

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 156

Correspondiente al período Agosto – Septiembre 2018

Buenos Aires | Octubre 2018

▶ Resumen Ejecutivo	2
Marco General.....	2
Situación Laboral	3
Situación Inmobiliaria	4
▶ Marco General.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	13
Costos	17
La construcción en el empleo	20
▶ Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2018	24
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.....	35
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	39
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	42
▶ Glosario de Términos utilizados.	53

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 156

Octubre 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) reflejaron un marcado retroceso en Septiembre. Ambos evidenciaron bajas interanuales de dos dígitos, hecho que no acontecía desde finales de 2016.
- El cemento marcó en Septiembre una caída del 10,6% interanual, la más pronunciada desde Octubre de 2016.
- La tasa de variación mensual arrojó un descenso del 9,3%, siendo la mayor desde el año 2007. Aunque logró mantenerse por encima del millón de toneladas, el consumo de cemento fue sólo superior –en lo que va de la década- al del mes de Septiembre de los años 2012 y 2016.
- El consumo acumulado en lo que va de 2018 resulta aún un 2,3% más alto que el verificado el año 2017, aunque por debajo de los niveles logrados en igual período de 2015.
- El Índice Construya acentuó su baja hasta mostrar una caída del 14,4% interanual, la más profunda desde Noviembre de 2016.
- El nivel de actividad que mide este indicador se ubicó durante Septiembre solamente por encima del de igual período de 2012, quedando un 18,8% por debajo del pico de 2015.
- En síntesis, la dinámica macroeconómica ha afectado los dos principales motores que impulsaban la actividad sectorial (obra pública y crédito hipotecario para adquisición de vivienda).
- El ISAC todavía se mantuvo en terreno positivo durante Agosto, pero mostrando una marginal suba interanual (+0,1%).
- La divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento de las Grandes y de las Restantes jurisdicciones del país se mantuvo en Agosto. Mientras que las primeras lo elevaron en un 2% interanual, las segundas lo contrajeron en un 4,5%.
- Mientras el consumo *en bolsa* prosiguió en Agosto con su dinámica contractiva –retrocediendo un 3,7% interanual-, el realizado *a granel* (relativamente más utilizado en obras de mayor porte) retornó a terreno positivo, elevándose un 4,1% por sobre el nivel de Agosto de 2017.
- El crecimiento acumulado entre Enero y Agosto fue del 8,9% interanual en el caso del consumo *a granel*, mientras que para el consumo *en bolsa* fue del 1,2%.
- El leve ritmo de caída experimentado por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se aceleró en Septiembre, pasando de una baja cercana al 0,1% en los meses previos a una merma del 1%. En efecto, en el mes se registraron 21.831 firmas en actividad, 220 menos que un año atrás.
- Septiembre arrojó también como novedad un retroceso en las *Grandes jurisdicciones*, en donde la cantidad de empleadores se contrajo un 0,4% interanual.
- La caída en las *Restantes jurisdicciones* sigue siendo más pronunciada, y en Septiembre se aceleró, al pasar del 1,1% al 2,2% interanual.
- El número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores fue menor que un año atrás se elevó a 13, transformándose así en mayoría. Catamarca, Chaco, Chubut y Salta (en ese orden) son las que lideran la caída.
- Septiembre mostró como dato novedoso la caída interanual del número de *Sociedades Anónimas* (0,7%). A la vez, *Unipersonales* aceleró su ritmo de contracción, pasando de un 2,5% en Agosto al 3,8%.

- Tanto el conjunto de firmas Constructoras/Contratistas que representan la mayoría del sector (-0,1% en Agosto) como el de Subcontratistas (-0,4% en Agosto) elevaron sus tasas de disminución interanual, alcanzando en ambos casos el umbral del -1% en Septiembre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) volvió a reflejar en Septiembre un acelerado ritmo de incremento en los costos de construcción, marcando un alza del 7,6% mensual, la más significativa desde Abril de 2016.
- El rubro *Mano de obra* experimentó un ajuste del 4,3% en Septiembre, menor al 5,5% observado en el mes anterior. Por el contrario, el capítulo *Materiales* se elevó un 9,7% mensual, 1,2 puntos porcentuales más que el 8,5% relevado en Agosto.
- El Nivel General del Índice de costos acumuló una suba del 43,4% respecto a Diciembre de 2017, variación que supera ya en nueve meses los incrementos registrados en todos los años precedentes.
- El Índice de Costos de Construcción medido en dólares estadounidenses quebró el nivel que había alcanzado por un breve período de tiempo a principios de 2016, culminando Septiembre un 15,6% por debajo del piso de Febrero-Marzo de aquel año.

Situación Laboral

- Según los datos que son de carácter provisorio, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción durante el mes de Agosto fue de 419.855 puestos de trabajo registrados, nivel que representa un moderado rebote (+0,3%) en relación al mes precedente.
- La recuperación no resultó suficiente para compensar la caída producida en Julio, dejando el total de puestos de trabajo por debajo del registro correspondiente al mes de Junio.
- El empleo sectorial en Agosto resultó similar al observado en igual mes del 2017, arrojando la tasa de crecimiento interanual más baja del último año y medio (+0,5%).
- No obstante, la ocupación durante el mes bajo análisis se mantuvo un 4,3% por sobre la media correspondiente a ese período y configuró el cuarto mayor registro histórico para un mes de Agosto, por debajo únicamente de los niveles verificados en los años 2007, 2011 y 2015.
- Las empresas constructoras exhibieron, en promedio, un plantel de 14,3 puestos de trabajo registrados, nivel que se mantuvo por segundo mes consecutivo.
- El dato relevante es que por segunda vez se recomponen los planteles de las grandes firmas constructoras (aquellas con 500 o más empleados). El plantel medio de estas firmas alcanzó en Agosto los 858 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2,4% en relación con el mes precedente.
- Este repunte de las grandes empresas se tradujo en una mayor participación de las mismas en la estructura del empleo sectorial, ayudando a sostener el indicador de empleo promedio, el cual continuó su senda contractiva en el resto de las categorías.
- Del análisis a nivel territorial se destacan por lo menos dos situaciones. Por un lado, las jurisdicciones ubicadas en la región patagónica son las que exhibieron el mayor dinamismo en relación con el mes anterior.
- Por otra parte, distritos como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, en menor medida, la Provincia de Santa Fe, resultaron los más relevantes en términos de la creación de nuevos puestos de trabajo en Agosto.
- En valores absolutos, 1 de cada 3 nuevos puestos de trabajo creados en Agosto estuvieron localizados en la Ciudad de Buenos Aires.
- En contraste con lo anterior, en 6 jurisdicciones la contracción mensual fue pronunciada, superando el 2%. Los casos más destacados fueron San Luis (-7,6%) en la Región de Cuyo y Chaco (-6,4%) y Formosa (-4,7%) en el NEA.
- La comparativa interanual evidencia un escenario de caída cada vez más generalizado. En Agosto fueron sólo 10 las jurisdicciones que presentaron un volumen de ocupación sectorial superior al verificado durante Agosto de 2017.

- Chaco (-26,6%), La Rioja (-22,3%) y San Luis (-18,4%) se mantienen como las provincias de evolución más desfavorable en contraste con un año atrás. Además, hay que destacar que en 9 de las 15 jurisdicciones que hoy presentan una contracción interanual, la caída supera el 10%.
- Los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibieron, en promedio, una remuneración que ascendió a \$21.381,6 durante Agosto de 2018.
- De esta manera, la media salarial superó en un 8,5% el registro correspondiente al mes precedente y se situó un 23,7% por sobre el promedio de Agosto de 2017.
- El incremento de los Básicos de Convenio en Agosto impactó a lo largo de toda la estructura del empleo registrado, elevando las remuneraciones medias y, por consiguiente, dando lugar al desplazamiento de trabajadores desde las categorías de menor a mayor nivel salarial.
- Algo más de 34.000 trabajadores durante el mes bajo análisis percibieron una remuneración igual o superior a los \$38.000, esto es un 36,5% más que en el mes de Julio.
- Para el acumulado de los primeros ocho meses del año, más de la mitad de los trabajadores registrados del sector (58,1%) percibieron una remuneración igual o superior a los \$24.000.
- La recuperación de la dinámica salarial también se verificó a lo largo de todo el territorio nacional. El ritmo de crecimiento interanual de las remuneraciones se aceleró en todas las regiones del país, en especial en aquellas que presentaban los niveles de expansión salarial más moderados hasta Julio, tal como las regiones Cuyo y Noreste.
- Las mayores variaciones interanuales se presentaron en la región patagónica, con incrementos muy por encima de la media nacional: Neuquén (43,9%), Chubut (43,2%), Santa Cruz (37,5%) y Tierra del Fuego (37,4%).
- Contrariamente, los menores incrementos respecto a Agosto de 2017 se produjeron en dos provincias del NEA: Formosa (12,4%) y Chaco (11,2%).
- La leve aceleración de la media salarial en Agosto no resultó suficiente para disminuir la brecha respecto a la evolución de los precios al consumidor, resultando esto en una baja de las remuneraciones deflactadas por el Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU), siendo la caída del-8% interanual para el promedio del país y del 2,3% para el acumulado de los primeros 8 meses del año.
- Las retracciones interanuales más pronunciadas para el acumulado anual se verificaron en las provincias de Chaco (-10,3%), Formosa (-8,4%), Mendoza (-6,2%) y San Juan (-6,2%).

Situación Inmobiliaria

- El total de superficie incluida en los permisos de construcción a nivel nacional mostró nuevamente una reducción interanual en el mes de Agosto (-15,5%), acumulando cinco bajas consecutivas y dando como resultado una caída en los primeros ocho meses del 9,5% interanual.
- El volumen de superficie acumulado en el año continúa de todas formas por encima del total registrado durante igual periodo de 2016.
- El impacto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total de metraje permitido a nivel nacional resultó negativo en el mes de Agosto, ya que el indicador de 59 Municipios (sin CABA) durante el mes tuvo como performance una menor caída que la del agregado.
- Considerando el total de superficie incluida en la muestra de 60 Municipios con desagregación geográfica, disponible para el mes de Julio, puede verse que, con excepción de Cuyo y el Centro, todas las regiones del país contribuyeron a la caída interanual de dicho mes (-12,8%).
- La región con mejor performance en Julio fue Cuyo (51,4%), seguida por Centro (+4,7%). Las áreas del país con peor desempeño fueron el NOA (-15,7%) y en último lugar la Patagonia (-36,7%), en donde la reducción de la superficie se produjo en todas sus provincias.
- En el mes de Agosto, el total de permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 79, abarcando 119.096 metros cuadrados. Esto implicó una merma en la superficie del 43,1% interanual, la quinta consecutiva y la sexta total en el año.

- El acumulado en los primeros ocho meses de 2018 muestra así una caída del 24,6% interanual. La reducción en la superficie solicitada con destino *No Residencial* en Agosto (-53,9%) fue mayor a la verificada en el segmento Residencial (-39,3%).
- En el acumulado anual, la caída de la superficie total solicitada en comparación con 2017 fue mayor para el caso del destino *No Residencial* (-37,3%) que para las de finalidad *Residencial* (-20,8%). Consecuencia de esto, la participación de la superficie Residencial mostró un incremento con respecto a 2017 hasta alcanzar el 80,8% del total.
- La participación de las viviendas de Alta Calidad (que comprende las categorías *Lujosa* y *Suntuosa*) continúa siendo mayoritaria, aunque redujo su incidencia en relación con lo ocurrido en los primeros ocho meses de 2017.
- El año en curso resulta ser el primero desde al menos 2011 en el que la composición de las viviendas nuevas solicitadas muestra una participación mayoritaria del segmento de *Más de dos ambientes* (36,8%), seguida por los *Dos Ambientes* (33,4%) y, en último lugar, los *Monoambientes* (30,4%).
- El total de Escrituras rubricadas en el mes de Agosto en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó las 4.549 unidades, reduciéndose en un 24,5% con respecto al registro de igual mes de 2017. Acumula así un trimestre de merma por primera vez desde inicios de 2015.
- La contracción interanual fue menos pronunciada en el segmento de operaciones realizadas sin hipotecas (-12%) que en aquellas que se efectuaron con respaldo crediticio (-60%).
- Debido a la buena performance en los primeros meses del año, el acumulado anual mantiene todavía una variación positiva con respecto a igual período de 2017. La cantidad de escrituras acumuladas en el año es también la mayor de los últimos diez años.
- El valor medio por Escritura en la Ciudad de Buenos Aires fue de 3.775.612 pesos, es decir 125.334 dólares estadounidenses promedio por operación. Esto implica una caída mensual del 5,8% en moneda internacional con respecto a Julio y del 6,2% interanual.
- En la Provincia de Buenos Aires el número de operaciones mostró en Agosto una aceleración en el ritmo de caída, alcanzando el 20% interanual y acumulando un trimestre completo de contracción en la Actividad de Compraventa.
- La merma se debió principalmente a la caída en las operaciones con hipotecas, que se redujeron a menos de la mitad respecto al registro de 2017 (-55%), mientras que el resto de las operaciones, sin respaldo bancario, presentaron una disminución más acotada (-7%).
- Considerando el total acumulado en lo que va de 2018, la Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense mantiene una performance interanual positiva, con un crecimiento del 10,2%.
- El valor medio por operación en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.079.227 pesos. En dólares estadounidenses, convirtiéndolos al tipo de cambio promedio del mes, dicho monto alcanzó los 69.021 USD, lo que se ubica un 3,2% por debajo de Julio y un 0,9% por encima del valor de Agosto 2017.
- El total de crédito hipotecario otorgado a individuos en Agosto a lo largo del país mostró un leve incremento con respecto a lo ocurrido en el mes precedente (+2,2%), pero tuvo una caída interanual por primera vez desde Febrero de 2015 que fue del orden del 21,8%, totalizando 5.588 millones de pesos.
- Considerando los montos en moneda estadounidense, convertidos al tipo de cambio promedio de cada mes, la caída interanual es todavía más pronunciada en Agosto, reduciéndose el valor total otorgado en más de un 50% en comparación con igual mes del año pasado.
- Una gran parte de los créditos del mes otorgados a personas físicas con plazos extendidos (90,1%) fue brindado bajo la modalidad UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Los datos disponibles de Septiembre indican una caída adicional del 27,5% en pesos y del 44% en dólares con respecto a Agosto, lo que implica una contracción interanual del 56% y del 80% respectivamente.