

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 171

Correspondiente al período Noviembre – Diciembre 2019

Buenos Aires | Diciembre 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	19

Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2019

El empleo agregado en la construcción.....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	29
El salario en la construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35

Situación del Mercado Inmobiliario

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

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 171

Enero 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento registró en el último mes de 2019 una caída del 9,4% interanual. Este descenso es significativo ya que se produjo con relación a un mes de 2018 que ya había experimentado una caída del 19,5%.
- Producto de una contracción del 27% en los dos últimos años, el nivel del consumo de cemento fue el más bajo para un mes de Diciembre desde el año 2008.
- El consumo de cemento cayó por sexto trimestre consecutivo, experimentando en este caso una merma interanual del 9,4%.
- En el mes analizado fue otra vez el consumo de cemento *a granel* el que principalmente traccionó a la baja: su merma interanual fue del 17%, mientras que la del consumo *en bolsa* fue de apenas el 4%.
- Otra vez fueron las *Grandes jurisdicciones* las que más pesaron en la caída observada en todo el país. Ese conjunto experimentó una baja del 15,1% interanual en Diciembre, mientras que las *Restantes jurisdicciones*, por el contrario, lograron incrementar su consumo en un 0,7% interanual.
- Mientras el consumo en el AMBA disminuyó en Diciembre un 9,8%, en el resto de las *Grandes jurisdicciones* la merma fue siempre de dos dígitos, con picos de 23,1% en el interior de la Provincia de Buenos Aires.
- Distinto fue el escenario entre las *Restantes*, donde llegó a 10 el número de jurisdicciones que el último mes del año consumieron más cemento que un año atrás.
- El Índice Construya evidenció en Diciembre un alza interanual del 9,3%. Los guarismos positivos de los últimos meses estarían indicando una estabilización del nivel de actividad, aunque la variación mensual de la versión desestacionalizada del Indicador haya arrojado una caída del 15,6% en ese mes.
- No obstante, el Índice Construya se ubica actualmente en niveles históricamente bajos: al igual que ocurrió con el consumo de cemento -exceptuando el año 2018-, los valores de Diciembre fueron los más bajos desde igual período de 2008.
- Según el Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC – INDEC), durante el mes de Noviembre fueron varios los materiales que mostraron guarismos positivos, y también otros con marcados descensos en su ritmo de retroceso. Lo que se observa es que son los insumos más ligados a las obras de remodelación los que (ya en Octubre) comenzaron a reflejar una reversión del sendero descendente en el nivel de actividad.
- La tasa de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción superó en Diciembre el 1,5%, triplicando así la contracción que evidenciaba en Septiembre pasado.
- En consecuencia, 2019 terminó con 22.832 empleadores en actividad, la cifra más baja desde el año 2010.
- Las *Restantes jurisdicciones* son las que siguen disminuyendo su plantel de empleadores a un ritmo más pronunciado. Mientras que en Diciembre las *Grandes* experimentaron una baja del 0,7% interanual, en las primeras esa merma fue más de 4 veces más importante (-3,1%).
- Las únicas jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia contractiva general fueron Santa Cruz, San Juan, Río Negro, Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires.

- En términos absolutos, fue la Provincia de Buenos Aires la que dio cuenta de la mayor parte de los empleadores que salieron de actividad en los últimos 12 meses, casi equiparando la cantidad que se perdió en el resto de las jurisdicciones que se ubicaron en terreno negativo (350 vs 361).
- Según el Tipo de Actividad que desarrollan, volvió a verificarse tanto un mayor retroceso de Constructoras/Contratistas -pasando ahora del -1,4% al -1,8%- como un menor incremento del número de Subcontratistas, que pasó de crecer 1% en Noviembre a 0,7% en Diciembre.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) culminó 2019 con una marcada desaceleración en su ritmo de incremento: en Diciembre evidenció un alza del 1,1% mensual, la tasa más baja desde Noviembre de 2017.
- El mantenimiento de los costos del rubro *Mano de obra* se combinó con una suba más suave del capítulo *Materiales*, que apenas se elevó un 1,8% en Diciembre.
- Esta variable cerró 2019 con una variación promedio anual del 55,9% (54,8% en la comparación punta-punta). La suba estuvo impulsada en mayor medida por la dinámica del costo de los *Materiales*, que se encarecieron más del 62%.
- Los costos de construcción medidos en dólares volvieron a reflejar un leve incremento, que en este caso fue del 0,9% mensual. El nivel en que dichos costos cerraron el año 2019 fue un 0,4% más bajo que un año atrás.

Situación Laboral

- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la construcción durante el onceavo mes del año 2019 promedió los 378.076, marcando una merma del 2,6% en relación a lo verificado en Octubre.
- Se trata de la octava caída consecutiva, en una dinámica que ha evidenciado un empeoramiento significativo durante el último trimestre con contracciones de alrededor del 2% mensual.
- Si consideramos el acumulado durante los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre, la cantidad de puestos de trabajo registrados se redujo en un 6,9%.
- El nivel de ocupación durante Noviembre configuró el registro más bajo de la serie histórica para dicho mes, quedando un 1,5% por debajo del anterior mínimo correspondiente al año 2016.
- La comparativa con Noviembre del año pasado exhibió una caída del 8,4%. Se completaron así 15 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas.
- La disminución del empleo sectorial en Noviembre se explicó principalmente por la reducción del tamaño de las firmas constructoras y sólo secundariamente por una menor cantidad de establecimientos registrados.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en los 13,3 puestos de trabajo por firma constructora, marcando una caída del 2,2% mensual.
- La participación de las firmas con 500 o más empleados en la estructura del empleo sectorial continúa retrocediendo. Luego de haber alcanzado a ocupar al 12% de los trabajadores registrados del sector, en Noviembre representaron apenas el 9,6% de los obreros de la Industria de la Construcción.
- Considerando el acumulado durante los primeros 11 meses del año, el indicador de empleo medio se ubica en 14,1 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un descenso del 1,5% interanual.
- A nivel territorial el escenario fue de una contracción generalizada. En Noviembre fueron 18 las jurisdicciones en las cuales se verificó una merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción.
- La retracción verificada en el Gran Buenos Aires explicó un 25% de la reducción bruta de puestos de trabajo en el mes. A nivel regional, las caídas de mayor intensidad fueron las observadas en las regiones Cuyo y Metropolitana.
- La magnitud de la caída registrada en Noviembre en las *grandes jurisdicciones* supera a la del resto del país, tanto en términos de la comparativa mensual como de la interanual.
- Cuando lo que se contrasta es el acumulado en los primeros once meses del año, la intensidad de la merma en el *resto del país* más que duplica aquella verificada en las *grandes jurisdicciones*.

- La comparativa interanual da cuenta de un escenario similar al de los meses precedentes, con una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibiendo un nivel de ocupación inferior al registrado en Noviembre de 2018.
- Las Provincias de Tierra del Fuego, La Rioja y Catamarca lideran la contracción interanual en la cantidad de puestos de trabajo registrados, exhibiendo caídas del 27,4%, 27,1% y 27,2% respectivamente.
- El promedio de los salarios nominales percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción acusó el impacto de la entrada en vigencia de un nuevo incremento sobre los Básicos de Convenio y alcanzó en Noviembre los \$36.114,2.
- Contrastada con la situación vigente un año atrás, la media de las remuneraciones de Noviembre mostró una expansión del 61,3%, marcando una aceleración en relación a los meses precedentes con un ritmo de incremento interanual que configuró un nuevo record para la serie histórica.
- La cantidad de trabajadores que perciben un salario de \$54.000 ó más se cuadruplicó en el último año (+305%).
- La velocidad de aumento de las remuneraciones nominales durante los meses de Octubre y Noviembre superó el incremento de los precios al consumidor por primera vez desde el inicio del 2018.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados durante el mes de Noviembre, descontado el efecto inflacionario, superó a la observada en igual mes de 2018 en la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional.
- Las provincias con ritmo de incremento más acelerado fueron San Luis, Jujuy y Salta, seguidas por el interior de la Provincia de Buenos Aires.

Situación Inmobiliaria

- Durante Noviembre se registraron 793.365 metros cuadrados en los permisos de edificación publicados por el INDEC. Este volumen representa un incremento del 26,8% con respecto a igual período de 2018 y configura el noveno mes con desempeño positivo de los once transcurridos en el año.
- La superficie total acumulada en lo que va del año muestra un crecimiento del 7,9%, alcanzando prácticamente el nivel evidenciado en 2017.
- En Octubre, el total de superficie en los 60 municipios relevados por el INDEC se había incrementado en un 7% con respecto a igual mes de 2018. Este resultado fue impulsado por el aumento en las regiones Patagónica (57,3%), AMBA (45,3%), Cuyo (5,4%) y Centro (2,4%).
- El norte del país, tanto el NOA (-31,8%) como el NEA (-34,1%), contrarrestó parcialmente el buen desempeño de las regiones mencionadas.
- En Noviembre el total de Actos de Compraventa rubricados en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.410, lo que representa una merma del 23,5% con respecto a Octubre y del 34,7% en términos interanuales.
- Las escrituras con respaldo hipotecario dieron cuenta de un 10% del total del mes (242 operaciones), reduciéndose en un 11% con respecto a Noviembre de 2018.
- El monto medio por operación de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires fue de 6.183.332 pesos, es decir 103.507 dólares.
- El total de Escrituras realizadas en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre fue 7.230, reduciéndose así un 9,4% en relación con el mes precedente y un 22,5% con respecto a igual mes de 2018.
- Las operaciones con hipotecas bancarias dieron cuenta de un 5,3% del total de operaciones en el distrito bonaerense, ubicándose 1,7 puntos porcentuales por debajo de la ya exigua participación que tuvieron un año atrás.
- Las operaciones de compraventa en la Provincia de Buenos Aires totalizaron 18.170 millones de pesos en Noviembre, lo que significa un promedio de 2.513.221 por Acto escritural.

- El importe mensurado en dólares estadounidenses llega a un valor medio de 42.071 por operación, cifra que se encuentra un 20,7% por debajo del monto registrado en igual mes de 2018.
- Los niveles alcanzados en los primeros once meses del año dan muestra del pobre desempeño de la actividad inmobiliaria en ambas plazas. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, se trata del segundo peor registro desde el inicio de la serie, apenas un 1,1% por encima del mínimo del año 2014.
- En la Provincia de Buenos Aires se registra el nivel más bajo desde 2005, y se encuentra un 14% por debajo del que era hasta el momento el peor año desde el inicio de la serie.
- En Noviembre se otorgaron 1.658 millones de pesos en concepto de financiación para la vivienda por parte de las entidades bancarias a lo largo del país, lo que resulta ser el menor valor desde Enero de 2017.
- En términos interanuales la caída alcanza un 46,9%, siendo adicional a la merma del 69,1% que ya se había experimentado en Noviembre de 2018.
- Casi la totalidad (95%) de los créditos otorgados fueron destinados a la compra de vivienda (10 años o más de plazo).
- En moneda extranjera, la baja interanual se profundiza hasta un 67% y acumula ya 17 meses consecutivos de fuerte caída. Así, con 26,4 millones de dólares otorgados en Noviembre, se configura el monto más bajo en moneda estadounidense desde Julio de 2016.
- Los datos para el mes de Diciembre de 2019 revelan una contracción mensual adicional del 15,8% mensual, alcanzando a 1.398 millones de pesos. En dólares, la caída mensual alcanza el 17,5%, debido al incremento de la cotización de la divisa norteamericana.