

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 147

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2017

Buenos Aires | Enero 2018

► **Resumen Ejecutivo2**

Marco General..... 2

Situación Laboral 3

Situación Inmobiliaria 4

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Marco General

La Construcción.....6

Empresas Constructoras.....12

Costos.....18

La construcción en el empleo20

Situación Laboral en la Construcción a Noviembre de 2017

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

Situación del Mercado Inmobiliario

Las perspectivas de la construcción en el país.....36

La compra venta de inmuebles.....39

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados47

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 147

Enero 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento finalizó el año 2017, y por segunda vez en la historia, por encima de los 12 millones de toneladas.
- Si se analiza el nivel de consumo durante el segundo semestre del año se observan máximos históricos. Entre Julio y Diciembre se consumieron más de 6,6 millones de toneladas, casi un 6% más que en igual período de 2015.
- El ritmo de crecimiento interanual acumulado a lo largo del año da cuenta de la vertiginosa expansión que experimentó el sector. La tasa de variación terminó siendo del 12%, la más alta desde el año 2006.
- Si bien el último mes de 2017 arrojó un alza del 6,8% interanual, por primera vez en la historia un mes de Diciembre experimentó un nivel de consumo superior al millón de toneladas.
- El consumo de cemento a *granel* continúa siendo el principal impulsor del incremento de este insumo básico del sector, con tasas de variación interanual que volvieron a ubicarse por encima del 25%.
- En Noviembre el consumo a *granel* representó más del 40% del total mensual, siendo que en igual período de 2015 se ubicaba apenas por encima del 34%.
- Durante 2017, el liderazgo en el consumo de cemento le correspondió a las *grandes jurisdicciones*: en los once primeros meses el alza interanual acumulada en esas jurisdicciones ascendió al 15,4%, poco menos que duplicando la suba experimentada por las *restantes jurisdicciones*.
- Convalidando la progresiva generalización del proceso de crecimiento de la actividad constructora -entendiendo por tal ya no sólo los segmentos más vinculados a las obras públicas de infraestructura sino también los correspondientes a las obras residenciales privadas y a las reformas y ampliaciones-, el conjunto de insumos representativos de la actividad sectorial cuyo comportamiento releva el INDEC mostró variaciones interanuales positivas.
- El Índice Construya, representativo de la construcción residencial privada, con un incremento del 13,7% culminó el 2017 con la mayor tasa de crecimiento interanual acumulada desde el año 2007.
- Ese fenómeno fue consecuencia de lo acontecido durante el segundo semestre del año, período durante el cual evidenció una expansión del 21,1%, muy superior al 5,7% del primer semestre.
- Pese a ello, el nivel del Índice Construya no logró cerrar el año en máximos históricos. Por el contrario, no sólo quedó un 3,5% por debajo del nivel de 2015, sino también un 1,4% detrás de 2013.
- La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción registrada en Diciembre ascendió a 23.436, un 1,2% más que en igual período del año pasado, siendo el guarismo más elevado desde Enero de 2016. En términos absolutos, ello representa 276 empleadores más que un año atrás.
- La tenue aceleración de los últimos meses en el ritmo de expansión del número de empleadores se explica por el comportamiento de las *restantes jurisdicciones*. En efecto, estas pasaron de un alza del 1,9% en Septiembre al 2,3% en Diciembre, prácticamente cuadruplicando la correspondiente a las *grandes jurisdicciones*.
- En Diciembre se redujeron a 8 las jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó menor que la de un año atrás.
- Los mayores descensos le correspondieron a las provincias de la Patagonia Sur, donde Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego fueron las de mayores caídas porcentuales.

- En el análisis según Forma Jurídica, el año culminó con *Sociedades de Responsabilidad Limitada* como la tipología que más creció, elevándose un 2,5% por sobre sus niveles de 2016.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Diciembre un alza del 1,2% mensual, el mayor incremento desde el mes de Julio.
- El alza volvió nuevamente a explicarse, exclusivamente, por el comportamiento del rubro Materiales, que mostró una suba del 2,2% mensual.
- El Índice de Costos acumuló en 2017 un aumento del 24,2%. Aunque elevada, dicha tasa representa una disminución del ritmo de variación respecto a años anteriores, pues tanto 2015 como 2016 habían finalizado con incrementos superiores al 30%.
- Los costos de construcción medidos en dólares se elevaron un 9,6% entre Diciembre de 2016 y Junio de 2017, mientras que desde entonces y hasta Diciembre pasado apenas crecieron un 1,3%.

Situación Laboral

- Durante Noviembre de 2017 el empleo formal en la Industria de la Construcción alcanzó los 431.198 puestos de trabajo registrados, marcando así un incremento del 0,5% en relación al mes precedente. De esta manera se completa una serie de siete meses consecutivos de crecimiento en la ocupación sectorial.
- El ritmo de incremento interanual se mantuvo en niveles muy elevados, aunque marcando cierta desaceleración. La cantidad de puestos de trabajo formales en Noviembre superó en un 12,4% el nivel correspondiente a igual mes de 2016.
- El registro del mes bajo análisis resultó un 5% superior a la media correspondiente a los meses de Noviembre, al tiempo que constituyó el tercero más elevado de la serie, superado únicamente por los correspondientes a idénticos períodos de los años 2007 y 2011.
- A pesar de ello, la media de ocupación entre Enero y Noviembre de 2017 resulta todavía un 2,5% inferior a la observada en igual período de 2015.
- La creación de nuevos puestos de trabajo en Noviembre se explicó principalmente por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes. De esta manera, el indicador de empleo promedio exhibió una expansión del 0,5% mensual (la séptima de manera consecutiva), que lo llevó a alcanzar el nivel de 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- La expansión de la ocupación sectorial se mantiene impulsada por la actividad de las grandes firmas constructoras. La cantidad de empresas con 500 o más trabajadores superó la marca observada en Octubre último y alcanzó un nuevo máximo para la serie que se inicia a mediados del año 2010. Además, el plantel promedio de este conjunto de empresas constructoras se incrementó un 0,8% mensual.
- El empleo promedio de las firmas constructoras entre Enero y Noviembre de 2017 fue de 13,9 puestos de trabajo registrados, marcando un alza del 8,7% en relación a igual período de 2016.
- En Noviembre, sólo 15 de las 25 jurisdicciones en las que se subdivide el territorio nacional exhibieron un incremento mensual en la cantidad de trabajadores registrados.
- Aproximadamente 1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo se localizaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si consideramos además las provincias de Córdoba y Santa Fe, se explica un 72,1% de la creación bruta de empleo sectorial.
- La expansión mensual de la ocupación durante Noviembre resultó impulsada por la evolución favorable de la actividad en las regiones Centro y Patagonia, al tiempo que el balance fue negativo en las regiones Cuyo y Noroeste Argentino.
- Uno de los datos más relevantes de la evolución del mes fue la contracción del empleo registrado en el Gran Buenos Aires. La cantidad de puestos de trabajo en este conglomerado disminuyó un 0,8% en relación a Octubre, marcando así la primera retracción luego de un semestre de incremento.
- Mientras que para los primeros once meses del año 2015, la ocupación en el Gran Buenos Aires se ubicaba un 10,4% por sobre el volumen registrado en la capital del país, en igual período de 2017 esa distancia se redujo a solo un 2,6%.

- El salario promedio de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió en Noviembre a \$ 17.818,5 marcando, de esta manera, un incremento del 2,4% mensual. Por su parte, la comparativa interanual dio cuenta de un crecimiento del 32,7%.
- En el acumulado para los primeros once meses de 2017, la cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron un salario promedio superior a los \$16.000 mensuales más que duplicó la verificada en igual período de 2016 (+121%).
- En las firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados se verificó el mayor incremento en las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción. Durante Noviembre, la media salarial de los empleados de esta categoría alcanzó los \$26.988,3, lo que implica un alza del 38,9% interanual.
- A nivel territorial, el incremento de las remuneraciones en el sector continúa liderado por la Provincia de Córdoba, distrito donde el nivel de los salarios del sector se elevó un 50,8% interanual en el período correspondiente a los primeros once meses de 2017.

Situación Inmobiliaria

- La superficie correspondiente a los Permisos de Construcción de los 41 municipios relevados por el INDEC mostró en Noviembre su octavo mes consecutivo de incremento interanual, con una variación de 8,5% con respecto a igual mes de 2016.
- Para el acumulado de los primeros once meses del año el alza fue del 9,8%. El total de metros cuadrados autorizados para construir en dicho periodo es el más elevado de los últimos tres años.
- Analizando los datos a nivel regional para el acumulado entre Enero y Octubre de 2017, se observa que el Área Metropolitana de Buenos Aires y el norte del país (NOA y NEA) son las zonas que impulsan el crecimiento en la superficie permitida.
- El resto de la Provincia de Buenos Aires resulta ser la jurisdicción de peor desempeño en la Región Centro. En el caso del NOA, todas las provincias muestran incrementos en los primeros 10 meses del año, mientras que en la Patagonia son dos las jurisdicciones con caídas interanuales en lo referente a superficie proyectada, destacándose Neuquén con una disminución del 65%.
- Los municipios con mejor desempeño en el año fueron Rio Cuarto (61%), superando por primera vez a la Ciudad de Buenos Aires (55,5%) y La Rioja (50,8%). Los de peor performance, dentro de los diecisiete que mostraron caídas en igual indicador, han sido: Ciudad de Neuquén (-64,7%), Rawson (San Juan; -63,9%) y Villa Carlos Paz (-44%).
- En Noviembre se celebraron 6.757 escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, siendo este el mejor registro del año y mostrando un crecimiento interanual del 34,6%. Como resultado, la cantidad total de operaciones realizadas durante los primeros once meses de 2017 superó en un 43,2% a la del año anterior.
- La proporción de Actos escriturales con crédito hipotecario presentó nuevamente un máximo histórico, con un 30,4% sobre el total mensual. Del crecimiento acumulado anual del 43,2%, un 53% resulta atribuible a las operaciones realizadas mediante créditos.
- El monto promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires durante Noviembre fue de 2.436.131 pesos, es decir, 139.267 dólares al tipo de cambio promedio mensual. Mientras que la variación interanual en moneda local fue de 28,4%, en divisa dicho crecimiento fue de 12,6%.
- En la Provincia de Buenos Aires el ritmo de crecimiento interanual de las Escrituras celebradas fue de 26,5%, completando seis meses consecutivos de variaciones por encima del 25%. Las 12.777 operaciones realizadas en el mes constituyen así el segundo mejor Noviembre en los trece años de estadísticas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.
- Las operaciones realizadas mediante créditos bancarios en la Provincia de Buenos Aires representaron un 31,9% del total de Noviembre y, considerando el crecimiento acumulado anual del 24,8%, casi las tres cuartas partes (74,5%) se corresponden con el incremento de las Escrituras firmadas con respaldo hipotecario.
- El total del monto involucrado en las Escrituras de la Provincia de Buenos Aires en Noviembre fue de 16.374,3 millones de pesos, lo que brinda un promedio por Acto de 1.281.545 pesos o 73.263 dólares. Esto implica una variación interanual del 64% para los montos medios en moneda nacional y del 43,8% en moneda estadounidense.

- El acumulado anual del índice de Ventas de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró un crecimiento del 9,6% con respecto a 2016. Al igual que en los meses previos, tanto los Lotes como los Departamentos y Casas han evidenciado un crecimiento interanual en el acumulado a Noviembre.
- La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses, muestra en Noviembre su tercer mes consecutivo en terreno positivo luego de cinco trimestres de caídas, presentando una evolución favorable del sector en la provincia mediterránea.
- El otorgamiento de crédito hipotecario para individuos en todo el país continuó su fuerte ritmo de crecimiento, alcanzando en Noviembre los \$10.053 millones de pesos, de los cuales 9.628 millones puede identificarse con la compra de vivienda, por ser operaciones pactadas a más de diez años.
- Considerando este subconjunto asociado a la Actividad de Compraventa, el crecimiento mensual ha sido del 9% y el interanual del 678%.
- Del total de préstamos otorgados a personas físicas a más de 10 años en Noviembre, un 95% fue denominado en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Las recientes alteraciones en el mercado cambiario, en conjunto con el aumento de las tasas pactadas para los créditos UVA, dan algunas señales de posible ralentización en el ritmo de crecimiento del crédito hipotecario para 2018 en relación con lo que se pronosticaba hace algunos meses. De todos modos las perspectivas para el sector continúan siendo promisorias.