

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 157

Correspondiente al período Septiembre – Octubre 2018

Buenos Aires | Noviembre 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.....	17
La construcción en el empleo	20

Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2018

El empleo agregado en la construcción.....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	42
La compra venta de inmuebles.....	42

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	53
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 157

Octubre 2018

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) volvieron a mostrar en Octubre caídas en torno a los dos dígitos. En el caso del consumo de cemento, la merma interanual fue del 9,6%.
- En términos absolutos, el consumo de cemento logró mantenerse por encima del millón de toneladas mensual. Pero la aceleración en los dos últimos meses del ritmo de contracción llevó al total de consumo acumulado en lo que va del año a niveles prácticamente semejantes a los del periodo Enero-Octubre de 2017 (+0,9%).
- Si se toma el acumulado en lo que va del segundo semestre, el resultado del análisis cambia sustantivamente, ya que entre Julio y Octubre el consumo acumula una baja interanual del 6,8%.
- El Índice Construya marcó su quinta caída interanual en forma consecutiva, sendero a lo largo del cual no hizo sino acelerar su ritmo de contracción. Así, en Octubre la baja alcanzó al 17,3% interanual.
- Con esta secuencia de caídas, y a diferencia del consumo de cemento, el Índice Construya ya se encuentra en el acumulado anual por debajo de los valores de 2017.
- La versión estacionalizada del ISAC ingresó finalmente en terreno negativo, con una caída interanual en Septiembre del 4,2%. Exceptuando la baja marginal del 0,1% de Junio pasado, esta caída fue la primera que registra el indicador desde Febrero del año pasado.
- En Septiembre, tanto el consumo de cemento realizado en *bolsa* como el efectuado a *granel* resultaron más bajos que un año atrás. Pero la caída del consumo en bolsa fue superior al 13% interanual, duplicando así la del consumo a *granel*.
- Por primera vez en el año, el consumo de cemento en *bolsa* entre Enero y Septiembre quedó por debajo del correspondiente a igual período de 2017.
- La magnitud de la caída en el consumo de cemento es hasta aquí considerablemente menor entre las *Grandes jurisdicciones*. En efecto, mientras que en estas cayó en Septiembre un 7,3% interanual, las *Restantes jurisdicciones* redujeron su consumo en más del doble (-15,7%).
- En Septiembre fueron apenas dos las jurisdicciones que escaparon a la contracción general, ambas ligadas a actividades extractivas: Neuquén y San Juan. Del otro lado, provincias del Norte Grande como Catamarca, Chaco, Formosa y Salta alcanzaron en ese mes tasas de retroceso interanual superiores al 30%.
- En Octubre se registraron 22.423 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, 165 menos que un año atrás, lo que significó una merma del 0,7% interanual.
- Mientras que en las Grandes jurisdicciones fueron apenas 17 (-0,1%) los empleadores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses, entre las Restantes ese número ascendió a 148 (-1,9%).
- En Octubre fueron 14 las jurisdicciones donde cayó el número de empleadores, con la novedad de que una de las *Grandes* pasó a terreno negativo (la provincia de Santa Fe). El principal contrapeso correspondió a la Ciudad de Buenos Aires, que elevó su ritmo de crecimiento por encima del 2,7% interanual. Esto representó la incorporación de 119 nuevos empleadores en el último año.
- La disminución en el ritmo de contracción observada a nivel general estuvo fundamentalmente impulsada por una menor disminución del número de S.A., que pasó de -0,7% en Septiembre a -0,2% en Octubre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Octubre un alza mensual del 2,1%.

- La desaceleración del incremento se explica tanto por el comportamiento del rubro *Mano de obra* – que luego de los ajustes de los dos meses previos se mantuvo sin variaciones en Octubre- como del capítulo *Materiales*.
- El Índice de costos acumuló una suba del 46,5% respecto a Diciembre de 2017, poco menos que duplicando la variación acumulada a lo largo de todo 2017 y superando en cerca de un 50% los guarismos de 2015 y 2016.
- Mientras que el capítulo *Mano de obra* registra a Octubre un incremento todavía inferior al acumulado en cada uno de esos años, la suba del rubro *Materiales* más que duplica la del 2015 o poco menos que triplica la del 2016 y 2017.
- Con el retroceso del 3,8% en la cotización de la moneda estadounidense ocurrido en el mes, el nivel de costos de construcción medidos en esa divisa se elevó un 6,1% en octubre, la mayor suba desde Abril de 2016.
- Pese a ello, el nivel del indicador en dólares se mantuvo en valores relativamente bajos para la historia reciente, quedando un 10,4% por debajo del mínimo correspondiente al período Febrero-Marzo de 2016.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial correspondiente a Septiembre fue de 415.170 puestos de trabajo registrados, según los datos disponibles de carácter provisorio al momento de la elaboración del presente Informe.
- A contramano de la recuperación observada en Agosto, el empleo en la construcción se retrajo un 1,4% mensual.
- Tras un total de 20 meses consecutivos de expansión, la tasa de variación interanual registra su primera caída. La cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes de Septiembre se ubicó un 1,8% por debajo de la de igual mes de 2017.
- El tercer trimestre del 2018 culmina con un promedio de ocupación de 418.274 puestos de trabajo registrados. Esto representa una contracción del 1,4% con relación al trimestre inmediatamente precedente.
- Pese a este comportamiento reciente, el acumulado para los primeros nueve meses del año no sólo se mantiene aún en terreno positivo (+5% interanual) sino que, además, resulta el segundo más elevado de la serie histórica.
- En el mes bajo análisis la performance del empleo se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las empresas constructoras ya existentes.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en torno a los 14,1 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un descenso del 1,6% en relación al mes de Agosto y registrando su menor nivel en algo más de un año.
- La evolución del volumen de ocupación en las grandes firmas del sector contrastó con la evidenciada en Agosto. Se notó una merma en las empresas de plantel superior a los 1.000 trabajadores, que exhibieron en Septiembre una importante contracción al alcanzar su menor nivel desde Julio de 2017.
- El tercer trimestre del año culmina con una reducción significativa del ritmo de generación de empleo en todos los segmentos de empresas, siendo más fuerte en la franja que engloba a las firmas de mayor tamaño relativo. La única franja que exhibió una expansión en dicho período es la de empresas de entre 20 y 79 empleados, que agrupa aproximadamente al 30% de los puestos de trabajo en la Industria de la Construcción.
- Al considerar el comportamiento del empleo a nivel territorial, se comprueba que la caída observada en Septiembre se explica por la evolución negativa de la ocupación sectorial en la amplia mayoría de los distritos del país.
- Con la única excepción de la Provincia de Santa Fe, las grandes jurisdicciones resultaron los distritos que mayor contribución tuvieron a la hora de explicar la dinámica contractiva en el empleo sectorial.

- La evolución de la ocupación en las *Grandes jurisdicciones* viene mostrándose sistemáticamente más favorable que la del resto del país. La cantidad de puestos de trabajo formales en las mismas se mantiene aún por sobre el registro del tercer trimestre de 2017 (3,5%), sirviendo para compensar la contracción de 5,4% observada en el resto de los distritos del país.
- La mejor evolución relativa de las *grandes jurisdicciones* se ha mantenido desde el inicio del año 2016, acumulando ya 11 trimestres consecutivos. Durante el tercer trimestre de 2018, el 66,2% de los puestos de trabajo registrados en el sector de la construcción se localizaron en esos distritos.
- La Ciudad Autónoma se consolida como principal distrito del país en términos de su peso dentro de la estructura del empleo registrado, siendo el nivel de ocupación en la ciudad capital un 5,8% superior al del GBA.
- El promedio salarial en la Industria de la Construcción ascendió a \$20.178,8 en Septiembre. La dinámica interanual permaneció en un ritmo del 20,6% y en el año acumula un alza del 24,4% interanual.
- La disminución mensual del promedio de las remuneraciones pareció concentrada en las franjas de mayor salario relativo, superiores a \$24.000 mensuales, aunque en términos porcentuales la mayor caída correspondió al segmento de entre \$10.000 y \$13.999 (-26,2%).
- Cuando se considera el acumulado durante los primeros nueve meses del año, se comprueba que uno de cada cinco trabajadores percibió una media mensual igual o superior a los \$24.000 (22,5%), al tiempo que más de la mitad (59%) se ubicó por encima de los \$14.000.
- La evolución de las remuneraciones fue relativamente homogénea a lo largo del territorio nacional. El panorama fue de una merma más o menos generalizada en términos mensuales al tiempo que la comparativa interanual muestra un escenario de variaciones sin grandes divergencias.
- En lo que va del 2018, las mayores tasas interanuales se verifican en la Región Patagónica, en donde los aumentos se ubican sensiblemente por encima de la media nacional.
- El promedio de las remuneraciones refleja, una vez descontado el efecto del alza de los precios, una contracción real del 14,1% interanual en Septiembre y del 3,9% cuando lo que se considera es el acumulado durante los primeros 9 meses del año.
- Las retracciones interanuales más pronunciadas en lo que va del 2018 se observaron en las provincias de Chaco (-11,5%), Formosa (-10,2%), San Juan (-7,5%) y San Luis (-6,7%), siempre respecto a los primeros 9 meses de 2017.

Situación Inmobiliaria

- En Septiembre, el relevamiento de los metros cuadrados solicitados para construir en los permisos correspondientes a 60 municipios del país mostró una mejora interanual del 6,1%. Se trata del primer resultado positivo desde el primer trimestre del año.
- Pese a ello, el tercer trimestre finalizó con una merma interanual del 7,4%. De esta manera, el acumulado anual continúa en terreno negativo (-7,6%).
- Realizando un análisis regional para la superficie involucrada en los permisos del mes de Agosto (último dato disponible desagregado), puede verse que la caída del 13,3% que se había registrado en el mes tuvo comportamientos heterogéneos según la zona geográfica, con tres regiones de desempeño positivo: Cuyo (22,4%), NOA (16,2%) y Centro (7,4%), y otras tres con mermas interanuales: Patagonia (-10,6%), AMBA (-31,1%) y NEA (-34,9%).
- En Septiembre se modificó el comportamiento negativo de los permisos solicitados en la Ciudad de Buenos Aires, retornando a terreno positivo en su comparación interanual luego de cinco meses de caídas. Este incremento se dio tanto en los metros cuadrados involucrados (50,7%) como en la cantidad de permisos solicitados (5,7%).
- La mejora se observó tanto la superficie de tipo *Residencial* (21%), dentro de las cuales las Nuevas Construcciones verificaron un crecimiento algo menor (17%), como en las *No Residenciales* (+175%), que resultaron responsables de dos tercios de la expansión interanual mencionada.
- El metraje total acumulado en las solicitudes vertidas durante los primeros tres trimestres del año en la Ciudad de Buenos Aires se mantiene aún por debajo de lo acontecido en igual periodo de 2017, participando ambos destinos en la caída global (*Residencial*: -17% y *No Residencial*: -22%).

- En el acumulado a Septiembre se mantiene el patrón verificado durante los meses previos de este año, con una participación mayoritaria de las viviendas de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*).
- En dicho periodo se muestra que, por primera vez desde al menos el año 2011, la cantidad de *Monoambientes* (31,5%) resulta ser de la menor proporción, seguida por las viviendas de *Dos Ambientes* (32,9%) y ubicándose en primer lugar el segmento de *Más de dos ambientes* (35,7%).
- Con 3.539 Escrituras firmadas en el mes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Actividad de Compraventa acumuló en Septiembre su cuarta caída interanual consecutiva. La merma fue del 41,1% esta vez, la mayor desde Junio de 2013.
- El tercer trimestre finaliza así con una baja del 28% interanual, de modo que el acumulado en lo que va del año muestra un crecimiento de apenas el 2,2%.
- La caída verificada en el mes se debió a lo ocurrido tanto en las operaciones sin Hipotecas como en las realizadas mediante crédito bancario (-26% y -78% respectivamente). La participación de las hipotecas en el total de Escrituras rubricadas se redujo al 10%.
- Con un volumen total de 17.947 Millones de Pesos implicados en las operaciones de compraventa, el monto promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 5.071.094 pesos o su equivalente en divisa de 131.410 USD.
- En Septiembre se firmaron 8.227 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica una disminución interanual del 30,6%. El tercer trimestre cierra así con una caída del 20% en el distrito bonaerense y lleva a un crecimiento del 4,4% el acumulado anual.
- La participación de las Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias continuó su sendero de reducción en la Provincia, con una baja del 73,1%, alcanzando a representar un 11% del total de Rúbricas, la menor proporción desde Diciembre de 2016.
- En el mes bajo análisis, el monto medio por Escritura registrada en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.044.595 pesos, lo que implica un promedio de 52.984 dólares estadounidenses, verificando una caída mensual del 23,2% en divisas.
- El monto total brindado a lo largo del país en concepto de créditos para la vivienda durante Septiembre registró una importante baja en relación con el mes precedente (-34,4%), presentando también una caída interanual del 56,1%.
- Si se convierten estos volúmenes a moneda estadounidense al tipo de cambio promedio de cada periodo, la merma mensual asciende a 48,5% y la interanual al 80,6%.
- Los datos sobre crédito hipotecario otorgado en Octubre adelantan una reducción del 9% en pesos y del 5% en dólares con respecto a Septiembre.