

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 172

Correspondiente al período Diciembre 2019 – Enero 2020

Buenos Aires | Febrero 2020

| | |
|----------------------------------|----------|
| ► 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..... | 13 |
| Costos..... | 18 |
| La construcción en el empleo | 20 |

Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2019

| | |
|--|----|
| El empleo agregado en la construcción..... | 24 |
| Empleo por tamaño de empresa..... | 27 |
| La situación del empleo sectorial por provincia..... | 30 |
| El salario en la construcción..... | 33 |
| La evolución del salario real..... | 36 |

Situación del Mercado Inmobiliario

| | |
|---|----|
| Las Perspectivas de la Construcción en el País..... | 40 |
| La compra venta de inmuebles..... | 43 |

Glosario de términos utilizados

| | |
|--------------------------------------|----|
| Glosario de términos utilizados..... | 50 |
|--------------------------------------|----|

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 172

Febrero 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento inició el año 2020 con una caída del 14,7% interanual, la tasa de descenso más pronunciada desde igual mes de 2019.
- Cuando se consideran las toneladas consumidas se constata que en los dos últimos años tuvo lugar una merma del 28,6%, alcanzando niveles cercanos a los que mostraba en el año 2010.
- La retracción resulta aún más significativa en el nivel de consumo de cemento *a granel*. La tasa de retroceso de dicho consumo fue sensiblemente superior al realizado *en bolsa*: mientras que este último descendió un 7,5%, en el caso del *granel* la contracción fue del 25,7% interanual.
- Consecuencia de ello, el consumo de cemento *a granel* fue en Enero de 2020 menor al igual mes de toda la década pasada.
- En el mes bajo análisis el consumo de cemento registró una baja interanual del 19,8% en las *Grandes jurisdicciones*, la merma más importante desde Julio de 2016. Sensiblemente más moderado fue el retroceso entre las *Restantes jurisdicciones*, que evidenciaron un descenso interanual del 5,6%.
- En 8 jurisdicciones del país el consumo de cemento fue mayor al de un año atrás. A la cabeza de ese conjunto se encontraron Catamarca (44,9%) y Santa Cruz (39,9%).
- Contrariamente Tierra del Fuego experimentó el mayor descenso, con una merma del 37,9% interanual, seguida por San Luis (-32,1%).
- El Índice Construya sigue mostrando caídas considerablemente más moderadas, con una baja de “apenas” el 3,9% interanual en Enero. Sin embargo, en la comparación con el nivel de 24 meses atrás, este indicador arroja una baja del 23,2%.
- Estas caídas más moderadas estarían indicando una relativa estabilización del nivel de actividad privada, aunque sobre parámetros históricamente bajos: para encontrar un nivel inferior es necesario retrotraerse a Enero de 2009, epicentro de la última gran crisis financiera internacional.
- La información que provee el INDEC sobre el despacho de insumos representativos del sector arroja también un escenario heterogéneo. Pero hay un insumo que refleja como pocos el freno que experimenta el segmento de obras de infraestructura, en particular el de las obras viales. La caída interanual de los despachos de Asfalto fue en Diciembre del 47%, acumulando en los dos últimos años una baja del 68,1%.
- Pese a todo, el nivel con que el ISAC finalizó el 2019 resultó, al igual que para el consumo de cemento, superior al de los años 2016 y 2012.
- La tasa de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción alcanzó en Enero el 1,8 %, la contracción más significativa desde Octubre de 2016. El total de empleadores quedó así en 23.109, la cifra más baja para un mes de Enero desde 2011.
- Las Grandes jurisdicciones fueron las que más aceleraron su ritmo de retroceso, al pasar del 0,7% en Diciembre al 1,1% en Enero. De todas maneras, continúan siendo las *Restantes jurisdicciones* las que mayor proporción de empleadores han visto salir de la actividad en los últimos doce meses.
- Las jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia contractiva general volvieron a ser Santa Cruz, San Juan, Río Negro, Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires. A Ellas se sumó Salta durante el primer mes de 2020.
- La Rioja y, en menor medida Catamarca, siguen siendo las únicas dos jurisdicciones que evidencian bajas interanuales de dos dígitos.

- Un análisis de más largo plazo refleja que en Enero de 2020 hay 16 jurisdicciones con menos empleadores que en igual mes de 2016.
- Similar comparación para la Provincia de Buenos Aires indica que en igual periodo salieron de actividad poco menos del doble de empleadores (1.159) de los que se perdieron en el resto de las provincias en donde la cantidad de empleadores se redujo (650).
- La aceleración de la caída observada en Enero se debió fundamentalmente a lo acontecido con las Sociedades Anónimas (S.A.), cuyo ritmo de retracción pasó del 0,7% en Diciembre de 2019 al 1,2%.
- En términos de Tipo de Actividad correspondió al grupo de *Constructoras/Contratistas* la explicación de la aceleración en la dinámica contractiva, puesto que pasó del -1,8% al -2,1%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) inició el 2020 con un alza del 5,2%, la mayor suba mensual desde Octubre del año pasado.
- El principal motor para este incremento en los costos fue el comportamiento del capítulo Mano de obra. Este rubro se elevó en Enero un 10,7% en relación a los niveles de Diciembre pasado.
- El capítulo Materiales tuvo una suba del 1,8% y por primera vez desde finales de 2017 hilvanó dos meses consecutivos con variaciones mensuales inferiores al 2%.
- Por primera vez desde finales de 2017, la tasa de variación interanual del rubro *Mano de obra* fue mayor a la del capítulo *Materiales*. Mientras este último mostró un incremento del 56,2% en relación a Enero de 2019, el aumento de *Mano de obra* alcanzó al 63,6%.
- El nivel de costos de la construcción, medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, se ubicó en Enero un 6,9% por debajo del valor alcanzado en Julio pasado, antes que tuviera lugar el último salto devaluatorio.
- No obstante, cabe apuntar que la continuidad de la dinámica alcista de los costos ha llevado al indicador a niveles que son apenas un 0,9% inferiores a los de un año atrás.

Situación Laboral

- El empleo sectorial alcanzó en Diciembre de 2019 los 359.613 puestos de trabajo registrados, marcando una caída del 4,9% en relación a Noviembre.
- La contracción mensual resulta ser la segunda de mayor intensidad de toda la serie histórica, únicamente superada por la verificada en igual mes del año 2015.
- La cantidad de puestos registrados ha descendido a su menor nivel histórico, ubicándose un 9,1% por debajo de la media para los meses de Diciembre de cada año.
- La tasa de variación interanual fue de -10,4%, marcando la caída más intensa desde fines del 2016. Se completan así 16 meses consecutivos de retracción interanual.
- El último trimestre del año culminó con un promedio de 375.262 puestos de trabajo registrados, marcando un descenso del 8,5% interanual.
- Cuando se considera el promedio de todo el 2019, el volumen de ocupación sectorial registró una caída del 3,9% interanual.
- El promedio registrado en 2019 se ubicó por debajo de la media de los dos años precedentes y fue un 2,9% menor que la marca de 2015.
- La caída en relación a Noviembre último se explica principalmente por la reducción de los planteles medios de las firmas constructoras, pero también se observó una menor cantidad de empleadores en la Industria de la Construcción.
- El indicador de empleo promedio marcó una contracción del 2,9% en relación a Noviembre y se ubicó en un nivel de 12,9 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- La comparativa interanual muestra en Diciembre una caída del 6,7% para los planteles medios de las firmas del sector, mientras que el volumen general de ocupación se redujo a un ritmo del 10,4% interanual.

- La cantidad de establecimientos con 500 o más empleados disminuyó a su menor nivel en el último trimestre del año, por debajo del registro correspondiente al año 2016 (mínimo anterior) y 17% más bajo que igual trimestre de 2010, primer registro de la serie.
- Considerando todo el 2019, el indicador de empleo medio se situó en 14 puestos de trabajo por firma constructora. Este nivel superó buena parte de los registros de los años previos y resultó 2,5% superior a la media de los ocho años precedentes.
- Casi todas las jurisdicciones exhibieron una caída mensual en Diciembre, con la única excepción de la Provincia de Santa Cruz.
- La dinámica interanual también es mayoritariamente contractiva. Son apenas tres los distritos que presentan aún tasas de variación positivas (las provincias de Santa Cruz, Chubut y Salta).
- Algo más de un tercio de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional (9 de 25) evidenciaron en este mes de Diciembre el menor volumen de puestos de trabajo registrados de la serie que inicia a mediados del año 2007.
- La Ciudad de Buenos Aires, tras alcanzar un pico máximo de ocupación en el mes de Marzo de 2019 (88.250 puestos de trabajo registrados), ha completado desde entonces 9 meses de caída consecutiva con una reducción de casi 15.000 puestos de trabajo en el sector.
- El empeoramiento en la tendencia seguida a nivel nacional sólo se explica por lo acontecido en los distritos de mayor peso sobre la estructura del empleo sectorial, aunque la evolución del empleo en las grandes jurisdicciones no resultó especialmente negativa en el mes de Diciembre.
- La media correspondiente a los salarios nominales percibidos por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción trepó a \$50.123,6 en Diciembre (incluyendo el proporcional del medio aguinaldo), marcando un incremento del 52,9% interanual.
- A nivel territorial se replica el escenario observado a nivel general. En una amplia mayoría de las jurisdicciones del país el ritmo de incremento salarial de Diciembre supera a la media para todo 2019.
- A lo largo del año la aceleración de la tasa de incremento de las remuneraciones en cada una de las regiones del país se dio en simultáneo con la reducción de la brecha entre la región de mayor y la de menor ritmo de expansión.
- La variación salario real a nivel nacional fue del -0,6% interanual en Diciembre, caída que se eleva al 3,6% para el acumulado de todo el año 2019.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados durante el último mes del año superó, descontado el efecto inflacionario, a la observada en Diciembre de 2018 en 8 de los distritos que conforman el territorio nacional.
- Las provincias de ritmo de incremento más acelerado fueron San Luis, Misiones y Jujuy, seguidas por el interior de la Provincia de Buenos Aires.
- Estas jurisdicciones constituyen los únicos cuatro distritos del país en donde se observa un incremento del salario real de los trabajadores del sector cuando lo que se analiza es el acumulado de todo el 2019.

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Diciembre de 2019 el total de metros incluidos en la proyección de desarrollos privados mostró un importante crecimiento interanual, aumentando un 48,4% con respecto al último mes de 2018.
- El 2019 concluye así con un incremento acumulado interanual del 11% de los permisos para construcción privada a nivel nacional y alcanza entonces el mayor metraje anual desde el inicio de la nueva serie de permisos publicada por el INDEC.
- Los datos con desagregación regional de la superficie permitida a nivel nacional, disponibles para el mes de Noviembre, mostraron que el importante crecimiento que se había registrado (26,5% interanual) fue producto de una performance positiva en cinco de las seis regiones en las que se divide el país.

- El Noreste fue la única región que mostró una merma interanual, producto de la caída de la superficie proyectada en casi todas las provincias que abarca con excepción de Misiones.
- En Diciembre se escrituraron un total de 3.265 inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, quedando así el periodo bajo análisis como el registro más bajo para un último mes desde que se publican las estadísticas del Colegio de Escribanos de dicho distrito.
- Este nivel implica una merma interanual del 29,9% y resulta ser un 40% del total mensual de Diciembre de 2017, momento de pleno auge de los créditos hipotecarios UVA.
- El total anual fue de 33.411 Escrituras durante 2019. Se trata así del año con más bajo nivel de Actividad de Compraventa desde al menos 2005, mostrando un descenso del 40,1% con respecto a 2018.
- La cantidad de escrituras respaldadas con crédito bancario alcanzó en Diciembre un escaso número (258 unidades), dando cuenta del 7,9% del total de operaciones mensuales.
- En el acumulado anual, las hipotecas representaron un 9,2% del total escriturado durante 2019, proporción que contrasta con el 23% de 2018 y el 25,6% de 2017.
- El comportamiento de las operaciones financiadas, que se redujeron en un 76% interanual, fueron responsables del 44% de la merma interanual.
- El monto medio por operación en Diciembre de 2019 fue de 6.261.074 pesos, es decir USD 104.555 convertido al tipo de cambio oficial promedio del mes.
- En la Provincia de Buenos Aires se realizaron 12.874 Actos de Compraventa en Diciembre de 2019, un 14,1% menos que en igual mes de 2018.
- Durante 2019 se registraron 83.627 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, siendo este el menor nivel anual desde al menos 2005, con una merma del 30,1% con relación a 2018.
- Del total de Escrituras en el mes bajo análisis, solo un 3,7% fueron realizadas con respaldo bancario (471 Actos), lo que implica la menor participación mensual desde que se cuenta con datos.
- En el total anual, la representatividad de las Compraventas efectuadas mediante créditos alcanzó el 6,7%, muy inferior al 24,7% que detentaron en el año previo.
- Las operaciones hipotecarias mermaron en un 81% en la Provincia de Buenos Aires en 2019, siendo responsables de las dos terceras partes de la caída interanual del total de la Actividad de Compraventa en el distrito bonaerense.
- El promedio del monto abonado por Escritura fue de 2.176.551 pesos durante Diciembre. Expresado en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial promedio del mes, este valor se convierte en 36.343 dólares por operación.
- En Diciembre el otorgamiento de crédito hipotecario en todo el país volvió a reducirse tanto en términos mensuales (-18,5%) como interanuales (-50,1%), sumando 1.287 millones de pesos. Medido en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial la caída interanual alcanza el 68%.
- El total acumulado anual durante 2019 se redujo a casi una cuarta parte de lo que se había ofrecido en 2018, mostrando una merma del 74% interanual.
- Para el primer mes del año 2020, la información disponible indica una nueva y pronunciada reducción en el otorgamiento de crédito hipotecario que alcanza el 40% en relación con Diciembre de 2019, lo que configuraría un nuevo descenso, llevando este indicador a niveles de Agosto de 2016.