

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 149

Correspondiente al período Enero – Febrero 2018

Buenos Aires | Marzo 2018

▶ Resumen Ejecutivo	2
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.....	11
Costos.....	16
La construcción en el empleo	19

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2018

El empleo agregado en la construcción.....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia.....	26
El salario en la construcción.....	29
La evolución del salario real.....	32

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	35
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	35
La compra venta de inmuebles.....	41

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados	49
---------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 149

Marzo 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En Febrero de 2018 el consumo de cemento registró un alza del 15,6% interanual, cerrando el primer bimestre año con un incremento del 17,6%, la mayor marca para ese período desde el año 2006.
- El consumo durante Febrero (como ocurrió también en Enero) fue el más alto de la historia para dicho mes, mientras que el primer bimestre concluyó con un nivel 8,5% más alto que el del anterior máximo correspondiente a igual período de 2015.
- El análisis del consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) arrojó una novedad en Enero, ya que el realizado *en bolsa* volvió a acelerar significativamente su tasa de crecimiento, retornando a cifras de dos dígitos.
- Mientras que el consumo *en bolsa* fue un 5,8% más alto que su máximo registro histórico para un mes de Enero, correspondiente al 2015, el consumo *a granel* se ubicó un 25,7% por encima de aquel entonces.
- Las *grandes jurisdicciones* continúan liderando el proceso de expansión a lo largo del país, con una tasa de variación interanual que resultó ser prácticamente un 70% más alta que la registrada en las *restantes jurisdicciones*.
- Mientras que el nivel de consumo de las *restantes jurisdicciones* fue un 0,5% más bajo que en Enero de 2015, el de las *grandes jurisdicciones* fue un 22,2% mayor.
- El relevamiento que realiza el INDEC sobre una serie de insumos representativos del sector, refleja el carácter extendido que asumió el actual proceso de crecimiento de la actividad de la Construcción, abarcando tanto aquellos más vinculados a la obra pública como los más asociadas a la obra privada.
- Destacan los despachos de *Asfalto*, que en Enero mostraron una suba interanual de más del 40%, teniendo en cuenta que en igual mes de 2017 ya se había experimentado un alza cercana al 120%.
- El Índice Construya alcanzó en Febrero su décima variación interanual de dos dígitos en forma consecutiva. De esta manera, el alza que acumuló en el primer bimestre de 2018 fue la más pronunciada desde el año 2011.
- También el nivel del Índice Construya supera al del año 2015, culminando el primer bimestre del 2018 un 5,3% por encima de aquel entonces.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió a 24.043 en el mes de Febrero, un 1,1% más que en igual período de 2017. En términos absolutos, ello representa un total de 270 empleadores más que un año atrás.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores es inferior a la de Febrero del año anterior descendió a 8. Las bajas más significativas le siguen correspondiendo a las provincias de Santa Cruz y Tierra del Fuego.
- Las tres jurisdicciones más grandes, a saber: Ciudad de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, representan el 51,4% del incremento registrado en los últimos doce meses. En el extremo opuesto, por el contrario, existe una gran concentración, destacándose la Provincia de Buenos Aires que explica el 67,7% de la variación neta negativa.
- *Sociedades de Responsabilidad Limitada* fue la tipología empresarial que más creció, elevándose un 2,2% interanual (2,4% en Enero), seguida por *Unipersonales*, que se incrementó un 1,3% (1,1% en Enero).

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Febrero un alza del 1,3% mensual. El incremento estuvo impulsado en su totalidad por el rubro *Materiales* (+ 2,2%).
- Mientras que entre Marzo de 2016 y Noviembre de 2017 los Materiales habían aumentado apenas 3 meses con tasas superiores al 2% mensual, esta misma cantidad de meses se acumulan actualmente por encima de ese umbral desde Diciembre de 2017.
- Los costos de construcción medidos en dólares experimentaron en el primer bimestre de 2018 una baja del 6,4%. Como consecuencia, el indicador se retrotrajo prácticamente a los mismos niveles de Enero del año pasado, lo que equivale a un descenso del 12,7% respecto a Noviembre de 2015.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles, de carácter provisorio, el nivel de ocupación en la Industria de la Construcción promedió los 418.385 puestos de trabajo registrados en el mes de Enero de 2018, nivel muy similar al verificado durante Diciembre de 2017.
- El empleo registrado durante el mes de Enero de 2018 resultó inferior únicamente al de igual mes del año 2008, superando en un 6,7% a la media correspondiente a los meses de Enero de cada año.
- La tasa de variación interanual fue del 11,8%, apenas por debajo de la registrada en Diciembre de 2017, marcando un contraste con los dos últimos meses del pasado año en los que se verificó una desaceleración de manera consecutiva.
- El indicador de empleo promedio evidenció una nueva expansión, que lo llevó a alcanzar el nivel de 14,5 puestos de trabajo registrados por firma constructora, el más elevado de la serie histórica para un mes de Enero.
- El volumen de empleo registrado en las firmas con más de 500 trabajadores supera en un 43,5% al observado en Enero de 2017, logrando una participación del 11% en la estructura total del empleo sectorial, una de las más altas de la serie.
- A nivel territorial, la evolución en Enero resultó marcadamente heterogénea. En menos de la mitad del país (11 de las 25 jurisdicciones) se registró una expansión en la cantidad de puestos de trabajo formales, al tiempo que en las restantes se mantuvo la tendencia contractiva verificada en Diciembre pasado.
- Algo más de 4 de cada 10 nuevos puestos de trabajo creados en Enero se originaron en la Ciudad de Buenos Aires, aporte que alcanza al 76% cuando se suma lo acontecido en Santa Fe y Córdoba.
- El proceso de recuperación de la actividad sectorial es significativamente más intenso en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones, lo que resulta más expresivo al considerar que este grupo de distritos no fue el principal afectado por la baja del empleo sectorial ocurrida durante 2016.
- En el interior de la Provincia de Buenos Aires el nivel alcanzado durante el primer mes del 2018 configura un nuevo máximo en lo que a los datos correspondiente a los meses de Enero de cada año se refiere, superando en algo más del 6% al pico anterior.
- La media de las remuneraciones registradas en la Industria de la Construcción durante el primer mes del año fue de \$17.489,1 exhibiendo, de esta manera, un incremento del 24,5% interanual.
- La dinámica de las remuneraciones sectoriales mantiene una tendencia de desaceleración. En efecto, la de Enero resulta la cuarta reducción del ritmo de incremento salarial que se observa de manera consecutiva.
- Un 16,3% de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron un salario igual o superior a los \$24.000 en Enero de 2018, participación que casi duplicó a la correspondiente a igual mes de 2017.

- A lo largo de todas las escalas de tamaño empresario, la comparativa interanual arroja un incremento de los salarios de entre el 21,9% y el 28,1%. El ritmo de expansión salarial más elevado corresponde a las empresas constructoras con plantel igual o superior a los 300 trabajadores registrados.
- A nivel territorial, el aumento de las remuneraciones nominales se encuentra liderado por la Provincia de Entre Ríos, distrito donde los salarios promedio de los trabajadores registrados se elevó un 32,6% interanual en Enero de 2018. Esta es seguida por las provincias de Santa Cruz y Córdoba, en donde los ritmos de crecimiento fueron del orden del 31,2% y 29,6%, respectivamente.
- La comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general del Índice de Precios Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el INDEC da cuenta de una leve baja del 0,4% en Enero. Igual comparativa pero en el mes de Diciembre de 2017 arrojaba un crecimiento del 3,3% interanual del salario real percibido por los trabajadores de la Industria de la Construcción.
- A nivel provincial, el mayor aumento interanual durante Enero de los salarios reales se verificó en la Provincia de Santa Cruz (6,2% superior al de igual mes del año precedente). Le siguieron en importancia las provincias de Entre Ríos y Corrientes, con tasas de incremento del 6% y del 5,5%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En el primer mes de 2018 la superficie permisada para construir incluida en el relevamiento de la muestra a nivel nacional publicada por el INDEC fue 539.561 metros cuadrados, un 8,3% menos que en el inicio de 2017. Esta caída resulta la primera interanual desde Marzo del año pasado.
- En todo el año 2017 el crecimiento de los permisos en la muestra de 41 municipios estuvo liderado por el AMBA, con un 29,6% interanual acumulado. Seguidamente se ubicaron las Regiones del Noreste y Noroeste Argentino, con aumentos de 10,4% la primera y 6,2%, la segunda.
- La Patagonia fue la única región que evidenció un metraje inferior en 2017 con respecto al 2016, principalmente por lo sucedido en la provincia de Neuquén.
- Los municipios de mejor desempeño interanual durante el 2017 han sido: Rio Cuarto (88,8%), Ciudad de La Rioja (51,9%), Corrientes (47,8%), Villa Constitución (47,4%) y la Ciudad de Buenos Aires (42,8%).
- En 2017 la superficie total solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires fue de 1.253.845 metros cuadrados. Esto implicó un incremento del 42,8% interanual, dando como resultado una cantidad de metros solicitados que resulta ser el mayor desde el año 2011.
- Los primeros tres trimestres del año pasado en ese distrito mostraron una variación positiva pero con un ritmo cada vez menor, mientras que en el último del 2017 se registró una leve caída del 6%.
- La superficie solicitada para construcciones residenciales nuevas en la Ciudad tuvo un incremento del 47,9% interanual, apenas por encima del agregado (42,8%), producto de lo cual la participación de los permisos de tipo Residencial se mantuvo prácticamente en línea con lo acontecido en 2016.
- Durante Enero de 2018, por su parte, se solicitaron 87 permisos por un total de 90.806 m², lo que implicó una caída del 39% respecto a un año atrás, constituyéndose así en la cuarta variación interanual negativa de manera consecutiva. Este resultado fue producto de disminuciones tanto en el destino Residencial (-43,2% contemplando construcciones nuevas y ampliaciones) como No Residencial (-9,5%).
- El análisis de los permisos solicitados en términos de su categoría muestra que, si bien las de Alta Calidad (aquellas *Lujosas* y *Suntuosas*) representan apenas más que la mitad del total (51%), esta participación implica una fuerte reducción con respecto a lo que había ocurrido a inicios de 2017.
- En términos de la cantidad de ambientes, el inicio de 2018 muestra una reducción de la participación de los *monoambientes* (40,1%) y un incremento de la proporción de viviendas de dos o más ambientes (31,3%), logrando la menor diferencia en puntos porcentuales (8,9 p.p.) para un primer mes del año desde 2011.
- En Enero de 2018 se firmaron 4.484 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires. Esto representa un incremento del 30,9% en relación con 2017. El nivel alcanzado resulta ser el mejor para un mes de Enero desde el año 2007.

- En el mes bajo análisis se registró la mayor participación de hipotecas en las Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires desde que se publica este dato, con un 41,4%, lo que implica un crecimiento del 145% en el total de actos realizados mediante créditos de este tipo.
- El valor promedio por Acto en el distrito capitalino fue de 2.877.481 pesos, lo que traducido al tipo de cambio promedio del mes significa un total de 151.215 dólares estadounidenses.
- La Provincia de Buenos Aires exhibió un crecimiento interanual de los Actos Escriturales del 58,4%, la mayor tasa desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos de dicho distrito, alcanzando 6.973 Actos.
- Las Escrituras realizadas mediante hipotecas alcanzaron un 71,6% del total, lo que también resulta un récord para las estadísticas publicadas de la provincia bonaerense.
- En este distrito, durante Enero los valores promedio por Acto Escritural fueron de 1.783.371 en pesos y de 93.718 en dólares.
- En el primer mes de 2018 el Nivel General del Índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró un crecimiento del 9,1% interanual, donde todos los segmentos del mercado mostraron incrementos en Enero.
- Tanto en el segmento de *Departamentos y Casas* como en el de *Lotes*, el desempeño del Índice para las operaciones *Financiadas* presentó una mejor performance que el referido a las *No Financiadas*.
- En Enero, el total de crédito otorgado a individuos en todo el país bajo la línea hipotecaria alcanzó los \$10.165 millones de pesos, mostrando una reducción mensual con respecto al valor de Diciembre. De ese total, se estima que 9.794 millones fueron otorgados con destino Vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años. Esto implica un crecimiento en términos interanuales del 656%.
- Casi la totalidad de los préstamos otorgados en el mes (96,7%) fueron denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).