

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 135

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2016

Buenos Aires | Enero 2017

► **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..... 17

La construcción en el empleo 20

Situación Laboral en la Construcción a Noviembre de 2016

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..... 31

Situación del Mercado Inmobiliario

La Construcción en el país..... 35

Las perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 37

La compra venta de inmuebles 41

Glosario de Términos utilizados

Glosario de términos utilizados 46

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 135

Enero 2017

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP) mostraron que el consumo de cemento cerró el último mes del año con un alza interanual del 0,7%. Este insumo registró así su segunda suba consecutiva, con la particularidad de que en este caso el incremento se produjo en comparación a un mes de 2015 que había mostrado un crecimiento del 4,6%.
- Es importante destacar que el nivel de consumo mensual de Cemento (más de 940 mil toneladas) fue el más alto de la historia para un mes de Diciembre.
- La recuperación que empezó a vislumbrarse en el consumo de cemento en Noviembre de 2016 no fue un fenómeno generalizado en todo el país. Por el contrario, se sigue constatando una gran heterogeneidad territorial.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires, el interior de la Provincia de Buenos Aires y la provincia de Santa Fe experimentaron en Noviembre alzas interanuales superiores al 10%. Mientras que las restantes jurisdicciones mostraron en conjunto una baja del 6,8%.
- La mejora de Noviembre estuvo exclusivamente ligada a lo acontecido con el consumo de cemento a *granel*, que creció un 10,5% interanual. Por el contrario, el consumo *en bolsa* (que había descendido en el acumulado anual) retrocedió un 2,8% interanual.
- La mejora de los dos últimos meses no alcanzó para evitar que el 2016 haya terminado con la mayor caída anual desde el 2002
- En términos absolutos, el nivel de consumo de cemento con que terminó el año fue el más bajo desde 2012.
- Según los datos relevados por el INDEC, los despachos de Asfalto se expandieron más de un 55% interanual en Noviembre. Por el contrario, el resto de los insumos se mantienen en terreno negativo.
- El Índice Construya cerró el 2016 con una nueva baja interanual, culminando así con una merma acumulada del 15,1%; un 50% más pronunciada que la caída de 2009, resultado de la crisis de las sub-prime.
- A pesar de su magnitud (-12,6%), la caída del Índice en Diciembre fue la más leve desde Mayo pasado, al tiempo que el alza mensual de la serie desestacionalizada fue la más pronunciada desde Abril de 2015.
- La cantidad de empleadores en actividad de la Industria de la Construcción culminó el año con una baja interanual del 1,4%. Esta merma resultó sensiblemente inferior a la de años anteriores como 2009 y 2014, tanto en términos porcentuales como en términos absolutos: en 2016 dejaron la actividad 332 empleadores, cuando en igual período de 2014 lo habían hecho 1.957; y en 2009, 3.283.
- Mientras que en el conjunto de las Grandes jurisdicciones se perdieron 116 empresas, en las Restantes jurisdicciones dicho número ascendió a 216.
- A diferencia de las caídas anteriores, la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo al margen de la tendencia general y se ubicó dentro de las 8 jurisdicciones –de las cuales 3 tuvieron un alza marginal- que culminaron el período en terreno positivo.
- Cabe destacar el predominio de las provincias patagónicas entre las jurisdicciones con mayores caídas del número de empleadores del sector: de las 7 provincias con bajas más pronunciadas, 4 pertenecen a esa región del país.

- En el análisis por Forma Jurídica, se advierte que fueron las tipologías menos complejas las que, como suele acontecer, lideraron el ritmo de contracción. Las Unipersonales retrocedieron un 2,8% interanual, mientras que, en conjunto, las diferentes formas societarias cayeron un 0,4%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) culminó el 2016 con una variación promedio anual del 33,7%. El incremento fue levemente superior en el capítulo *Materiales*, con un alza del 34,3% contra un 32,9% del rubro *Mano de obra*.
- En Diciembre el indicador de Costos de Construcción experimentó una suba del 2,3% mensual, la segunda más importante de los últimos 6 meses de 2016, luego de la de Octubre. La misma estuvo principalmente impulsada por el alza del rubro Mano de obra, que se elevó un 3,4%.
- Materiales replicó su tasa de incremento del mes de Noviembre. Ello implica un peldaño por encima de las variaciones observadas entre Agosto y Octubre, y una tasa anualizada del 21%.
- Por la aceleración del ritmo de devaluación de la moneda nacional, se produjo en Diciembre una caída del 0,8% en los costos de construcción medidos en dólares. De esa manera, dicho indicador culminó el año en un nivel 7,3% mayor que en Diciembre de 2015 y un 15,5% por encima del período Febrero-Marzo. Pero a la vez, ello supuso una baja del 18,2% respecto al máximo registrado en Junio de 2015.

Situación Laboral

- La ocupación sectorial mantuvo su tendencia al alza en Noviembre. La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el anteúltimo mes del año fue de 384.369, marcando un alza del 1,9% respecto a octubre y la más importante desde marzo de 2015.
- El empleo registrado completó así su cuarto mes consecutivo de expansión, exhibiendo una marcada aceleración en el ritmo de incremento en relación a la verificada en Septiembre y Octubre. De esta forma, el sector creó 7.288 puestos formales en Noviembre y acumula un total de 19.293 nuevos puestos en los últimos cuatro meses.
- En Noviembre se registró una caída del 7,6% interanual, alcanzando un ritmo de contracción sensiblemente inferior al de los meses precedentes y siendo casi la mitad de la tasa registrada en Junio (-14,3%). En los once primeros meses del año acumula una baja del 10,9% interanual.
- La expansión mensual en el volumen de ocupación sectorial en Noviembre continuó liderada por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras, dando lugar a un nuevo incremento del indicador de empleo promedio, el que se ubicó en el orden de los 13,1 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- La mejora se vincula especialmente con la incipiente recuperación en el segmento que nuclea a las medianas y grandes empresas. En particular, la cantidad de firmas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados volvió a incrementarse en Noviembre, especialmente por la expansión de los planteles de aquellas empresas que cruzaron dicho umbral.
- Para los primeros 11 meses del año, el indicador de empleo promedio se mantiene en un nivel de 12,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando así un mínimo para la serie histórica que se inicia en Junio 2010.
- Casi la totalidad de las jurisdicciones del país (22 de las 25 consideradas en nuestra estadística de ocupación) dieron cuenta de una expansión mensual del volumen de ocupación sectorial.
- La Provincia de Santa Fe (3,2%) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1,6%) resultaron ser las jurisdicciones más destacadas en materia de creación de empleo registrado durante Noviembre.
- Consideradas en conjunto con el interior de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia de Córdoba, las cuatro jurisdicciones explican algo más de la mitad (54%) del total de nuevos puestos de trabajo generados a nivel nacional.

¹ En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

- En el mes de Noviembre, la cantidad de puestos de trabajo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (72.645) superó a la de GBA (72.486), algo que no se verificaba desde Abril de 2009.
- Tan sólo 3 jurisdicciones del país superaron el volumen de ocupación registrado en Noviembre de 2015.
- En el acumulado para los primeros 11 meses del año se observa que las regiones del Noreste Argentino (NEA) y Cuyo son las que concentran los distritos que han visto caer su nivel de ocupación sectorial de forma más intensa respecto al 2015, mientras que en las regiones Metropolitana y Centro es donde se lograron las dinámicas más favorables.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió a \$ 13.481,3 en Noviembre, esto es un 40,6% más elevado que un año atrás.
- La cantidad de trabajadores registrados del sector que entre los meses de Enero y Noviembre de 2016 percibieron remuneraciones promedio por sobre los \$16.000 fue un 69,6% superior a la verificada en igual período de 2015.
- En igual período se observa que casi la mitad de los trabajadores (un 46,2%) percibió un salario superior a los \$10.000 mensuales.
- La aceleración de la dinámica salarial más importante se dio en las regiones del Noreste Argentino y en la Patagonia, las que pasaron de tener durante los meses de Agosto y Septiembre crecimientos interanuales del orden del 29,3% y 19,7% respectivamente, a exhibir un ritmo de aumento del 45,5% y del 27,8% respectivamente entre Octubre y Noviembre.
- Hay ocho jurisdicciones que alcanzaron en Noviembre incrementos interanuales superiores al 45%, y cuatro de ellas superaron incluso el 50% de aumento (Córdoba, Chaco, Misiones y San Luis).

Situación Inmobiliaria

- La superficie total de los permisos relevados por el INDEC en su muestra de 41 municipios alcanzó en Noviembre su tercera caída interanual consecutiva (-20,9%), llevando el acumulado Enero-Noviembre a una merma de 6,7% interanual.
- La Ciudad de Buenos Aires mostró en Noviembre un desempeño mejor que el del resto de los distritos de la muestra, por lo que contribuyó positivamente al comportamiento del indicador, que de otra manera hubiese alcanzado una caída de 30% interanual.
- La cantidad total de permisos solicitados en la Ciudad en el mes de Noviembre fue de 56, lo que implica una caída del 21% con respecto a igual mes del año pasado. Distinto fue el desempeño de la superficie involucrada, que mostró en el mes un crecimiento del 32,4% interanual, alcanzando 91.415 m².
- En los once meses que van del año, la proporción de superficie solicitada en la Ciudad con fines Residenciales representó un 81,2% del total, guarismo que se encuentra entre los máximos de la última década, sólo superado por la del periodo Enero-Noviembre de 2006.
- La tipología de Alta Calidad acumuló en lo que va de 2016 un 62% del total de la superficie solicitada para construir. En particular se destaca el metraje solicitado para viviendas Suntuosas en los once meses del año (422 mil m²), registro sólo superado por el de 2011 (600 mil m²).
- En el acumulado anual la participación de los *monoambientes* se encuentra en su mínimo desde el 2011 (38,5%), mientras que en el otro extremo, las viviendas de tres o más ambientes encuentran su mayor participación de los últimos cinco años con un 28% de total.
- En la Ciudad de Buenos Aires se celebraron 5.016 escrituras en el mes de Noviembre, mostrando un incremento del 45,1% en términos interanuales. Con esta cifra, el acumulado en once meses de 2016 evidencia un crecimiento de 17,5% en relación con igual periodo de 2015.
- En el mes analizado, un 14,9% de las escrituras fueron realizadas mediante hipotecas (745), proporción mayor que la registrada en Noviembre de 2015 (11,7%).
- El monto promedio del valor escriturado se mantuvo en línea con el registro del mes de Octubre, alcanzando \$1.896.574, un 47% por encima del valor medio de Noviembre de 2015. Medido en

divisas, el promedio alcanzó 123.637 USD, un 7,5% por debajo del valor medio evidenciado un año atrás.

- La Provincia de Buenos Aires registró un total de 10.100 Actos Escriturales en Noviembre de 2016, lo que representa un crecimiento interanual del 3%. En el acumulado anual la Actividad de Compraventa del distrito bonaerense registró una merma del 1,4% en relación con igual periodo de 2015.
- Un 11,6% del total de Escrituras realizadas en la Provincia fueron hechas con hipoteca (1.172), proporción que se encuentra en línea con el registro mensual de Noviembre 2015.
- El monto promedio de escrituración en la Provincia de Buenos Aires durante fue de 715.423 pesos (+37,5% interanual), con un volumen involucrado de 7.225,8 millones de pesos para la totalidad de las operaciones realizadas en el mes. Medido en moneda extranjera, el valor medio fue de 46.638 USD, lo que representa una caída de 13,7% con respecto a Noviembre de 2015.
- El monto total de Crédito Hipotecario otorgado para Vivienda en el mes de Noviembre en todo el territorio nacional fue de 1.237 millones de pesos, registrando así un incremento interanual del 156%.
- El promedio mensual del crédito otorgado en el país alcanzó a 538,8 millones de pesos hasta Noviembre de 2016, siendo el valor medio de \$ 336,5 millones en el primer semestre y de \$ 781,5 millones en los siguientes cinco meses del año.