

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 155

Correspondiente al período Julio – Agosto 2018

Buenos Aires | Septiembre 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.....	13
Costos.....	17
La construcción en el empleo	20

Situación Laboral en la Construcción a Julio 2018

El empleo agregado en la construcción.....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	34

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	40
La compra venta de inmuebles.....	44

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 155

Septiembre 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Según datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland, el consumo de cemento evidenció en Agosto una caída del 0,6% interanual, muy inferior a la del 6,3% registrada en Julio pasado, siendo la más leve desde que en Mayo comenzarán a observarse tasas negativas de variación.
- El nivel de consumo se mantuvo cercano a sus máximos históricos para un mes de Agosto, quedando tan sólo por detrás del registro correspondiente a igual período de 2017 y ubicándose por cuarta vez en lo que va de la década por encima del millón de toneladas.
- El consumo de cemento acumulado en lo que va de 2018 no sólo resultó más alto que el de 2017 (+4,2%), sino que, además, fue superior al de igual período de 2015, alcanzando en consecuencia máximos niveles históricos.
- Los datos desagregados por jurisdicción del consumo de Cemento, que se publican con un mes de rezago, indican que el retroceso que había tenido lugar en el mes de Julio (-6,3%) estuvo fundamentalmente motorizado por las jurisdicciones de menor población.
- Mientras que el conjunto de las Grandes jurisdicciones (Ciudad de Buenos Aires y las Provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe) registró un alza del 1,6% interanual, en las Restantes jurisdicciones el consumo de cemento descendió un 17,5%.
- El análisis según tipo de envase indica que en Julio la caída de los despachos *en bolsa* fue del 7,8%, poco menos que el doble de la correspondiente *a granel*, que disminuyó un 4,2% interanual.
- A pesar de las tres caídas consecutivas, el consumo de cemento aún acumula un incremento interanual (Enero-Julio): mientras que el correspondiente *a granel* acumuló un alza del 9,7%, la del realizado *en bolsa* apenas se elevó hasta aquí un 2%.
- El Índice Construya experimentó una aceleración en su ritmo de contracción. Durante el mes de Agosto evidenció una baja interanual que llegó al 12%, superando la merma del 7,5% de Julio. En síntesis, la del mes bajo análisis fue la mayor caída desde Diciembre de 2016.
- El ISAC sigue sin dar muestras de retroceso. En Julio evidenció un alza interanual del 0,7% (aunque la versión desestacionalizada mostró una baja del 2%, la primera desde Febrero de 2017).
- El crecimiento acumulado en lo que va del año continúa siendo robusto, con un incremento del 9,3% con relación a igual período de 2017. Esto marca una brecha significativa respecto a la evolución del Índice Construya.
- Julio presentó un marcado descenso en los despachos de Asfalto, que se contrajeron un 47,1% interanual; debiendo retrotraerse a igual mes de 2016 para hallar una tasa de caída más profunda.
- Es dable destacar de la información que surge del ISAC, que existe una divergencia entre la baja del Cemento y el alza del 7,7% en el Hormigón elaborado, así como también la incidencia positiva del Resto de los insumos (grifería, tubos de acero sin costura y vidrios planos para la construcción), que con un crecimiento interanual del 10,3% fueron los más dinámicos del mes de Julio.
- La tasa de variación en la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción retornó en Agosto al signo negativo. La baja resultó marginal, cercana al 0,1%; así, el total de firmas del sector llegó a 21.330, apenas 19 menos que un año atrás.
- La caída en Agosto del universo de empleadores se explica por la dinámica observada en las jurisdicciones con menor nivel de población, -1,1% interanual. Por el contrario, en las *Grandes jurisdicciones* la cantidad fue un 0,4% más alta que en igual mes de 2017.

- El análisis de la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica evidencia una profundización en el ritmo de caída de la tipología más numerosa y, a la vez, menos compleja, como los son las *Unipersonales* (-2,5% interanual).
- Tanto Constructoras/Contratistas como Subcontratistas pasaron a terreno negativo aunque moderado; en particular la segunda, que frente al alza interanual del 0,5% de Julio, pasó en Agosto a descender un 0,4%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto una suba del 7,5% mensual, la más pronunciada desde Abril de 2016.
- El rubro Materiales evidenció un aumento del 8,5%, cifra que llegó incluso a superar, si bien marginalmente, el ajuste al alza que había tenido lugar en Diciembre de 2015.
- Mientras que el rubro *Mano de obra* acumula en los primeros 8 meses del año un incremento del 19,5%, el capítulo *Materiales* registra un aumento del 44,4% en igual periodo.
- El costo de construir medido en dólares estadounidense volvió a retroceder, en este caso un 1,6% mensual, acumulando en lo que va del año una baja del 21,7% y ubicándose apenas un 0,5% por encima del piso de Febrero-Marzo de 2016.

Situación Laboral

- El empleo sectorial alcanzó durante el mes de Julio un total de 419.711 puestos de trabajo registrado, exhibiendo así una merma de tan sólo el 0,2% con relación al mes precedente.
- Hay sin embargo una clara desaceleración del ritmo de incremento interanual, el que se ubicó en un 2,3% en Julio. Esto resulta manifiesto cuando se contrasta, por ejemplo, con lo que sucedía tres meses atrás, siendo que en Abril el empleo crecía a una tasa del 8,4%.
- El balance acumulado en lo que va del año arroja una expansión del 6,7% en el volumen de empleo sectorial, levemente por debajo del ritmo de incremento registrado en igual período del año pasado (7,4%).
- El contraste con los promedios de ocupación entre Enero y Julio de los años precedentes muestra que el registro actual configura el cuarto más elevado de la serie, por detrás de los correspondientes a los años 2015, 2011 y 2008, al tiempo que resulta similar al de igual periodo de 2007.
- El indicador de empleo promedio se mantuvo estable en 14,3 puestos de trabajo registrados por empresa constructora en el mes de Julio.
- La reducción mensual de los planteles de las firmas del sector configura el principal factor explicativo de la merma en el volumen de empleo registrado en la Industria de la Construcción en Julio, siendo en esta oportunidad una evolución atípica si se tiene en cuenta la estacionalidad propia de la actividad en este período.
- La principal diferencia verificada en Julio con relación a los meses precedentes es una leve recuperación en lo que se refiere a la cantidad de empleadores con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados. Pese a esto, el tamaño medio de las firmas en este segmento disminuyó un 2,2% mensual.
- La dinámica del empleo sectorial a nivel territorial volvió a exhibir marcadas disparidades. De las 25 jurisdicciones analizadas del país, en 11 de ellas se verificó un incremento del volumen de ocupación respecto al de Junio, al tiempo que en las 14 restantes la evolución resultó inversa.
- Casi 1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Julio se localizaron en la Provincia de Santa Fe. La Provincia de Córdoba y los municipios del Gran Buenos Aires le siguieron en importancia en materia de aporte a la mejora de la performance del empleo sectorial.
- La evolución menos favorable continúa localizada en las provincias de la Región Patagónica, afectadas adicionalmente por la disminución de obras de carácter estacional.
- La caída en el nivel de ocupación sectorial durante los últimos tres meses ha resultado generalizada a lo largo de todo el territorio nacional.
- La comparativa interanual indica que sólo 11 jurisdicciones tienen un volumen de ocupación sectorial superior al verificado durante Julio de 2017.

- Las *Grandes jurisdicciones* mantienen, en líneas generales, una dinámica más favorable que la media nacional, destacándose los casos de Córdoba y la Ciudad de Buenos Aires.
- El promedio salarial durante Julio en la Industria de la Construcción fue de \$19.688, ubicándose un 16,6% por encima del registrado en igual mes del año 2017.
- Algo más de un quinto de los trabajadores del sector percibieron una remuneración media mensual igual o superior a los \$24.000 en lo que va del año (incluyendo el proporcional correspondiente al Medio Aguinaldo), al tiempo que casi 6 de cada 10 superaron los \$14.000 mensuales en igual período.
- La dinámica salarial exhibe una marcada desaceleración a partir de Abril, mes de entrada en vigencia del incremento del Básico de Convenio. El ritmo de aumento interanual del mes de Julio se ubica por debajo de la media correspondiente al primer semestre del año.
- Con algunas pocas excepciones, el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios reales de los trabajadores del sector (deflactados por el IPCNu-INDEC). Las bajas más pronunciadas se verificaron en Chaco, Formosa y Mendoza, con mermas del orden del 9,5%, del 7,2% y del 5,7% para el acumulado de los primeros siete meses del año, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- Por cuarto mes consecutivo, la superficie total autorizada a construir que es recolectada por el INDEC en la muestra de 60 Municipios del país, mostró una merma interanual, siendo esta del 10% en Julio y llevando al acumulado en siete meses a una caída del 8,2%.
- El desempeño acumulado en el año retrae casi totalmente el incremento que el indicador había mostrado durante 2017, dejando el total de metraje proyectado durante el 2018 que se ubica apenas por encima del valor alcanzado en igual periodo de 2016.
- Un análisis de los datos con desagregación geográfica, disponibles para el mes de Junio, muestra que la totalidad de las regiones del país contribuyeron a la caída experimentada en el sexto mes del año, evidenciando todas ellas registros negativos interanuales.
- La región de menor retracción fue Cuyo (-4,5%), seguida por Centro (-9,2%) con una fuerte influencia de la Provincia de Córdoba.
- El mes de Julio se erigió como el cuarto consecutivo con caídas interanuales en la superficie involucrada en las solicitudes de permisos en la Ciudad de Buenos Aires.
- En el mes bajo análisis, la reducción interanual de la superficie solicitada para construcciones mermó tanto en lo relativo al destino Residencial (-23,9%) como No Residencial (-19,7%).
- En el acumulado anual, por su parte, la baja en la superficie total solicitada con destino No Residencial, que representa un 19% del total de metraje de los primeros siete meses del año, presentó una caída sustancialmente mayor a la verificada por aquella Residencial (-33,4% versus -17,4%).
- Continuando la tendencia evidenciada en el transcurso de 2018, el segmento de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) mantuvo la participación mayoritaria respecto al total, con un 55%.
- La participación de las construcciones de mayor porte, de más de dos ambientes, resulta ser la más alta entre los segmentos con un 36,8% del total, seguida por la de dos ambientes (32,8%) y, el último lugar, los *monoambientes* (30,4%).
- El total de Actos Escriturales rubricados en la Ciudad de Buenos Aires durante Julio fue 4.403, lo que implicó una baja del 17,1% interanual, la segunda en el año, luego de un periodo de desaceleración iniciado tres meses atrás.
- Esta caída fue protagonizada por la fuerte reducción de las operaciones realizadas mediante hipotecas, que cayeron un 45% interanual. Por su parte las compraventas sin respaldo bancario también registraron una caída, pero mucho más leve, de apenas el 8%, siempre en relación con igual mes de 2017.
- En lo que va del 2018 la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires acumula un aumento del 16%. Pese a la fuerte desaceleración desde el segundo trimestre, continúa siendo el mejor inicio de año en un decenio en cuanto a cantidad de Escrituras Celebradas en la Ciudad de Buenos Aires.

- El volumen monetario involucrado en la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de 17.142 millones de pesos en Julio, promediando \$ 3.893.281 por operación. Llevado a moneda internacional con el tipo de cambio promedio del mes, este monto resulta ser de 140.935 dólares.
- En la Provincia de Buenos Aires la Actividad de Compraventa evidenció en Julio su segunda caída interanual. Esta merma fue del 9% y se debió enteramente a lo acontecido con las operaciones financiadas mediante hipotecas, que disminuyeron un 38%, mientras que aquellas realizadas sin respaldo crediticio se mantuvieron prácticamente en igual nivel que en Julio de 2017 (+0,2%).
- En el acumulado anual la variación de la Actividad de compraventa continúa siendo positiva, con un aumento del 16,4% en la Provincia de Buenos Aires, representando este el mejor nivel desde 2008.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Provincia de Buenos Aires fue de 1.969.198 pesos, es decir 71.284 dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes de Julio.
- El volumen total crediticio otorgado a lo largo del país en concepto de hipotecarios para familias, fue de 5.434 millones de pesos, registrado en Julio una nueva reducción mensual que llevó a la variación interanual a un incremento mínimo del 5,5%. En el caso de que se consideren únicamente los créditos de más de 10 años de plazo, típicamente asociados a la adquisición de vivienda, el alza interanual resulta ser del 7,4%.
- Cuando se evalúa la variación en dólares estadounidenses, se verifica una caída del 33% interanual en el monto mensual otorgado durante Julio.
- Nuevamente, un alto porcentaje de los préstamos obtenidos por las personas físicas (95,7%) fue brindado bajo la modalidad UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Los datos disponibles de Agosto indican una leve mejora del 2% en pesos pero una caída adicional de 6% en dólares comparado con Julio. Por último, datos parciales de Septiembre muestran una merma del 26,8% en el monto en moneda local y del 43,2% en dólares con respecto a Agosto.