

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 151

Correspondiente al período Marzo – Abril 2018

Buenos Aires | Mayo 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..... | 12 |
| Costos..... | 16 |
| La construcción en el empleo | 18 |

Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2018

| | |
|--|----|
| El empleo agregado en la construcción..... | 22 |
| Empleo por tamaño de empresa..... | 25 |
| La situación del empleo sectorial por provincia..... | 26 |
| El salario en la construcción..... | 26 |
| La evolución del salario real..... | 33 |

Situación del Mercado Inmobiliario

| | |
|---|----|
| Las Perspectivas de la Construcción en el País..... | 36 |
| La compra venta de inmuebles..... | 38 |

Glosario de términos utilizados

| | |
|---------------------------------------|----|
| Glosario de términos utilizados | 46 |
|---------------------------------------|----|

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 151

Mayo 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento prolongó en Abril su tendencia alcista, acelerando incluso su velocidad de crecimiento. La tasa de variación interanual fue en dicho mes del 13,5%, más que el doble que el 6,2% del mes anterior.
- Durante el primer cuatrimestre acumuló un incremento del 13,3% interanual, con un nivel promedio mensual superior al millón de toneladas.
- El consumo de cemento por tipo de envase (información disponible con un mes de rezago) indica que la totalidad del incremento del mes de Marzo estuvo explicado por el comportamiento del consumo *a granel*, dado que el realizado *en bolsa* evidenció una baja del 1%.
- Al comparar con Marzo de 2015 se constata que mientras el consumo *a granel* acumuló un alza del 22,1%, el del consumo *en bolsa* fue de apenas un 3,1%.
- Mientras que el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* se elevó un 9,6% interanual en Marzo de 2018, en las *Restantes jurisdicciones* lo hizo apenas un 0,9%.
- Durante el primer trimestre, el nivel de consumo de las *Restantes jurisdicciones* fue un 1,3% más bajo que en igual periodo de 2015, en tanto que en las *Grandes jurisdicciones* fue un 18% mayor.
- El mayor dinamismo en el primer trimestre se experimenta en la Región Pampeana. Contrariamente, las provincias patagónicas sobresalen entre las que más redujeron el consumo de cemento.
- En lo que respecta al resto de los insumos representativos del sector -cuyos últimos datos disponibles presentan un mes de rezago-, el mes de Marzo mostró una desaceleración generalizada del ritmo de expansión, a excepción de lo acontecido con el *Hierro redondo para hormigón*, que volvió a expandirse a tasas superiores al 30% interanual.
- Sigue siendo destacable la evolución del *Asfalto*, que muestra alzas cercanas al 30% interanual, aún comparado contra períodos del año pasado en que se observaban saltos superiores al 80%.
- Luego de un descenso al 2,4% interanual en Marzo, la tasa de crecimiento del Índice Construya se elevó hasta el 18,5% en Abril, la mayor marca desde Noviembre pasado.
- Este Índice culminó el primer cuatrimestre del año con un incremento interanual acumulado del 11,6%, la tasa más alta para ese período desde el año 2010.
- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción alcanzó a 24.691, mientras que la tasa de crecimiento interanual mostró en Abril una suba de 0,47pp respecto a la registrada en el mes de Marzo. En efecto, la variación fue del 1,67% en relación al nivel de Abril de 2017 y se transformó así en el alza interanual más pronunciada desde Diciembre del año 2015.
- Cuando el análisis se realiza para los meses de Abril de años anteriores, se advierte que el crecimiento experimentado resultó el más importante desde el año 2012.
- Un dato significativo de la aceleración de Abril es que la misma se observó tanto en el conjunto de las Grandes jurisdicciones como en el de las Restantes del país, donde incluso fue más acentuada.
- Mientras que a Marzo eran 10 las jurisdicciones donde aún se observaban guarismos negativos, en Abril ese número se redujo a 7.
- En el análisis según Forma Jurídica, Abril mostró un nuevo avance de las Unipersonales, que pasaron de expandirse un 1,5% en Marzo a hacerlo un 2% en Abril, quedando así prácticamente en el mismo nivel de crecimiento registrado por las *Sociedades de Responsabilidad Limitada*.

- Respecto a la forma de inserción predominante en obra, la mayor variación le correspondió a las categorías más importantes dentro del universo empresario (Constructoras/Contratistas), que incrementaron su ritmo de crecimiento del 1,1% al 1,6% en Abril.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Abril (antes de que se produzca el nuevo salto del tipo de cambio en Mayo) un alza del 4,3% mensual, el incremento más significativo desde Julio de 2017.
- La mayor proporción de este incremento correspondió al alza del 5,7% registrada en el rubro *Mano de obra*. Sin embargo, cabe apuntar que también el rubro *Materiales* experimentó una suba del 3,2%, mostrando así por tercera vez en los últimos cuatro meses un incremento superior al 3% mensual.
- El alza promedio interanual del Nivel general de costos en el primer cuatrimestre del año llegó al 26,1%; cifra que, a pesar de ser alta, resultó inferior al 28,1% registrado en igual período del año pasado.
- Ese descenso respecto al registro de 2017 se debió en su totalidad al comportamiento del rubro *Mano de obra*, que disminuyó dicha tasa del 41% al 23,7%. Por el contrario, el rubro *Materiales* pasó del 19,4% al 28,1% interanual.
- El incremento acumulado por los costos de construcción ha prácticamente equiparado la suba del 14,3% que tuvo lugar en la cotización promedio de la moneda estadounidense entre Diciembre de 2017 y Abril de 2018.

Situación Laboral

- La información provisorio correspondiente al tercer mes del 2018 arrojó un total de 426.454 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, lo que supone un incremento del 2,3% en relación a Febrero último. Esto representa la creación de 9.600 puestos de trabajo en el mes de Marzo.
- El ritmo de expansión mensual verificado en Marzo de 2018 configura uno de los más elevados de la serie histórica para dicho mes, superado únicamente por lo sucedido en iguales meses de los años 2017 y 2015.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en el sector durante Marzo de 2018 se ubicó un 6,5% por sobre la media correspondiente a igual mes de cada año.
- La comparativa interanual, en tanto, arrojó un incremento del 7,9% respecto a Marzo de 2017, lo que si bien constituye un significativo ritmo de expansión, se mantiene dentro de la tendencia de desaceleración verificada en los últimos meses.
- El primer trimestre del año culminó con una media de ocupación de 419.532 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 9,4% interanual.
- La creación de nuevos puestos de trabajo en Marzo tuvo como causa principal la ampliación de los planteles de las firmas constructoras ya existentes.
- El indicador de empleo promedio continuó en expansión y alcanzó el nivel de 14,6 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un incremento del 1,7% mensual y del 6,7% interanual.
- Las empresas constructoras de mayor tamaño relativo fueron, una vez más, las que mostraron un mayor dinamismo en Marzo. La participación de las firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados alcanzó al 11,5% del total de los puestos de trabajo registrados en el sector, alcanzando el nivel más elevado de la serie histórica.
- Durante el tercer mes del año 2018 fueron 23 jurisdicciones, de las 25 en las que se subdivide el territorio nacional, las que exhibieron un incremento mensual en la cantidad de trabajadores formales.
- Las Grandes Jurisdicciones fueron claras protagonistas en materia de expansión del empleo sectorial, dando cuenta de 6 de cada 10 nuevos puestos de trabajo creados durante el mes bajo análisis.
- La dinámica de crecimiento más acelerado se verificó en las provincias de la Región del Noreste Argentino, aunque con un impacto menos pronunciado a nivel nacional.

- Pese a que el nivel general de ocupación se mantiene en un sendero positivo, son cada vez más los distritos que presentan un volumen de puestos de trabajo registrados inferior a los de un año atrás, llegando a 9 en el mes de Marzo.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Marzo los \$18.828, marcando así una expansión del 10,6% en relación al promedio verificado en Febrero último.
- Cuando se contrasta con lo acontecido en igual mes del 2017, el ritmo de crecimiento salarial llega al 28,6%.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados que en Marzo de 2018 percibieron un salario medio entre \$16.000 y \$23.999 duplicó a la observada en Febrero del corriente.
- En la comparativa interanual, el mayor dinamismo volvió a estar concentrado en el segmento de firmas de entre 300 y 499 empleados, donde el salario registrado en Marzo superó en un 38% al de igual mes del 2017.
- La media de las remuneraciones del sector deflactadas por el nivel general de precios (IPCNU) da cuenta de un alza del 2,6% entre los meses de Marzo de 2017 y 2018.
- Se destaca durante Marzo que la provincia de Chubut arrojó un aumento salarial del orden del 11,1% interanual, seguida por las Provincias de Córdoba (6,5%) y Entre Ríos (5,1%).

Situación Inmobiliaria

- En el tercer mes del año la superficie permisada relevada por el INDEC en la muestra de 41 municipios del país alcanzó los 666.439 m², mostrando así un alza del 21,1% con respecto a Marzo de 2017.
- El dato de Marzo permitió revertir la baja acumulada en los dos meses previos, por lo que el primer trimestre finalizó con un incremento acumulado del 4,5% interanual, siendo este el mejor inicio de año desde el comienzo de la nueva serie de superficie proyectada.
- En términos regionales, el análisis se realiza con información del mes de Febrero, y puede verse que tanto la Región Patagónica como el Noreste Argentino (NEA) evidenciaron crecimientos del 52,4% y 29,6% respectivamente, mientras que las demás regiones fueron las que, con sus caídas, impulsaron el indicador a terreno negativo (-4,6%).
- A modo individual, se destacan los buenos desempeños de Corrientes (237%), San Fernando del Valle de Catamarca (222%), La Rioja (134%), Comodoro Rivadavia (133%) y Bahía Blanca (128%), siempre al primer bimestre del año.
- El total de actos escriturales en la Ciudad de Buenos Aires fue de 6.075 en el mes de Marzo, lo que implica un crecimiento del 34,6% interanual, de modo tal que en el acumulado del primer trimestre el incremento con respecto a 2017 alcanzó el 33,3%.
- La participación de las hipotecas en el total de operaciones resultó elevada, representando un 35,5% del total en Marzo y un 38,2% del acumulado en el primer trimestre del año.
- El monto medio por Acto Escritural en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.937.484 pesos en el mes de Marzo, un 42,9% por encima del valor registrado doce meses atrás. Medido en dólares estadounidenses, el promedio fue de USD 145.148, lo que implica un alza del 9,6% interanual.
- Durante Marzo, en la Provincia de Buenos Aires se efectuaron 11.954 Actos de Compraventa de inmuebles, un 30,1% por encima del nivel de Actividad registrado en igual mes del año pasado, llevando al primer trimestre a una variación positiva del 35,3%.
- El porcentaje de operaciones realizadas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires continuó siendo muy alto en Marzo, con una participación del 43,9% (5.253 hipotecas).
- El monto total implicado en la Escrituración en la Provincia de Buenos Aires en el mes de Marzo fue de 14.266 millones de pesos, lo que brinda un promedio por Acto Escritural de 1.193.426 pesos, cifra equivalente a 58.970 dólares estadounidenses.
- En ambos distritos el acumulado durante los primeros tres meses de 2018 supera al de todos los registros de años anteriores en cantidad de Escrituras, incluyendo esto los últimos picos que se habían producido en 2011 para la Ciudad de Buenos Aires y en 2012 para la Provincia homónima.

- Según la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) durante el primer trimestre de 2018 el Nivel General del Índice de Ventas mostró un leve crecimiento del 1,7% interanual. A este resultado contribuyeron tanto el segmento de Departamentos y Casas (2,1%) como el de Lotes (4,1%).
- La tendencia de mediano plazo, por su parte, también acusó recibo del buen resultado trimestral retornando a tasas positivas (3,3%). Tanto los Departamentos y Casas como los Lotes mostraron mejoras del 1,7% y del 4,6% respectivamente.
- El otorgamiento de crédito hipotecario a lo largo del país por parte de las entidades financieras a las personas físicas alcanzó en Marzo un volumen total que fue récord, con \$14.220 millones de pesos, de los cuales \$13.841 millones son atribuibles a operaciones relacionadas con la vivienda (con plazo mayor a diez años).
- En términos interanuales, este monto total otorgado para préstamos hipotecarios con destino vivienda implica un crecimiento del 531,7% respecto a Marzo de 2017.
- Casi la totalidad del monto otorgado en concepto de crédito hipotecario a las personas fue mediante la denominación UVA (97%).