

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 163

Correspondiente al período Marzo – Abril 2019

Buenos Aires | Mayo 2019

| | |
|----------------------------------|----------|
| ▶ 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 Marzo 2019

| | |
|--|----|
| El empleo agregado en la construcción..... | 24 |
| Empleo por tamaño de empresa..... | 27 |
| La situación del empleo sectorial por provincia..... | 29 |
| El salario en la construcción..... | 32 |
| 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° 163

Marzo 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento tuvo en Abril una caída del 6% interanual, menos de la mitad de la observada en Marzo.
- La baja acumulada en los primeros 4 meses del año ascendió al 9,5%.
- Si se analiza el nivel de consumo durante el segundo bimestre del año, se comprueba que el de 2019 no sólo se ubicó sensiblemente por debajo del registrado en 2018, sino también del de 2015. Pero a la vez, estuvo en línea con el nivel relevado en igual periodo de 2011, 2013 y 2017.
- El Índice Construya evidenció en Abril su 11va merma interanual en forma consecutiva, denotando una contracción del 17,1% interanual.
- Pero durante el mes bajo análisis registró un incremento del 3,7% mensual, el cuarto en forma consecutiva. De esta manera, dicho indicador acumula un alza del 23,7% desde que tocara piso en Diciembre del año pasado.
- A diferencia del consumo de Cemento, en el caso del Índice Construya la caída respecto al resto de los años también resulta del orden del 10%. Esta relativa diferencia respecto a lo observado con el Cemento podría estar asociada con una contracción más acentuada de la obra residencial (particularmente de la privada), vis a vis el resto de las tipologías de obra.
- El Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) en su versión desestacionalizada correspondiente al mes de Marzo marcó, a diferencia de lo apuntado sobre el Índice Construya, una caída del 3,5% mensual, poniendo freno a las dos subas que se habían verificado en Enero y Febrero de este año.
- Durante el mes de Marzo no hubo ningún insumo que lograra mantenerse al margen de la dinámica contractiva. En ese contexto, las mermas más moderadas correspondieron a *Pinturas para la construcción, Yeso y Hormigón elaborado*.
- La baja en el consumo de cemento *en bolsa* fue del 18,4% interanual, mientras que el realizado *a granel* retrocedió un 7,7%. Así, en lo que va del año el descenso del primero (-15%) prácticamente cuadruplicó el descenso del consumo *a granel* (-4,1%).
- En Marzo la baja en el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones del país* fue del 11,5% interanual (-8,1% en el acumulado trimestral), mientras que en las *Restantes* alcanzó al 17,9% (-14,7% en el acumulado trimestral).
- Entre las *Grandes jurisdicciones*, en tanto, en el Área Metropolitana de Buenos Aires el consumo de cemento retrocedió un 8,2% interanual, en Córdoba un 11,8% y en el interior de la Provincia de Buenos Aires un 13,1%, aunque donde más se contrajo volvió a ser en la provincia de Santa Fe, con un descenso del 19,7%.
- Entre las *Restantes jurisdicciones*, provincias como Catamarca, Chaco, Jujuy, San Luis y Tucumán se destacaron por caídas cercanas o superiores al 30%.
- La cantidad de empresas en actividad en la Industria de la Construcción ascendió a 24.292 en el mes de Abril, lo que representó una baja del 1,62% o 399 empleadores respecto a un año atrás. Esta fue la merma más significativa desde que en Junio de 2018 comenzaran a observarse guarismos negativos.
- La suave aceleración constatada en dicho ritmo de caída se explica fundamentalmente por el comportamiento de las *Restantes jurisdicciones*. El peso de ese conjunto de jurisdicciones en la disminución neta del número de empleadores pasó del 60,5% en Marzo al 64,9% en Abril.

- Catamarca, Chubut y Salta volvieron a ser las jurisdicciones que mostraron retrocesos superiores al 10% en el número de empresas del sector y encabezaron el proceso de contracción, dejando un escalón por detrás a Chaco, que pasó del 9,8% en Marzo al 8,1% en Abril.
- La Ciudad de Buenos Aires se convirtió en la única de las *Grandes jurisdicciones* que se mantuvo con guarismos positivos, sumando en el último año 153 nuevos empleadores.
- En términos absolutos, la contracción más significativa siguió correspondiendo a Unipersonales, que mostró una baja del 5,4% interanual, contra el 5% de Marzo.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Abril un incremento mensual del 5,7%.
- El principal aumento correspondió al rubro Mano de obra, con un incremento del 9,6% mensual que prácticamente triplicó el guarismo del mes anterior.
- El capítulo *Materiales* mostró su primera desaceleración luego de 4 meses consecutivos de crecimiento. Este rubro evidenció un alza del 3,4%, 1,5 pp menos que en Marzo.
- Medido en dólares estadounidenses, el nivel de los costos de construcción apenas se elevó un 1,1%. Es interesante advertir que dicho indicador alcanzó su sexto mes consecutivo en un intervalo comprendido entre 74 y 78, siendo que el índice tiene como Base = 100 al mes de Diciembre de 2014.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles al momento de la elaboración del presente Informe, que son de carácter provisorio, en Marzo se registró un total de 419.539 puestos de trabajo formales, lo que implica un incremento del 1,2% mensual.
- La cantidad de puestos de trabajo en el mes bajo análisis supera en un 0,6% la observada en Octubre de 2018, mostrando así una recuperación completa frente a la caída estacional de la actividad sectorial vinculada al período estival.
- La comparativa en relación a Marzo de 2018 (que fue el mejor registro de dicho año) arroja una retracción del 1,6%, marcando así una caída interanual de mayor intensidad que la verificada en Febrero pasado.
- El primer trimestre de este año culmina con un promedio de 412.987 puestos de trabajo registrados, lo que configura una merma del 1,6% en relación a igual período del 2018. De esta manera, el 2019 inició en terreno negativo, pero recortando la caída en relación al último trimestre de 2018.
- El aumento mensual en el volumen de ocupación se debió, fundamentalmente, al crecimiento en los planteles de las firmas constructoras existentes, llevando el indicador de empleo promedio a alcanzar los 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa.
- Las grandes firmas constructoras fueron las principales impulsoras de la creación de nuevos puestos de trabajo. Las de 1.000 o más trabajadores registrados volvieron a crecer en Marzo (tanto en cantidad como en plantel promedio), alcanzando un 5,6% de participación en la estructura total del empleo sectorial, la más elevada de la serie histórica.
- El crecimiento del empleo resultó relativamente generalizado a lo largo del país, alcanzando a 18 de las 25 jurisdicciones en las cuales se subdivide el territorio nacional a los fines del presente análisis.
- La expansión de los puestos sectoriales en las grandes jurisdicciones durante Marzo fue inferior a la verificada en el resto del país.
- Si se considera lo ocurrido a lo largo del primer trimestre del año, se verifica que las tasas de expansión de mayor intensidad en relación al trimestre precedente, se observan en las provincias de San Luis (19,1%), Neuquén (8,5%), Chubut (3,6%), Mendoza (3,4%), Río Negro (3,0%) y Santa Fe (2,8%).
- La provincia de Neuquén, donde la cantidad de puestos de trabajo se expandió un 2% mensual, presenta también la mejor performance a nivel interanual con un crecimiento del 13,7%.
- Entre las Grandes jurisdicciones el escenario fue de crecimiento generalizado. Por segundo mes consecutivo la ocupación en la Provincia de Buenos Aires (tanto en el interior como en el GBA) exhibió una evolución más favorable que la Ciudad Autónoma.

- En Córdoba la evolución del empleo se ubicó en terreno negativo tanto en el mes de Marzo como a lo largo del primer trimestre el año.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires se mantiene como la protagonista principal de la dinámica del empleo sectorial. Con un total de 88.032 puestos de trabajo registrados (dato provisorio), la Ciudad marcó en Marzo de 2019 un nuevo pico histórico, al superar el máximo exhibido el pasado mes de Febrero.
- Si se descuenta la dinámica correspondiente a la Ciudad de Buenos Aires, el ritmo de caída interanual de la cantidad de puestos de trabajo a nivel nacional se duplica, pasando del 1,6% mencionado previamente a un 3,5%.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Marzo los \$ 26.018,7.
- El promedio salarial de Marzo registró un incremento del 11,1% en relación al de Febrero y uno del 38,3% si el contraste se realiza con igual mes de 2018.
- Un tercio del total de los trabajadores del sector percibieron una remuneración igual o superior a los \$24.000 durante los primeros tres meses de 2019, duplicando la proporción observada en igual período del año precedente.
- El ritmo de incremento de los salarios nominales se aceleró durante el último trimestre del año 2018 y el primero de 2019, siendo que el impacto más significativo lo exhibe la región del Noroeste Argentino.
- La dinámica interanual de las remuneraciones cuando es deflactada por la evolución de los precios domésticos (IPCNU-INDEC) arroja en Marzo una caída del 10,6% interanual, esto es una contracción de mayor intensidad que la verificada en Febrero y la más elevada desde Noviembre de 2018.
- El escenario a nivel nacional continúa mostrando un panorama de contracción generalizada de los salarios medios deflactados por el IPCNU. Tan sólo la Provincia de Salta escapa a la dinámica general cuando se analiza lo acontecido en el primer trimestre del año.

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Marzo el volumen total de metros cuadrados relevados en la serie de representación nacional de permisos de Construcción publicada por el INDEC registró una caída interanual del 19,5%.
- El primer trimestre cerró con una variación positiva del 2,7% interanual, por la que el acumulado en lo que va de 2019 resulta ser el mejor desde el inicio de la nueva serie en Enero de 2016.
- El buen desempeño que la superficie proyectada en los Permisos de edificación de 2019 había registrado en Febrero de 2019 (+37%) estuvo respaldado por el crecimiento en todas las regiones del país.
- En Marzo se firmaron 2.738 Escrituras en la Capital Federal, retrayéndose un 55,4% con respecto al tercer mes del año 2018.
- El acumulado en el primer trimestre de 2019 mostró una reducción del 51,1% en relación con igual periodo del año anterior, siendo esta la mayor merma para un primer trimestre, superando al registro de 2009.
- Del total de Escrituras efectuadas durante el mes de Marzo, un 7,2% fue realizado mediante hipotecas. Las operaciones con respaldo bancario se redujeron en un 91% en términos interanuales, siendo responsables del 57,6% del total de caída en la Compraventa de la Ciudad de Buenos Aires.
- El monto promedio para cada Acto celebrado en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$4.759.317, es decir 115.065 dólares por Escritura.
- Con 5.068 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Marzo de 2019, la Actividad de Compraventa registró una retracción interanual del 50,1%. El primer trimestre alcanza de esta manera una caída del 45,4% con respecto a igual periodo del año pasado.

- Este resultado estuvo fuertemente influenciado por lo ocurrido con las operaciones respaldadas con hipotecas las que se redujeron un 92%, pasando de representar un 43,9% del total de los Actos en Marzo de 2018 a un 7,3% en el mes bajo análisis.
- El valor medio de cada Escritura rubricada en la Provincia de Buenos Aires fue de \$2.285.720, es decir 55.261 dólares por transacción.
- Durante Marzo el total otorgado en concepto de préstamos bancarios para la vivienda a nivel nacional se mantuvo en línea con lo ocurrido durante el primer bimestre del año, con un total de 2.152 millones de pesos. De estos, 1.986 millones puede considerarse correspondieron a financiaciones para la vivienda.
- El monto total otorgado en Marzo implica una caída del 85,4% en términos interanuales, habida cuenta de que la base de comparación fue el mes de mayor otorgamiento de crédito hipotecario, tanto en moneda local como en dólares estadounidenses.
- Los datos publicados sobre créditos hipotecarios brindados durante el mes de Abril indican un leve incremento (+4%) en los montos en pesos otorgados a personas físicas, lo cual representa una caída del 1% en dólares estadounidenses.