

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 148

Correspondiente al período Diciembre 2017 – Enero 2018

Buenos Aires | Febrero 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.....17

La construcción en el empleo20

Situación Laboral en la Construcción a Diciembre de 2017

El empleo agregado en la construcción.....24

Empleo por tamaño de empresa.....27

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.....37

La compra venta de inmuebles.....40

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados48

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 148

Febrero 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El nivel de consumo de cemento inició el año 2018 sosteniendo un marcado ritmo de expansión. En Enero su tasa de variación interanual ascendió al 19,4%, el tercer registro más alto desde Agosto de 2013 a esta parte.
- El consumo de cemento superó por primera vez en la historia el millón de toneladas en un mes de Enero, alcanzando así el octavo mes consecutivo por encima de ese umbral.
- El 2017 culminó con un alza acumulada del 25,3% en el consumo de cemento *a granel*, quintuplicando así la variación experimentada por el consumo *en bolsa*. Y para hallar un incremento anual mayor del consumo de cemento *a granel* es necesario retrotraerse hasta el año 2006.
- El consumo en bolsa terminó 2017 en un nivel 4% menor al de 2015, su pico histórico. Por el contrario, el consumo a granel finalizó un 6,8% por encima de aquel entonces, logrando así una nueva marca histórica.
- El peso del consumo a granel en el total de consumo de cemento también registró un máximo histórico, acercándose por primera vez al 40% y quedando así 2,5 puntos porcentuales por encima de 2015.
- El crecimiento del consumo de cemento portland en 2017 estuvo principalmente motorizado por las *grandes jurisdicciones*, cuyo nivel se elevó un 14,7% interanual, muy por encima del 8,1% registrado en las *restantes jurisdicciones*.
- El relevamiento del INDEC sobre una serie de insumos relevantes para el sector convalida la preeminencia de las obras de infraestructura en el proceso de incremento de la actividad sectorial: *asfalto y hierro redondo para hormigón* fueron los despachos que más se elevaron durante 2017, con tasas del 74,6% y 30,2%, respectivamente.
- El Índice Construya arrancó el año prolongando su sendero de crecimiento, el cual se empezó a manifestar en Marzo de 2017. En Enero se elevó un 14,3% interanual.
- También el Índice Construya superó holgadamente el valor de igual mes de 2015. No obstante, el nivel del indicador no logró alcanzar nuevos máximos históricos, quedando por debajo del registro de Enero de 2014, período en el que ya se percibía de lleno el efecto del plan Procrear.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió en Enero a 23.776, un 1,2% más que en igual período del 2017. En términos absolutos, ello representa 271 empleadores más que un año atrás.
- La tenue aceleración de los últimos meses en el ritmo de expansión del número de empleadores sigue explicándose por el comportamiento de las *restantes jurisdicciones*. En efecto, su tasa de crecimiento prácticamente cuadruplica la correspondiente a las *grandes jurisdicciones*.
- En Enero, producto de que la provincia de Jujuy pasó a terreno negativo, ascendió a 9 la cantidad de jurisdicciones en que disminuyó el número de empleadores, siendo las provincias de Santa Cruz y Tierra del Fuego las que presentan las bajas más significativas.
- En lo que concierne al análisis según Forma Jurídica, el año inició con *Sociedades de Responsabilidad Limitada* como la tipología que más creció, elevándose un 2,4% por sobre sus niveles de 2017.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) aumentó en Enero de 2018 un 3,5% interanual, el alza más importante desde Julio del año pasado.

- La suba estuvo impulsada tanto por el rubro *Materiales* como por el de *Mano de obra*. El incremento de este último fue del 3,5% mensual, explicado por la implementación del pago de un “bono producción” a los obreros de la construcción; mientras que en el caso de *Materiales* el alza llegó al 3,6%, la más pronunciada desde Enero de 2016.
- El capítulo *Materiales* elevó su tasa de variación promedio interanual de los últimos 12 meses, llevándola nuevamente por encima del 21%. Consecuencia de ello y de la lenta desaceleración del rubro *Mano de obra*, el alza promedio interanual de los costos de construcción se sostiene por encima del 26%.
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses experimentaron su mayor baja desde Febrero de 2016. Y gracias a ello el indicador quedó en niveles que no se veían desde Marzo del año pasado.

Situación Laboral

- Durante Diciembre de 2017, el nivel de ocupación en la Industria de la Construcción promedió los 418.456 puestos de trabajo registrados, marcando una contracción del 3,3% mensual. Cabe resaltar que esta es una situación estacional que se repite cada año durante el último mes, dinámica que se explica por la merma de la actividad vinculada al inicio del período estival y al receso que se suele dar en muchas obras durante las fiestas.
- De todas formas, los datos de Diciembre muestran un comportamiento más favorable si los comparamos con la media histórica. Cuando se considera el número de puestos, el empleo sectorial resultó similar al observado en igual mes de 2011 y, por tanto, configuró el segundo registro más elevado de la última década.
- El ritmo de crecimiento interanual fue del 12% y aunque mostró una nueva desaceleración, igualmente se mantiene en niveles elevados luego del alcanzar un 13,8% en Octubre.
- El cuarto trimestre del año culminó con un ritmo de crecimiento del 12,8% interanual, similar al exhibido en el trimestre anterior y superior a la media de todo el 2017.
- El promedio de la ocupación en los 12 meses del año fue de 407.256 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 9,7% interanual. El número de puestos se encuentra por encima del promedio de la última década, pero aún se mantiene un 1,6% por debajo del correspondiente a 2015.
- La contracción del empleo en relación a Noviembre se explicó, principalmente, por la reducción de los planteles medios de las firmas constructoras. El indicador de empleo promedio se ubicó en torno a los 14,2 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando una retracción del 2,3% mensual.
- Las grandes firmas constructoras resultaron ser en Diciembre el segmento de mejor performance relativa. Las constructoras con plantel igual o superior a los 1.000 trabajadores dieron cuenta de una expansión del 1,3% mensual, de manera inversa a la tendencia contractiva estacional.
- El indicador de empleo promedio alcanzó los 14,4 puestos de trabajo registrados por empresa durante el último trimestre del año, impulsado por el fortalecimiento de las grandes firmas.
- Considerado todo el año 2017, el indicador de empleo promedio alcanzó el nivel observado en 2015, resultando así el segundo más elevado de la serie histórica, únicamente por debajo del registro correspondiente al año 2011.
- En correspondencia con su carácter estacional, la caída del empleo sectorial en Diciembre resultó generalizada a nivel territorial.
- La contracción del empleo resultó comparativamente menor en las Grandes Jurisdicciones. Las regiones del Noreste Argentino y la Patagonia fueron las que dieron cuenta de la caída más intensa del volumen de empleo sectorial durante Diciembre.
- Del total de nuevos puestos de trabajo creados durante el último trimestre, casi 9 de cada 10 (87%) se localizaron en los distritos que conforman las Grandes Jurisdicciones.
- Mientras que para el promedio nacional el nivel de empleo en 2017 se ubicó un 1,6% por debajo del observado en 2015, en las Grandes Jurisdicciones la cantidad de trabajadores registrados en 2017 superó la marca de aquel año.

- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$24.207,7 durante el último mes de 2017. El nivel salarial medio se expandió así a una tasa del 26% interanual en Diciembre.
- Cuando se considera el promedio para los 12 meses del año, el salario promedio, incluyendo los pagos correspondientes al Aguinaldo, fue de \$ 17.111,6, cifra que supera en un 35,1% a la de un año atrás.
- Algo más de la mitad del total de obreros del sector percibieron un salario mensual igual o superior a los \$12.000, monto que representa un 30,3% más que el Salario Mínimo Vital y Móvil correspondiente a igual período.
- Mientras que en el año 2012 la media salarial correspondiente al segmento de empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores resultaba 2,3 veces mayor a la verificada en el conjunto de empresas de hasta 9 empleados, igual relación se redujo en 2017 a sólo 1,9 veces.
- A nivel territorial, el aumento de las remuneraciones continúa liderado por la Provincia de Córdoba, (48,4% interanual para todo el 2017). Esta jurisdicción es seguida por la Provincia de Santa Cruz, la que alcanzó un ritmo de incremento del 43,6%.
- Destacan también los casos de Tucumán, Corrientes y La Pampa, en donde la tasa de crecimiento interanual de las remuneraciones fue del 42,5%, al 40,8% y al 40,1%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En el último mes de 2017, el metraje total involucrado en los permisos de los 41 Municipios relevados por el INDEC registró una variación del 1,2% mensual, dando como resultado una expansión total para el acumulado del año del 9,1% interanual, alcanzando un total de 7.549.272 m².
- Durante los primeros once meses de 2017 la región AMBA fue la que presentó una mayor tasa de crecimiento en su superficie permisada en relación al 2016, principalmente debido a lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (+51%).
- En segundo y tercer lugar, aunque con bastante distancia en cuanto al desempeño, se encuentran las Regiones del Noroeste y Noreste Argentino con aumentos de 8,7% y 4,9%, respectivamente.
- Durante Diciembre de 2017 se rubricaron 7.850 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de la mejor performance de ese mes desde 2007. De los últimos diecisiete años de los que se tiene registro de la Actividad de Compraventa en la Ciudad, el número de Escrituras solo fue más elevado en 2006 y en 2007.
- En términos interanuales, este nivel de Diciembre implicó un crecimiento del 26,4%, finalizando así el año con una expansión de 40,9%, tasa que más que duplica la alcanzada en el año 2016.
- El factor preponderante detrás del importante incremento que se registró durante 2017 en la cantidad de Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires ha sido el crédito hipotecario.
- Durante el mes bajo análisis, la proporción de Actos realizados con este tipo de crédito fue de un 29,6%. En términos anuales, del mencionado crecimiento del 40,9%, puede indicarse que un 55% resulta atribuible a las operaciones realizadas mediante créditos hipotecarios.
- El monto medio por Escritura en la Ciudad de Buenos Aires en Diciembre fue de 2.550.584 pesos, lo que traducido al tipo de cambio promedio del mes resultan 144.100 dólares. En moneda local, la variación interanual del monto medio fue de un 24,7%, mientras en divisas, el crecimiento se ubicó en un 11,1%.
- En la Provincia de Buenos Aires las Escrituras celebradas en el último mes del año alcanzaron las 20.521 unidades, el mejor Diciembre desde que el Colegio de Escribanos de dicha jurisdicción publica estos datos.
- De esta manera se completa un 2017 con 128.345 Actos, lo que implica un crecimiento de 23,9% con respecto a 2016, el mejor año desde el 2011 para la Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense.
- Las escrituras efectuadas mediante créditos hipotecarios fueron también el elemento dinamizador de la Actividad de Compraventa, representando un 22,1% del total durante Diciembre y un 24% para todo el año.

- El monto promedio por Acto celebrado en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Diciembre fue de 1.214.546 pesos o 68.618 dólares al tipo de cambio promedio. De esta manera, el crecimiento interanual alcanzó un 40,7% para los montos medios en moneda nacional y un 25,9% en moneda estadounidense.
- En 2017 el Índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró un crecimiento de las ventas del 5,8% interanual. Se trata del primer valor positivo desde el año 2013.
- Tanto los *Lotes* como los *Departamentos y Casas* han evidenciado un crecimiento interanual durante el 2017. La tendencia de mediano plazo muestra su cuarto mes consecutivo en terreno positivo en las ventas de la Provincia de Córdoba, confirmando la mencionada recuperación luego de cinco trimestres de caídas.
- En el mes de Diciembre continuaron creciendo los montos otorgados a individuos en concepto de crédito hipotecario en todo el país alcanzando los \$12.391 millones de pesos, de los cuales \$11.947 millones (96%) pueden atribuirse a la adquisición de vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años.
- Dicho monto mensual de créditos hipotecarios para vivienda implica un alza del 23% con respecto al otorgado en Noviembre y del 491% con respecto al de Diciembre de 2016. Del total de préstamos otorgados a personas físicas a más de 10 años en el mes, un 96% fue denominado en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).