

Informe de coyuntura sectorial

Número 30 – agosto 2018

Índice

<u>Despachos de materiales</u>	página 2
<u>Empleo de la construcción</u>	página 2
<u>Superficie autorizada del mes</u>	página 3
<u>Obra pública</u>	página 4
<u>Precios</u>	página 5



Resumen ejecutivo

Durante los últimos días se conocieron los datos de empleo de junio, que muestran una caída importante en el empleo registrado de la construcción, tanto en PyMEs como en grandes constructoras. La caída de la actividad que comenzó a notarse a partir de abril, tiene mayor impacto en las provincias del NOA, el NEA y la Patagonia.

A la vez, el consumo de cemento tuvo una recuperación en agosto, aunque se mantuvo por debajo del nivel de agosto del año pasado. El despacho de asfalto se cayó abruptamente en julio y habrá que esperar para ver si los datos de los próximos meses confirman esa magnitud en el freno de las obras viales.

Por el lado de la obra privada, la corrida cambiaria congeló a la actividad inmobiliaria y frenó fuertemente la realización de nuevas obras. El acceso a los créditos hipotecarios se ve restringido por la relación precios/salarios, que deja afuera a la mayor parte de los demandantes, lo cual se ve en la caída de la participación de créditos

hipotecarios sobre el total de compraventas, desde el 47% en enero al 20% en julio. A la vez, la actividad inmobiliaria cae, luego de casi dos años de fuerte recuperación, a causa de las dificultades en el acceso al crédito, la turbulencia financiera y la caída del poder adquisitivo en dólares. Esto repercutió en una baja de 15% interanual en la realización de nuevas construcciones privadas en todo el país durante el último cuatrimestre.

Por otra parte, los precios en la construcción escalaron rápidamente a partir de mayo. El precio de los materiales creció 45% interanual en julio, en tanto que el costo de la mano de obra sube sólo 13%.

Al momento de redacción de este informe, no existían nuevos datos disponibles sobre la evolución de las licitaciones de obra pública a nivel nacional, provincial y municipal.

Despacho de materiales

El dato de consumo de cemento de agosto fue el mejor de los últimos cinco meses, con un crecimiento de 17% en el nivel despachado frente al mes de julio. Aun así, el consumo de cemento cayó de forma interanual por cuarto mes consecutivo.

En julio, el despacho de cemento cayó en todo el país, pero la retracción tuvo especial fuerza en las provincias del NOA y el NEA, en donde superó el 20% interanual y en Patagonia. En particular, el NOA es la región en donde el consumo de cemento mostró mayor caída en lo que va del año, en comparación con 2017. En junio y julio la región mostró una baja en el consumo de cemento y revirtió el buen comienzo que había tenido en los primeros tres meses del año. Por su parte, los despachos de cemento en el NEA continuaron, durante el primer cuatrimestre, el crecimiento del cierre de 2017, pero luego se desaceleraron a partir de junio y cayeron fuertemente en julio. Las provincias del Norte Grande mantuvieron, a partir de junio, un nivel de consumo similar al de la primera mitad de 2016, cuando la obra pública se encontraba en revisión y la actividad inmobiliaria recién comenzaba a reactivarse, luego del fin del cepo cambiario.

Variaciones en el despacho de cemento

Región	Mes de referencia	Variación mensual	Variación anual	Variación anual acumulada	Tendencia	Provincias	
						Variación interanual	Variación interanual acumulada
NEA	Jul-18	6,2%	-20,1%	5,4%	↓	Misiones (- 22%); Corrientes (- 18%); Formosa (- 16%); Chaco (- 22%)	Misiones (+ 12%); Corrientes (+ 0,3%); Formosa (+ 2%); Chaco (+ 5%)
NOA	Jul-18	0,9%	-24,0%	-1,3%	↓	Jujuy (- 18%); Salta (- 17%); Tucumán (- 38%); Santiago del Estero (- 4%); Catamarca (- 34%); La Rioja (- 24%)	Jujuy (- 7%); Salta (+ 4%); Tucumán (- 6%); Santiago del Estero (+ 10%); Catamarca (- 15%); La Rioja (- 4%)
AMBA	Jul-18	-0,3%	4,4%	4,1%	↑	C.A.B.A (+ 23%); G.B.A (+ 2%)	C.A.B.A (+ 15%); G.B.A (+ 3%)
Centro/Pampeana	Jul-18	-4,9%	-2,1%	8,9%	↓	Resto Buenos Aires (- 5%); Santa Fe (+ 0,8%); Córdoba (+ 3%); Entre Ríos (- 15%); La Pampa (- 7%)	Resto Buenos Aires (+ 4%); Santa Fe (+ 9%); Córdoba (+ 15%); Entre Ríos (+ 3%); La Pampa (+ 23%)
Cuyo	Jul-18	-2,9%	-8,1%	5,5%	↓	Mendoza (- 5%); San Juan (- 7%); San Luis (- 19%)	Mendoza (+ 8%); San Juan (+ 8%); San Luis (- 6%)
Patagonia	Jul-18	-3,1%	-13,0%	-0,4%	↓	Neuquén (- 13%); Río Negro (- 14%); Chubut (- 7%); Santa Cruz (- 14%); Tierra del Fuego (- 54%)	Neuquén (- 2%); Río Negro (- 5%); Chubut (+ 9%); Santa Cruz (- 10%); Tierra del Fuego (+ 8%)
Total país	Ago-18	17,1%	-0,6%	4,2%	↓		

Fuente: CPC a partir de datos de AFCP

Variación en los despachos de los principales materiales para la construcción

	Período	Variación mensual	Variación anual	Variación anual acumulada	Tendencia
Pinturas para la construcción	Jul-18	-15,1%	-11,3%	0,6%	↓
Hierro redondo	Jul-18	-1,0%	3,8%	20,3%	↓
Pisos y revestimientos cerámicos	Jul-18	-14,2%	0,5%	15,9%	↓
Ladrillos huecos	Jul-18	11,0%	6,8%	6,2%	↑
Asfalto	Jul-18	-49,1%	-47,1%	13,0%	↓

Fuente: CPC a partir de datos de INDEC

A su vez, el despacho de asfalto tuvo una caída importante en julio, con un volumen despachado equivalente a la mitad del que se había despachado en junio. El consumo de asfalto había alcanzado un record histórico durante 2017, gracias al boom de las obras viales, pero empezó a desacelerarse fuertemente a partir de mayo de este año. Habrá que esperar los valores de los próximos meses para evaluar el impacto efectivo que tuvieron las obras viales tras los primeros ajustes en el gasto fiscal del gobierno nacional.

En contraste, el consumo de otros materiales, como hierro redondo, ladrillos huecos y cerámicos, mostró en julio una continuidad en el crecimiento frente a 2017.

Empleo

En junio el empleo sectorial tuvo una retracción importante: en un mes el sector perdió algo más de 5.000 puestos registrados (el 1,3% del empleo total). El empleo sectorial viene cayendo en continuado desde abril. Desde el pico de mayor nivel de empleo, en noviembre del año

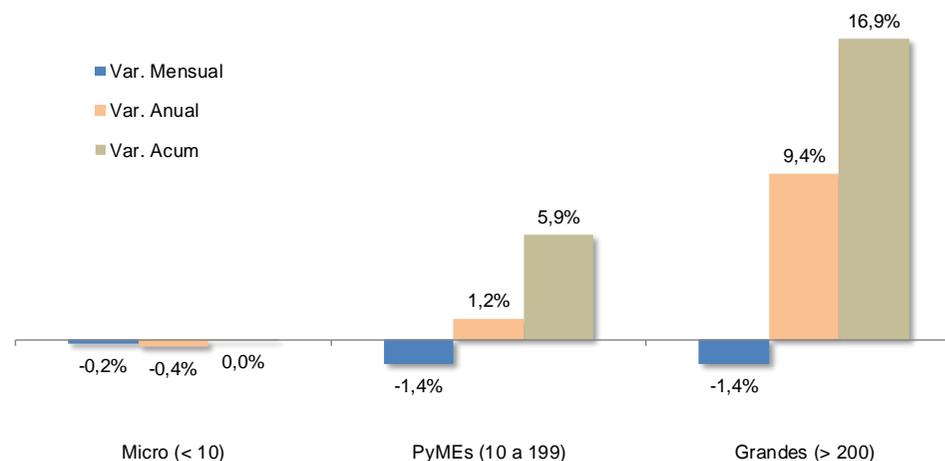
pasado, la construcción perdió algo más de 12.000 empleos registrados.

A diferencia del último año, en donde las grandes constructoras fueron más dinámicas en cuanto a la generación de empleo y en donde la caída del empleo se generó en PyMEs, en junio la destrucción de empleos del sector tuvo lugar, por igual, en PyMEs y en grandes constructoras. Ambos segmentos perdieron el 1,4% de su empleo total durante el último mes. Aun así, las grandes constructoras mantienen un nivel de empleo récord frente a cualquier otro período, en tanto que el empleo en PyMEs constructoras está por sobre la ocupación que generaban en 2017, pero se ubica por debajo del empleo que registraban en 2015, 2012 y 2011.

A nivel regional, el empleo cayó fuertemente en las provincias patagónicas (- 5% mensual, casi 2.000 empleos formales) y, en menor medida, en el NOA (- 2,4%, casi 1.000 empleos formales) y el NEA (- 1,7%, casi 500 empleos formales). A su vez, el empleo sectorial en el NEA cae 5% frente a junio del año pasado, en tanto que el empleo en el NOA cae 2% frente a ese mes. Las tres regiones comenzaron a perder empleo en la construcción a partir de noviembre.

En contraste, en el AMBA, la región centro y Cuyo, el empleo continúa creciendo frente al año pasado. El AMBA perdió casi 1.000 puestos formales en junio (- 0,6%), pero gracias al incremento de la actividad durante los primeros cinco meses de este año, sigue manteniendo un nivel de empleo 5% por sobre el de junio del año pasado. En el mismo sentido, las provincias centrales perdieron prácticamente 1.000 puestos formales durante el último mes (- 0,8%), pero siguen manteniendo un nivel de ocupación 5% por encima del que se registraba a mediados del año pasado, gracias al crecimiento que tuvo el empleo en Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe hasta marzo de este año. Por su parte, Cuyo fue la única región que mantuvo la ocupación durante el último mes. En la primera mitad del año no perdió empleo y se mantiene 3% por sobre el nivel de junio de 2017. Tanto Mendoza como San Juan alcanzaron un nivel de empleo record en mayo de este año y tuvieron una muy leve retracción en junio. En contraste, San Luis tuvo una caída de 21% en el nivel de empleo frente a junio de 2017.

Variación en el empleo por tamaño de empresa. Junio de 2018



Fuente: CPC a partir de datos de IERIC

Obras privadas

Los efectos de la corrida cambiaria volvieron a verse reflejados en los datos sobre la actividad inmobiliaria de julio y en la participación de nuevos créditos hipotecarios. Las compras de inmuebles realizadas mediante créditos hipotecarios en la Provincia de Buenos Aires cayeron al 20% del total, cuando alcanzaban el 47% en enero. El stock de créditos hipotecarios a nivel nacional se estancó casi completamente a partir de julio de este año. La nueva relación entre precio de las propiedades e ingresos, deja afuera del acceso al crédito a la gran mayoría de los demandantes y las tasas que aplican en créditos personales, a partir de las últimas semanas, elevan a niveles astronómicos el costo del financiamiento para refacciones o ampliaciones.

Las nuevas condiciones se vieron reflejadas en la actividad inmobiliaria. En la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de escrituras de compraventa cayó 17% interanual en julio, mientras que en la Provincia de Buenos Aires la firma de compraventas cayó 9% interanual en el mismo mes.

La evolución del mercado se nota en la construcción de nuevas viviendas. En julio, la superficie autorizada para nuevas construcciones cayó 10% interanual y acumula una baja de 8% en el año, baja que comenzó a materializarse a partir de abril. Durante los últimos cuatro meses, la caída en los metros autorizados fue de 15% interanual y cabe esperar que la actividad privada continúe en esta senda hasta fin de año, en un contexto de menor poder adquisitivo, turbulencia financiera y desinfe paulatino de los valores en dólares de las propiedades.

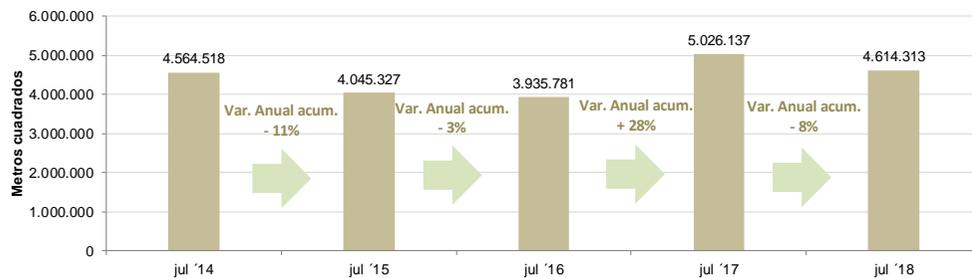
obras de arquitectura frente a 2016 y 2017: en 2016 las obras de arquitectura representaron el 23% del total licitado, mientras que en 2017 alcanzaron al 29%. En contraste, la participación de las obras de ingeniería durante el primer semestre de este año es francamente menor a la de los dos años anteriores, cuando habían representado el 51% y el 41% de las licitaciones.

Monto licitado por provincia en millones de pesos, agregado de los niveles nacional, provincial y municipal

		Total 2017	May-18	Jun-18	var mensual %	Var. Interanual acumulada	Acumulado 2018	Licitaciones por habitante (pesos)
NEA	Misiones	3.103	688	368	-47%	-6%	1.960	1.779
	Corrientes	5.412	121	0	-100%	-86%	358	361
	Chaco	3.018	28	18	-36%	-67%	513	486
	Formosa	996	24	0	-100%	51%	963	1.816
	Total NEA	12.529	861	386	-55%	-44%	3.794	1.031
NOA	Tucumán	3.144	77	21	-73%	-71%	577	398
	Salta	5.844	67	254	279%	-47%	1.165	959
	Jujuy	5.336	23	105	357%	-89%	371	551
	Santiago del Estero	10.213	1.040	1.094	5%	-19%	4.004	4.581
	Catamarca	809	66	50	-24%	-16%	282	767
	La Rioja	884	7	15	114%	124%	570	1.708
	Total NOA	26.230	1.280	1.539	20%	-47%	6.969	1.419
Pampeana	CABA	31.380	2.454	2.196	-11%	46%	19.881	6.879
	Buenos Aires	91.286	4.672	8.055	72%	-36%	23.688	1.516
	Santa Fe	25.152	1.608	1.743	8%	-52%	7.322	2.292
	Córdoba	38.473	1.533	722	-53%	-73%	7.213	2.180
	Entre Ríos	5.009	377	314	-17%	-29%	1.657	1.341
	La Pampa	2.007	128	0	-100%	-34%	933	2.925
	Total Centro / Pampeana	193.307	10.772	13.030	21%	-37%	60.694	2.284
Cuyo	Mendoza	16.342	1.277	790	***	-48%	4.745	2.729
	San Juan	13.370	2.117	654	-69%	-19%	5.620	8.252
	San Luis	2.166	19	0	-100%	-92%	104	241
	Total Cuyo	31.878	3.413	1.444	-58%	-40%	10.469	3.670
Patagonia	Neuquén	4.750	18	674	3644%	-45%	1.160	2.104
	Río Negro	2.826	1.530	774	-49%	275%	3.777	5.914
	Chubut	2.179	9	181	1911%	-3%	972	1.909
	Santa Cruz	3.068	133	279	110%	-49%	942	3.438
	Tierra del Fuego	4.653	42	10	-76%	-71%	405	3.184
	Total Patagonia	17.476	1.732	1.918	11%	-1%	7.256	3.455
Total país (millones de pesos)		281.420	18.058	18.317	1%	-37%	89.182	2.223
Total país (millones de dólares)		17.055	761	688	-10%	-54%	4.109	102

Fuente: elaboración propia sobre datos de Construar.com.ar

Superficie autorizada a construir en 42 municipios



Fuente: CPC a partir de datos de INDEC

Obra pública

En junio las licitaciones de obra pública volvieron a mantenerse muy por debajo del promedio, en pesos corrientes, de la segunda mitad del año pasado y tuvieron una caída interanual de 42% medidas en dólares. El cierre del primer trimestre muestra un ritmo de licitaciones que fue bajo desde enero hasta junio y acumuló una caída de 54% en dólares frente al primer semestre de 2017.

Durante el primer semestre, las obras de arquitectura representaron el 39% de las licitaciones, mientras que las obras de ingeniería alcanzaron al 35% y las obras viales al 26%. Esto representa un incremento importante de las licitaciones de

La Provincia de Buenos Aires tuvo el principal aumento de las licitaciones en junio, a partir de los pliegos para obras viales (Autovía de la R.P 41 y R.P. 16) e hídricas (Arroyo Pergamino y Río Areco). La Provincia de Buenos Aires se encuentra dentro de la caída promedio que tuvieron las licitaciones de todo el país en el año. En contraste, las provincias patagónicas tuvieron la menor caída en el monto licitado en dólares frente al primer semestre del año pasado: 30%. Por su parte, el NOA (-62%) el NEA (-59%) tuvieron las mayores caídas del semestre.

Evolución del empleo en la construcción

Provincia / Región		Último dato: junio 2018	Variación mensual	Variación interanual	Variación interanual acumulada
NEA	Misiones	9.040	-2,4%	-7,3%	-1,9%
	Corrientes	7.020	0,1%	11,7%	13,7%
	Chaco	7.158	-4,1%	-17,9%	-9,1%
	Formosa	5.173	0,8%	-2,1%	-1,9%
	Total NEA	28.391	-1,7%	-5,5%	-0,6%
NOA	Tucumán	10.507	-3,0%	-3,5%	7,3%
	Salta	7.618	-2,5%	-11,9%	-5,0%
	Jujuy	4.247	-3,0%	21,3%	28,7%
	Santiago del Estero	8.235	-1,8%	5,4%	20,0%
	Catamarca	2.866	-0,1%	-3,1%	4,7%
	La Rioja	1.977	-3,0%	-17,5%	-9,8%
	Total NOA	35.450	-2,4%	-2,1%	7,7%
AMBA	CABA	84.652	-0,5%	9,9%	11,6%
	GBA	78.964	-0,7%	-0,1%	5,1%
	Total AMBA	163.616	-0,6%	4,9%	8,4%
Centro / Pampeana	Resto Buenos Aires	39.425	0,3%	2,2%	8,4%
	Santa Fe	38.621	0,7%	3,8%	5,2%
	Córdoba	34.488	-3,2%	15,5%	22,0%
	Entre Ríos	8.414	-2,5%	-9,3%	-1,7%
	La Pampa	3.038	-1,4%	-8,1%	-5,2%
	Total Pampeana	123.986	-0,8%	4,9%	9,6%
Cuyo	Mendoza	14.276	-0,9%	10,0%	10,4%
	San Juan	10.469	0,0%	6,5%	15,2%
	San Luis	4.101	0,6%	-21,2%	-19,4%
	Total Cuyo	28.846	-0,4%	3,0%	6,3%
Patagonia	Neuquén	12.499	-4,3%	18,6%	22,1%
	Río Negro	7.184	-7,3%	-7,9%	0,5%
	Chubut	8.394	-4,1%	-14,4%	-8,9%
	Santa Cruz	4.108	-3,8%	-13,0%	-11,7%
	Tierra del Fuego	2.202	-8,1%	25,5%	17,2%
	Total Patagonia	34.387	-5,1%	-0,7%	3,6%
Total país		414.676	-1,3%	2,9%	7,5%

Fuente: CPC a partir de datos de IERIC

Precios

Entre mayo y julio se dispararon fuertemente los precios de los materiales para la construcción, según el relevamiento de la CAC. Los precios de materiales en julio se encontraron 18% por sobre los de abril y 45% por sobre los de julio del año pasado. En contraste, el costo de la mano de obra creció 13% interanual. Como consecuencia de esto, el costo de la construcción alcanzó un incremento de 30,8% interanual en julio (35% en junio) y de 29% interanual en el acumulado de los siete primeros meses del año.

Costo de la construcción. Dic 2014 = 100

