

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 150**

Correspondiente al período Febrero – Marzo 2018

Buenos Aires | Abril 2018

► <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
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 .....	18

### **Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2018**

El empleo agregado en la construcción.....	21
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia.....	25
El salario en la construcción.....	28
La evolución del salario real.....	31

### **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	34
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	37
La compra venta de inmuebles.....	41

### **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados .....	50
---------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 150

## Abril 2018

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El nivel de consumo de cemento mostró en Marzo una tasa de variación interanual del 6,2%, la más baja desde que en igual mes de 2017 iniciara su camino de fuerte crecimiento.
- Con esta nueva suba, el consumo de cemento concluyó el primer trimestre del año con un alza del 13,3% interanual, la quinta en forma consecutiva y la segunda más relevante de esa secuencia.
- Medido en términos absolutos, el primer trimestre se convirtió en el de mayor consumo de toneladas de cemento de la historia, logrando superar en un 10% la marca correspondiente al anterior máximo, que había sido en 2015.
- La consideración del consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) volvió a mostrar que la brecha a favor del consumo a granel sigue siendo marcada: mientras que el incremento interanual observado por este último durante el primer bimestre del año fue del 26,9%, para el del consumo en bolsa fue del 12,3%.
- Además, el consumo en bolsa se encuentra solo un 2,3% por encima de sus registros del primer bimestre de 2015, mientras que el consumo a granel se halla en un nivel 19,8% superior al de aquel entonces.
- Durante el primer bimestre de 2018 el consumo de cemento en las grandes jurisdicciones del país acumuló un alza del 22% interanual, duplicando así la del 11,1% registrada en las restantes jurisdicciones.
- En tanto que el nivel de consumo de las restantes jurisdicciones del país fue un 2% más bajo que en el primer bimestre de 2015, en las grandes jurisdicciones fue un 16,1% mayor.
- A nivel territorial, el proceso de expansión resulta generalizado, con apenas 3 jurisdicciones en donde el consumo de cemento fue en el primer bimestre del año inferior al de igual período de 2017.
- El Índice Construya cerró el primer trimestre de 2018 con un incremento del 9,3% interanual. De esta manera, se convirtió en el primer trimestre con mejores guarismos desde el año 2011.
- Este Índice culminó el primer trimestre del año en un nivel 4,5% más elevado que el que mostraba en 2015. Sin embargo, resulta significativo advertir que aún no llega a superar el registro de 2014, que hasta aquí se mantiene como el máximo histórico.
- La tasa de crecimiento del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó marginalmente en Marzo, transformándose en el pico más alto desde Enero de 2016.
- La cantidad de firmas del sector ascendió a 24.385, un 1,2% más que en igual período del año pasado. En términos absolutos, ello representa 288 empleadores más que un año atrás.
- Mientras que en Diciembre el número de nuevos empleadores en las *grandes jurisdicciones* representaba el 36% del incremento total, en Marzo de este año logró alcanzar el 53%.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores es inferior a la de un año atrás llegó a 10 (el más alto desde Abril de 2017).
- En lo que concierne al análisis según Forma Jurídica, Marzo mostró una mejora de Personas físicas, al tiempo que Sociedades de Responsabilidad Limitada continúa siendo la tipología que más crece.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Marzo un alza del 2,5% mensual, superando por segunda vez en tres meses el umbral del 2%.

- El incremento del Nivel general de costos estuvo fundamentalmente impulsado por lo acontecido con el rubro *Materiales*. Este experimentó un alza del 3,1% mensual, la segunda por encima del 3% en los últimos 3 meses.
- Mientras que el aumento para el primer trimestre de 2017 del *Nivel general* de costos había sido del 5,1% y en este año fue del 8%, para el rubro *Materiales* más que duplicó la variación de igual período del año pasado, al pasar del 4,3% al 9,1%.

## Situación Laboral

- Según los últimos datos disponibles para el mes de Febrero que son de carácter provisorio, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción fue de 415.533 puestos de trabajo registrados, lo que supone un nivel prácticamente idéntico (+0,1%) al de Enero.
- La cifra definitiva correspondiente al primer mes de 2018 fue de 415.290 puestos de trabajo registrados, marcando una leve caída del 0,7% respecto a Diciembre de 2017.
- El número de empleos formales durante el Febrero de 2018 resultó ser inferior únicamente al de igual mes de 2008 y superó en un 5,6% a la media correspondiente a los meses de Febrero de cada año.
- El contraste entre la cantidad de puestos de trabajo registrados en Febrero del corriente e igual mes del año pasado muestra una expansión del 9,1% y acumula en el primer bimestre un alza del 10% interanual
- Si bien la de Febrero resulta ser la primera tasa de incremento interanual que se ubica por debajo de los dos dígitos desde mediados del 2017, cabe destacar que la misma se da en un contexto en el que de manera progresiva ingresan como base de comparación los meses de mayor recuperación del empleo y de la actividad sectorial. De esta manera, resulta esperable una continuidad en esta tendencia de desaceleración de la tasa de crecimiento, aun cuando el nivel de empleo registrado continúe en expansión.
- El indicador de empleo promedio se mantuvo estable en torno a los 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando un incremento del 8,2% interanual.
- Las empresas de más de 200 puestos de trabajo representaron durante Febrero un 0,9% del total de firmas constructoras y emplean un 25,2% del volumen de trabajadores del sector. En ambos casos, se trata de uno de los registros más elevados en términos de la serie histórica.
- En algo más de la mitad del país (15 de las 25 jurisdicciones) se evidenció una expansión mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados del sector, al tiempo que en el resto se mantuvo la tendencia contractiva.
- Las provincias de Misiones, Formosa, Corrientes y Chaco, explicaron en conjunto un 45% de la creación bruta de puestos de trabajo formales durante Febrero, y si se agrega a Neuquén y Córdoba, se alcanza un 66,8%.
- Cuando se contrasta con el volumen de ocupación sectorial observado en Enero, la cantidad de puestos de trabajo en la región NEA se expandió en un 6,1% mensual, seguida en relevancia por el crecimiento en la región cuyana (1,5%).
- El proceso de recuperación de la actividad de la construcción es significativamente más intenso en el conjunto de las Grandes Jurisdicciones, lo que resulta más expresivo al considerar que no fue este grupo de distritos el principal afectado por la caída del empleo sectorial durante 2016.
- El promedio de los salarios percibidos por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante Febrero alcanzó los \$17.041, alcanzando un incremento del 26,9% interanual.
- Un 15,5% de los trabajadores del sector percibieron en promedio un salario igual o superior a los \$24.000 durante el primer bimestre de 2018, participación que casi duplicó a la correspondiente a igual período del año anterior.
- Las jurisdicciones que presentaron los ritmos más acelerados de crecimiento salarial respecto a un año atrás fueron Chubut (34,5%), Córdoba (34,3%), Entre Ríos (31,4%) y la Ciudad de Buenos Aires (30,1%).
- Las provincias con menores ritmos de incremento interanual se localizan en el Noreste Argentino.

- La evolución del salario real de los trabajadores del sector, calculado a través de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general de precios (IPCNu-INDEC) da cuenta de un aumento del 1,2% entre los meses de Febrero de 2017 y 2018, al tiempo que ese incremento es del 0,9% interanual cuando se considera el acumulado para el primer bimestre del año.
- La expansión salarial más significativa en términos reales durante Febrero se verificó en la Provincia de Chubut, seguida por Córdoba y la Provincia de Santa Cruz.

## Situación Inmobiliaria

- En Febrero, el total de metros involucrados en el relevamiento del INDEC de los permisos de construcción a nivel nacional mostró un incremento del 14,4% con respecto a igual mes del año pasado, dando como resultado una reducción de sólo un 2,9% interanual en el acumulado del primer bimestre de 2018.
- A partir de Noviembre de 2017, la serie que contempla 40 Municipios (excluyendo a la Ciudad de Buenos Aires) muestra una mejor performance que la total, habida cuenta de la desmejora en el desempeño de los permisos de la Capital Federal desde ese momento.
- La participación de los permisos de la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en Febrero un 19,4% del total (considerando el promedio trimestral), un valor que se encuentra por debajo de la media de 2017 (24%) pero por encima de los periodos inmediatamente anteriores y en línea con los registros de participación de 2012.
- Analizando la caída que se había registrado durante el primer mes del año, desagregada en términos regionales, se observa que los municipios pertenecientes a las regiones Patagónica y Noreste Argentino (NEA) impulsaron positivamente el desempeño general con alzas del 76,8% y 25,6% respectivamente, mientras que los de las restantes regiones del país (Noroeste Argentino, Centro y AMBA) mostraron desempeños negativos.
- En Febrero de 2018 la superficie incluida en los permisos solicitados para construcción en la Ciudad de Buenos Aires fue de 82.675 m<sup>2</sup>, dando como resultado un incremento del 116,2% interanual.
- Mientras que el total de superficie con destino residencial se incrementó en un 138% interanual, siendo de un 129% para las nuevas construcciones, aquellas con destino no residencial mostraron una caída del 24%.
- La participación de la superficie solicitada con fines Residenciales durante el primer bimestre del año alcanzó el 88%, en línea con lo ocurrido desde 2014.
- El primer bimestre del año muestra una participación relativamente alta de aquellas construcciones de Alta Calidad (Lujosas y Suntuosas) en comparación con los registros de mediano plazo, pero presenta una merma con respecto a lo ocurrido en 2017, cuando este tipo de construcciones había alcanzado un 72% de la superficie solicitada.
- Por primera vez desde al menos el año 2011, la mayor parte de las viviendas nuevas solicitadas para construir correspondió a las de dos ambientes o más, con un 37,5% del total, seguido de los monoambientes (35,3%) y por último las unidades de dos ambientes.
- Este nuevo perfil de los permisos solicitados resulta coherente con un contexto de mayor acceso al crédito hipotecario, en el que el usuario final de la vivienda toma preeminencia por sobre el pequeño inversor volcado al mercado inmobiliario en búsqueda de renta.
- En la Ciudad de Buenos Aires se celebraron 4.036 escrituras, representando esto una expansión del 33,9% en términos interanuales. Esto convierte al mes bajo análisis en el mejor Febrero desde 2008 y concluye el primer bimestre del año con un crecimiento acumulado del 32,4%.
- Nuevamente fueron las operaciones realizadas mediante hipotecas las que impulsaron el crecimiento de la Actividad de Compraventa durante el mes de Febrero, participando de un 38,7% del total.
- El monto total involucrado en las Escrituras del mes fue de 11.763 millones de pesos, dando como resultado un promedio de 2.914.468 pesos por operación, es decir 146.892 dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes.

- En Febrero se llevaron adelante 6.848 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, un 25,2% más que los registrados en igual mes del año pasado, completando así dieciséis meses consecutivos de variaciones positivas interanuales.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas fueron 3.277, es decir un 47,9% del total de Escrituras mensuales.
- El valor medio correspondiente a cada operación de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires alcanzó en Febrero 1.949.596 pesos (es decir 98.261 dólares estadounidenses).
- El Índice de Ventas llevado adelante por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró en el primer bimestre de 2018 una caída del 11,9% interanual, atribuible a lo ocurrido en el segmento de Departamentos y Casas (-19,3%) toda vez que los Lotes evidenciaron una variación positiva (10,9%).
- Si se analiza la tendencia de mediano plazo por segmento, se observa su retorno a tasas negativas (-2%) luego de cinco meses de desempeño positivo. Nuevamente, son los Departamentos y Casas los que inciden negativamente en este resultado.
- El monto total del crédito hipotecario brindado a los individuos a lo largo del país fue de \$9.721 millones de pesos, de los cuales \$9.413 millones de pesos correspondieron a aquellos asociados a la vivienda (plazo mayor a diez años). Este valor implica una reducción intermensual del 4%.
- En términos interanuales, este volumen total otorgado implica un crecimiento del 507%. Casi el total del monto otorgado en concepto de crédito hipotecario a las personas fue denominado en UVAs (97%).
- Las condiciones de menor liquidez del sistema bancario en un esquema de tasas de referencia reales positivas, han llevado al anuncio de la suba de las tasas de los créditos hipotecarios denominados en UVA.
- En particular, el Banco de la Nación Argentina, principal entidad en el otorgamiento de este tipo de financiamiento, ha elevado la tasa desde el 3,5% que regía a fines de 2017 al 6,5% a partir de Abril de 2018.
- Comparando las condiciones por cada millón de pesos otorgados a 30 años, esa variación de la tasa referida significa un incremento de la cuota inicial y por lo tanto de los ingresos requeridos de un 47,6%.