

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 165

Correspondiente al período Mayo – Junio 2019

Buenos Aires | Julio 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 Mayo 2019

El empleo agregado en la construcción.....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
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.....	51
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 165

Julio 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento volvió en Junio a terreno negativo con una tasa de caída interanual del 11,4%.
- La cantidad de toneladas consumidas en el mes estuvo en línea con la de igual período de 2016, lo que equivale a decir que son los niveles más bajos desde el año 2010.
- Luego de las caídas de dos dígitos en el consumo que se observaron durante el último trimestre de 2018 y el primero de 2019, la baja del segundo trimestre fue del 4,5% interanual, incluso menor que la del tercer trimestre del año pasado.
- El Índice Construya siguió registrando bajas de dos dígitos, evidenciando una merma interanual del 13,9%.
- La versión desestacionalizada de este indicador volvió a evidenciar guarismos negativos, reflejando una caída mensual del 0,5%.
- No obstante ello, el Índice Construya logró mostrar una sensible mejora relativa durante el segundo trimestre del año. Tomando la serie desestacionalizada, el segundo trimestre del año culminó con una suba del 10,8% respecto al trimestre anterior.
- En el mes de Mayo, la mayor parte de los insumos relevantes del sector relevados por el INDEC se mantenían en terreno negativo. Las excepciones más significativas habían sido el *Cemento* y el *Hormigón elaborado*.
- De todas maneras, luego de dos caídas consecutivas, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) en su versión desestacionalizada volvió en Mayo a la senda positiva, registrando un incremento mensual del 2,3%.
- El comportamiento ostensiblemente más favorable del consumo de cemento a *granel* respecto al realizado *en bolsa* (el primero acumula una caída 0,4% de 2019 y el segundo una del 12,2%) podría ser un indicador del rol que la obra pública, en especial la financiada por gobiernos subnacionales, estaría jugando en la moderación de las tasas de caída que se venían relevando.
- En Junio, y por primera vez desde Mayo de 2018, el consumo de cemento en las *Grandes jurisdicciones* mostró una evolución más desfavorable que en las *Restantes del país*.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y el interior de la Provincia de Buenos Aires que en Mayo de este año evidenciaron subas de dos dígitos, en el mes de Junio tuvieron bajas del 14% y 6,5% interanual, respectivamente.
- La tasa de crecimiento interanual del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción experimentó en Junio una leve desaceleración, reduciéndose un 0,53%.
- La cantidad de empleadores del sector ascendió así a 20.075, lo que representa un aumento de 106 respecto a igual período del año pasado.
- La disminución del ritmo de crecimiento fue el correlato de una menor tasa de incremento entre las Grandes jurisdicciones y de un mayor ritmo de contracción entre las Restantes jurisdicciones.
- Las provincias del Norte predominan entre las que presentan guarismos más desfavorables. De hecho, ninguna de las jurisdicciones de esa región del país mostró una variación positiva.
- Neuquén y San Juan fueron las provincias más dinámicas. En términos más generales, con la única excepción de Chubut, todas las jurisdicciones del sur del país y de Cuyo quedaron en terreno positivo.

- Las formas empresarias menos complejas (*Unipersonales* y *Sociedad de Personas*) se mantuvieron en terreno negativo e incluso acentuaron su ritmo de caída, retrocediendo un 2,8% y 18,1%, respectivamente.
- Por Tipo de Actividad, la desaceleración correspondió al conjunto de Constructoras/Contratistas, que pasó de crecer un 1,1% en Mayo al 0,1% en Junio.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en el mes de Junio la menor tasa de incremento mensual desde Diciembre de 2017 (1,4%).
- El capítulo *Mano de obra* se mantuvo sin variaciones, contribuyendo así a la desaceleración del ritmo de aumento.
- El rubro *Materiales* disminuyó por tercer mes consecutivo su tasa de variación, llegando en este caso al 2,2%, la suba más moderada en lo que va de 2019.
- La combinación de la apreciación nominal del tipo de cambio con el menor pero continuo incremento del costo de los *Materiales*, provocó la mayor suba del nivel de costos de construcción en dólares desde Noviembre de 2018 (+4% mensual).
- Aún con dicha suba el nivel de los costos en dólares estadounidenses, por décimo mes consecutivo el nivel del indicador se mantuvo por debajo del umbral de 80 (Índice Base Diciembre de 2014 = 100).

Situación Laboral

- Según puede extraerse de los datos disponibles que son de carácter provisorio, durante el mes de Mayo el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción alcanzó los 417.216 puestos de trabajo, siendo prácticamente igual al mes anterior (-0,1%) pero un 2% menor al de un año atrás.
- Los dos últimos meses imprimieron una dinámica levemente contractiva que contrasta con lo ocurrido entre Enero y Marzo, llevando el nivel de empleo del mes de Mayo a ubicarse un 0,6% por debajo del registro de Marzo.
- Este comportamiento resulta consistente con la evolución reciente del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC), que exhibió dos contracciones consecutivas durante los meses de Marzo y Abril (esta última más moderada), seguidas por una recuperación en Mayo.
- El promedio de puestos de trabajo registrados del sector en los meses de Abril y Mayo resultó un 1,1% mayor que el de los primeros tres meses de 2019, configurando una de las tasas de incremento más bajas de la serie histórica.
- Pese a esto, la Industria de la Construcción mantiene niveles de ocupación elevados en términos históricos. El promedio de empleo registrado en lo que va del año supera la media de la serie histórica y representa el tercer registro más alto, tan sólo por debajo de los niveles de igual periodo de 2008 y 2018.
- El indicador de empleo promedio por empresa no exhibió variaciones significativas durante Mayo, permaneciendo en el nivel de 14,5 puestos al igual que en Abril.
- El plantel medio de las constructoras se encuentra prácticamente al mismo nivel que el verificado un año atrás (-0,1%), consolidando la brecha entre la evolución interanual del tamaño de los establecimientos y la correspondiente al nivel general de empleo (-2%).
- En el mes de Abril, pero sobre todo en Mayo, se ha verificado un menor dinamismo por parte de los establecimientos de mayor tamaño relativo.
- A nivel agregado, en Mayo se registró una reducción de los planteles de las medianas y grandes firmas constructoras, que se tradujo en un desplazamiento desde los segmentos de más de 300 empleados hacia los de menor cantidad de trabajadores.
- Por primera vez desde el mes de Enero, se redujo la cantidad de puestos de trabajo registrados en empresas de 1.000 o más empleados y también su participación sobre la estructura del empleo sectorial.

- A nivel territorial, el empleo exhibió una fuerte heterogeneidad entre los distritos del país donde se expandió y aquellos en los que se retrajo. En Mayo fueron 12 los distritos en terreno positivo y 13 en los cuales se verificó la evolución opuesta.
- Entre las jurisdicciones en que se retrajo el empleo durante el mes de Mayo, se destacan las de la Región Metropolitana las que, en conjunto, explican casi la mitad de la caída bruta de puestos de trabajo a nivel nacional (46,1%).
- En contraste, el interior de la Provincia de Buenos Aires se mantuvo en terreno positivo, al igual que Misiones y Entre Ríos.
- El menor dinamismo de las grandes jurisdicciones parece ser un factor clave para entender el contraste entre el primer trimestre y los meses de Abril y Mayo de 2019.
- Por tercer mes consecutivo, la provincia de San Luis fue la que verificó la mayor tasa de crecimiento mensual, acelerando incluso, el ritmo de incremento en relación al exhibido en Abril.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, líder en materia de creación de empleo formal en los últimos años, presentó una disminución del 1,3% mensual en Mayo, la que se suma al 0,9% de contracción registrada en Abril.
- Neuquén fue el distrito de mayor crecimiento en lo que va del año, con un incremento del 13,2% interanual para los primeros cinco meses de 2019.
- Los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron como promedio una remuneración de \$31.298,6 durante Mayo, nivel que marcó un alza del 19,1% en relación al mes precedente.
- Los salarios medios de Mayo resultaron 55,9% más altos a los registrados un año atrás, impactando también positivamente sobre la tendencia de mediano plazo la cual, representada por la variación promedio de los últimos 12 meses, exhibió una sensible aceleración y alcanzó el nivel más elevado del último año.
- La cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$38.000 se incrementó un 50,5% en relación al mes precedente y más que triplicó el registro de Mayo de 2018 (+228,7%).
- Las provincias de Santiago del Estero, Santa Fe y Chubut configuran los distritos en donde los salarios medios se incrementaron de manera más significativa (25,8%; 24,8% y 23,7% mensual, respectivamente).
- La media de las remuneraciones deflactada por la evolución de los precios domésticos, se ubicó en un nivel similar al observado en Mayo de 2018 (-0,9%), en lo que configura el mejor comportamiento de los últimos 12 meses.
- El incremento de los salarios nominales en el mes de Mayo permitió que en un conjunto de jurisdicciones los trabajadores del sector alcanzaran una remuneración media superior a la obtenida en igual mes del 2018 en términos reales.
- De todas maneras, el escenario a nivel nacional continúa mostrando un panorama de contracción generalizada de los salarios reales cuando son considerados los primeros cinco meses del año.

Situación Inmobiliaria

- En Mayo se permitieron 899.054 metros cuadrados para Construcción a lo largo del país, considerando la muestra de 60 Municipios de cobertura nacional que releva el INDEC, lo que implica un incremento del 22,5% con respecto a igual mes de 2018.
- Este buen desempeño en términos interanuales se suma al del mes anterior, dando como resultado un crecimiento acumulado interanual del 5,8% en los primeros cinco meses del año.
- Analizando el crecimiento que los permisos de edificación habían mostrado en Abril (+15,6% interanual) en su composición regional, se observa que fueron cuatro las zonas del país que contribuyeron al desempeño positivo: AMBA (102,8%, debido a lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires), Centro (21%), NOA (17,8%) y Cuyo (16,1%).
- Con el resultado negativo interanual de Mayo, se completan doce meses de caídas en la Actividad de Compraventa tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires.

- El principal factor detrás de la caída en la Compraventa ha sido la merma en las operaciones pactadas mediante créditos hipotecarios.
- En el mes de Mayo se escrituraron 3.198 propiedades en la Ciudad de Buenos Aires, cantidad que implica un incremento del 15,3% con respecto al mes precedente pero que resulta ser casi la mitad (-45,8%) del volumen de operaciones de un año atrás.
- El acumulado de cinco meses presenta una caída del 51,6% interanual, la de mayor magnitud desde el inicio de la serie de Escrituración según el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- Del total de operaciones de Compraventa, un 7,5% fueron efectuadas mediante créditos para la vivienda, alcanzando a 239 escrituras. Este registro contrasta con lo verificado doce meses atrás cuando con 1.607 hipotecas, la proporción alcanzaba el 27,3%.
- El valor promedio escriturado en la Ciudad de Buenos Aires fue de \$5.336.342, que convertido a dólares estadounidenses, resulta ser de USD 118.762, lo que supone un leve incremento del 3,1% con respecto a Abril pero una caída del 18,2% en relación con el mes de Mayo de 2018.
- En Mayo se efectuaron 7.725 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica un crecimiento del 20,3% en relación con Abril, pero una merma del 33,5% en términos interanuales.
- En el acumulado de los primeros cinco meses del año, la caída alcanzó el 43,6%, la mayor desde el inicio de la serie en 2005.
- Desde un total de 3.410 Actos realizados con respaldo en Mayo de 2018, las hipotecas mermaron hasta 694 unidades en el mes bajo análisis, es decir una caída del 80%.
- El monto total involucrado en la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires fue de 17.986 millones de pesos, dando un valor promedio de \$2.328.357 por operación. En dólares estadounidenses, este monto es equivalente a USD 51.818.
- El nivel de Escrituración en ambas jurisdicciones registra en lo que va del año una reversión hacia los valores verificados en los valles previos de la Actividad. Para la Ciudad de Buenos Aires el número se asimila al periodo 2013-2015. En el caso de la Provincia homónima, los primeros cinco meses del año 2019 se encuentran solo por encima del valor correspondiente a 2014.
- En Mayo se otorgaron a lo largo del país créditos hipotecarios por 2.611 Millones de pesos, algo por encima del valor del mes precedente y un 77,1% por debajo del monto verificado durante igual mes de 2018.
- Los montos específicamente destinados a la adquisición de propiedades para vivienda alcanzaron los 2.391 millones de pesos, evidenciando una merma aún mayor que el total de préstamos con garantías hipotecarias (-78,2%). Medida en dólares estadounidenses, la caída interanual se profundiza hasta un 89%.
- En la información referida al mes de Junio de 2019 publicada por el BCRA se observa una caída en el otorgamiento de estos créditos en relación a Mayo de alrededor del 30% en moneda nacional y del 26% en divisa.