

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 153**

Correspondiente al período Mayo – Junio 2018

Buenos Aires | Julio 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.....	15
La construcción en el empleo .....	19

### **Situación Laboral en la Construcción a Mayo 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.....	28
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.....	38
La compra venta de inmuebles.....	42

### **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados.....	51
--------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 153

## Julio 2018

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El consumo de cemento prolongó en Junio la tendencia bajista que había insinuado durante el mes de Mayo. Luego de la primera caída interanual después de 14 meses consecutivos al alza que había tenido lugar el mes pasado, el consumo retrocedió en Junio un 3,5% (-4,4% el mes anterior).
- El consumo mensual se ubica así en niveles inferiores, ya no sólo a los del año pasado, sino también a los de 2015.
- A pesar de ello, el consumo acumulado en el primer semestre del año continúa siendo récord, superando en un 7,1% al de igual período del año 2017, y en un 0,6% al de 2015.
- El consumo de cemento en las Grandes jurisdicciones fue en Mayo un 7,3% más bajo que en igual mes de 2017, mientras que en las Restantes jurisdicciones fue tan sólo un 0,1% menor.
- En Mayo fueron 15 las jurisdicciones que mostraron un nivel de consumo de cemento menor que un año atrás.
- El análisis según tipo de envase indica que la merma de Mayo atravesó tanto al consumo *a granel* (-2,3%) como al realizado *en bolsa* (-5,8%), aunque en este último fue un poco más intensa.
- La evolución del resto de los insumos representativos de la actividad de la Construcción había mostrado en Mayo la continuidad del proceso expansivo, aunque en algunos casos evidenciando signos de desaceleración del ritmo de crecimiento.
- Fue notoria la desaceleración en el caso del Asfalto, que hasta Marzo-Abril venía experimentando subas interanuales en los despachos del orden del 30%, y en Mayo no llegó al 6%.
- El índice Construya tuvo en Junio un descenso interanual del 5,4%, experimentando así su primera contracción desde Febrero de 2017.
- No obstante esta caída, el Índice Construya cerró el primer semestre del año con un alza acumulada del 7,8%, alcanzando un nuevo máximo histórico.
- La variación en la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción pasó en Junio a terreno negativo. El número en actividad ascendió a 19.969, con una caída marginal en relación a igual período del año pasado (19.980), pero siendo la primera baja desde Abril de 2017.
- La dinámica contractiva del universo de empleadores se explica por el comportamiento de las *Restantes jurisdicciones*, que redujeron su número un 1,3% respecto a Junio de 2017.
- En Junio el grupo de jurisdicciones en donde descendió la cantidad de empleadores se tornó mayoritario, llegando a un total de 13.
- Analizando la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, se advierte que la disminución interanual respecto a la de Mayo se explica fundamentalmente por la variación de las *Sociedades Anónimas*, que pasaron de crecer un 1,1% a un 0,6% interanual.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Junio una suba del 4,4% mensual, la mayor desde Julio del año pasado.
- La suba estuvo íntegramente explicada por el comportamiento del rubro Materiales. Éste evidenció un alza del 7,4%, superando así el 6,6% registrado en Mayo.
- El nivel de los costos de construcción culminó el primer semestre de 2018 con un incremento acumulado del 22% respecto al registro de Diciembre pasado y del 35,7% interanual. Esta suba prácticamente duplica la observada en igual período del año 2017.

- Dicha aceleración se debe exclusivamente a la dinámica del rubro Materiales, que experimentó en estos seis meses un alza del 28,9% (y 45,6% interanual), más que triplicando su marca correspondiente a igual período de 2017.
- El nivel de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense se redujo un 18,6% en el primer semestre del año, quedando así un 16,4% por debajo del de Diciembre de 2014 y más de un 24% menor al pico registrado en el período Agosto/Noviembre de 2015.

## Situación Laboral

- Según los datos disponibles para el mes de Mayo, de carácter provisorio, se registraron 425.514 puestos de trabajo formales en la Industria de la Construcción, nivel que supuso una leve merma (-0,1%) en referencia a Abril pasado.
- El nivel de empleo superó en un 5,6% al verificado en Mayo del 2017, mostrando así un ritmo de incremento que no sólo resultó 2,6 p.p. inferior al alcanzado en Abril sino que, además, configuró la menor tasa de variación interanual desde Febrero de 2017.
- De todas maneras, el volumen de empleo sectorial permanece como uno de los más elevados de la serie histórica, quedando apenas un 1,7% por debajo del máximo observado en igual mes del año 2008.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en un nivel de 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa, verificando así una merma del 0,3% mensual.
- La tasa de incremento interanual de ese indicador fue del 4,9% en el mes de Mayo, marcando así una reducción de 1,7 p.p. en relación a lo observado en Abril último.
- La dinámica del empleo en las grandes firmas constructoras configura un elemento central para dar cuenta de la interrupción del crecimiento de la cantidad de puestos del sector.
- El número de empleadores con 500 o más trabajadores disminuyó por segundo mes consecutivo dando lugar, lógicamente, a una menor cantidad de puestos de trabajo registrados en el segmento.
- El comportamiento a nivel jurisdiccional resultó heterogéneo, siendo 12 los distritos que presentaron un incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados y 11 donde decreció (en los 2 restantes el nivel se mantuvo estable).
- Durante el mes de Mayo las provincias que conforman la Región del Noroeste Argentino registraron una expansión del 1,7% en relación al mes precedente, al tiempo que la Región Cuyo dio cuenta de una expansión del 0,9% mensual.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en las *Grandes Jurisdicciones* durante el mes bajo análisis resultó un 0,8% inferior a la de Marzo, al tiempo que para el *Resto del país* la relación es inversa, dando cuenta de una expansión del 0,9%.
- Los municipios del Gran Buenos Aires evidenciaron una caída del 2,2% en relación a Abril, hecho que explica casi la mitad de la destrucción bruta de puestos de trabajo observada en el mes de Mayo.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió en Mayo a los \$20.346,2, marcando así un incremento del 5,4% en relación a lo verificado en Abril pasado.
- La media de las remuneraciones de Mayo de 2018 se ubicó un 21,7% por sobre el registro correspondiente a igual mes del año 2017.
- Durante los primeros 5 meses del año la mitad de los trabajadores registrados del sector (50,1%) percibió una media salarial igual o superior a los \$15.000.
- A nivel territorial, la dinámica de las remuneraciones evoluciona de manera relativamente homogénea, en torno al ritmo de crecimiento promedio nacional.
- Las grandes excepciones a esta convergencia de la dinámica salarial están conformadas por la Provincia de Chubut, que presenta un incremento del 39,9% para el acumulado de los primeros 5 meses del año, y por las provincias de Formosa y Chaco, que exhiben un crecimiento interanual de apenas el 17 y el 15,2% en igual período, respectivamente.

- Al considerar los salarios en términos reales, deflacionados con el IPCNu elaborado por el INDEC, se observa que en el mes de Mayo se produjo una caída del 3,7% interanual en la media de las remuneraciones de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción.

## Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Mayo, el relevamiento realizado por el INDEC de la superficie incluida en los permisos de 41 municipios alcanzó 626.181 metros cuadrados, un 22,6% por debajo del registro de igual mes de 2017.
- El acumulado anual, que había cerrado el primer trimestre con un aumento del 7%, revirtió su signo y alcanza para los primeros cinco meses del año una merma del 6,6%.
- La influencia de la superficie solicitada en la Ciudad de Buenos Aires respecto al total nacional fue negativa, toda vez que el indicador que considera sólo 40 Municipios mostró, en su media móvil trimestral, una merma de apenas el 1,2% menor que la del total del país.
- El análisis de los datos con desagregación geográfica, disponibles hasta el mes de Abril, muestra un crecimiento interanual en los permisos en el Noreste Argentino, la Patagonia y la Región Centro, y caídas en el AMBA, Cuyo y el Noroeste Argentino.
- La superficie total comprendida en los permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 145.053 metros cuadrados, aproximadamente la mitad del volumen que se había registrado en Mayo del año pasado (-49,3%).
- Si bien este desempeño interanual se correspondió con caídas tanto en el destino Residencial como No Residencial, la retracción fue más pronunciada en este último segmento (-75% versus -41%).
- Los permisos solicitados en la ciudad para nuevas viviendas durante los primeros cinco meses del año muestran que aquellas de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) representan algo más que la mitad del total (52%).
- Se destaca el incremento de la superficie solicitada para viviendas de tipo Confortable, el único segmento que aumentó su metraje en términos absolutos durante lo que va de 2018 (72% interanual).
- En la composición según cantidad de ambientes incluidos en las viviendas nuevas solicitadas, este año se presenta como el de mayor participación del segmento de más de dos ambientes, representando el 33,7% del total, casi igual al correspondiente a *monoambientes* (34,2%).
- En la Ciudad de Buenos Aires se rubricaron 5.892 Escrituras durante el mes de Mayo, con un crecimiento del 15,5% interanual. En términos mensuales, la caída fue de 1,5% con respecto a Abril.
- Pese a esta desaceleración mensual, el nivel de escrituración alcanzado en lo que va del año resulta ser el mejor inicio desde el comienzo de la serie en 2005.
- En cuanto a la cantidad de Escrituras realizadas mediante Hipotecas en la Ciudad, se registraron 1.607 operaciones respaldadas por crédito, lo que implica un 27,3% del total, 5 puntos porcentuales por encima de la participación que evidenció en igual mes de 2017 pero casi 10pp por debajo de la de Abril pasado.
- El valor medio por operación alcanzó en la Ciudad de Buenos Aires los 3.408.762 pesos, un 52,9% por encima del valor de Mayo de 2017 pero sólo un 1,4% mayor en divisa estadounidense.
- En la Provincia de Buenos Aires el incremento de las Escrituras fue de un 16,5% interanual en el mes de Mayo, en tanto que la comparación mensual arrojó una caída de apenas 0,4%.
- En el acumulado anual, el crecimiento continúa firme alcanzando un 29,3%, el mejor registro para el periodo de los primeros cinco meses del año desde 2005.
- En lo que va de 2018 las operaciones inmobiliarias realizadas con Créditos hipotecarios representan un 44% del total en el distrito bonaerense y explican por sí solas el crecimiento en la Escrituración total.
- Los montos medios por operación en la Provincia de Buenos Aires tuvieron un fuerte crecimiento interanual en moneda local (83,4%), lo que generó también un importante crecimiento del valor medio en dólares estadounidenses (21,7%).

- En Mayo, el total de préstamos hipotecarios otorgados a individuos en todo el país fue de \$11.361 millones de pesos, mostrando una reducción de 20% con respecto al valor de Abril. De ese total, se estima que 10.924 millones se correspondieron con préstamos para la adquisición de Vivienda.
- Nuevamente, casi la totalidad de los créditos del mes de Mayo (96,6%) fueron denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs).
- Los últimos datos disponibles para Junio indican una caída adicional con respecto a Mayo del 46% en pesos y del 52% en dólares, mientras que el promedio diario (dato provisorio) otorgado en Julio, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA, muestran un relativo estancamiento del monto nominal en moneda local, lo que implica una caída del 15% medido en divisas.