

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 161

Correspondiente al período Enero – Febrero 2019

Buenos Aires | Marzo 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.....	12
Costos.....	17
La construcción en el empleo	19

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2019

El empleo agregado en la construcción.....	25
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia.....	30
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° 161

Marzo 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los indicadores más actualizados correspondientes al nivel de actividad sectorial (consumo de Cemento e Índice Construya) reflejaron en Febrero renovadas muestras de estabilización, confirmando la tendencia que había comenzado a advertirse en Enero.
- En el caso del consumo de Cemento, la tasa de caída interanual se desaceleró sensiblemente, reduciéndose a tan sólo un 0,3%.
- Por primera vez desde el año 2007 el consumo de cemento fue más elevado en Febrero que en Enero. Y, a su vez, con excepción del año 2018, fue el mes de Febrero con mayor consumo de la historia.
- La tasa de caída interanual del Índice Construya se redujo al 13,2%, la menor desde Agosto del año pasado. A su vez, la variación mensual (en su versión desestacionalizada) mostró un incremento del 5,3%.
- La serie desestacionalizada del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) evidenció en Enero un alza mensual del 4,4%, la primera variación positiva desde Agosto del año pasado.
- Los datos de dicho mes provistos por el INDEC evidenciaron a su vez una *performance* (medida por la tasa de variación interanual) menos desfavorable en prácticamente todos los insumos relevados para la elaboración del ISAC.
- El análisis más desagregado de la evolución del consumo de cemento por jurisdicción para el mes de Enero indica que tanto las *Grandes jurisdicciones* como las *Restantes* disminuyeron su ritmo de caída, y estas últimas lo hicieron en una proporción mayor que las *Grandes*.
- Ocho de las provincias del Norte Argentino y tres de la Región Pampeana (Entre Ríos, La Pampa y Santa Fe) experimentaron caídas en el consumo de cemento superiores al 20% interanual.
- El análisis según envase evidenció una desaceleración del ritmo de caída en ambas tipologías (en bolsa y a granel).
- El consumo de cemento *a granel* fue en Enero de 2019 un 10,9% mayor que en igual mes de 2015, mientras que el realizado *en bolsa* fue un 14,3% más bajo que en aquel entonces.
- El universo de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó en Febrero a 23.778, siendo 265 menos que un año atrás, lo que representó un descenso interanual del 1,1%.
- La tenue disminución en la cantidad de empleadores que dejaron la actividad en los últimos doce meses estuvo fundamentalmente amortiguada por el mejor desempeño de las *Grandes jurisdicciones*, siendo que la mayor parte de la caída siguió correspondiendo a las *Restantes jurisdicciones*, tanto en términos absolutos (-180) como relativos (-2,2%).
- Catamarca, Salta, Chaco y Chubut volvieron a ser las jurisdicciones de mayor retroceso, mostrando todas ellas tasas de contracción de dos dígitos. Entre las *Grandes jurisdicciones*, la Ciudad de Buenos Aires volvió a ser la más dinámica, incorporando en los últimos doce meses 120 nuevos empleadores.
- Por Tipo de Actividad, sobresalió la dinámica de *Subcontratistas*, que volvió a acelerar su ritmo de caída por quinto mes consecutivo (-3,1% interanual).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Febrero un alza mensual del 2%. Esta variación significó el 12vo mes de los últimos 14 con subas mensuales iguales o superiores al 2% (en los otros dos meses, fueron del 1,9%).

- Sin embargo, el dato más importante estuvo dado por el incremento que mostró nuevamente el rubro Materiales, que evidenció en Febrero un aumento del 3% mensual, el más importante desde Octubre de 2018.
- Por cuarto mes consecutivo, la tasa de incremento del nivel general de costos de construcción se ubicó por encima del 54% interanual; variación que superó el 70% en el caso de los Materiales.
- Por sexto mes consecutivo el nivel de costos de construcción medidos en dólares estadounidenses terminó por debajo del correspondiente al período Febrero-Marzo de 2016, anterior momento de fuerte devaluación de la moneda.

Situación Laboral

- En una evolución atípica para un mes de Enero, el empleo sectorial se expandió en el inicio de 2019. La cantidad de puestos de trabajo registrados ascendió a 405.364, marcando así una recuperación del 1% mensual.
- La comparativa interanual con Enero de 2018 arroja una disminución del 2,4% en la cantidad de puestos de trabajo registrados, lo que constituye una contracción de menor intensidad que la verificada durante los tres meses precedentes.
- El rebote de Enero se explicó exclusivamente por la expansión de los planteles de las firmas constructoras. De esta manera el indicador de empleo promedio exhibió un significativo impulso que lo llevó a alcanzar los 14,2 puestos de trabajo registrados por empresa.
- No obstante, el tamaño medio de las firmas constructoras se ubicó un 1% por debajo del nivel correspondiente a igual mes de 2018.
- Las firmas constructoras de más de 500 empleados representaron el 10,9% del total de los puestos de trabajo registrados en Enero, incrementando su participación en 0,4 p.p. en relación a Diciembre y marcando el mayor nivel desde Octubre último.
- En 13 de las 25 jurisdicciones del país la evolución mensual del empleo resultó favorable.
- Algo más de 1 de cada 4 nuevos puestos de trabajo creados en Enero estuvieron localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- La evolución en la provincia de Santa Fe también merece especial consideración, siendo que explicó un 21% de la creación bruta de puestos de trabajo.
- Las provincias de la Región Cuyo (San Juan, Mendoza y San Luis) fueron las que presentaron, en conjunto, el mayor ritmo de expansión en relación a Diciembre. En esta región, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Enero superó un 4,7% la correspondiente al último mes del 2018.
- Tan sólo 6 jurisdicciones registraron un nivel de ocupación superior al de Enero de 2018, entre las cuales se destaca Neuquén con un incremento del 13,3% interanual.
- La evolución menos favorable continúa siendo la de la Provincia de Chaco, con una tasa de caída que superó el 30% interanual.
- Con 86.029 puestos de trabajo registrados, el empleo en CABA marcó un nuevo máximo para un mes de Enero, al tiempo que exhibió un incremento del 2,3% mensual, más que duplicando la expansión verificada en los municipios del conurbano bonaerense (0,9%).
- Mientras que en la capital del país la cantidad de puestos de trabajo registrados en Enero de 2019 fue un 5,9% superior a la observada en igual mes de 2018, la misma comparativa para el GBA arroja una merma del 3,8%.
- La media de las remuneraciones en el mes de Enero alcanzó los \$24.067,2, marcando un incremento del 36,1% interanual. De esta manera, la dinámica salarial se acelera por segundo mes consecutivo acusando el efecto de la renegociación paritaria de fines del año pasado.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados que percibieron un salario igual o superior a los \$38.000 en Enero fue casi el triple que la verificada en igual mes del 2018 (+194,4%).
- El ritmo de incremento de los salarios nominales se aceleró durante los meses de Diciembre y Enero a lo largo de todas las regiones del país. La aceleración de mayor intensidad se verificó en la Región Noreste, la de menor pauta de crecimiento.

- La media salarial de los trabajadores de la construcción, una vez descontado el efecto de la variación de los precios, experimentó una caída del 8,8% interanual en Enero.
- El escenario a nivel nacional continúa mostrando un panorama de reducción generalizada de los salarios medios deflactados por el IPCNu. Tanto cuando se considera Enero como cuando se analiza a nivel integral el 2018, tan sólo dos jurisdicciones escapan a la tendencia general (Tierra del Fuego y Salta en el primer caso, Chubut y Tierra del Fuego durante el año pasado).

Situación Inmobiliaria

- La superficie incluida en los Permisos de Construcción con cobertura nacional registró en Enero un incremento del 7,4% interanual. De esta manera, el 2019 se ubica como el segundo mejor comienzo de año para el metraje permitido desde el inicio de la nueva serie en Enero de 2016.
- Sustrayendo el metraje de la Ciudad de Buenos Aires (serie 59 Municipios), puede observarse que en el inicio de 2019, a diferencia de lo ocurrido en los periodos precedentes, los Municipios del Interior mostraron una peor performance que el agregado.
- El último mes de 2018 evidenció igual cantidad de regiones con crecimiento y con caídas en sus superficies proyectadas. El grupo con mejor desempeño fue encabezado por la región de Cuyo (+59,8%), seguido por el NOA (11,4%) y por la región Centro (2%).
- En Enero se solicitaron 64 permisos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires, un 26,4% menos que los requeridos en igual mes de 2018, mientras que la superficie en ellos implicada mostró un crecimiento del 63,8% interanual, evidenciando un fuerte incremento (+123%) en el metraje promedio.
- El aumento interanual en la superficie solicitada se debió exclusivamente a aquellas con destino Residencial, que registraron un alza del 97% y, dentro de ellas, las Nuevas Construcciones con Destino Residencial (119,4%).
- El primer mes de 2019 muestra una altísima participación de las viviendas de Alta Calidad (categorías *Lujosa* y *Suntuosa*). Dentro de ellas, a su vez, se destaca la proporción de las de tipo Suntuosa, que alcanzaron la mayor participación desde al menos 2011, representando un 69% del total del metraje solicitado con destino Residencial.
- Siguiendo la tendencia que se había manifestado a lo largo de 2018, un 42% de las viviendas solicitadas se correspondió con aquellas de *Más de dos Ambientes*, seguidas de los *Monoambientes* (30,6%) y, finalmente, las unidades de *Dos ambientes* (27,4%).
- En Enero de 2019 la cantidad de Escrituras rubricadas en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.027, menos de la mitad de las que se habían firmado en igual mes de 2018 (-54,9%).
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas dieron cuenta de un 10,8% del total de Actos, mostrando una importante caída (-88,2%) en la cantidad de operaciones con respecto a Enero de 2018, cuando habían participado en un 41,3% del total de Escrituras.
- El monto total involucrado en las Escrituras registradas en Enero fue de 10.356 Millones de pesos, dando así un valor medio de \$ 5.109.194, lo que, traducido a divisas según el tipo de cambio promedio del mes bajo análisis da un total de 136.584 dólares estadounidenses por operación.
- En el distrito bonaerense la merma interanual de las Escrituras en Enero de 2019 fue casi idéntico al de la Ciudad capital, con una caída del 54,7%.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas presentaron una retracción mucho mayor, del 95%, al caer de casi 5.000 a 250 en una comparación interanual. Así, en el mes bajo análisis tan sólo un 7,9% de los Actos fueron realizados mediante hipotecas.
- Los montos medios por operación en la Provincia de Buenos Aires fueron de 2.545.439 pesos o 68.047 dólares por operación durante Enero. Estos valores implican un incremento interanual del 42,7% para el promedio en moneda local y una caída del 27,4% para el monto promedio por Escritura en moneda estadounidense.
- En Enero también continuó el fuerte descenso interanual en el otorgamiento de préstamos para la vivienda, según los datos publicados por el Banco Central, registrando una caída del 78,5%. Cuando se evalúa en moneda estadounidense, al tipo de cambio promedio del cada mes, la merma alcanza el 89%.



- El total otorgado en Enero fue de 2.350 Millones de pesos, de los cuales 2.116 Millones correspondieron a vivienda, al tener un plazo superior a los 10 años.
- Datos provisorios sobre el otorgamiento de créditos hipotecarios hablan de una caída adicional del 9% en Febrero, tanto en moneda local como en dólares. En cuanto al monto otorgado en los inicios del mes de Marzo, la información disponible muestra un incremento mensual del 14% en moneda local y del 5,8% en denominación extranjera.