

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 152

Correspondiente al período Abril – Mayo 2018

Buenos Aires | Junio 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	19

Situación Laboral en la Construcción a Abril 2018

El empleo agregado en la construcción.....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	27
El salario en la construcción.....	29
La evolución del salario real.....	33

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	36
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	39
La compra venta de inmuebles.....	43

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 152

Junio 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento experimentó en Mayo su primera caída interanual desde Febrero de 2017, poniendo así freno a una secuencia de 14 meses consecutivos con variaciones positivas. La merma fue del 4,4% en relación con igual mes del año anterior.
- Las más de 924 mil toneladas tienden a asimilarse a los registros correspondientes al año 2014, quedando en consecuencia por debajo, no sólo del año 2017, sino también de 2013 y 2015. De todas formas es el mejor registro de los años pares no electorales.
- El crecimiento acumulado por el consumo de cemento durante los primeros cinco meses del año no sólo sigue siendo significativo, sino incluso mayor que el de un año atrás. En efecto, dicho incremento es hasta aquí del 9,5%, siendo necesario retrotraerse al año 2011 para encontrarse con un alza más pronunciada.
- La mayor parte de ese incremento se explica por el comportamiento del consumo *a granel*, tanto en términos relativos como absolutos. En los primeros cuatro meses del año (período para el que se dispone de información) el consumo *en bolsa* se expandió un 8,3% interanual, mientras que el realizado *a granel* lo hizo un 21,7%.
- A pesar de representar menos del 41% de dicho total, el consumo *a granel* explicó el 61,2% del incremento interanual acumulado durante el primer cuatrimestre del año (289 mil toneladas de un total 472 mil más que en igual período de 2017).
- Al comparar con el primer cuatrimestre de 2015 el consumo *a granel* registró un alza del 14,4%, mientras que el que se efectúa *en bolsa* no logró aún recuperar el nivel de entonces (-0,6%).
- Mientras el consumo *en bolsa* del conjunto de *Grandes jurisdicciones* representa el 56,9% del total del país en el primer cuatrimestre 2018, el consumo *a granel* llega al 69,6% en los mismos distritos.
- En tanto que el nivel de consumo de las *Restantes jurisdicciones* fue un 3,8% más bajo que en el primer cuatrimestre de 2015, en las *Grandes jurisdicciones* fue un 11,2% mayor.
- El primer cuatrimestre evidenció la continuidad del marcado sendero expansivo de la actividad de la Industria de la Construcción que se hiciera notorio y generalizado a partir del segundo cuatrimestre del año pasado. Como consecuencia, la totalidad de los insumos representativos del sector registraron en el periodo Enero - Abril un mayor nivel de despachos que en igual período de 2017.
- Los datos del Índice Construya, ya disponibles para el mes de Mayo, mostraron la continuidad del proceso de expansión, experimentando un alza interanual del 7,4%.
- El Índice Construya acumula al quinto mes del 2018 un crecimiento del 10,7% interanual, el más pronunciado desde el año 2011.
- El proceso anual de renovación de credenciales ante el IERIC que culminó el 30 de Abril dio como resultado para el mes de Mayo un total de 19.072 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, lo que supuso una suba interanual del 0,18%.
- La cantidad de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* se elevó un 0,8% interanual, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* se redujo un 1,2%. En consecuencia, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el número de empleadores es hoy un 0,5% más elevado que en 2015, en las *Restantes* resulta un 1,8% más bajo.
- Según la clasificación de empleadores por Forma Jurídica. se constata que las formas menos complejas (Unipersonales y Sociedades de personas) redujeron su número en el último año, al contrario de lo que ocurrió con Sociedades anónimas y Sociedades de responsabilidad limitada.

- El análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró un leve incremento del 0,3% en el agrupamiento de Constructoras/Contratistas, al tiempo que las Subcontratistas reflejaron una caída del 0,8% respecto a Mayo de 2017.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba del 3,7% mensual, el segundo incremento más significativo desde Julio de 2017, sólo superado por el alza del 4,3% de Abril.
- A diferencia de lo ocurrido en Abril, la suba de Mayo estuvo íntegramente explicada por el comportamiento del rubro Materiales. Éste evidenció un alza del 6,6% interanual, la más alta desde Diciembre de 2015 a esta parte.
- Con este nuevo aumento (el cuarto en los últimos cinco meses que resulta mayor al 3% mensual), el alza promedio interanual del nivel general de costos de construcción entre Enero y Mayo llegó al 27,2% interanual.
- Mientras que a Mayo de 2017 el nivel de costos registraba un aumento del 10,6% en relación a Diciembre de 2016, a Mayo de 2018 la suba respecto a Diciembre de 2017 ascendió al 16,8%, superando incluso la marca de Mayo de 2016.
- El capítulo Materiales registró entre Diciembre de 2017 y Mayo de este año un aumento del 20%, poco menos que triplicando el de igual período del año pasado (7,6%).
- El nivel de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense quedó más de un 10% por debajo del de Diciembre de 2014 y casi un 19% menor al pico del período Agosto/Noviembre de 2015. Pero aún se ubica un 12,1% por encima del piso de Enero de 2016.

Situación Laboral

- Durante el cuarto mes del año el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción alcanzó los 425.655 puestos de trabajo registrados, marcando así una leve retracción del 0,2% en relación con el mes de Marzo.
- La comparativa respecto al 2017, presentó en Abril un incremento del 8,1% interanual, lo que significa una leve aceleración respecto al 7,9% verificado durante el mes precedente.
- Por su parte, el incremento acumulado durante los primeros cuatro meses del 2018 fue del 9,1%, quedando así por debajo del registro correspondiente al primer trimestre (9,4%).
- El volumen de empleo en Abril resultó un 6,1% superior a la media histórica de dicho mes, siendo superado exclusivamente por la marca correspondiente a igual mes del año 2008.
- La evolución de la ocupación sectorial se caracterizó por un descenso generalizado de los planteles medios de las firmas constructoras, parcialmente compensado por el ingreso de nuevos empleadores al sector.
- Esto se tradujo en una leve contracción del indicador de empleo promedio, que se ubicó en los 14,5 puestos de trabajo registrados por firma constructora.
- En el mes bajo análisis se verificó una reducción en la cantidad de firmas con plantel igual o superior a los 500 puestos de trabajo registrados, generando un desplazamiento de empresas y trabajadores hacia segmentos de planteles medios más reducidos.
- De las 25 jurisdicciones en las que a los fines del presente análisis se subdivide el territorio nacional, solamente 10 de ellos presentaron una cantidad de puestos de trabajo registrados superior a la de Marzo.
- La merma en el volumen de ocupación alcanzó a la totalidad de las *Grandes jurisdicciones*, con la única excepción de los municipios del Gran Buenos Aires en donde se registró una leve variación positiva del orden del 0,1%.
- En 9 distritos clasificados dentro del conglomerado *Resto del País* se observó un crecimiento en relación a Marzo pasado. Las mejores evoluciones estuvieron concentradas en la región del Noreste Argentino (+3,2%) y Cuyo (+0,8%).
- 19 de las 25 jurisdicciones del país lograron un volumen de ocupación superior al registrado en Abril de 2017. Dentro de las *Grandes jurisdicciones*, la expansión más acelerada es la verificada en la Provincia de Córdoba.

- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó los \$19.440,8 en Abril, marcando una expansión del 3,4% con relación al mes precedente y del 39% interanual.
- Un 17,5% de los trabajadores registrados del sector percibieron en promedio un salario igual o superior a los \$24.000 durante el primer cuatrimestre de 2018, participación que duplicó a la correspondiente a igual período del año precedente.
- La tasa de incremento salarial interanual del mes de Abril supera en todas las regiones del país a la media correspondiente a los primeros cuatro meses del 2018.
- La comparativa interanual de la media de las remuneraciones deflactadas por el nivel general de precios (IPCNu) da cuenta de un alza del 10,8% respecto a Abril de 2017. Con este resultado, el balance para el primer cuatrimestre del año arrojó un incremento del 3,8% real en el salario medio de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción.

Situación Inmobiliaria

- En Abril de 2018 la superficie total incluida en el relevamiento de la muestra de Municipios a nivel nacional publicada por el INDEC fue de 526.810 M², presentando una caída del 19,6% interanual.
- El acumulado anual para el primer cuatrimestre registró una reducción del 2,6% con respecto al 2017, resultando el peor comienzo desde la nueva serie de permisos iniciada en 2014.
- La participación de la Ciudad de Buenos Aires se mantiene en niveles similares a los de los periodos anteriores, representando casi un cuarto (24,4%) del total de metraje proyectado según el relevamiento de 41 municipios.
- Los datos con desagregación por distrito relevados hasta Marzo de 2018 reflejan que el crecimiento interanual del total de superficie incluida en los permisos de la muestra de 41 municipios acumulada durante el primer trimestre ha estado liderada por la región Patagónica, con un 50,5% de incremento.
- Los municipios de mejor desempeño interanual en el primer trimestre han sido: La Rioja (186,6%), Neuquén (124,6%), Bahía Blanca (113 %), Comodoro Rivadavia (98,1%) y Concordia (90,5%).
- En Abril de 2018 la superficie total solicitada en la Ciudad de Buenos Aires fue de 95.289 metros cuadrados, lo que implicó una caída del 49,6% interanual, la más importante desde Mayo de 2015.
- El acumulado anual de la Ciudad durante el primer cuatrimestre del año evidencia una merma del 3,6%, que contrasta con el fuerte crecimiento que se había registrado a inicios de 2017.
- La participación de la Superficie con destino *Residencial* se ubicó en un 74,7% del total, en línea con lo registrado en 2017 y por debajo del pico que se evidenció en 2016.
- El análisis de los permisos solicitados para nuevas viviendas durante el primer cuatrimestre de 2018 en cuanto a su categoría muestra que las de *Alta Calidad* (aquellas Lujosas y Suntuosas) representan más de la mitad del total (56%).
- Destaca el crecimiento del metraje solicitado para viviendas de tipo Confortable, que más que duplicaron su superficie (+117% interanual), siendo además el único segmento que aumentó su superficie en términos absolutos durante lo que va de 2018.
- Por primera vez desde 2011 la participación de los monoambientes (32,5%) resulta menor a la de viviendas de dos ambientes (33,6%), la que a su vez es menor a la del segmento de más de dos ambientes (33,9%).
- En Abril se firmaron 5.977 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó un incremento del 47,9% en relación con 2017, lo que eleva a 37,3% la variación interanual acumulada. De esta manera, el nivel alcanzado en el primer cuatrimestre resulta ser el mejor inicio desde el comienzo de la serie en 2005.
- La proporción de Actos realizados mediante escrituras alcanzó el 36,8% del total, con 2.198 operaciones, lo que representó una variación interanual del 173%.
- El valor medio de cada operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.984.680 pesos, es decir 147.502 dólares estadounidenses, tomando el tipo de cambio promedio del mes de Abril.

- En la Provincia de Buenos Aires el crecimiento interanual de las Operaciones de Compraventa fue del 30,7%, alcanzando en el mes de Abril los 11.658 Actos. Esto llevó al acumulado anual a una variación del 33,8%, la mayor para los primeros cuatro meses del año desde el inicio de la serie en 2005.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas en la Provincia muestran un fuerte incremento, triplicándose en Abril con respecto a igual mes de 2017. Llegan así a representar un 39,6% del total de Actos en el mes.
- El monto promedio por operación en la Provincia de Buenos Aires en dólares estadounidenses fue de 84.051 en Abril, registrando un fuerte incremento con respecto a igual mes del año pasado (38,7%).
- El total de crédito otorgado por las entidades financieras a individuos en concepto de línea hipotecaria alcanzó los \$14.030 millones de pesos, mostrando una leve reducción mensual con respecto al valor de Marzo. De ese total, se estima que 13.672 millones fueron otorgados para la adquisición de Vivienda, por ser operaciones con plazo mayor a diez años.
- Casi la totalidad de los préstamos otorgados en el mes (96,9%) fueron denominados en UVAs (Unidades de Valor Adquisitivo).