

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 159

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2018

Buenos Aires | Enero 2019

▶ 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 Octubre 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.....	36

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	40
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	43
La compra venta de inmuebles.....	43

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	55
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 159

Enero 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) mostraron un final de año en franca contracción.
- El consumo de cemento evidenció una baja del 19,5% interanual en Diciembre, superando así al 17,8% de Noviembre y transformándose en la más significativa desde Julio de 2016.
- El consumo de cemento apenas superó la barrera de las 800 mil toneladas en el mes, convirtiéndose en el Diciembre de menor volumen desde el año 2012
- Pese a ello, el año culminó con una caída acumulada de apenas el 2,6%, que incluso dejó el nivel de consumo de cemento por encima del año 2016.
- En los últimos tres meses el retroceso en el consumo fue del 15,5% (y del 14,5% para los despachos), lo que constituyó la segunda mayor caída trimestral desde la crisis de la salida de la Convertibilidad, sólo superada por la del segundo trimestre de 2016.
- El Índice Construya volvió a reflejar una tasa de contracción aún más abrupta, dando cuenta de una caída histórica en el segmento de obra residencial. En Diciembre la merma fue del 31,7% interanual.
- Tanto en el análisis trimestral como, sobre todo, en el correspondiente exclusivamente al mes de Diciembre, se advierte que el Índice Construya retrocedió a niveles de 10 años atrás (2008-2009), quedando incluso por debajo del año 2007.
- Los datos correspondientes al mes de Noviembre provistos por el INDEC confirmaron la extensión del proceso de contracción a la gran mayoría de los insumos relevantes para la actividad sectorial.
- Al *Asfalto*, que ya venía mostrando caídas superiores al 40% interanual, lo siguieron ahora los *Artículos sanitarios de cerámica* (-42,1%) y los *Pisos y revestimientos cerámicos* (-32,2%).
- La tasa de variación del ISAC (-15,9%) ha tendido a alinearse con la del consumo de cemento y, en menor medida, con la del Índice Construya.
- Según datos de la AFCP, el ritmo de caída del consumo de cemento a *granel* se aceleró notoriamente en Noviembre, pasando del -0,9% (en Octubre) al -11,6% interanual.
- También mostraron en el mes una marcada aceleración en el ritmo de contracción del consumo en las *Grandes jurisdicciones* del país.
- Córdoba pasó de crecer un 2,1% en Octubre a descender 14,6% en Noviembre; al tiempo que el AMBA pasó de un marginal retroceso interanual del 0,8% en Octubre a una caída del 16,7% en Noviembre.
- En Diciembre el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó a 23.187, unos 249 menos que un año atrás. Ello representó una baja interanual del 1,06%.
- Las Restantes jurisdicciones del país fueron las que mostraron una tasa de caída mayor (-2,2%). Por su parte, las Grandes jurisdicciones directamente mantuvieron su ritmo de descenso (0,5% interanual).
- Catamarca, Chaco, Salta y Chubut (en ese orden) volvieron a ser las de mayor retroceso, representando entre las 4 la salida de la actividad de 194 empleadores.
- En la Ciudad de Buenos Aires, el número de empleadores se expandió en 115 durante los últimos doce meses, cuando entre todas las otras jurisdicciones que mostraron variaciones netas positivas acumularon un incremento de 129 empleadores.
- Aun así, el comportamiento más dinámico se observó, en términos relativos, en la región del Cuyo.

- Las firmas constituidas como Sociedades Anónimas disminuyeron del -0,4% al -0,2% en Diciembre su tasa de contracción, al tiempo que las Sociedades de Responsabilidad Limitada pasaron a terreno negativo (-0,1%, cuando en Noviembre su variación interanual había sido nula).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Diciembre un alza mensual del 2,4%.
- La variación mensual del rubro Materiales fue la más baja desde Octubre de 2017, muy por debajo del pico del 9,7% correspondiente al mes de Septiembre.
- El Indicador culminó el año con un alza punta-punta del 55,9% interanual, superando holgadamente todos los registros previos de la serie.
- El capítulo Materiales finalizó el mes de Diciembre en un nivel 70,4% más alto que el de igual mes de 2017. Por su parte, Mano de Obra tuvo una suba del 37% interanual, inferior incluso al 40,9% registrado en Diciembre de 2016.
- La evolución de los Materiales estuvo a lo largo del año íntimamente ligada a lo acontecido con el tipo de cambio.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses cerró el año 2018 un 33,9% por debajo del pico de Junio de 2015, y apenas un 6,6% por debajo del de Febrero de 2016.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial se retrajo en el mes de Noviembre. La información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisoria, indica que se registraron 411.100 puestos de trabajo durante el antepenúltimo mes del año 2018, lo que supone una merma del 1,4% en relación a Octubre pasado.
- La tasa de variación interanual también es negativa y profundiza su tendencia contractiva. La comparativa para Noviembre marca una caída del 5% en relación a igual mes de 2017.
- Este nivel de Noviembre configura el registro más bajo de empleo sectorial desde Julio de 2017, al tiempo que resulta inferior a la media histórica para el mes en estudio.
- El acumulado para los primeros 11 meses del 2018 muestra una media de ocupación que supera un 3,3% a la de igual período del año precedente.
- La reducción de los planteles medios de las firmas constructoras determinó una baja en el indicador de empleo promedio que se situó en los 14,1 puestos de trabajo registrados por empresa, un 0,8% menor al nivel de Octubre último.
- El tamaño medio de las firmas constructoras no sólo se ubicó un 2,7% por debajo del registro correspondiente a igual mes de 2017, sino que marcó su menor nivel en algo más de un año.
- Se observó una marcada contracción en el volumen de ocupación de las firmas con plantel igual o superior a los 500 empleados. La reducción se concentró en las firmas de entre 500 y 1.000 obreros, al tiempo que el subconjunto de empresas de mayor porte (superior a los 1000 trabajadores) mantuvo su nivel de ocupación y también una cantidad de establecimientos similar a la de Octubre pasado.
- La caída en el volumen de ocupación sectorial se hizo sentir en todo el país. Los partidos que conforman el GBA resultaron los más afectados, explicando un 25% del total de la contracción en el país de puestos de trabajo registrados durante el mes bajo análisis.
- Por segundo mes consecutivo, la Región Noreste Argentino es la de peor desempeño a nivel nacional, evidenciando una retracción del orden del 4,7% mensual.
- Cuando se contrasta el volumen de empleo registrado en Noviembre de 2018 con el observado en igual mes de 2017, se comprueba que la merma se encuentra impulsada por lo sucedido en el *resto del país*, cuyo ritmo de caída duplica la media nacional.
- En 6 provincias argentinas se alcanzaron los niveles de empleo más bajos de la serie histórica en lo que va del 2018: Chubut y Santa Cruz en el mes de Julio (coincidiendo con el período invernal), San Luis en el pasado mes de Octubre y, finalmente, Chaco, Formosa y La Pampa en Noviembre.
- La Capital Federal ha vuelto a constituirse en el distrito con mayor peso en la estructura del empleo sectorial de todo el país, superando además en un 6,6% el volumen de ocupación del GBA.

- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en Noviembre fue de \$22.584,3, marcando un incremento del 27,7% interanual.
- Más de la mitad de los trabajadores del sector (61,6%) percibieron una remuneración media superior a los \$14.000 mensuales, al tiempo que casi 1 de cada 4 (23,5%) recibieron un salario promedio mayor a los \$24.000.
- En el acumulado de lo que va del año, las jurisdicciones de la Región Patagonia continúan liderando la dinámica salarial. La Provincia de Chubut registra una media salarial un 37,7% superior a la verificada a lo largo de los primeros 11 meses de 2017.
- El promedio salarial de los trabajadores de la construcción, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, experimentó una caída del 14% interanual en Noviembre.

Situación Inmobiliaria

- El volumen de superficie proyectada en los permisos de edificación registrados durante Noviembre alcanzó los 635.913 m², lo que representa la tercera retracción consecutiva en relación al mes precedente y la segunda en forma interanual.
- El balance de 2018 registra así ocho meses de caída de los once transcurridos, acumulando una merma interanual del 7,8%.
- La disminución en el volumen de proyectos de edificación resultó relativamente generalizada, y a diferencia de lo acontecido en el mes anterior, no se explica principalmente por la caída de permisos en la Ciudad de Buenos Aires.
- Durante el mes de Octubre, tres de las seis regiones en las que se divide el país han mostrado una evolución positiva interanual, mientras que las tres restantes han evidenciado retrocesos.
- La región con mejor performance ha sido el NOA (39,7%), seguida del NEA (20,3%). Por el contrario, el Área Metropolitana de Buenos Aires se erigió en la región con peor desempeño mostrando una contracción del 10,8% interanual en dicho mes.
- En Noviembre se solicitaron 81 nuevos permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que involucraron un total de 106.062 m², lo que representa un incremento interanual del 8% en los permisos y del 20% en el metraje incluido en ellos.
- Esta expansión se explica exclusivamente por la superficie solicitada para construir con destino *residencial* que presentó una suba del 30,2% interanual, al tiempo que la destinada a construcciones *no residenciales* fue un 35,4% inferior que la presentada un año atrás.
- El total de superficie solicitada para edificar en la CABA entre los meses de Enero y Noviembre de 2018 fue de 1.384.315 m², esto es un 20,7% menos que en igual período del año precedente.
- La comparativa con el acumulado a Noviembre de 2017 muestra que en el 2018 hubo una menor participación de los proyectos de vivienda de Alta Calidad (categorías Lujosa y Suntuosa), que de todas maneras conservan un 55% del total.
- En lo que va del 2018 y por primera vez desde al menos el año 2011, la participación de las viviendas de *Tres o Más Ambientes* (35,4%) supera a las de *Dos Ambientes* (33,5%), que a su vez resulta mayor a la de los *Monoambientes* (31,1%).
- Por sexto mes consecutivo, los Actos Escriturales en la Ciudad de Buenos Aires y en la provincia homónima, marcaron una contracción en relación con los niveles observados un año atrás.
- El total de Escrituras firmadas en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 3.689 en el mes de Noviembre de 2018, en línea con el registro de un mes atrás pero cayendo un 45,8% en términos interanuales.
- La caída verificada en Noviembre fue particularmente aguda en el caso de las operaciones realizadas con crédito hipotecario, con una merma del 23% en relación a Octubre y del 87% con respecto a igual mes de 2017.
- El monto total involucrado en las escrituras de la Ciudad de Buenos Aires fue de 16.941 millones de pesos, lo que brinda un promedio por operación de 4.592.283 pesos, es decir 125.957 dólares estadounidenses.

- En términos interanuales, por su parte, el alza del monto promedio por Escritura fue de 89,4% en pesos mientras que en dólares sufrió una caída del 9,1%.
- La cantidad de Actos Escriturales registrados en la Provincia de Buenos Aires en Noviembre fue de 9.329, nivel que se situó por sobre el verificado en Octubre (+6,5%) pero que representó una caída del 27% en relación al de Noviembre de 2017.
- Las operaciones con hipotecas representaron un 7% del total de escrituras registradas.
- Las escrituras registradas en la Provincia exhibieron un monto promedio de \$1.933.140, el equivalente a 53.022 dólares convertidos al tipo de cambio promedio del mes.
- El monto de créditos hipotecarios otorgados a individuos a lo largo del país en Noviembre totalizó los \$3.112 millones, un 6,7% menos que en Octubre último. La evolución de este tipo de financiamiento se mantiene así en una larga tendencia contractiva que completa ya ocho meses.
- La comparativa interanual evidencia una contracción del 69,2%. Si se consideran estos créditos en moneda estadounidense – convertidos al tipo de cambio promedio de cada periodo - la caída mensual resulta ser del 3,4% y la interanual del 85,5%.