

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 160

Correspondiente al período Diciembre 2018 – Enero 2019

Buenos Aires | Febrero 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.....	11
Costos.....	16
La construcción en el empleo	19

Situación Laboral en la Construcción a Diciembre 2018

El empleo agregado en la construcción.....	23
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

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° 160

Febrero 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de cemento e Índice Construya) iniciaron el año 2019 extendiendo la dinámica contractiva con que culminaran 2018, pero mostraron signos de moderación en el ritmo de caída.
- En el caso del consumo de cemento, la merma interanual alcanzó al 16,3%, la más leve de los últimos 3 registros (-19,5% en Diciembre y -17,8% en Noviembre).
- Respecto al mes anterior, el consumo de cemento de Enero fue un 8% más elevado que el de Diciembre, registrando la mayor tasa de incremento mensual para ese mes desde el año 2013.
- La cantidad de toneladas consumidas fue levemente superior a la de igual mes de 2017 y también más elevada que la de Enero de 2016.
- Desde el punto de vista geográfico, se constató en el consumo de cemento una ampliación de la brecha entre la tasa de caída en las Grandes jurisdicciones y en las Restantes del país, ya que estos últimos retroceden más intensamente, llegando en Diciembre a evidenciar una baja interanual del 24,8%.
- En Diciembre no hubo ninguna jurisdicción que escapara a la dinámica contractiva interanual. Más aún, Mendoza, Chubut y Córdoba (en ese orden) fueron las únicas jurisdicciones cuya tasa de caída no alcanzó los dos dígitos.
- El Índice Construya experimentó en Enero un descenso del 20,1% interanual, que, aunque elevado, resultó más moderado que el 30,4% de Noviembre y el 31,7% de Diciembre.
- Al observar la variación mensual se constató un incremento del 14,4% respecto a Diciembre de 2019, el alza más pronunciada para un mes de Enero de toda la serie histórica.
- Pese a ello, el nivel en que quedó el indicador de Enero fue el más bajo para dicho mes desde el año 2010.
- Los datos del ISAC correspondientes al mes de Diciembre provistos por el INDEC reflejaron una aceleración de la dinámica contractiva respecto a Noviembre para la mayoría de los insumos de la construcción.
- Como consecuencia de este comportamiento, el ritmo de caída interanual del ISAC se aceleró, pasando del -15,9% de Noviembre al -20,5% en Diciembre.
- Durante Enero el número de empleadores en actividad de la Industria de la Construcción se elevó a 23.533, siendo 243 menos que un año atrás. Ello representó una baja interanual del 1,02%.
- A partir de 2015, la cantidad de empleadores del sector se ha mantenido prácticamente inalterada, mostrando una muy baja elasticidad respecto al nivel de actividad, independientemente de la etapa del ciclo económico de que se trate.
- Las *Restantes jurisdicciones del país* fueron las que mostraron una tasa de caída mayor (-2,2%), mientras que las *Grandes jurisdicciones* directamente aminoraron marginalmente su ritmo de retroceso, ubicándose en el -0,4% interanual.
- Catamarca, Salta, Chaco y Chubut volvieron a ser las provincias de mayor caída, registrando todas ellas tasas de contracción de dos dígitos y explicando en conjunto la salida de la actividad de 206 empleadores.
- Contrariamente, entre Mendoza y San Juan incorporaron en los últimos doce meses un total de 80 empleadores, aunque la más dinámica sigue siendo La Rioja, que elevó su universo empresario en un 18,5% (24 empleadores).

- Enero mostró un comportamiento divergente entre las formas empresariales menos complejas (Unipersonales y Sociedad de personas), las que aceleraron su ritmo de caída, mientras que las Sociedades Anónimas retornaron, aunque marginalmente, a terreno positivo (+0,1% en Enero).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) inició el 2019 con un alza del 2,4% mensual, el onceavo incremento mensual superior al 2% en los últimos 13 meses.
- La tasa de incremento del costo de los *Materiales* volvió a elevarse. En efecto, el aumento mensual de este rubro fue del 2,6%, por encima del 1,7% registrado en Diciembre.
- El costo del capítulo *Mano de obra* registró un nuevo ascenso, esta vez del 1,8% mensual.
- El actual Nivel General del Índice de Costos se ubicó un 54,1% por encima del correspondiente a Enero de 2018, variación que en el caso del rubro *Materiales* alcanzó al 68,9%.
- Los costos de construcción medidos en dólares reflejaron en Enero de 2019 un crecimiento mensual del 3,7%.
- Comparando el nivel de Enero de 2019 respecto al del mes de Agosto de 2018 (antes del último salto devaluatorio que tuviera lugar justamente a finales de ese mes), el tipo de cambio evidenció un alza del 24,2%, similar a la variación acumulada en igual período por el capítulo *Materiales* que ya alcanzó al 21,5%.

Situación Laboral

- Los datos correspondientes a Diciembre, de carácter provisorio, arrojan un volumen de ocupación de 403.451 puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción. Este nivel representa una disminución del 2,2% mensual.
- Si bien esta merma resultó más moderada que la verificada en iguales meses de años anteriores, la contracción acumulada en los últimos dos meses fue del 3,3%, siendo de mayor intensidad que las observadas en igual período de 2016 y 2017 y también levemente superior a la media histórica.
- El volumen de ocupación en Diciembre resultó un 3,5% inferior al de igual mes de 2017, lo que supuso una mejora en la dinámica interanual (la primera desde Abril de 2018).
- El cuarto trimestre del 2018 culmina con una contracción del 3,7% en el número de puestos de trabajo registrados de la construcción. Se trata así de la primera caída luego de 7 trimestres consecutivos de crecimiento.
- El balance de 2018 en materia de empleo sectorial presenta una media de ocupación de 418.261 puestos de trabajo registrados, esto es un 4,3% superior a la media histórica, configurando el registro más elevado desde el 2011.
- La baja mensual se explicó tanto por una reducción en los planteles medios de las constructoras, como por la menor cantidad de empleadores registrados.
- El indicador de empleo promedio quedó en un nivel de 13,9 puestos de trabajo registrados por empresa, un 1,5% menor que en Noviembre último.
- El tamaño medio de las firmas constructoras no sólo se ubicó un 2,2% por debajo del registro correspondiente a igual mes del 2017 (la cuarta caída consecutiva), sino que marcó su nivel más bajo en algo más de un año.
- El indicador de empleo promedio culminó el 2018 en un nivel de 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, ubicándose así no sólo un 4,5% por encima de la media histórica sino que también muy próximo al máximo registro correspondiente al año 2011.
- La merma del empleo en Diciembre se hizo sentir en todo el territorio nacional. Fueron 21 de las 25 jurisdicciones del país las que exhibieron un volumen de ocupación inferior a la del mes precedente.
- Los partidos que conforman el GBA resultaron los más afectados en Diciembre. Con una contracción del 3,2% mensual, este distrito explicó algo más de un cuarto (26%) de la disminución total de puestos de trabajo verificada a nivel nacional.
- El NOA se destacó por exhibir la retracción mensual más marcada (-5%), seguida por el NEA con una disminución del 3,1% en la cantidad de puestos de trabajo del sector.

- Las *grandes jurisdicciones* impulsaron la expansión del empleo en 2018. Estos distritos alcanzaron durante el año su nivel máximo de participación en la estructura del empleo sectorial.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires promedió un crecimiento del 10,1% interanual en 2018. Excluyendo la evolución de este distrito, el ritmo de crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo en el Resto del país se reduce a menos de la mitad.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$ 32.267 durante el último mes de 2018.
- El salario medio se expandió así a una tasa del 30,4% interanual y un 25,6% mensual en Diciembre.
- Se notó una marcada aceleración del ritmo de incremento de las remuneraciones en el cuarto trimestre del año. De todas maneras, la pauta de crecimiento del 2018 resultó en todos los casos inferior a la verificada en el año anterior.
- Casi la totalidad de las jurisdicciones del país dieron cuenta de una aceleración de la pauta salarial durante el mes de Diciembre. Las jurisdicciones de la Región Patagonia continúan liderando la dinámica de crecimiento de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados.
- La media salarial de los trabajadores de la construcción, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, experimentó una caída del 11,7% interanual en Diciembre.
- La intensidad de la contracción resulta más baja al analizar lo acontecido a lo largo de todo el 2018 (-6%), ya que el comportamiento de los precios al consumidor ha sido más moderado a lo largo del primer semestre del año.

Situación Inmobiliaria

- En 2018 el total de superficie proyectada para construir incluida en los permisos de edificación con representatividad a nivel nacional relevados por el INDEC fue de 8.081.087m².
- Se cierra así un año en el que sólo tres de los doce meses evidenciaron mejoras interanuales, dando como resultado una caída del 7,9% en el total de superficie con respecto al año anterior.
- Tal como viene ocurriendo desde Mayo de 2018, la incidencia de la superficie solicitada para construcción en la Ciudad de Buenos Aires fue nuevamente negativa para el indicador global.
- En Noviembre, solo dos de las seis regiones de la Argentina han registrado mejoras interanuales, agrupados en función de los permisos de los Municipios incluidos dentro de la muestra del INDEC: AMBA (+18,3%) y Patagonia (+16,1%). Las cuatro restantes verificaron mermas en igual comparación: NOA (-8,8%), NEA (-5,6%), Cuyo (-25,6%) y Centro (-26,7%).
- Durante 2018, tanto el número de los permisos solicitados como la superficie solicitada en ellos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires se retrajeron en términos interanuales.
- En Diciembre se solicitaron 60 permisos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires por un total de 82.733 m², lo que representa una merma del 40,2% interanual en el metraje involucrado y similar caída en términos del número de solicitudes.
- El total anual acumulado durante 2018 fue de 1.467.048 m², un 22,1% por debajo de los registros de 2017, mostrando la primera caída interanual desde el 2015.
- La proporción de superficie solicitada con destino Residencial en todo el 2018 fue del 79,2% en la Ciudad, en línea con los registros de los dos años previos (77,8% en 2017 y 76,6% en 2016).
- En 2018 se produjo una leve reducción de 3 puntos porcentuales en la participación de las viviendas de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*). Aún con esta caída, el segmento continuó dando cuenta de más de la mitad (56%) de los metros solicitados.
- El total de viviendas nuevas proyectadas mostró una reducción significativa durante el año bajo análisis (-23,2%). Por primera vez desde al menos el año 2011, ha sido mayoritaria la participación de las viviendas de *Tres o Más Ambientes* (35,4%), seguidas de aquellas de *Dos Ambientes* (33,5%) y en último lugar, los *Monoambientes* (31%).
- En Diciembre la cantidad de operaciones de compraventa de inmuebles realizadas en la Ciudad de Buenos Aires fue de 4.656 unidades, registrando una variación positiva en relación con el mes precedente pero cayendo un 41,1% con respecto a igual mes de 2017.

- El total de Escrituras rubricadas en 2018 mostró una caída del 12,4% con respecto a 2017, la primera reducción interanual desde 2014.
- El desempeño en la Ciudad de las Escrituras registradas con hipoteca bancaria durante Diciembre presentó una caída del 85,6% interanual, versus una merma del 22,6% en las operaciones realizadas sin respaldo, disminuyendo así la participación de aquellas en el total mensual al 7,2%.
- El valor medio por operación de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$ 4.015.255, es decir, 105.985 dólares estadounidenses teniendo en cuenta la cotización promedio de la divisa en el mes de Diciembre. En términos interanuales se observaron caídas del 26,2% en pesos y del 7,1% en dólares.
- En la Provincia de Buenos Aires el total de Escrituras registradas en el último mes de 2018 fue 14.980, lo que significó una merma del 27% respecto a Diciembre de 2017, acumulando así siete caídas interanuales consecutivas.
- En cuanto al desempeño de las hipotecas en la Provincia de Buenos Aires, en el mes de Diciembre estas dieron cuenta de tan sólo el 4,9% del total rubricado, representando así la menor proporción desde al menos Enero 2005. De todas formas, durante 2018 un 24,8% del total operaciones en el distrito bonaerense contaron con respaldo crediticio.
- El valor promedio por operación registrada en la Provincia de Buenos Aires en el último mes del año ascendió a 1.789.056 pesos, valor que se traduce a 47.223 dólares estadounidenses.
- El otorgamiento de créditos hipotecarios a individuos a lo largo del país durante Diciembre fue de \$2.799 millones, un 10,1% por debajo del mes precedente. De este total, \$2.582 millones pueden considerarse destinados a vivienda por tratarse de plazos que superan los 10 años.
- En términos interanuales la merma resulta aún más significativa, alcanzando al 78% en pesos y reduciéndose a una décima parte si se considera el monto en dólares estadounidenses (-90%).
- Los últimos datos publicados por el BCRA proyectan una baja adicional del 16% en el otorgamiento de préstamos hipotecarios a personas físicas en Enero de 2019 en relación con Diciembre.