%	-41,8%
Julio	6.771	4,4%	-28,6%	3.188	18,3%	-27,6%
Agosto	7.407	9,4%	-22,9%	2.950	-7,5%	-35,2%
Septiembre	7.218	-2,6%	-12,3%	2.871	-2,7%	-19,0%
Octubre	7.979	10,5%	-8,9%	3.152	9,8%	-14,1%
Noviembre	7.230	-9,4%	-22,5%	2.410	-23,5%	-34,7%
Acumulado Ene - Nov '05	112.575	-	-	63.879	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	121.213	-	7,7%	62.651	-	-1,9%
Acumulado Ene - Nov '07	118.985	-	-1,8%	65.178	-	4,0%
Acumulado Ene - Nov '08	130.388	-	9,6%	61.587	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '09	91.387	-	-29,9%	44.858	-	-27,2%
Acumulado Ene - Nov '10	104.229	-	14,1%	55.022	-	22,7%
Acumulado Ene - Nov '11	116.533	-	11,8%	57.713	-	4,9%
Acumulado Ene - Nov '12	101.090	-	-13,3%	42.155	-	-27,0%
Acumulado Ene - Nov '13	89.350	-	-11,6%	31.530	-	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '14	82.348	-	-7,8%	29.806	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '15	87.684	-	6,5%	32.993	-	10,7%
Acumulado Ene - Nov '16	86.428	-	-1,4%	38.774	-	17,5%
Acumulado Ene - Nov '17	107.824	-	24,8%	55.568	-	43,3%
Acumulado Ene - Nov '18	104.743	-	-2,9%	51.081	-	-8,1%
Acumulado Ene - Nov '19	70.754	-	-32,4%	30.146	-	-41,0%

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

En Noviembre el total de Actos de Compraventa rubricados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.410, es decir una merma del 23,5% con respecto a Octubre y un 34,7% en términos interanuales, en un cotejo sin posibles efectos estacionales. A diferencia de lo que había ocurrido en los últimos dos periodos, en el decimoprimer mes del año se acentuó nuevamente la caída de la escrituración, como puede verse en el Gráfico V y el Cuadro II. De esta manera, 2019 se perfila como el año con la mayor caída desde el inicio de la publicación de datos por parte del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires (1998), con una merma del 41% acumulada. El mencionado desempeño mensual se da en el primer mes de plena vigencia de las restricciones al acceso del mercado cambiario, en una plaza como la porteña en la que casi la totalidad de las operaciones se pactan y efectúan en dólares estadounidenses. La tendencia de mediano plazo, que se evalúa como la variación promedio de doce meses, se mantuvo en línea con la de los meses previos (-41% - ver Gráfico V). **Las escrituras con respaldo hipotecario dieron cuenta de un 10% del total mensual (242 operaciones)**, reduciéndose en un 11% con respecto a las de Noviembre de 2018.

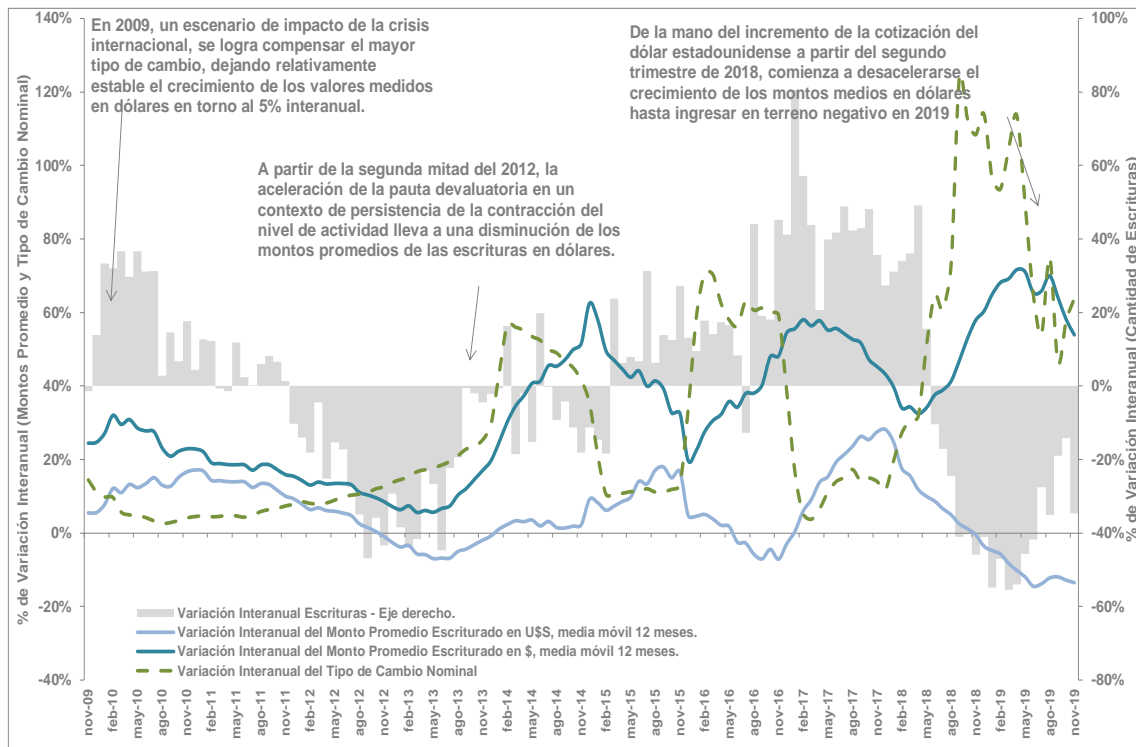
Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

El monto medio por operación de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de 6.183.332 pesos, es decir 103.507 dólares.

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



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

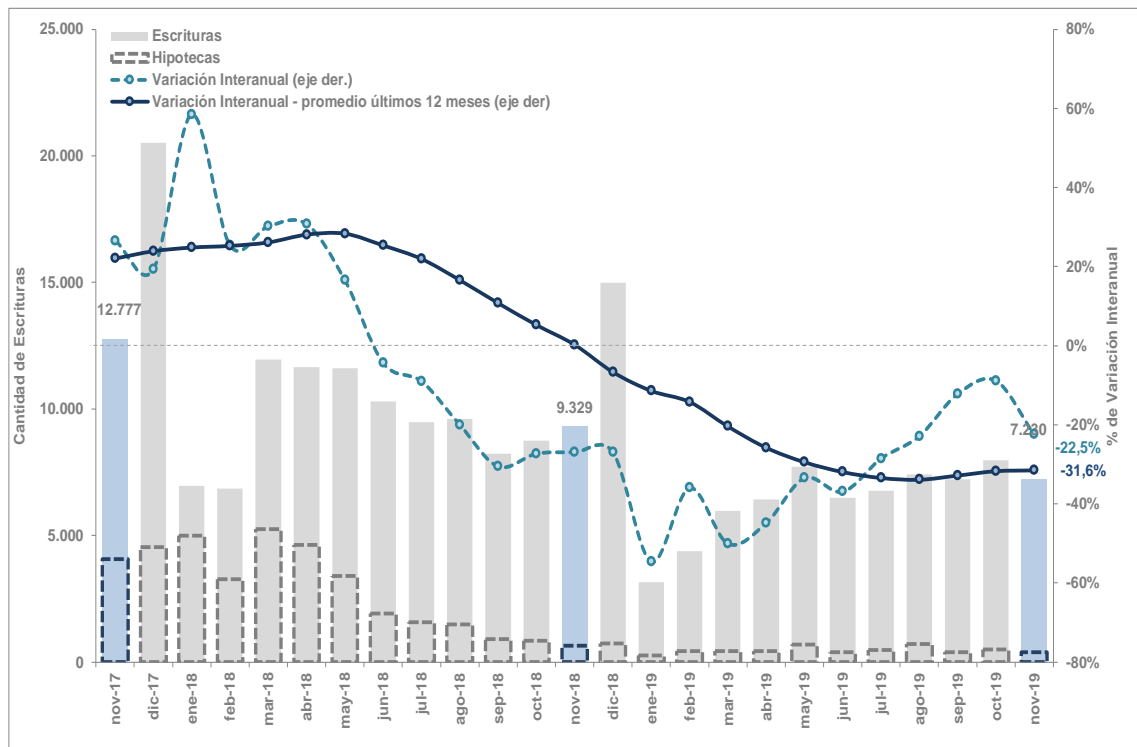
Por tercer mes consecutivo se presenta una caída interanual en el valor medio escriturado en moneda estadounidense. Las tendencias de mediano plazo de los valores medios escriturados se muestran en el Gráfico VI, junto con la cotización del dólar estadounidense. Allí puede observarse que estamos en presencia del **ciclo de mayor caída en el promedio de doce meses de los valores medios escriturados en moneda extranjera de los últimos cinco años.**

El total de Escrituras realizadas en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre fue 7.230, reduciéndose así en relación con el mes precedente (-9,4%) y con respecto a igual mes de 2018 (-22,5%). Al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, este desempeño configura una profundización de la caída interanual, a contramano de lo que había ocurrido en Septiembre y Octubre (Cuadro II e Informes anteriores). **En lo que va del año, se registran récords negativos tanto en la variación interanual acumulada (-32,4%) como en el nivel alcanzado, con 70.754 escrituras en los primeros once meses de 2019.** Por su parte, la variación del promedio de los Actos Escriturales en doce meses se mantuvo prácticamente en línea con los valores de los meses precedentes (-31,6%, Gráfico VII).

Las operaciones con hipotecas bancarias dieron cuenta de un 5,3% del total de escrituras en el distrito bonaerense, 1,7 puntos porcentuales por debajo de la ya exigua participación que los préstamos para la vivienda habían mostrado en la escrituración del mes de Noviembre de 2018. Con esta magra representatividad, los Actos sin respaldo bancario fueron responsables de apenas un 11% del total de la caída interanual en la Actividad de Compraventa⁹.

⁹ Esto es así ya que la caída total alcanza las 2.366 unidades, que se reparten en 2.099 correspondientes a las Escrituras sin hipoteca y 267 a las Escrituras con Hipotecas.

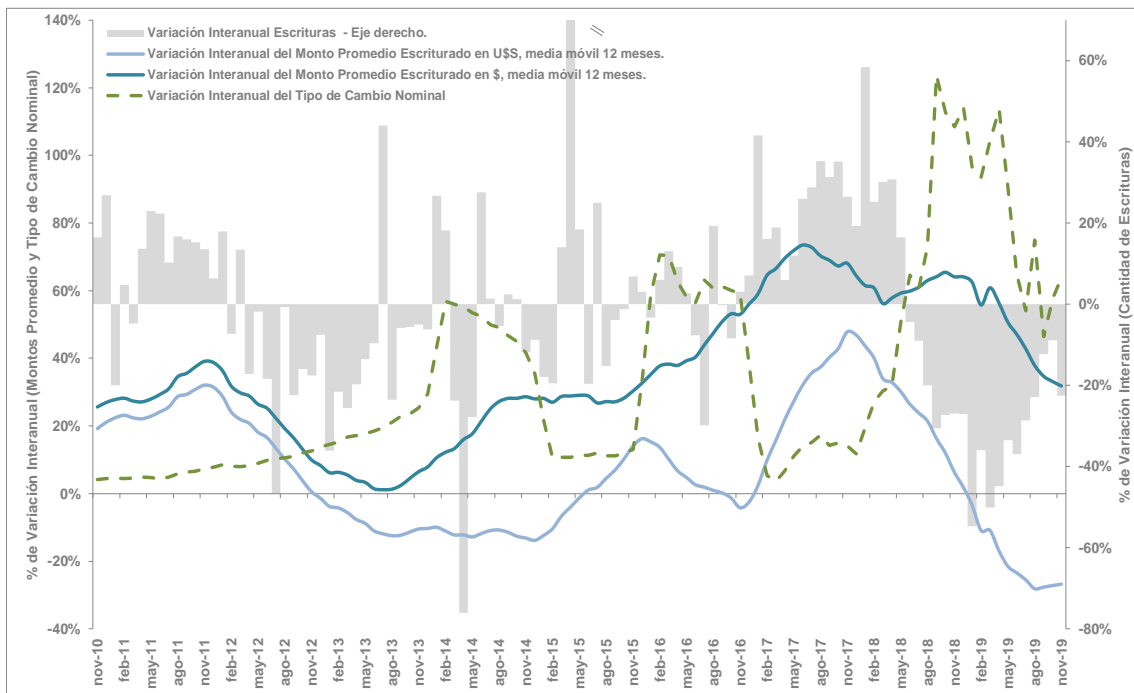
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2017 – 2019 (en cantidad y en %)



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

Las operaciones de compraventa en la Provincia de Buenos Aires insumieron un total de 18.170 millones de pesos en Noviembre, lo que significa un promedio de \$2.513.221 por Acto escritural. Si se mesura este importe en dólares estadounidenses, se llega a un valor medio de 42.071 por operación, cifra que se encuentra un 20,7% por debajo del monto registrado en igual mes de 2018. Se acumulan así quince meses consecutivos de mermas en los montos promedio por Escritura en dólares. Con estos resultados, puede observarse en el Gráfico VIII que la trayectoria de mediano plazo de los montos medios en moneda extranjera alcanza en los meses últimos el peor desempeño en cinco años.

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

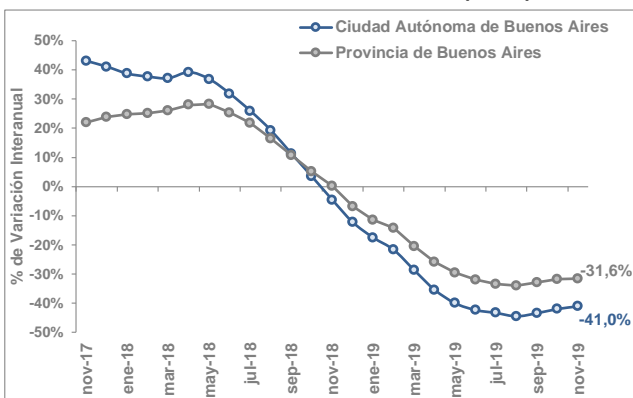


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Los comportamientos de la Actividad de Compraventa en la Ciudad y en la Provincia de Buenos Aires continuaron mostrando ritmos especulares. En el mes bajo análisis, **la caída interanual en el nivel de Escrituración volvió a profundizarse en ambos casos**, después de dos meses de relativa mejora (ver Informes anteriores). Las tendencias de mediano plazo, que pueden observarse en el Gráfico IX, se mantuvieron en línea con los registros de los meses precedentes.

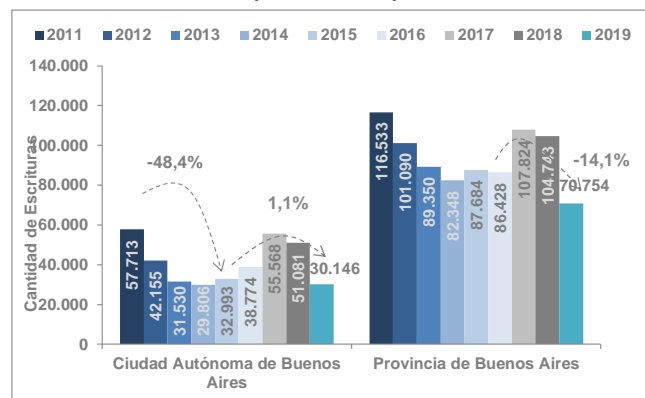
Por otra parte, los niveles alcanzados en los primeros once meses del año dan muestra del pobre desempeño de la Actividad en ambas plazas. **En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, se trata del segundo peor registro desde el inicio de la serie, apenas un 1,1% por encima del récord negativo del año 2014.** Resulta relevante notar que en aquella oportunidad, el bajo nivel fue alcanzado luego de tres años sucesivos de caídas interanuales, mientras que **en el caso del año bajo análisis, es producto de una abrupta caída** (la mayor desde el comienzo de la publicación de datos de Escrituración) ocurrida entre 2018 y 2019. En lo que respecta al acumulado durante once meses de la Provincia de Buenos Aires, **en 2019 se registra el nivel más bajo desde 2005**, configurando un piso muy inferior, ya que se encuentra un **14% por debajo del que era hasta el momento el peor año desde el inicio de la serie** (Gráfico X).

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



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

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



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

Ante semejante parálisis del sector inmobiliario, la primera medida instrumentada por el Gobierno Nacional es la exención del pago del impuesto país para la compra de hasta 100.000 USD destinados a la compra de vivienda única a través de crédito hipotecario. Un primer paso necesario pero quizás insuficiente en la búsqueda de medidas que dinamicen un mercado afectado por las fuertes devaluaciones de los últimos dos años (sin que se registraran caídas significativas en los precios de las viviendas), la alta inflación (letal para los créditos hipotecarios especialmente en UVAs) y las restricciones implementadas para el acceso a la compra de divisas (particularmente relevante en mercados como el de la Ciudad de Buenos Aires donde casi la totalidad de las operaciones se pactan en dólares).

En Noviembre se otorgaron 1.658 millones de pesos en concepto de financiación para la vivienda por parte de las entidades bancarias¹⁰ a lo largo del país, lo que resulta ser el menor valor desde Enero de 2017. En términos interanuales la caída alcanza un 46,9%, adicional a la merma del 69,1% que ya se había experimentado en Noviembre de 2018 (Cuadro III). Casi la totalidad (95%) de los créditos fueron destinados a la compra de vivienda (10 años o más de plazo)^{11,12}.

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2018					
Noviembre	3.122	2.928	2.976	-69,1%	-69,7%
Diciembre	2.800	2.582	2.692	-77,5%	-78,5%
2019					
Enero	2.350	2.116	2.379	-77,0%	-78,5%
Febrero	2.178	2.003	2.102	-78,1%	-79,2%
Marzo	2.211	2.043	2.129	-85,0%	-85,7%
Abril	2.263	2.030	2.411	-83,9%	-85,2%
Mayo	2.611	2.391	2.628	-77,1%	-78,2%
Junio	1.868	1.726	1.780	-70,0%	-70,0%
Julio	1.748	1.598	1.692	-68,0%	-68,9%
Agosto	2.109	1.955	2.001	-62,4%	-62,8%
Septiembre	1.981	1.807	2.214	-46,8%	-48,5%
Octubre	2.025	1.879	1.907	-39,4%	-39,0%
Noviembre	1.658	1.579	1.782	-46,9%	-46,1%
Acumulado Ene - Nov '05	1.427	750	-	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	2.206	1.358	-	54,6%	81,0%
Acumulado Ene - Nov '07	4.427	3.485	-	100,7%	156,6%
Acumulado Ene - Nov '08	4.566	3.570	-	3,1%	2,4%
Acumulado Ene - Nov '09	1.509	934	-	-67,0%	-73,8%
Acumulado Ene - Nov '10	3.087	2.182	-	104,6%	133,7%
Acumulado Ene - Nov '11	5.818	4.561	-	88,5%	109,0%
Acumulado Ene - Nov '12	5.226	3.961	-	-10,2%	-13,1%
Acumulado Ene - Nov '13	3.911	2.589	-	-25,2%	-34,6%
Acumulado Ene - Nov '14	3.024	1.936	-	-22,7%	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '15	4.531	2.736	-	49,8%	41,3%
Acumulado Ene - Nov '16	7.924	5.926	1.277	74,9%	116,6%
Acumulado Ene - Nov '17	54.815	51.661	42.996	591,8%	771,7%
Acumulado Ene - Nov '18	87.816	84.131	81.888	60,2%	62,9%
Acumulado Ene - Nov '19	23.001	21.127	23.023	-73,8%	-74,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

¹⁰ A las Personas Físicas

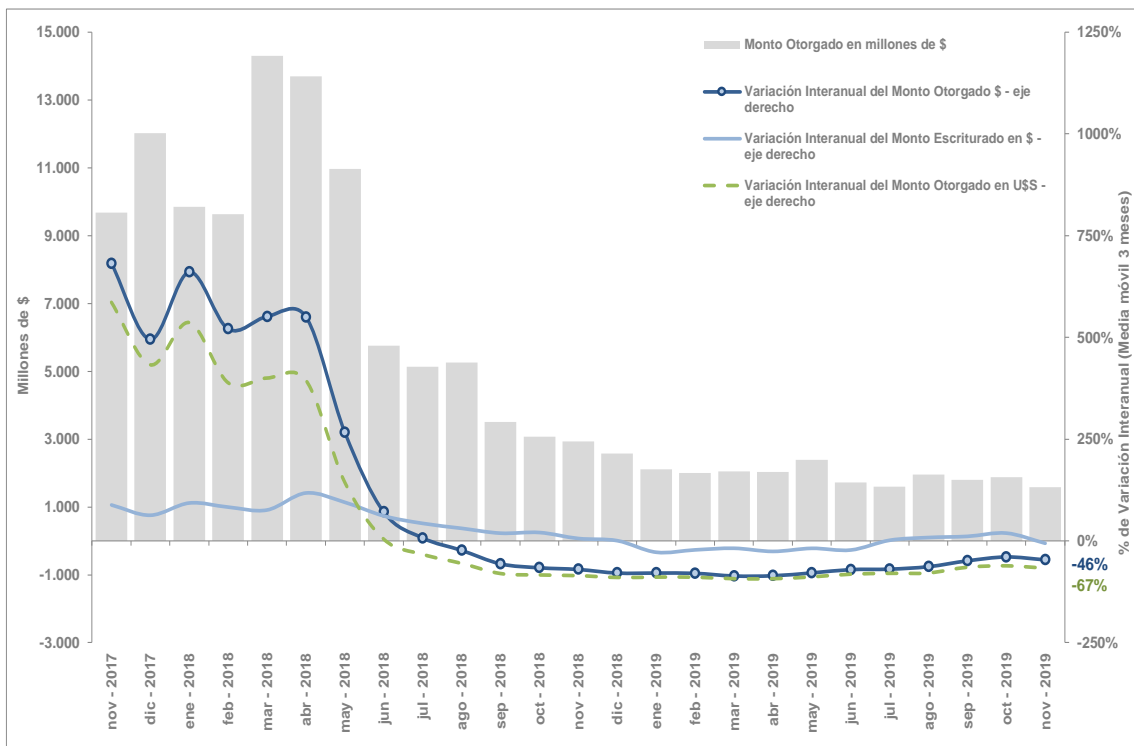
¹¹ Se toma aquí el monto total otorgado a personas físicas en moneda local en concepto de créditos con garantía hipotecaria con plazo de 10 años o mayor, tasa fija, repactable y variable.

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

En moneda extranjera, la merma interanual se profundiza hasta un 67% y acumula ya 17 meses consecutivos de fuerte caída. Así, con 26,4 millones de dólares otorgados en el mes, se configura el monto más bajo en moneda estadounidense desde Julio de 2016 (Gráfico IX). Cabe tener presente que los créditos hipotecarios UVA se habían implementado en Marzo de 2016.

Los datos para el mes de Diciembre de 2019 revelan una contracción adicional del 15,8% mensual, hasta 1.398 millones de pesos. En dólares, la caída alcanza el 17,5% mensual, debido al incremento de la cotización de la divisa norteamericana. Información parcial referida a los primeros días de 2020 muestra una reducción a casi un tercio del monto promedio diario que se otorgó en Diciembre (-64,2%)^{13,14}.

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



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

El crédito hipotecario, cuyo stock en la Argentina es irrelevante (representa menos del 1% del PBI, contra el 19% de Chile o el 4,1% en Brasil) es una herramienta irrenunciable para el acceso a la vivienda. La explosión de los créditos UVA en 2017 y hasta Mayo de 2018 es indicativa de su necesidad para la compra de inmuebles para amplios sectores que quedan fuera del alcance de vivienda social con créditos subsidiados. Ambas cosas son fundamentales para disminuir el enorme déficit habitacional de nuestro país. Las medidas que se tomen para relanzar el PROCREAR y para mejorar la operatoria de los créditos UVA serán necesarias y bienvenidas.

¹³ Se consideran el promedio diario de préstamos otorgados hasta el día 15 de Enero de 2020 en comparación con el promedio igual cantidad de días hábiles (10) del mes anterior.

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

► Glosario de Términos utilizados.

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