

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 154

Correspondiente al período Junio – Julio 2018

Buenos Aires | Agosto 2018

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	2
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	17

Situación Laboral en la Construcción a Junio 2018

El empleo agregado en la construcción.....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia.....	27
El salario en la construcción.....	30
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.....	38
La compra venta de inmuebles.....	42

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 154

Agosto 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento retrocedió en Julio un 6,3% interanual, la baja más importante desde Octubre de 2016.
- El nivel mensual de consumo se ubicó en el mes bajo análisis apenas por encima de los registros de 2014 y un 11% menor que el de Julio de 2015.
- El acumulado en lo que va del año ha pasado a quedar por debajo del observado para igual período de 2015. De todas formas se mantiene un crecimiento del 5% con relación a igual período de 2017.
- El Índice Construya también evidenció una profundización del ritmo de caída, denotando una baja interanual del 7,5% (contra el 5,4% de Junio).
- El nivel que mostró el indicador en Julio fue, en lo que va de la presente década, tan sólo más elevado que el correspondiente a igual mes de los años 2010, 2011 y 2014.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo reflejó en Junio una merma interanual de carácter marginal (-0,1%).
- De esta manera, el ISAC cerró el primer semestre del año con un alza interanual acumulada del 10,9%.
- La menor caída que el ISAC verifica en el mes de Junio en relación al *Índice Construya* se explicaría por la dinámica de los insumos que releva, los cuales están más ligados a las obras de infraestructura.
- La variación en la cantidad empleadores en actividad en la Industria de la Construcción volvió en Julio a terreno positivo: el alza fue del 0,11%, lo que equivale a 22 empleadores más que en igual período del año pasado. De esta manera, la cantidad de empleadores en actividad alcanzó los 20.679.
- El regreso a terreno positivo se explicó por una disminución en la tasa de contracción del número de empleadores en el universo de las *Restantes jurisdicciones*.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores creció fue el mismo que aquel en donde cayó, con dos jurisdicciones (Río Negro y Tierra del Fuego) en donde no hubo variación.
- Analizando la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, se advierte que la mejora respecto a Junio correspondió fundamentalmente a Unipersonales (que redujo su ritmo de merma del 2,2% al 1,9% interanual), al tiempo que Sociedades de Responsabilidad Limitada siguió siendo la tipología más dinámica, con un alza del 1,2%.
- El análisis del comportamiento empresario según la forma de inserción predominante en obra mostró que la reversión de la caída de Junio se explicó prácticamente en su totalidad por el comportamiento de las empresas *Subcontratistas*.
- Los costos de construcción acumulan durante el periodo Enero – Julio de 2018 un alza del 24,3%, es decir un 34,7% más que en igual periodo del año pasado.
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses acentuaron en Julio su caída, acumulando ya en lo que va del año una baja superior al 20% respecto a los niveles de Diciembre de 2017.

Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, que es de carácter provisorio, durante el sexto mes del año se registraron 420.740 puestos de trabajo en la

Industria de la Construcción, nivel que supuso una disminución del 1,2% en relación al mes de Mayo.

- La variación interanual exhibió su segundo recorte consecutivo y se ubicó en un 2,9%, tasa que representa el ritmo de crecimiento interanual más moderado de los últimos 16 meses.
- El segundo trimestre culminó así con un promedio de ocupación de 424.214 puestos de trabajo registrados, lo que equivale a un nivel 1,1% superior al verificado durante los primeros tres meses del 2018.
- La media de ocupación sectorial durante el primer semestre se ubicó un 4,7% por encima del promedio correspondiente a la última década.
- El cambio en la evolución del empleo sectorial se vincula con una contracción en los planteles de las firmas constructoras pero no con una disminución en el número total de empleadores.
- El indicador de empleo promedio evidenció una nueva disminución en Junio al ubicarse en 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora (un 1,5% menos que en el mes de Mayo).
- La cantidad de empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados disminuyó nuevamente en Junio, marcando así tres meses consecutivos de contracción.
- Tanto la evolución del consumo de cemento como la dinámica del empleo según tamaño de firma, estarían indicando que son los proyectos de mayor tamaño relativo los que están exhibiendo una dinámica más desfavorable.
- La reducción mensual del empleo se verificó a lo largo de todo el territorio nacional, siendo 20 las jurisdicciones que dieron cuenta de un volumen de ocupación inferior al correspondiente a Mayo último.
- La caída más significativa se verificó en la Provincia de Córdoba, distrito que explicó una merma de casi 1 de cada 5 puestos de trabajo durante el mes bajo análisis.
- Le siguieron en importancia las provincias de Río Negro y Neuquén las cuales, en conjunto con Chubut, explicaron casi un 26% de la disminución bruta del empleo.
- A diferencia de los meses precedentes, en Junio fue el conjunto de distritos del resto del país los que presentaron la evolución menos favorable.
- Al interior de las *grandes jurisdicciones*, el comportamiento de los últimos dos trimestres se explica principalmente por la dinámica del empleo sectorial en la Provincia de Buenos Aires y, marginalmente, por lo acontecido en la Provincia de Santa Fe.
- Considerando el volumen de ocupación verificado en Junio, son 14 las jurisdicciones que ostentan un nivel inferior al registrado en igual mes de 2017.
- Las evoluciones interanuales más desfavorables se verifican en las provincias de San Luis (-21,2%), Chaco (-17,9%), La Rioja (-17,5%) y Chubut (-14,4%).
- Impulsado por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector ascendió en Junio a \$27.510, nivel que se ubica un 23,3% por sobre el verificado en igual mes de 2017.
- La evolución de la tendencia de mediano plazo ilustrada a partir de la media de variación de los últimos 12 meses, arroja una clara desaceleración en lo que va del 2018.
- Para los primeros seis meses del año, algo más de la mitad de los trabajadores registrados del sector (53,2%) percibieron una remuneración media mensual igual o superior a los \$15.000, mientras que un año atrás esa proporción alcanzaba a un 40,3% de los mismos.
- En la amplia mayoría de los distritos se observa que el ritmo de incremento interanual registrado en Junio se ubica por debajo de la media correspondiente al primer semestre del año.
- Hay una relativa convergencia de la pauta salarial de las diversas jurisdicciones en torno a un ritmo de crecimiento levemente mayor al de los incrementos negociados en el Acuerdo Paritario.
- Al considerar los salarios percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en términos reales, deflacionados con el Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el INDEC, se observa que en promedio durante el primer semestre de 2018 se produjo un leve incremento del 0,2% interanual.

- Sin embargo, solamente en el mes de Junio se registró en todo el territorio nacional una caída promedio del 4,7% interanual en los salarios reales del sector, destacándose como únicas excepciones a las provincias de Chubut (+8,3%), La Rioja (+3,8%) y Tierra del Fuego (+1,1%).
- Las retracciones más pronunciadas se verificaron en Chaco y Mendoza, con bajas interanuales del 11,8% y 10,3%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- En Junio el total de superficie involucrada en los ahora 60 Municipios relevados por el INDEC en su muestra a nivel nacional alcanzó los 615.318 metros cuadrados, lo que representa una caída del 17,4% interanual.
- El segundo trimestre cierra con una merma en la superficie permisada, dando como resultado una caída acumulada en el primer semestre del 8,5%.
- El impacto de lo sucedido en la Ciudad de Buenos Aires acentuó la caída de la superficie total permisada a nivel nacional (60 Municipios).
- Durante Junio el metraje total solicitado en los permisos de la Ciudad de Buenos Aires mostró su tercera baja interanual consecutiva, con una caída del 24,6%.
- La caída interanual en la superficie solicitada en la Ciudad con destino *No Residencial* en el mes de Junio (-73%) fue sustancialmente mayor a la verificada en el segmento *Residencial* (-7%).
- El comportamiento durante el segundo trimestre del año registra así una baja del 44,7% interanual. De esta manera, el primer semestre de 2018 evidencia una retracción del 20,6% en la superficie solicitada, la primera desde el año 2015.
- Durante el primer semestre del año la caída de las solicitudes con destino *Residencial* en la Ciudad alcanzó al 15,7% interanual, en tanto la correspondiente al tramo *No Residencial* más que duplicó dicho comportamiento, registrando una merma del 34,9%.
- La solicitud de permisos para nuevas viviendas durante el primer semestre según la Calidad de la Edificación mostró una caída en todas las categorías, con excepción de aquellas de tipo *Comfortable*, que se incrementaron en un 64%.
- El año 2018 resulta ser el único de la serie iniciada en 2011 para el que el segmento de viviendas de más de dos ambientes lidera los registros, abarcando un 34,7% del total.
- Durante Junio, la cantidad total de Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 4.588, registrando una caída del 11,3% interanual, la primera desde Julio de 2016.
- La caída del mes bajo análisis con respecto a Junio del año pasado fue más pronunciada en aquellas operaciones realizadas mediante hipotecas (-23,9%) que en las efectuadas sin préstamos bancarios (-8,3%).
- El primer semestre del año muestra un crecimiento interanual del 23% en las escrituras celebradas en la Ciudad. Pese a la desaceleración en el último trimestre, el nivel de escrituración de 2018 resulta ser el mejor inicio para un año luego del registrado en 2007.
- El monto promedio por Acto Escritural en el mes de Junio fue de 4.056.947 pesos en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica un incremento del 19,1% con respecto a Mayo y un alza del 77,8% interanual.
- Convertido al tipo de cambio medio del mes, el valor por operación fue de 152.895 dólares, un 6,3% por encima del registro del mes previo y un 8% superior al de igual mes del año anterior.
- El total de Operaciones de compraventa de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires mostró una reducción en Junio con respecto a igual mes del año pasado (-4,4%), lo que constituye la primera caída interanual desde Octubre de 2016.
- Este resultado se vio tanto en la caída de las operaciones realizadas mediante hipotecas (-11%) como en aquellas efectuadas sin ellas (-2,6%).
- El monto promedio por Escritura realizada en la Provincia de Buenos Aires fue de 1.825.545 pesos, lo que implica una caída del 3,5% con respecto a Mayo y un incremento del 64,6% en relación con igual mes de 2017.

- Traducido a dólares estadounidenses, la merma mensual se acrecienta hasta un 13,9% y la comparación interanual arroja un leve incremento del 4,6%.
- El monto total otorgado en todo el país en concepto de créditos hipotecarios para individuos mostró en Junio una importante reducción en relación con los niveles de los meses precedentes, alcanzando los \$6.170 millones de pesos, lo que implica una caída del 40,9% con respecto a Mayo.
- Los datos disponibles de Julio indican una caída adicional del 12% en pesos y del 14% en dólares, mientras que el promedio diario provisorio otorgado en Agosto, considerando exclusivamente los préstamos hipotecarios denominados en UVA, muestran un relativo estancamiento del monto nominal en moneda local y extranjera.