

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 158**

Correspondiente al período Octubre – Noviembre 2018

Buenos Aires | Diciembre 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.....	12
Costos.....	17
La construcción en el empleo .....	20

### **Situación Laboral en la Construcción a Octubre 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.....	32
La evolución del salario real.....	34

### **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	41
La compra venta de inmuebles.....	45

### **Glosario de términos utilizados**

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

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 158

## Diciembre 2018

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad de la construcción (consumo de cemento e Índice Construya) dieron cuenta en Noviembre de una profundización del sendero contractivo del sector que mostrara sus primeros signos en el mes de Mayo.
- En el caso del consumo de cemento la merma alcanzó al 17,8% interanual, superando holgadamente los registros previos (en torno al 10%) y transformándose en la mayor tasa de caída desde Octubre de 2016.
- El nivel de consumo se ubicó por debajo del millón de toneladas, y con excepción del año 2012, representa para un mes de Noviembre el volumen más bajo desde el año 2009.
- La contracción de la actividad sectorial durante el segundo semestre del año llevó a que en Noviembre, por primera vez en el año, la variación interanual acumulada pasase a terreno negativo.
- El Índice Construya experimentó en Noviembre una baja del 30,4% interanual, la mayor de la serie histórica, superando tanto a las caídas de finales de 2008 y principios de 2009 (crisis sub-prime) como a las de 2016 (luego de la devaluación y del freno de los PROCREAR).
- El nivel general del índice de Noviembre fue apenas superior al de igual mes de 2008 y 2009, quedando por debajo de todos los restantes registros desde el año 2006.
- Los datos del ISAC correspondientes al mes de Octubre provistos por el INDEC dan cuenta que la aceleración del ritmo de caída sectorial constituye un fenómeno de carácter general, que abarca a la mayor parte de los insumos.
- Como excepción, aquellos que se mantuvieron al margen de la dinámica descendente fueron el *Hormigón elaborado*, el *Yeso* y, sobre todo el agrupamiento *Resto*; siendo que este último contiene los tubos sin costura y seguramente ha sido traccionado por la actividad petrolera.
- Según la información provista por la AFCP, mientras que en Octubre el consumo de cemento *a granel* apenas descendió un 0,9% interanual, el consumo *en bolsa* retrocedió un 15,3%.
- El peso del consumo *a granel* en el total del consumo de cemento alcanzó máximos históricos, al superar el 43% del total.
- Mientras que en las *Grandes jurisdicciones* el consumo de cemento retrocedió en Octubre un 5,4% interanual, en las *Restantes* cayó un 16,3%, más del triple.
- El consumo en la Ciudad de Buenos Aires se elevó un 15,8% interanual, mientras que en el Gran Buenos Aires se redujo un 3,3%.
- El ritmo de caída experimentado por la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se aceleró en Noviembre, mes en que se registraron 22.841 firmas en actividad (260 menos que un año atrás).
- Aunque las *Restantes jurisdicciones* siguen siendo las más afectadas, tanto en términos relativos como absolutos, la aceleración a la baja fue más notoria entre las *Grandes jurisdicciones*.
- En términos absolutos, 179 de los 260 empleadores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses estaban registrados en las *Restantes jurisdicciones*.
- El número de jurisdicciones donde la cantidad de empleadores resultó más baja que un año atrás volvió a incrementarse, llegando a 15. Catamarca, Salta, Chaco y Chubut son las 4 jurisdicciones que lideran la dinámica contractiva, con tasas que alcanzan los dos dígitos.

- La provincia más dinámica sigue siendo La Rioja, que es, de hecho, la única que muestra tasas de expansión interanual de dos dígitos.
- Con respecto a la evolución del universo de empleadores según Forma Jurídica, Noviembre reflejó un deterioro generalizado. En ese contexto, Unipersonales profundizó su senda negativa, pasando del -3,7% al -4,2%; lo mismo que Sociedad de personas, que pasó del -14,1% al -15,7%.
- Según la forma de inserción predominante en obra, aunque todas las tipologías experimentaron un deterioro de sus guarismos, fue mucho más considerable entre las *Subcontratistas*, que elevaron su ritmo de contracción del -0,6% en Octubre al -1,9% en Noviembre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Noviembre un alza del 3,9% mensual, poco menos que el doble que el 2,1% relevado en Octubre pasado.
- El salto se explicó en mayor medida por la suba del 6,1% en el capítulo *Mano de obra*, resultante de la implementación de los acuerdos salariales firmados en el año. Por el contrario, el capítulo *Materiales* experimentó una suba del 2,6%, la más baja desde Febrero a esta parte.
- El Índice de costos acumula ya una suba del 52,2% respecto a Diciembre de 2017, más que duplicando la variación acumulada a lo largo de todo 2017 (24,2%). La mayor responsabilidad en ese sendero le corresponde al rubro *Materiales* (67,5%), que a la fecha casi triplica el alza acumulada en todo el 2017 (23,6%).
- La suba de los costos de construcción medidos en dólares mostró en Noviembre un alza del 5,8% mensual, que sucede a la del 6,1% de Octubre. Así, en los dos últimos meses el indicador acumuló un aumento del 12,3%.
- Mientras que entre Agosto y Noviembre el nivel de los costos en dólares acumula para el rubro *Materiales* una baja del 3,9%, en el caso del rubro *Mano de obra* la misma llega al 8,6%.

## Situación Laboral

- Los datos disponibles a la fecha de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, permiten estimar que el nivel de ocupación en la Industria de la Construcción ascendió a los 419.008 puestos de trabajo registrados en Octubre de 2018, marcando un incremento del 0,8% mensual.
- El nivel de empleo correspondiente a Octubre se ubicó por debajo del observado un año atrás, registrando así la segunda tasa de variación interanual negativa (-2,3%) luego de una seguidilla de 20 meses consecutivos de expansión. Sin embargo, en los diez primeros meses de 2018 acumula un incremento del 4,2% interanual, registrando uno de los niveles más elevados de la serie histórica.
- El aumento de la ocupación sectorial se explicó, principalmente, por el crecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras ya existentes, y sólo secundariamente por la incorporación de nuevos empleadores.
- Esto se tradujo en un crecimiento del indicador de empleo promedio que se elevó en un 0,5% mensual, alcanzando la marca de 14,2 puestos de trabajo por empresa.
- El elemento más relevante para comprender el rebote observado en Octubre tiene que ver con el comportamiento de las grandes firmas constructoras, y en particular, el de aquellas que cuentan con 1.000 o más empleados.
- Aunque disonante con la evolución del conjunto de indicadores del sector, la expansión del empleo parece mantener cierta relación con lo acontecido específicamente con el consumo de Cemento Portland en su modalidad *a granel* que mostró un crecimiento del 8,2% mensual mientras que para los despachos *en bolsa* se redujo un 0,9%.
- A nivel territorial, el principal contraste con lo sucedido en Septiembre se aprecia en el incremento generalizado del empleo en las grandes jurisdicciones.
- Uno de cada cuatro nuevos puestos de trabajo registrados creados en el mes se ubicaron en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También se destaca, aunque con menor impacto sobre la dinámica nacional, la expansión registrada en la Región Cuyo que fue liderada por San Juan y Mendoza.

- La comparativa interanual para el total de las Grandes Jurisdicciones se mantiene aún en terreno positivo, superando en un 0,8% el registro correspondiente a Octubre de 2017, al tiempo que para el Resto del país arroja una retracción del 7,9%.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 86.914 puestos de trabajo registrados en Octubre de 2018, con lo que no sólo compensó la caída exhibida en Septiembre sino que marcó un nuevo registro histórico para la serie.
- Esta dinámica contrasta con la observada en el Gran Buenos Aires, en donde la cantidad de puestos de trabajo se ubicó un 4,2% por debajo del valor correspondiente a Octubre de 2017.
- En el mes bajo análisis fueron tan sólo 7 los distritos del país en donde el volumen de ocupación sectorial superó al nivel verificado un año atrás. Las provincias de la región Noreste Argentino se encuentran entre las de peor evolución.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$22.339,6 en Octubre, marcando un incremento del 10,9% en relación al mes precedente.
- Cuando se considera el promedio para los primeros diez meses del año, algo más de uno de cada cinco trabajadores percibió una media mensual igual o superior a los \$24.000 (23,1%), al tiempo que casi dos terceras partes (60,4%) percibieron más de \$14.000 por mes.
- La aceleración de la dinámica salarial se verificó de manera relativamente homogénea a lo largo del país, como era esperable toda vez que se trata de una evolución influenciada por la negociación paritaria nacional.
- Las provincias de la Región Patagonia se destacan por su dinamismo en materia salarial, destacándose los casos de Tierra del Fuego con un incremento del 57,4% interanual, seguido por Chubut y Santa Cruz con una expansión del 38,8%.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción exhibió, una vez descontado el efecto de la variación del Índice de Precios Nacional Urbano (IPCNU), una contracción del 12,1% interanual en Octubre, moderando el ritmo de caída verificado en el mes precedente.
- Con la única excepción de la Provincia de Tierra del Fuego, el panorama nacional muestra una reducción interanual de los salarios medios del sector al ser deflactados por el IPCNU para el mes de Octubre.
- Cuando se consideran los primeros diez meses del año, tan sólo tres jurisdicciones presentan un crecimiento de la media salarial superior al incremento verificado en los precios al consumidor de la región correspondiente durante igual período (Chubut, Tierra del Fuego y Neuquén).

## Situación Inmobiliaria

- En Octubre el metraje involucrado en la muestra de 60 municipios a nivel nacional que releva el INDEC registró una baja interanual del 8,4%, sumando el séptimo mes de caída de los diez meses transcurridos del año.
- El efecto provocado por el desempeño de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la variación interanual del total de los permisos relevados por el INDEC, según su media móvil trimestral, ha sido negativo en el mes de Octubre puesto que, si no se considera su metraje, el resultado presenta una variación positiva.
- La desagregación regional del crecimiento que se había registrado en los permisos a nivel nacional en el mes de Septiembre mostró un buen desempeño en las zonas AMBA (+64%) – tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en los partidos de su Conurbano – y en la Patagonia (+6,1%).
- Contrariamente, hubo contracciones en el resto de las regiones: NEA (-1,9%), Centro (-2,3%), Cuyo (-13,7%) y NOA (-26%).
- En Octubre se registró una merma interanual del 55% en los metros solicitados (y del 54% en el número de permisos) para Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, erigiéndose así como el mes de mayor caída en lo que va de 2018.

- Esta contracción se verificó tanto en los metros cuadrados destinados a construcciones de tipo Residencial (-53,8%, dentro de las cuales 54,1% correspondieron a Nuevas Construcciones) como No Residencial (-59%).
- En los diez meses transcurridos de 2018, el total de metros solicitados en la Ciudad de Buenos Aires registra una caída interanual acumulada del 22,9%, compuesta por una retracción del 21,8% en el destino Residencial (-17,6% para las Nuevas Construcciones con Destino Residencial) y del 26,4% para los metros solicitados No Residenciales.
- El análisis de los permisos solicitados en la Ciudad según la Calidad de la Edificación, considerando únicamente a las viviendas nuevas, muestra que en el acumulado a Octubre de este año continúa habiendo una participación mayoritaria de las de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*).
- La participación de las viviendas de *Tres o Más Ambientes* (35,4%) supera a las de *Dos Ambientes* (33,3%), que a su vez resulta mayor a la de los *Monoambientes* (31,5%).
- En CABA se rubricaron 3.669 Escrituras durante el mes de Octubre, lo que implica una caída del 40,4% en comparación con igual mes de 2017, la quinta consecutiva.
- El acumulado del total de Actos Escriturales realizados en los primeros diez meses cayó por primera vez en cuatro años a terreno negativo (-3,1%).
- Si bien la reducción se verificó tanto en las operaciones realizadas con hipotecas como en aquellas efectuadas sin apoyo crediticio, la merma fue mucho más pronunciada en las primeras (-81,4%) que en estas últimas (-22,4%).
- La participación de las Escrituras con financiación hipotecaria fue de un 9,7% en Octubre, el menor registro desde Diciembre de 2015.
- El monto medio por escrituración en dólares (130.168 USD) verificó una leve reducción con respecto al mes anterior (-0,9%) y una caída interanual algo más significativa (-5,9%). En moneda nacional, el promedio por operación (4.831.863 pesos) evidenció una duplicación en términos anuales (+100,1%).
- En la Provincia de Buenos Aires el total de Actos Escriturales en el mes de Octubre fue de 8.758: un 6,5% por encima del registro del mes anterior aunque un 27,3% por debajo del de igual mes de 2017.
- Las hipotecas representan un 9,6% del total de las operaciones. Esto se debió a la mayor caída interanual de las operaciones respaldadas con crédito bancario (-76,7%) respecto al desempeño, también negativo, de las realizadas sin Hipotecas (-6,3%).
- El valor promedio por Acto de Compraventa en el distrito bonaerense fue de 2.060.388 pesos, es decir 55.506 dólares cuando se convierte al tipo de cambio promedio del mes.
- La variación interanual mostró un incremento en moneda local del 68,9% más que contrarrestada por la variación del tipo de cambio en igual periodo (+112,7%), dando como resultado una caída interanual del monto medio en divisas del 20,2%.
- El valor total de créditos hipotecarios otorgados a los individuos durante el mes de Octubre en todo el país fue de 3.341 millones de pesos. Esto implicó una caída del 8,8% con respecto a Septiembre y del 64% con respecto a igual mes de 2017.
- Si se consideran estos créditos en moneda estadounidense – convertidos al tipo de cambio promedio de cada periodo - la caída mensual resulta ser del 7,5%, habida cuenta de la leve apreciación cambiaria evidenciada en el mes, y la interanual fue del 84%.
- Datos del BCRA sobre las financiaciones con garantía hipotecaria otorgadas en Noviembre muestran una reducción del 6,9% en pesos y del 3,4% en dólares con respecto al mes de Octubre.