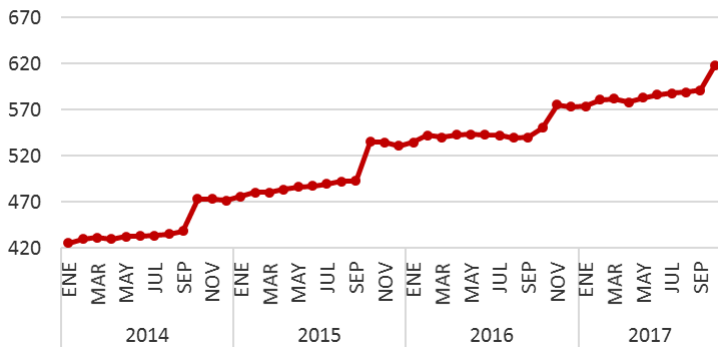


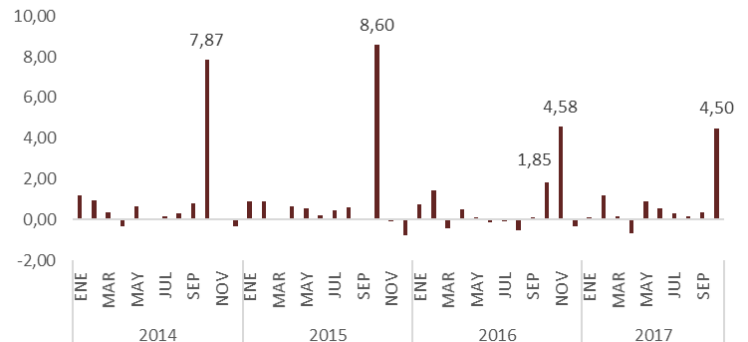
Costos de construcción aumentaron 4,5% en octubre por la vía de componentes de mano de obra y leyes sociales

De acuerdo a las últimas cifras publicadas por el INE, el Índice del Costo de la Construcción (ICC) registró un incremento mensual de 4,5 puntos porcentuales en el mes de octubre, la máxima variación mensual constatada por el ICC desde noviembre de 2016.

Índice del Costo de la Construcción
(Base Dic 1999=100)



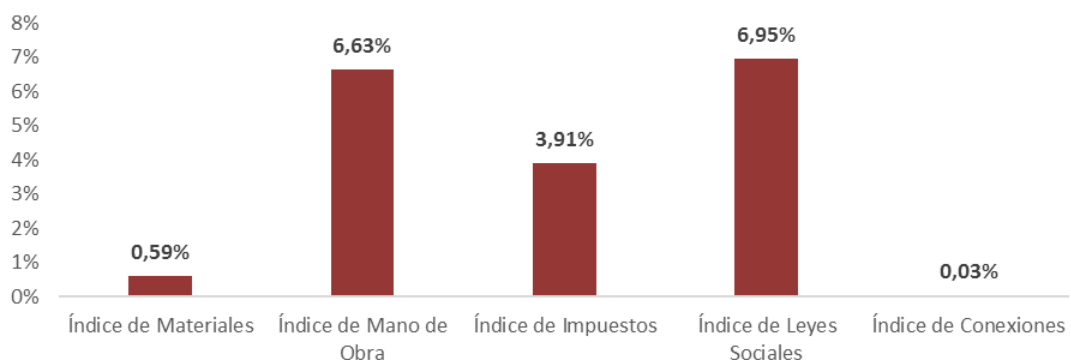
ICC General
(variación mensual en %)



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Tal como se puede observar en el gráfico anterior, **en el mes de octubre**, salvo excepciones como la del año pasado, **el ICC General muestra una variación mensual significativamente superior a las registradas en el resto de los meses del año**. Esto se asocia principalmente al hecho de que octubre es el mes en el que se ajustan los salarios en la industria de la construcción, y ese ajuste se traduce en el ICC General a través de los componentes de **Mano de Obra y Leyes Sociales e Impuestos principalmente**. De todas formas, es de importancia señalar que en octubre de este año, el incremento mensual registrado por el ICC fue menor al de al menos los últimos 3 años, lo que se podría explicar, entre otras cosas, por el hecho de que el ajuste de salario vigente a partir del 1ero de octubre de 2017 acordado en el marco de la Sextra Ronda del Consejo de Salarios (8%) en términos nominales es inferior al de los años previos.

Variación Mensual del ICC por Componentes



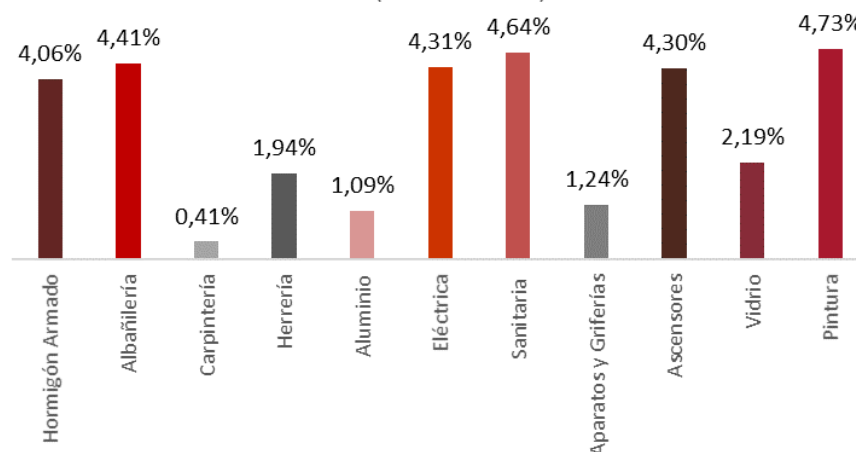
Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Al analizar la **evolución mensual del ICC de acuerdo a sus componentes**, según lo que refleja el gráfico anterior, se destaca que **todos los componentes a través de los cuales el INE calcula el ICC General, verificaron incrementos mensuales en octubre del año corriente**. Asimismo, se destaca que **el componente de Leyes Sociales** (proporción de la parte del presupuesto de obra asociado a la mano de obra directa) **y el de Mano de Obra, son, tal como se había adelantado, los que constataron las mayores subas mensuales**, de 6,95 puntos porcentuales y 6,3 puntos porcentuales respectivamente. **Esto último es consistente con que octubre es el mes de ajuste salarial en la industria de la construcción** (Grupo 9). En tanto, el índice de conexiones fue el componente que constató una variación positiva casi nula en octubre en relación al mes anterior.

Al considerar la información publicada por el INE **por rubros de obra**, se tiene que, **6 de 11 de los rubros de obra clasificados por el INE, mostraron incrementos mensuales en sus precios superiores a 4 puntos porcentuales**. De todas maneras, sólo en el caso del rubro de Sanitaria y de la Pintura el guarismo fue superior al del ICC General. Mientras, los rubros de Carpintería y Aluminio fueron los que reflejaron menores subas mensuales en sus precios.

Variación mensual del ICC por rubros de obra

(Octubre 2017)

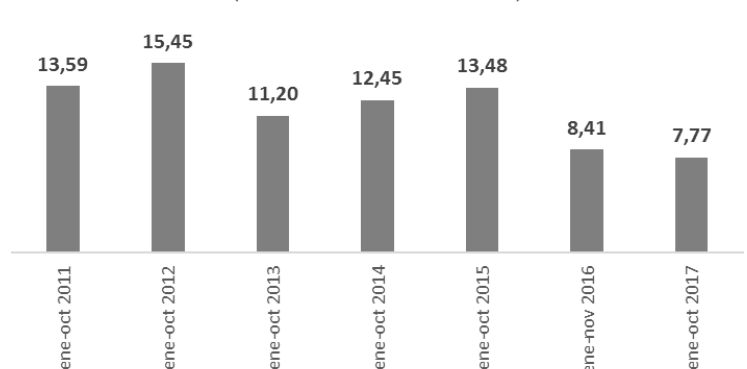


Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Con este dato, **los costos de construcción, de acuerdo a la metodología utilizada por el INE, alcanzaron, en lo que va de este año, un incremento de 7,8 puntos porcentuales, el menor registro desde al menos 2011** si se compara con los aumentos acumulados en el mismo período de los años previos.

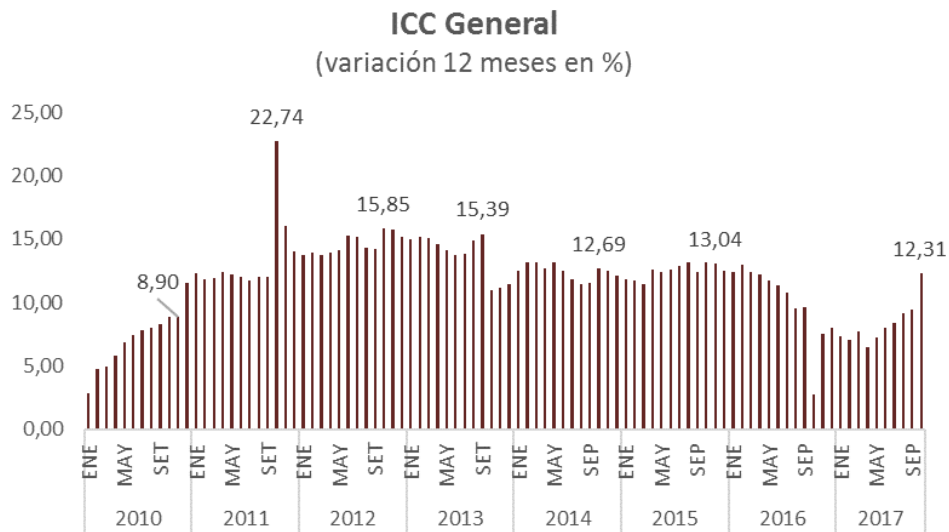
ICC General

(variación acumulada en %)



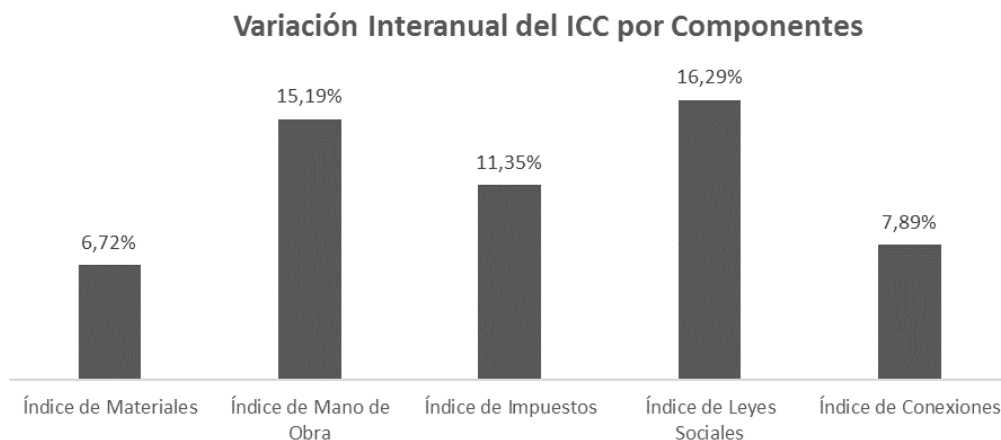
Fuente: Elaboración CCU en base a INE

En tanto, en los últimos 12 meses, el ICC General alcanzó un aumento de 12,31 puntos porcentuales, máximo registro desde marzo de 2016. De todas maneras, es importante marcar que en este año, el ajuste salarial fue registrado efectivamente en el mes de octubre a diferencia del año pasado en el cual se tradujo en el ICC de noviembre, por lo tanto la suba interanual de 12,31 puntos porcentuales podría resultar “engañosa” ya que la “base” de comparación (octubre de 2016) es menor que la que debería haber sido. Si se compara el índice de octubre de este año con el de noviembre del año pasado (mes en que se habría introducido el ajuste salarial al cálculo del ICC), la variación es de 7,4%.



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

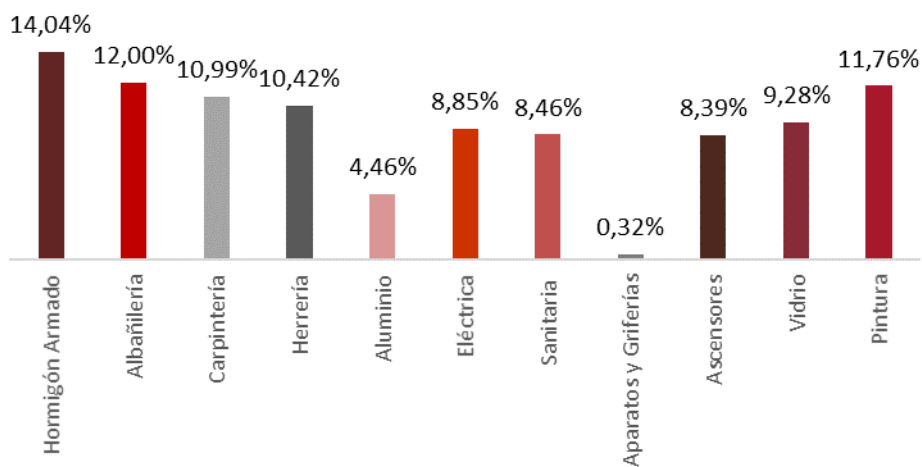
Al observar el dato interanual por componentes, se tiene que, al igual que en el caso de la variación mensual, el componente de mano de obra y el de leyes sociales son los que constataron las mayores subas en relación a octubre de 2016, con registros superiores a 15 puntos porcentuales. En tanto, el índice de Materiales fue el que verificó la menor suba interanual en sus costos.



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Asimismo, la **información desagregada por rubros de obra** indica que, **en términos interanuales, el Hormigón Armado, la Albañilería y la Pintura fueron los que mostraron los mayores incrementos en sus precios.** De todas formas, es importante marcar que sólo el Hormigón Armado constató una suba interanual de precios superior a la del ICC general (12,31). Mientras, los rubros de Aluminio y Aparatos y griferías son los que verificaron las menores variaciones al alza en sus precios en los últimos 12 meses cerrados a octubre.

Variación interanual del ICC por rubros de obra (Octubre 2017)



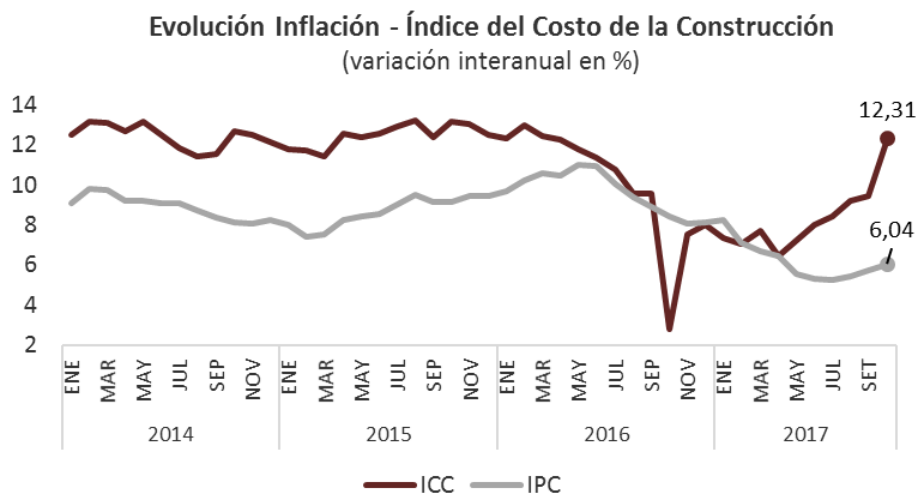
Fuente: Elaboración CCU en base a INE

La información que proporciona el INE **distingue los costos de construcción por tipo de vivienda muestra que, a nivel interanual**, es decir, comparando el mes de octubre de 2017 con el mismo mes del año pasado, **las Torres de 10 pisos con ascensor y las edificaciones de Planta baja y 3 pisos sin ascensor son las que han sufrido las mayores subas en sus precios.**

Tipo de vivienda	Variación interanual oct 17 / oct 16
Torre 10 pisos con ascensor	12,53%
Planta baja y 3 pisos sin ascensor	12,36%
Conjunto duplex en tira	12,14%
Conjunto aisladas en planta baja	11,89%

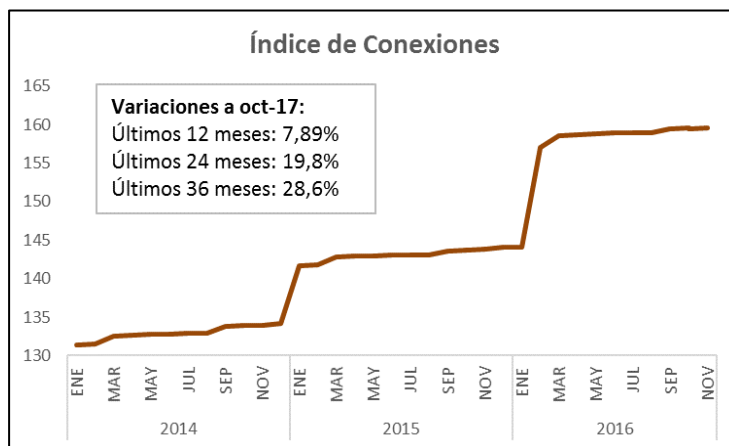
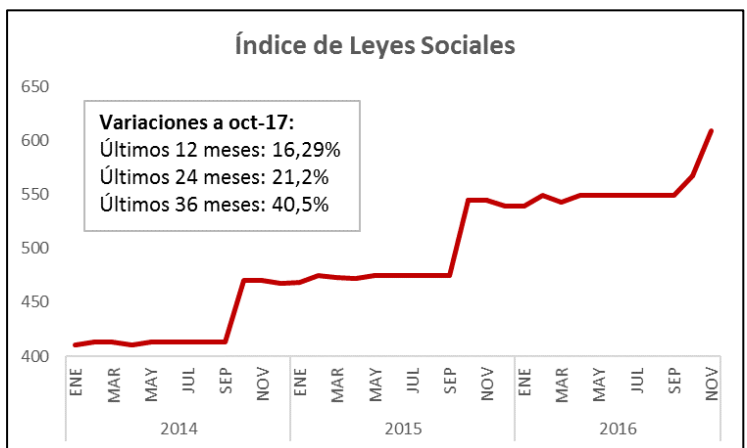
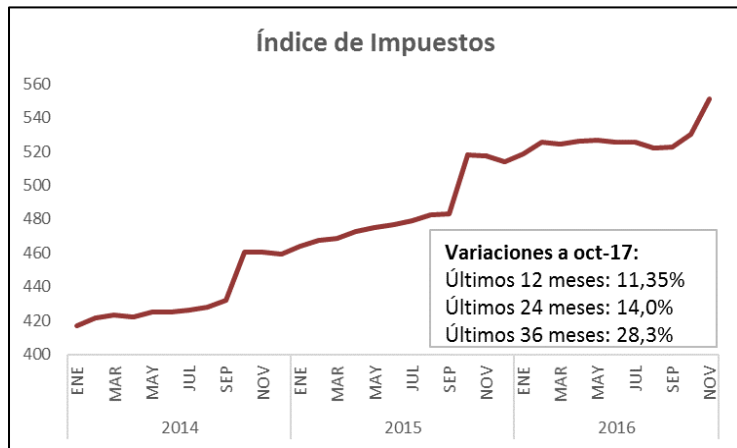
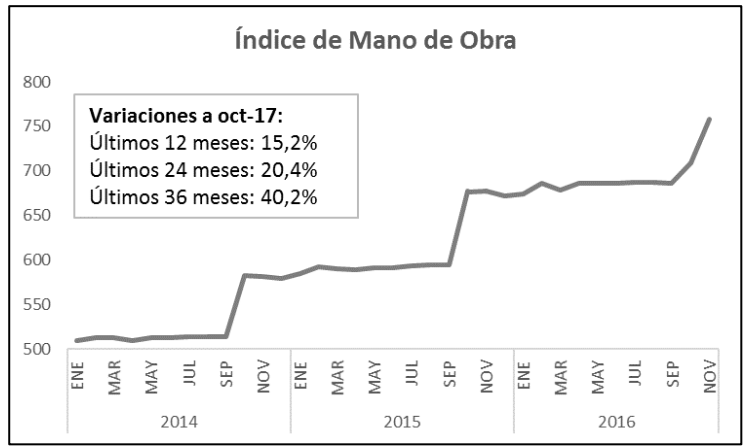
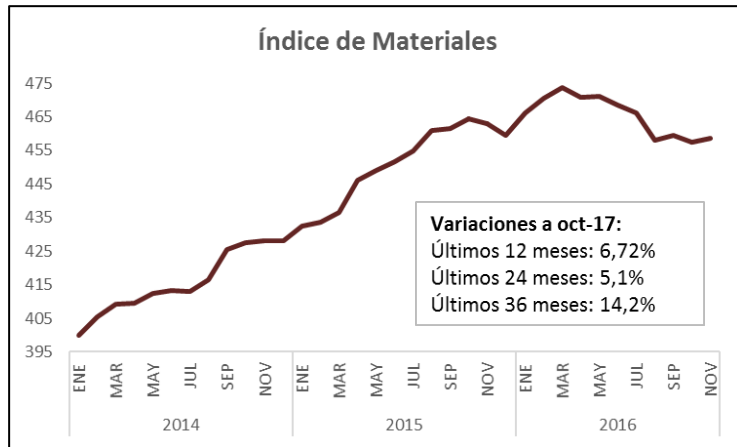
Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Evidentemente, la evolución de los costos de la construcción se asocian al comportamiento inflacionario de la economía. De hecho, en términos tendenciales, se puede decir que ambas mediciones, la del costo de construcción y la del aumento genralizado del nivel de precios de la economía, evolucionan de la misma manera, lo que es coherente. Según refleja el gráfico, a partir de abril de este año, la brecha ICC-IPC volvió a expandirse, dado que los costos de construcción comenzaron a mostrar variaciones interanuales superiores a las de la inflación. En otras palabras, podría decirse que desde el cuarto mes del año corriente, el aumento de precios en los rubros de obra y de los distintos componentes de un presupuesto de obra fue mayor que el incremento generalizado de los precios de la economía. En números, mientras que el ICC mostró una variación 12 meses de 12,31%, el IPC tuvo un incremento interanual de 6,04%, casi la mitad. De esta forma, a octubre de 2017, la brecha ICC-IPC alcanzó a 6,3 puntos porcentuales, diferencia máxima desde setiembre de 2013.



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Monitor gráfico – Componentes del ICC



Fuente: Elaboración CCU en base a información del INE

ICC por componentes, tipos de vivienda y rubros de obra

Tipo y componente	Nº Índice	Variaciones (en %)	
	Oct.2017	Mensual	12 meses
Índice General	618,17	4,50%	12,31%
Índice General sin impuestos	623,01	4,60%	12,48%
Índice Parcial	612,43	3,90%	11,35%
Índice Parcial sin impuestos	617,45	3,90%	11,35%
Índice de Materiales	488,19	0,59%	6,72%
Índice Mano de Obra	816,56	6,63%	15,19%
Índice de Gastos Generales	498,09	2,76%	9,95%
Índice de Impuestos	590,59	3,91%	11,35%
Índice Leyes Sociales	660,38	6,95%	16,29%
Índice de Conexiones	172,12	0,03%	7,89%
Índice de Costo de Permisos	396,86	0,00%	4,70%
Torres 10 pisos con Ascensor			
Índice General	610,44	4,40%	12,53%
Índice Parcial	602,38	3,82%	11,60%
Índice de materiales	474,56	0,60%	7,19%
Índice de mano de obra	817,82	6,56%	15,44%
Planta baja y 3 pisos sin ascensor			
Índice General	613,02	4,47%	12,36%
Índice Parcial	605,43	3,83%	11,39%
Índice de materiales	485,21	0,61%	7,29%
Índice de mano de obra	815,16	6,70%	15,13%
Conjunto duplex en tira			
Índice General	628,12	4,65%	12,14%
Índice Parcial	624,97	4,03%	11,12%
Índice de materiales	497,74	0,56%	5,99%
Índice de mano de obra	817,39	6,66%	14,93%
Conjunto aisladas en planta baja			
Índice General	630,28	4,58%	11,89%
Índice Parcial	629,11	3,99%	10,93%
Índice de materiales	520,14	0,62%	6,19%
Índice de mano de obra	811,53	6,79%	14,78%

Rubros de Obra	Nº Índice	Variaciones (en %)	
	Oct. 2017	Mensual	12 meses
01 - Replanteo e Implantación	650,91	4,91%	13,71%
02 - Hormigón armado	669,07	4,06%	14,04%
03 - Albañilería	661,73	4,41%	12,00%
3.1 - Muros	585,83	2,93%	8,25%
3.2 - Revoques	783,71	6,01%	15,24%
3.3 - Contrapisos, pisos y zocalos	605,38	4,00%	12,09%
3.4 - Otros rubros de albañilería	696,13	4,96%	13,06%
04 - Carpintería	617,05	0,41%	10,99%
05 - Herrajes	533,15	1,06%	7,20%
06 - Herrería	684,80	1,94%	10,42%
07 - Aluminio	308,81	1,09%	4,46%
08 - Cortinas de enrollar	515,46	0,56%	13,39%
09 - Instalaciones eléctricas	616,69	4,31%	8,85%
10 - Instalaciones sanitarias	609,28	4,64%	8,46%
11 - Aparatos y grifería	454,79	1,24%	0,32%
12 - Ascensor	392,32	4,30%	8,39%
13 - Vidrios	574,95	2,19%	9,28%
14 - Pinturas	770,85	4,73%	11,76%
15 - Gastos generales	498,09	2,76%	9,95%
16 - Impuestos	590,59	3,91%	11,35%
17 - Leyes sociales	660,38	6,95%	16,29%
18 - Conexiones definitivas	172,12	0,03%	7,89%
19 - Costos de permisos	396,86	0,00%	4,70%

Fuente: Elaboración CCU en base a NE