

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 162**

Correspondiente al período Febrero – Marzo 2019

Buenos Aires | Abril 2019

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>2</b>
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 Febrero 2019**

El empleo agregado en la construcción.....	25
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia.....	29
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	35

### **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
La compra venta de inmuebles.....	42

### **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados.....	49
--------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 162

## Febrero 2019

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los datos correspondientes al consumo de Cemento del mes de Marzo volvieron a reflejar mermas de dos dígitos respecto a un año atrás, con una contracción interanual del 13,8%.
- Pero en términos absolutos el consumo de cemento se ubicó por encima de los registros correspondientes a igual mes de los años 2011, 2013, 2014 y 2016.
- El primer trimestre de 2019 culminó con una caída acumulada del 10,6%. Esta fue la baja más pronunciada desde la crisis de 2002, teniendo en cuenta que la comparación se realiza respecto a un periodo record.
- No obstante, el nivel de consumo se ha mantenido en parámetros elevados: las más de 2,7 millones de toneladas consumidas durante el primer trimestre del año resultaron sólo inferiores a las de 2015 (marginalmente) y 2018.
- El Índice Construya mostró en Marzo una baja del 16,3% en relación a igual mes de 2018. La versión desestacionalizada acumuló en los últimos 3 meses un incremento punta-punta del 19,2% y quedó por encima de los niveles de Octubre pasado.
- Al culminar el primer trimestre del año, el promedio del Índice Construya se ubicó en el nivel más bajo de toda la década.
- La serie desestacionalizada del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) aceleró en Febrero la tasa de crecimiento mensual que había expresado en Enero, elevándose un 8,3% (4,6% en Enero). Como consecuencia, el ISAC repuntó en los dos primeros meses de 2019 un 13,3%.
- El asfalto mostró en Febrero una disminución del 13,9% interanual, su tercera desaceleración consecutiva de la tasa de caída, manteniéndose el nivel de despachos entre los más elevados de la década, sólo superado por el registro de 2018.
- La evolución del consumo de cemento por jurisdicción evidenció que la mejora de Febrero había tenido lugar tanto en las Grandes jurisdicciones como en las Restantes, pero sólo el consumo en las primeras creció en relación a igual mes de 2018 (2,7%).
- El Área Metropolitana de Buenos Aires y la provincia de Córdoba experimentaron sendas alzas interanuales del 7,3% y 8,7%, respectivamente. Contrariamente, el interior de la Provincia de Buenos Aires (-3%) y, sobre todo, la provincia de Santa Fe (-10,2%), se mantuvieron en terreno negativo en Febrero.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* del país, también la mayor parte de ellas quedó en terreno negativo durante Febrero. Tan sólo 5 jurisdicciones mostraron tasas positivas de variación interanual, destacándose el “corredor” oeste que incluye a las provincias de Neuquén, Mendoza y San Juan.
- El dinamismo del consumo *a granel* fue considerablemente superior al del consumo *en bolsa*. Mientras que este último redujo su ritmo de contracción del 19% en Enero al 6,2% en Febrero, el consumo *a granel* pasó en Febrero a expandirse un 8,1% interanual.
- El universo de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó en Marzo a 24.084, con 301 firmas menos que un año atrás. En términos porcentuales, la baja fue de un 1,23% interanual.
- Aunque se trata de mermas moderadas, la cantidad de empleadores en actividad fue, para un mes de Marzo, la más baja desde el año 2011.

- La tenue aceleración observada en el ritmo de contracción del número de empleadores se explicó por el comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, que elevaron dicho ritmo del -0,5% al -0,7%.
- Las jurisdicciones con mayor retroceso en el número de firmas del sector volvieron a ser Catamarca, Chubut, Chaco y Salta.
- En términos absolutos, lo más relevante fue la mayor caída de la Provincia de Buenos Aires, que elevó a 230 (203 en Febrero) la cantidad de empleadores que dejaron la actividad en el último año.
- Analizado por Forma Jurídica, la novedad del mes de Marzo fue que casi todas las tipologías empresarias terminaron en terreno negativo (con excepción de Otras). Las bajas más pronunciadas continúan prevaleciendo entre las formas menos complejas.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) evidenció en Marzo un nuevo salto. La tasa de incremento respecto al mes de Febrero fue del 4,3%, más del doble que la del mes anterior.
- El aumento estuvo en parte asociado a la suba del 3,4% en el rubro *Mano de obra*. Sin embargo, nuevamente el alza más importante correspondió al capítulo *Materiales*, que se elevó un 4,9% mensual.
- La comparación con Marzo de 2018 arrojó una suba del 57,1%, la más importante de los últimos 5 meses. Pero mientras que el costo de la Mano de obra se encareció en ese período un 35,7% interanual, el de los Materiales lo hizo un 73,1%.
- Medidos en dólares estadounidenses, los costos de construcción experimentaron una caída mensual del 3,1%. Este fue el séptimo mes consecutivo en que el nivel de costos de construcción medido en dólares terminó por debajo del correspondiente al período Febrero-Marzo de 2016.

## Situación Laboral

- En Febrero de 2019 se contabilizó un total de 412.758 puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción (según información disponible al momento de la elaboración del presente Informe, de carácter provisorio), resultando un volumen de ocupación sectorial 2% superior al verificado un mes atrás.
- La cantidad de puestos de trabajo en el mes bajo análisis resulta apenas un 1% inferior a la de Octubre de 2018, siendo para este periodo la segunda evolución más favorable de la serie, similar a la ocurrida entre los meses de Octubre de 2014 y Febrero de 2015.
- El volumen de ocupación registrado en Febrero de 2019 se ubicó tan sólo un 1% por debajo del observado un año atrás, continuando con la tendencia de desaceleración de la tasa de variación interanual.
- Tal como ocurriera en Enero, la generación de empleo sectorial durante Febrero estuvo impulsada principalmente por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo medio verificó una nueva expansión, ubicándose en los 14,3 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando así un incremento del 1,3% mensual.
- El crecimiento de los planteles medios de las grandes empresas en el mes de Febrero generó un nivel 12% superior al verificado un año atrás.
- La expansión de la cantidad de puestos de trabajo registrado en Febrero fue el producto de una evolución positiva relativamente generalizada en todo el país.
- En contraste con lo verificado en Enero cuando el crecimiento se materializó apenas en la mitad del país, durante el segundo mes de 2019 fueron 20 los distritos que presentaron una evolución mensual positiva.
- La expansión del empleo en las grandes jurisdicciones durante Febrero fue inferior a la verificada en el resto del país, hecho que no se producía desde Abril del año pasado.
- Las tasas de crecimiento mensual más destacadas en Febrero fueron registradas en las provincias de La Rioja, Formosa y Corrientes, con expansiones superiores al 10%. Sin embargo, todas ellas evidencian un volumen de empleo marcadamente inferior al correspondiente a Febrero de 2018.
- Cabe destacar lo ocurrido en Neuquén, provincia en la cual la cantidad de puestos de trabajo se expandió un 7% mensual, pero que presenta también un crecimiento interanual del 15,8%.

- Por primera vez desde mediados del año pasado, la ocupación en el Gran Buenos Aires mostró una evolución más favorable que en la Ciudad Autónoma.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires se mantiene como la protagonista principal de la dinámica del empleo sectorial. Con un total de 87.029 puestos de trabajo registrados (dato provisorio), la Ciudad marcó en Febrero de 2019 un nuevo pico histórico.
- Si se descuenta la evolución de la Ciudad, el ritmo de caída de la cantidad de puestos de trabajo a nivel nacional casi se triplica, pasando del 1% antes mencionado a un 2,9% de contracción interanual.
- Los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron, en promedio, una remuneración de \$23.321,8 durante el mes de Febrero, cifra que incluye el pago correspondiente a la suma no remunerativa de \$1.500.
- Casi un tercio del total de los trabajadores del sector recibieron una remuneración igual o superior a los \$24.000 durante el primer bimestre del 2019, duplicando la proporción observada en igual periodo del año precedente.
- El ritmo de incremento de los salarios nominales se aceleró durante los meses de Diciembre, Enero y Febrero a lo largo de todas las regiones que conforman el territorio nacional. Como es usual verificar en estos casos, la mayor intensidad se verificó en la Región Noreste, siendo la que registra la menor pauta de crecimiento.
- La dinámica de los precios al consumidor superó el ritmo de incremento de la media de los salarios nominales del sector, dando lugar a una caída real del 9,9% interanual.
- El escenario a nivel provincial continúa mostrando también un panorama de reducción generalizada de los salarios reales. Tan sólo la Provincia de Salta escapa a esta dinámica interanual cuando se analiza lo acontecido en el primer bimestre del año.

## Situación Inmobiliaria

- En Febrero los Permisos de Construcción a nivel nacional mostraron un fuerte crecimiento, tanto en relación a Enero (16,7%) como con respecto a igual mes de 2018 (36,6%).
- El primer bimestre de 2019 acumula una variación positiva del 19,9% interanual, totalizando 1,3 millones de metros cuadrados de superficie involucrada.
- En Enero de 2019 hubo cuatro regiones del país que registraron incrementos interanuales en la superficie proyectada para Construcción: AMBA 28,5%, Centro 15,5%, NEA 11,4% y Cuyo.
- Por su parte, tanto la Patagonia, con una caída del 1,1% y el NOA, con una merma del 17%, fueron las regiones que empujaron hacia abajo el desempeño a nivel nacional.
- Durante el mes de Febrero se firmaron 2.141 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, un 5,6% por encima del registro del mes anterior y un 47% por debajo del mismo periodo de 2018.
- La contracción del mes bajo análisis resulta ser la novena consecutiva en términos interanuales para la Actividad de Compraventa en la Capital, y la sexta con tasas de caída que superan el 40%.
- Del total de operaciones de compraventa en la Ciudad un 8% fue realizado mediante hipotecas bancarias, mientras que en Febrero de 2018 representaban el 38,6%.
- La retracción de las hipotecas dio cuenta de casi dos tercios de la merma interanual de la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires.
- El monto medio por Escritura alcanzó los 4.451.802 pesos, lo que implica un valor de 115.906 dólares tomando el tipo de cambio promedio mensual del mes de Febrero.
- En la Provincia de Buenos Aires se rubricaron 4.385 Escrituras en el mes bajo análisis, un 38,8% por encima del registro de Enero y un 36% por debajo de la cantidad verificada en Febrero de 2018.
- Se acumulan tres trimestres consecutivos de mermas interanuales en la escrituración, configurando uno de los periodos más prolongados de caída en la Actividad de Compraventa para el distrito bonaerense.

- La contracción en el mes de Febrero puede atribuirse enteramente a lo acontecido con las operaciones realizadas mediante hipotecas, que evidenciaron una retracción del 86,5% interanual, toda vez que las operaciones sin respaldo crediticio mostraron un crecimiento del 10,4%.
- El total de escrituras acumuladas durante el primer bimestre de 2019 verificó una retracción del 45,4% con respecto a igual periodo de 2018 en la Provincia de Buenos Aires, constituyéndose en el peor inicio de año de la última década en términos de variación porcentual.
- El monto total involucrado en las operaciones de compraventa de inmuebles en Febrero fue de 10.157,6 millones de pesos, lo que significa un promedio por Escritura de 2.316.342 pesos.
- Si se valúan estas transacciones en moneda estadounidense, el monto medio asciende a 60.310 dólares para el mes bajo análisis, un 11,4% por debajo del registro del mes precedente y un 38,6% inferior al valor medio verificado en Febrero de 2018.
- El monto total otorgado en todo el país en concepto de créditos hipotecarios bancarios a personas físicas se ubicó en 2.126 millones de pesos en Febrero de 2019, lo que implica una nueva caída tanto en comparación con el mes previo (-9,5%) como en relación con igual mes de 2018 (-78,7%).
- Medidas en dólares estadounidenses estas mermas se profundizan aún más, llegando al 9,9% mensual y al 89,5% interanual.
- Dentro del monto mencionado de créditos hipotecarios, puede afirmarse que un 92% (1.958 Millones de pesos) correspondieron a la adquisición de vivienda, al estar pactados por un plazo superior a los 10 años.
- Los datos disponibles a la fecha de publicación de este Informe indican que en Marzo el otorgamiento de préstamos con prenda hipotecaria se mantuvo prácticamente en línea con lo pactado en Febrero en moneda local, con un alza del 1,2% mensual, implicando esto una merma del 5,8% si se lo valúa en divisa.