

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 164

Correspondiente al período Abril – Mayo 2019

Buenos Aires | Junio 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.....	12
Costos.....	17
La construcción en el empleo	18

Situación Laboral en la Construcción a Abril 2019

El empleo agregado en la construcción.....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	33

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
La compra venta de inmuebles.....	40

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	57
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 164

Junio 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Por primera vez luego de doce meses, el consumo de cemento mostró en Mayo tasas positivas de variación interanual, registrando un alza del 4,3% respecto a igual mes de 2018.
- La magnitud del incremento fue marginalmente inferior y de signo contrario a la caída ocurrida doce meses atrás, por lo que el nivel de consumo quedó en Mayo apenas por debajo del correspondiente a igual período de 2017.
- Luego de registrar una merma superior al 10% durante el segundo semestre de 2018, la baja relevada del consumo de cemento en el período Enero – Mayo se redujo al 6,9%.
- La evolución que evidencia el consumo de Cemento no se visualiza sin embargo en la marcha del Índice Construya, que en Mayo mostró una baja del 12,9% interanual.
- Luego de 4 subas consecutivas, la versión desestacionalizada del Índice Construya experimentó un retroceso mensual del 1,4%.
- Adicionalmente, la marca del mes de Mayo fue, con excepción del 2016, la más baja desde el año 2010 para este indicador.
- Cuando se analiza el comportamiento de los insumos relevados por el INDEC durante el mes de Abril, se corrobora que la desaceleración del ritmo de caída no es un fenómeno generalizado, sino que tiende a reflejarse en materiales relativamente más ligados a las obras de infraestructura.
- Luego de la caída de Marzo, la versión desestacionalizada del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) experimentó en Abril una marginal caída del 0,3% mensual, denotando así una tendencia a la estabilización del nivel de actividad sectorial.
- En la misma dirección, la información más desagregada que se dispone sobre el consumo de cemento referido al mes de Abril denota una divergencia notoria entre la dinámica del consumo en *Bolsa* y a *Granel*. Así, mientras que para el realizado en *Bolsa* se mantuvo en terreno negativo y retrocedió un 11,7% en relación a igual mes de 2018, para el segundo mostró un alza del 2,5%.
- Durante Abril el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* se mantuvo prácticamente inalterado (con una caída marginal del 0,1%), mientras que en las *Restantes jurisdicciones* descendió un 14,7% interanual, una de las brechas más significativas de 2015 a esta parte.
- El cuadro relativamente favorable de las *Grandes* se explica en su totalidad por el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y el Interior de esa provincia. Mientras que el Interior elevó su consumo un 6,6% interanual, el AMBA lo hizo un 9%.
- Entre las Restantes del país el panorama siguió siendo más homogéneo, con apenas 4 jurisdicciones en terreno positivo: Chubut, Entre Ríos, Neuquén y San Juan.
- La culminación del proceso de renovación de credenciales por parte de los empleadores del sector ante el IERIC arrojó como resultado un crecimiento interanual del 1,4% en Mayo.
- La cantidad de empleadores en actividad ascendió así a 19.332 en Mayo de 2019, con un aumento de 260 firmas constructoras respecto a igual período del año pasado.
- De esta manera, y a contramano del resto de los indicadores sectoriales, la cantidad de empleadores alcanzó su máximo registro desde 2013 a esta parte.
- La expansión del universo empresario se explica básicamente por lo acontecido en las *Grandes jurisdicciones del país*. En efecto, mientras que estas incrementaron su plantel de empleadores en un 2,2% interanual, las *Restantes jurisdicciones* lo disminuyeron un 0,3%.

- Esa dinámica estuvo fundamentalmente asociada a lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires. El número de empleadores que se incorporaron en esa jurisdicción fue casi 4 veces mayor que el de la Provincia de Buenos Aires, al tiempo que Córdoba apenas adicionó 5 nuevos empleadores en los últimos 12 meses.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* sobresalió el comportamiento de las provincias patagónicas y de San Juan. Entre las primeras, Neuquén reflejó un alza del 11,9% en su cantidad de empleadores.
- A la hora de considerar las tipologías de empleadores según su Forma Jurídica, mientras que las formas menos complejas (*Unipersonales* y *Sociedad de Personas*) se ubicaron en terreno negativo, las más desarrolladas (como las S.R.L. y las S.A.) mostraron tasas de crecimiento del 1,2% y 2% interanual, respectivamente.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un incremento del 3,7% mensual, guarismo que resultó más bajo que el de los dos meses anteriores.
- El principal factor explicativo de la suba fue el comportamiento del rubro Mano de obra, que se elevó un 5,6% respecto al mes de Abril.
- Este componente de mano de obra acumuló una suba del 19,7% entre Febrero y Mayo, en comparación con el 7,4% que había mostrado en igual período de 2018.
- Sin embargo, el dato quizá más significativo correspondió a la dinámica del capítulo *Materiales que* evidenció en Mayo un alza del 2,5% mensual. Este fue el aumento de menor proporción desde Diciembre a esta parte.
- Medidos en dólares estadounidenses, tanto el *Nivel general* del ICC como, en particular, el capítulo *Materiales* cerraron Mayo en un nivel incluso inferior al de Febrero pasado.
- Mayo se convirtió en el noveno mes consecutivo para el cual el nivel del Índice de costos medido en dólares estadounidenses queda por debajo del umbral de 80 (Índice Base Diciembre de 2014 = 100).

Situación Laboral

- Según la información disponible, de carácter provisorio, fueron 419.109 los puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Abril, lo que representa una variación del -0,2% en relación a Marzo.
- Este comportamiento se da luego de tres meses de crecimiento consecutivo y en un contexto de caída en la demanda de insumos.
- Destacan dos elementos a la hora de evaluar estos datos: durante los últimos cuatro años se verificó de manera persistente una disminución en la cantidad de puestos de trabajo registrados en cada mes de Abril y pese a que la evolución de la ocupación sectorial ha mostrado un menor dinamismo en relación al primer bimestre del año, la Industria de la Construcción mantiene en la actualidad niveles de ocupación elevados en términos históricos.
- Las grandes empresas constructoras continúan siendo las principales impulsoras de la creación de nuevos puestos de trabajo formales, lo que tanto en Marzo como en Abril las transformó en un factor de sostén de la evolución general de empleo sectorial.
- El indicador de empleo medio se ubicó en el orden de los 14,5 puestos de trabajo registrados por empresa, manteniendo así un nivel similar al verificado en el mes precedente. La comparativa interanual, por su parte, muestra una leve merma del 0,4%.
- Durante el mes de Abril un 11,9% del total de los puestos de trabajo del sector se ubicó en establecimientos de 500 o más empleados, de los que algo menos la mitad correspondieron al subsegmento de empresas con plantel igual o superior a los 1000 trabajadores.
- En el mes bajo análisis fueron 13 las jurisdicciones del país que presentaron un volumen de ocupación superior al de Marzo, evidenciando así un comportamiento a nivel territorial de crecimiento y de contracción prácticamente en iguales proporciones.
- Las Provincias de Santa Fe, Misiones y Córdoba más la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fueron los distritos que tuvieron mayor influencia sobre el desempeño negativo de la ocupación sectorial,

explicando en conjunto algo más del 80% del total de la caída bruta en la cantidad de puestos de trabajo en el mes de Abril.

- En el extremo opuesto se encontraron el interior de la Provincia de Buenos Aires (único distrito de las Grandes Jurisdicciones que mostró una dinámica positiva en Abril), seguido de San Luis, Jujuy y Corrientes.
- El menor dinamismo de las Grandes jurisdicciones parece ser un factor clave para entender el contraste entre el primer y el segundo bimestre de 2019 en materia de ocupación sectorial.
- Nuevamente la provincia de San Luis fue la que verificó la mayor tasa de crecimiento mensual, aunque a un ritmo menos acelerado que la presentada un mes atrás.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, líder en materia de creación de empleo sectorial en los últimos años, presentó una disminución del 0,6% mensual, la primera de todo el 2019.
- El promedio salarial percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió a los \$26.424,5 durante el mes de Abril, nivel que representó un incremento del 1,7% mensual y un aumento del 36,9% si la comparativa se efectúa en relación a igual mes de 2018.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados con salario superior a los \$38.000 resultó en Abril un 2,8% superior a la verificada un mes atrás, aunque el contraste es mayor si la comparativa se realiza con lo acontecido en igual mes de 2018 (+165,9%).
- A nivel territorial las variaciones en relación a Marzo expresan cierta heterogeneidad, esperable en una coyuntura como la actual, en donde la evolución de la actividad sectorial es un factor predominante para el comportamiento de los promedios salariales.
- Al igual que en los últimos dos meses, la expansión mensual de los salarios nominales de los trabajadores de la construcción no logró compensar el efecto del aumento de los precios al consumidor.
- La dinámica de las remuneraciones, cuando es deflactada por la evolución de los precios domésticos (IPCNU - INDEC), arroja en Abril una caída del 12,1% interanual, lo que supone la tercera aceleración consecutiva del ritmo de contracción.
- El escenario a lo largo del país 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 cuatrimestre del año.

Situación Inmobiliaria

- El total de superficie proyectada para la Construcción a nivel nacional según el relevamiento de 60 Municipios llevado adelante por el INDEC indicó una mejora interanual del 16,2% en Abril, llevando así al acumulado anual a un incremento del 1,2% en relación con el primer cuatrimestre de 2018.
- Un indicador de mediano plazo como lo es el promedio doce meses de los metros involucrados en la serie de 60 Municipios, mostró una leve mejoría al alcanzar un -7,2% en Abril de este año, manteniéndose de todos modos en terreno negativo.
- La superficie total de metros permitidos durante el mes de Marzo de 2019 había mostrado una caída de relevancia (-32,5% interanual) consecuencia de la merma en todas las regiones del país con excepción del Noreste Argentino, que había registrado un incremento del 7,2%.
- La Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires volvió a mostrar una contracción en términos interanuales de relevancia, cayendo un 54% en Abril en relación con igual mes de 2018, alcanzando un registro de 2.774 Escrituras.
- La proporción de Escrituras realizadas mediante hipotecas bancarias resultó ser del 7,1% del total, por lo que las hipotecas dieron cuenta del 62% de la caída, mientras que las operaciones sin respaldo fueron responsables del restante 38%.
- El monto total involucrado en las Escrituras del mes de Abril en la Ciudad alcanzó los 13.809 Millones de Pesos, lo que implica un promedio por operación de \$4.978.161. Denominado en divisas, este valor medio alcanza los 115.145 dólares estadounidenses.

- Durante el cuarto mes del año se firmaron 6.424 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, un 7,6% por encima del registro de Marzo pero un 44,9% por debajo del valor evidenciado en Abril de 2018.
- La importante reducción en las operaciones con crédito hipotecario (-91%) hizo que la participación de las compraventas con respaldo bancario pasara de un 39,6% en el cuarto mes de 2018 al 6,6% en Abril del presente año.
- En la Provincia de Buenos Aires se escrituraron propiedades por un total de 14.300 millones de pesos durante Abril, lo que brinda un promedio de \$ 2.226.113 por operación, es decir USD 51.490.
- En Abril se cumplió ya prácticamente un año de ininterrumpida y abrupta caída en las tendencias de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en las dos principales plazas del país.
- En el mes de Abril el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras se mantuvo apenas por encima de los 2.000 millones de pesos (2.256 millones de pesos). De este total, los que se destinan a Vivienda fueron 2.023 millones de pesos.
- Este valor implica una caída del 83,9% en relación con el registro de Abril de 2018, mes récord histórico en términos de crédito hipotecario. En dólares estadounidenses, esta caída interanual se eleva a un 93%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario brindado durante Mayo indican un crecimiento del 15,7% en moneda nacional y del 11,3% en dólares estadounidenses, debido al leve aumento de la cotización de la divisa (3,9% promedio).