

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 166**

Correspondiente al período Junio – Julio 2019

Buenos Aires | Agosto 2019

▶ <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.....	11
Costos.....	16
La construcción en el empleo .....	18

### **Situación Laboral en la Construcción a Junio 2019**

El empleo agregado en la construcción.....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia.....	27
El salario en la construcción.....	30
La evolución del salario real.....	34

### **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
La compra venta de inmuebles.....	42

### **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados.....	49
--------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 166

## Agosto 2019

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El nivel de consumo de cemento en Julio fue superior al de igual mes del año pasado. En este caso, el alza fue del 5,1% interanual, incluso mayor al 4,3% registrado en igual período de 2018.
- Por cuarta vez en la historia, el consumo de cemento durante dicho mes quedó por encima del millón de toneladas, quedando levemente por debajo de los registros correspondientes a los años impares 2013, 2015 y 2017.
- En el mes de Julio fue la primera vez desde Octubre de 2016 que el consumo de Cemento en *bolsa* tuvo una mejor performance que el realizado a *granel*.
- La evolución del consumo en las *Grandes jurisdicciones* fue menos favorable que en las *Restantes del país*, circunstancia que no tenía lugar desde la primera mitad del año 2017. En efecto, las *Restantes* prácticamente duplicaron la tasa de crecimiento de las primeras.
- Mientras que en Mayo fueron 8 las jurisdicciones que mostraron guarismos positivos en el consumo de cemento, en Julio ese número ascendió a 17.
- El Índice Construya se mantuvo en terreno negativo, registrando en Julio una baja interanual del 7,5%. No obstante, la versión desestacionalizada de este indicador reflejó una suba del 2,8% mensual, revirtiendo así la caída de los dos últimos meses.
- El ISAC (versión desestacionalizada) afrontó en Junio su mayor retroceso mensual desde Noviembre del año pasado, con una baja del 4,2%.
- Considerando su nivel, se advierte que el mismo resultó tan sólo superior al de igual mes de 2012 y 2016, quedando por detrás de todos los restantes años.
- En Julio la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción retrocedió un 0,07% interanual. Como consecuencia, tal como ya había ocurrido en Junio, ese número (20.665) quedó por debajo del correspondiente a igual período de 2015.
- El marginal descenso del universo empleadores se explicó tanto por la menor tasa de incremento entre las *Grandes jurisdicciones* como por el mayor ritmo de contracción entre las *Restantes jurisdicciones*.
- El número de jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior al de un año atrás volvió a crecer, llegando ahora a 14.
- En lo que atañe a la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la caída interanual y el deterioro respecto a Junio se explicó, en primer lugar, por el mayor descenso de las *Unipersonales*, y en segundo lugar por las *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que disminuyeron su tasa de expansión.
- En cuanto al Tipo de Actividad, la baja interanual fue producto del comportamiento de las *Constructoras/Contratistas*, que se ubicó, por primera vez en el año, en terreno negativo.
- La suba mensual del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) fue del 2,4%, poco menos que duplicando la tasa de incremento del mes anterior (1,3%).
- Dicho aumento en la tasa de variación se explicó exclusivamente por el comportamiento del rubro *Mano de obra*, cuyo costo se elevó en el mes de Julio un 4,3% mensual.
- El capítulo Materiales durante el mes de Julio experimentó un alza de apenas el 1,3%, la cuarta disminución (en relación a la tasa del mes anterior) en forma consecutiva y la más baja desde Marzo de 2017.

- Medido en dólares estadounidenses, el nivel general de costos de construcción experimentó una nueva suba mensual del 5,4%; que sumada a la del 4% que había tenido lugar durante Junio significó la acumulación de un aumento del 9,6% en los dos últimos meses.
- Fruto de ello, el indicador superó el nivel de 80 (Índice Base Diciembre 2014 = 100) por primera vez desde Septiembre de 2018. De todas formas, la depreciación de la moneda ocurrida durante Agosto volverá a cambiar esta situación.

## Situación Laboral

- La ocupación sectorial mostró una retracción durante el mes de Junio. Según la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente, el nivel de empleo formal en la Industria de la Construcción ascendió a 410.336 puestos de trabajo registrados durante el sexto mes del 2019.
- El comportamiento del empleo resulta consistente con la evolución reciente del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), el cual exhibió una nueva contracción en el mes de Junio que se suma a las observadas durante Marzo y Abril. De esta manera, la evolución del empleo acompaña, con cierto rezago como cabe esperar, el comportamiento de la demanda de materiales.
- La tasa de variación interanual ha exhibido una progresiva aceleración de su dinámica contractiva. El mes de Junio marcó un volumen de ocupación sectorial 2,4% inferior al registrado en igual mes de 2018, siendo la evolución más desfavorable desde Octubre pasado.
- El segundo trimestre del año culminó con una media de ocupación que alcanzó los 415.152 puestos de trabajo registrados, nivel que se ubica 2,1 % por debajo de la marca observada un año atrás.
- Pese a esto, el promedio de puestos de trabajo registrados durante los primeros seis meses de 2019 se ubica entre los más elevados de la serie histórica superado, apenas, por los verificados en iguales períodos de los años 2008, 2011 y 2018.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en un nivel de 14,2 puestos de trabajo por empresa, marcando una contracción del 1,7% mensual.
- Las empresas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores han venido creciendo en importancia, alcanzando en Junio una participación record del 12,1% en la estructura de la ocupación sectorial.
- En el mes bajo análisis se verificó una reducción de los planteles de las medianas y grandes constructoras, lo que se tradujo en un desplazamiento desde los segmentos de 300 o más empleados hacia los de menor cantidad de trabajadores.
- Dos terceras partes de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional presentaron en el mes de Junio un nivel de ocupación sectorial inferior al alcanzado un mes atrás (la proporción más elevada desde Diciembre pasado).
- La Región Metropolitana resultó la gran protagonista a la hora de dar cuenta de la contracción verificada a nivel nacional. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios que conforman el Gran Buenos Aires explican casi la mitad de la reducción de puestos de trabajo registrados (47%) en el mes.
- La caída de la ocupación sectorial en Junio estuvo impulsada por las Grandes jurisdicciones del país (-1,9% mensual), a la inversa de lo sucedido a lo largo del último año.
- Luego de tres meses consecutivos de liderar el crecimiento a nivel nacional, la Provincia de San Luis marcó una contracción del 12,1% en Junio, mes donde los únicos distritos en expansión estuvieron principalmente concentrados en el Norte del país y, sorpresivamente para un mes de Junio, en Provincias como Santa Cruz y Chubut.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de \$40.629 en Junio de 2019, importe que incluye el proporcional del medio aguinaldo.
- De esta manera, el promedio salarial alcanzó un crecimiento del 47,7% interanual, por debajo del ritmo de incremento observado en Mayo.

- Durante el primer semestre del año, los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 mensuales casi más que se duplicaron (+266,2%), al tiempo que algo más de tres cuartos del total de los trabajadores registrados del sector (77,6%) percibieron un salario superior a los \$14.000.
- Las provincias de Salta y Jujuy exhiben el incremento interanual del promedio salarial más acelerado con expansiones del orden del 76% y del 73% respectivamente, a las que le siguieron San Luis y el interior de la Provincia de Buenos Aires.
- La media de las remuneraciones del sector, deflactada por la evolución de los precios domésticos para considerarla en términos reales, se ubicó un 5,2% por debajo de la observada en Junio de 2018, revirtiendo levemente el camino de recorte de la caída exhibido en el mes precedente.
- Apenas en cuatro distritos (Salta, Jujuy, el interior de la Provincia de Buenos Aires y Córdoba), los trabajadores del sector percibieron un salario promedio superior al obtenido en igual mes del 2018, es decir, luego de descartar el incremento interanual en los precios al consumidor.
- Cuando se analiza lo acontecido a lo largo del primer semestre del año, únicamente Salta y Jujuy registran variaciones positivas del salario real.

## Situación Inmobiliaria

- Con 775.678 metros cuadrados y por tercera vez consecutiva en el año, en el mes de Junio la superficie total involucrada en los permisos de construcción publicados por el INDEC mostró una tasa de crecimiento interanual (21,7%).
- El aumento acumulado es del 8,4% en el primer semestre del año y ubica a la primera mitad de 2019 como el mejor semestre desde el inicio de la serie en Enero de 2016.
- En el mes de Mayo, que tuvo un crecimiento interanual en los permisos del 22,5%, las regiones del país mostraron comportamientos heterogéneos. El Área Metropolitana de Buenos Aires, tanto la Capital Federal como los Partidos del Conurbano bonaerense; el NOA, el NEA y la región Centro mostraron variaciones interanuales positivas.
- En Junio, el total de operaciones de compraventa de inmuebles realizadas en la Ciudad ascendió a 2.695 unidades, es decir, un 41,8% por debajo del registrado en igual mes del año pasado.
- El total de Actos acumulados durante los primeros seis meses de 2019 resultó ser menos de la mitad de los verificados en la primera mitad de 2018. De esta forma, se trata del peor primer semestre luego del trienio 2013 a 2015.
- Un 8,2% del total de Actos rubricados fueron mediante hipotecas. De esta manera, a diferencia de lo que venía verificándose en los últimos meses, menos de un tercio (27,9%) del total de la caída interanual se explica por lo ocurrido con las Compraventas realizadas con hipotecas.
- El monto medio por operación de compraventa en la Capital Federal se mantuvo apenas por debajo del registrado el mes anterior, con \$5.193.727 por Escritura. Traducido a dólares estadounidenses al tipo de cambio del mes, el valor promedio alcanza los 118.607 dólares.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 6.487 Escrituras en Junio, un 37% menor que en igual mes del año pasado.
- El primer semestre muestra una fuerte reducción (-42,4% interanual) y, con 34.149 operaciones, se configura como la peor primera mitad de año desde 2005, inicio de la serie estadística de Escrituración en la Provincia de Buenos Aires.
- La contracción de las operaciones realizadas mediante hipotecas en el distrito bonaerense, que cayeron un 80% interanual desde 1.925 en Junio de 2018 a 391 en igual mes del presente año, fueron responsables de un 40% del total de la merma en dicho periodo.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de 2.403.579 pesos, es decir 54.890 dólares estadounidenses.
- El otorgamiento de créditos hipotecarios a lo largo del país alcanzó los 1.843 Millones de pesos en Junio, lo que implica una caída del 30% con respecto a Mayo (26% si se lo mide en moneda extranjera), y del 70,4% interanual, merma que se incrementa hasta un 82% si se lo cotiza en dólares estadounidenses.



- De ese total, puede afirmarse que 1.712 millones de pesos se correspondieron con créditos con finalidad vivienda.
- Los datos provisorios disponibles para el mes de Julio indican una caída adicional del otorgamiento de créditos hipotecarios a personas físicas del 6,4% con respecto a Junio medido en moneda nacional, y del 3,7% valuado en moneda estadounidense.