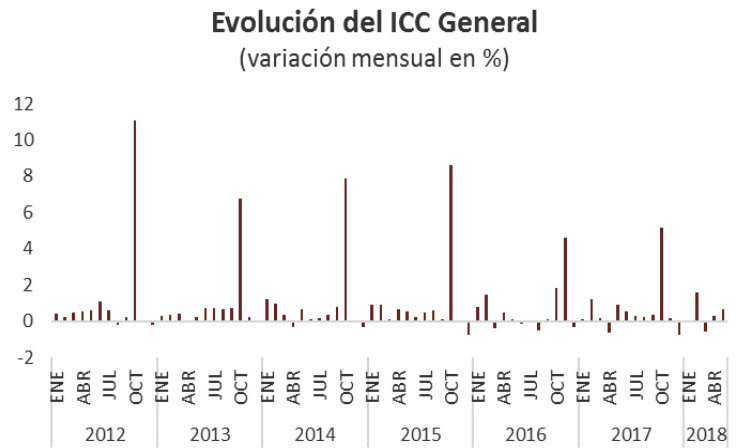
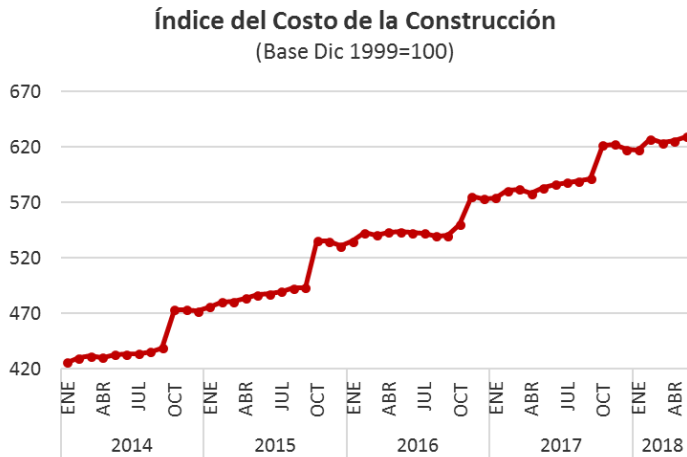


Costos de construcción aumentaron 0,63 p.p en mayo. El “efecto dólar” contribuyó, reflejándose en el componente de materiales

De acuerdo a la última información publicada por el INE, el Índice del Costo de la Construcción (ICC), que refleja el costo de construir, habría constatado un incremento mensual de 0,63 puntos porcentuales en mayo, la segunda suba mensual consecutiva después de la caída verificada en el tercer mes del año.



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Al analizar la evolución del ICC General considerando los componentes del mismo, se tiene que, el de materiales y el de impuestos son los que habrían impulsado al alza el ICC General, ya que el resto de los componentes verificaron variaciones mensuales positivas muy marginales o variaciones nulas en el caso de las Conexiones.



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

El hecho de que el Índice de Materiales haya sido el que registró el mayor guarismo al alza en el quinto mes del año, podría relacionarse con el “efecto dólar” generado a raíz de la notoria suba del tipo de cambio observada desde principios de mayo, ya que los precios de algunos

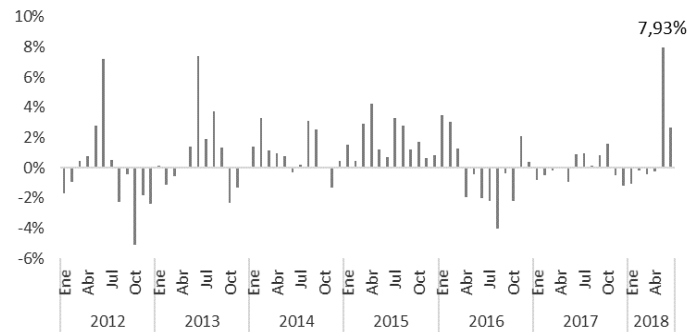
de los materiales relevados para la elaboración de este índice dependen de las fluctuaciones del valor del dólar.

Si bien el dólar se apreció casi un 8% con respecto al peso en mayo con respecto al mes de abril, de acuerdo a estimaciones propias y a información proporcionada por INE, el “efecto dólar” sobre aquellos productos cuyos precios se ven afectados por la evolución del tipo de cambio habría significado, en promedio, una suba en los precios de entre 4 y 6%. Concretamente, se destacan las subas de precios mensuales constatadas en los casos de: perfil normal doble, inodoros, conductores, perfiles simples, pinturas.

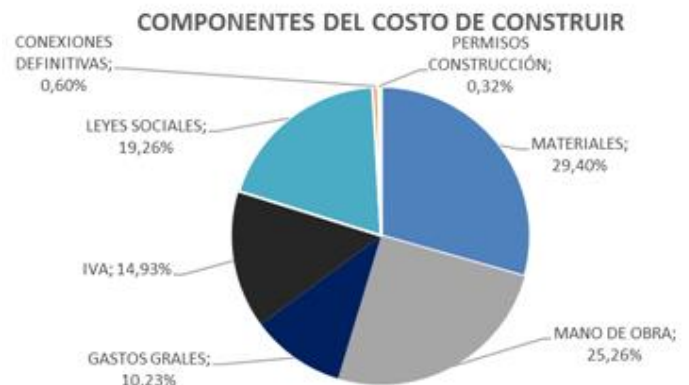
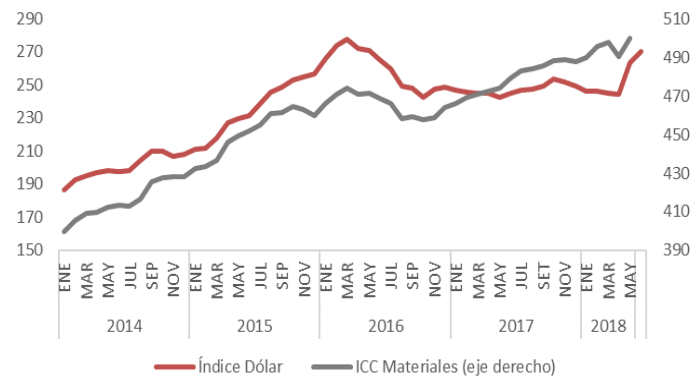
Tal como se puede apreciar en el gráfico a la derecha, el ICC Materiales y el dólar (representado en un índice compuesto por CCU) han evolucionado en forma muy similar, mostrando tendencias muy similares desde al menos 2014. De todas formas, es interesante marcar que, principalmente en 2017 y principios de 2018, mientras que el dólar permaneció “planchado”, el ICC Materiales siguió una tendencia al alza justamente por otros factores, seguramente por efecto inflación (asociado al impulso por parte de no transables).

En conexión con lo anterior, resulta pertinente recordar que el componente de materiales tiene un peso de 29,4% en el ICC General, por lo que sería de esperar que el salto del tipo de cambio observado en el mes de mayo no tenga un impacto muy significativo sobre el ICC General. En otras palabras, dado que el índice de materiales compone casi 1/3 del ICC General y dentro del índice de materiales, son algunos los materiales cuyos precios se ven afectados por la variación del valor del dólar, es claro que el “efecto dólar” no se traduce sobre el ICC en su total magnitud.

Evolución de Tipo de Cambio (variación mensual)



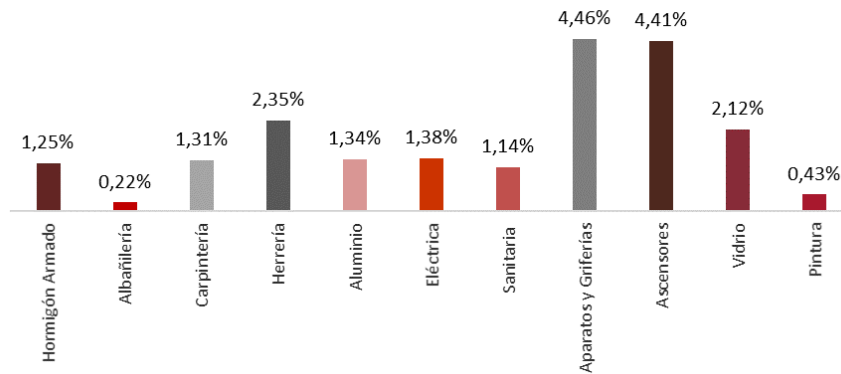
ICC Materiales y Dólar



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

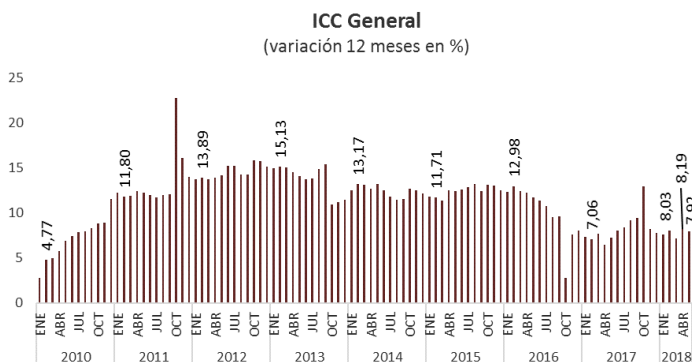
Tomando en cuenta la **desagregación de la información por rubros de obra**, se tiene que, **en el quinto mes del año, los “Aparatos y griferías” y los “Ascensores” fueron los rubros que verificaron los mayores aumentos en sus precios con respecto al mes anterior (más de 4 puntos porcentuales de variación). Esto es consistente con lo que se mencionó anteriormente sobre el efecto dólar ya que justamente los “Aparatos y griferías” y los “Ascensores” son rubros de importación, en general.** Por su parte, la “Albañilería” y la “Pintura” son los que constataron los menores guarismos mensuales al alza entre los rubros de obra clasificados por el INE.

Evolución del ICC por rubros de obra
Variación mensual
(Mayo 2018)

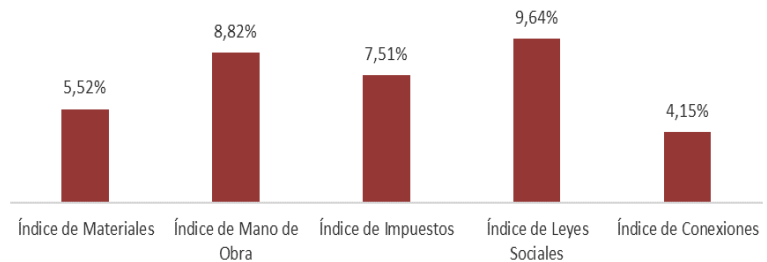


Fuente: Elaboración CCU en base a INE

En tanto, en lo que va del año, el costo de construcción alcanza una suba de **1,86 puntos porcentuales, nivel superior al alcanzado en el mismo período de 2017. En los últimos 12 meses, el ICC General alcanzó un aumento de 7,92%, guarismo que superó al registrado los mismos 12 meses, pero del 2017 (7,25%).** Si se consideran los datos en perspectiva, el aumento observado en el último año móvil cerrado a mayo, es considerablemente inferior al aumento interanual promedio entre enero 2010 y mayo 2018 (11,35%).



Variación Interanual del ICC por Componentes
(Mayo 2018)

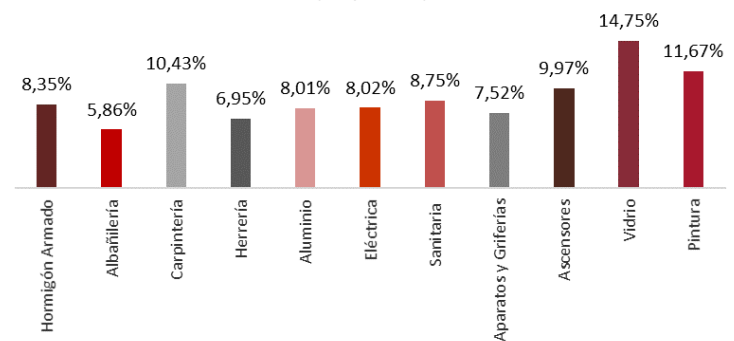


Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Si bien en términos mensuales, el componente de materiales fue el que verificó el mayor guarismo, **en términos interanuales, los costos de mano de obra y de leyes sociales son los que registraron las mayores variaciones.**

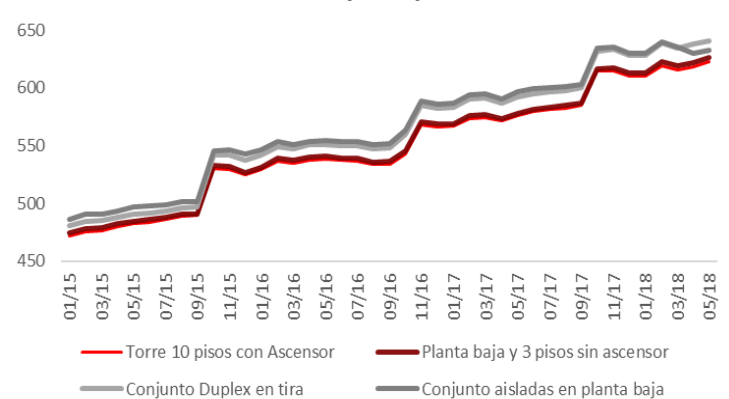
Al cortar la información por rubros de obra, el **“Vidrio”, la “Pintura” y la “Carpintería”** son los que han constatado las mayores subas en sus precios en el último año. En tanto, la **“Albañilería”** y la **“Herrería”** son los que verificaron los menores guarismos al alza.

Variación interanual del ICC por rubros de obra
(Mayo 2018)



Al analizar la información publicada por el INE por tipos de vivienda, se destaca que, en mayo de este año, las viviendas con una tipología de **“Planta baja y 3 pisos sin ascensor”** y las **“Torres de 10 pisos con ascensor”** fueron las que mostraron los mayores aumentos mensuales en su ICC General. Sin embargo, al considerar la variación interanual, las viviendas de **“Planta Baja y 3 pisos sin ascensor”** y el **“Conjunto dúplex en tira”** fueron los que registraron las mayores subas en sus costos de construcción.

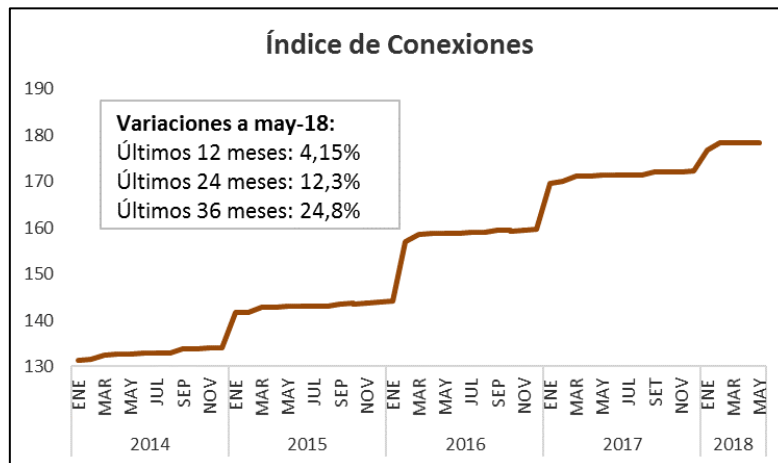
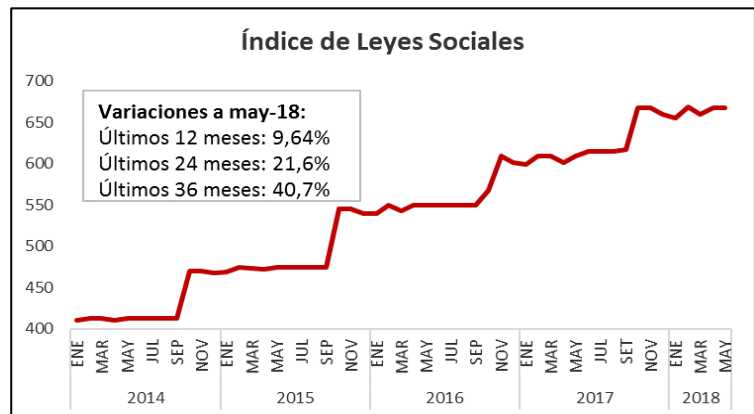
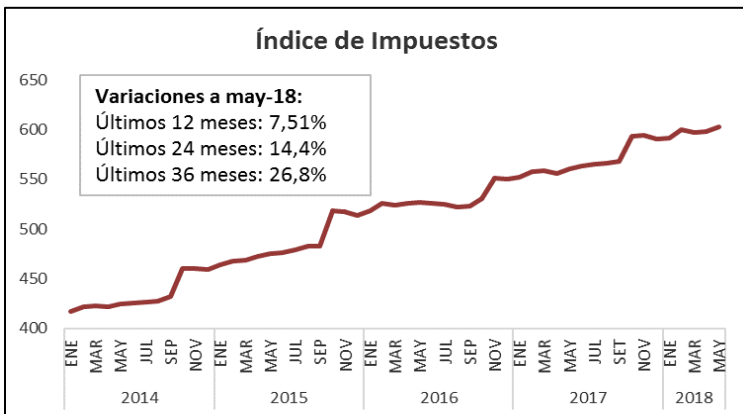
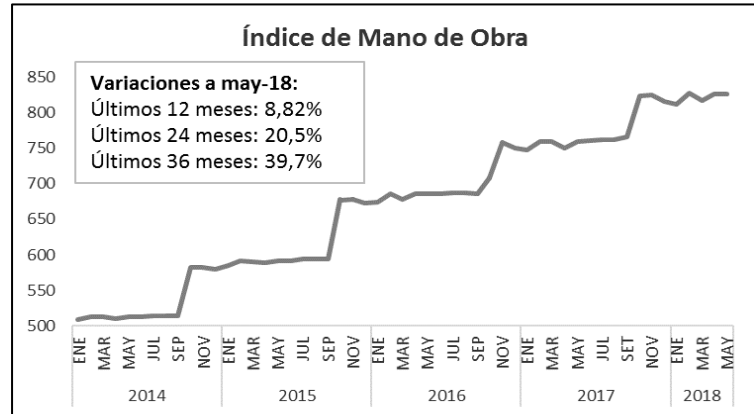
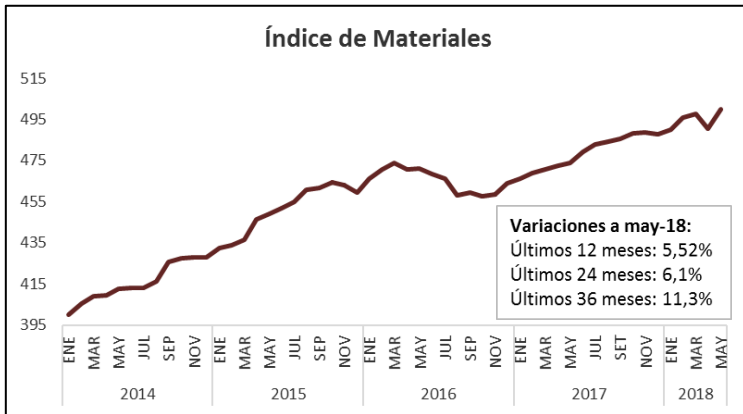
Evolución del ICC por Tipos de Vivienda



ICC por tipos de vivienda		
may-18	Variación mensual	Variación interanual
Torre 10 pisos con ascensor	0,73%	8,19%
Planta baja y 3 pisos sin ascensor	0,74%	9,37%
Conjunto dúplex en tira	0,51%	8,29%
Conjunto aisladas en planta baja	0,46%	6,10%

Fuente: Elaboración CCU en base a INE

Monitor Gráfico – Componentes del ICC



Fuente: Elaboración CCU en base a INE

ICC por componentes, tipos de vivienda y rubros de obra

Tipo y componente	Nº Índice			Variaciones (en %)		
	May.2018	Mensual	12 meses	May.2018	Mensual	12 meses
Índice General	629,48	0,63%	7,92%			
Índice General sin impuestos	634,23	0,61%	7,99%			
Índice Parcial	624,69	0,79%	7,51%			
Índice Parcial sin impuestos	629,81	0,79%	7,51%			
Índice de Materiales	500,04	1,97%	5,52%			
Índice Mano de Obra	826,84	0,03%	8,82%			
Índice de Gastos Generales	516,61	0,55%	7,90%			
Índice de Impuestos	602,41	0,79%	7,51%			
Índice Leyes Sociales	668,04	0,03%	9,64%			
Índice de Conexiones	178,39	0,00%	4,15%			
Índice de Costo de Permisos	397,13	0,00%	1,19%			
Torres 10 pisos con Ascensor						
Índice General	623,05	0,73%	8,19%			
Índice Parcial	616,24	0,90%	7,89%			
Índice de materiales	490,13	2,24%	6,66%			
Índice de mano de obra	827,92	0,03%	8,80%			
Planta baja y 3 pisos sin ascensor						
Índice General	626,65	0,74%	8,37%			
Índice Parcial	620,67	0,93%	8,09%			
Índice de materiales	503,71	2,28%	7,34%			
Índice de mano de obra	825,26	0,03%	8,72%			
Conjunto duplex en tira						
Índice General	641,08	0,51%	8,29%			
Índice Parcial	639,41	0,65%	7,90%			
Índice de materiales	514,57	1,69%	6,30%			
Índice de mano de obra	828,06	0,03%	8,95%			
Conjunto aisladas en planta baja						
Índice General	632,65	0,46%	6,10%			
Índice Parcial	630,02	0,58%	5,23%			
Índice de materiales	505,99	1,42%	-0,43%			
Índice de mano de obra	821,89	0,03%	8,70%			

Rubros de Obra	Nº Índice			Variaciones (en %)		
	May.2018	Mensual	12 meses	May.2018	Mensual	12 meses
01 - Replanteo e Implantación	667,41	0,86%	8,22%			
02 - Hormigón armado	685,32	1,25%	8,35%			
03 - Albañilería	668,95	0,22%	5,86%			
3.1 - Muros	594,87	0,02%	4,50%			
3.2 - Revoques	795,61	0,14%	7,85%			
3.3 - Contrapisos, pisos y zocalos	615,04	0,40%	6,26%			
3.4 - Otros rubros de albañilería	701,82	0,42%	6,32%			
04 - Carpintería	642,53	1,31%	10,43%			
05 - Herrajes	540,08	0,00%	4,70%			
06 - Herrería	705,50	2,35%	6,95%			
07 - Aluminio	322,00	1,34%	8,01%			
08 - Cortinas de enrollar	525,44	3,46%	14,30%			
09 - Instalaciones electricas	621,37	1,38%	8,02%			
10 - Instalaciones sanitarias	626,31	1,14%	8,75%			
11 - Aparatos y grifería	471,75	4,46%	7,52%			
12 - Ascensor	404,99	4,41%	9,97%			
13 - Vidrios	642,93	2,12%	14,75%			
14 - Pinturas	778,69	0,43%	11,67%			
15 - Gastos generales	516,61	0,55%	7,90%			
16 - Impuestos	602,41	0,79%	7,51%			
17 - Leyes sociales	668,04	0,03%	9,64%			
18 - Conexiones definitivas	178,39	0,00%	4,15%			
19 - Costos de permisos	397,13	0,00%	1,19%			

Fuente: Elaboración CCU en base a NE