

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 175

Correspondiente al período Marzo – Abril 2020

Buenos Aires | Mayo 2020

► **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.....	11
Costos.....	17
La construcción en el empleo	19

Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2020

El empleo agregado en la construcción.....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	34

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
La compra venta de inmuebles.....	41

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	56
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 175

Mayo 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de *cemento* tuvo una caída durante el mes de Abril del 55,2% interanual, superando así la baja del 46,6% de Marzo.
- En términos absolutos, las poco más de 400 mil toneladas consumidas durante ese mes representaron un nivel que, en lo que va del siglo XXI, resultó tan sólo superior al de iguales períodos de 2002 y 2003.
- Mientras que el consumo *en bolsa* disminuyó su tasa de caída interanual (del 36,8% en Marzo al 30% en Abril) para el realizado *a granel* la baja se aceleró al 87,4% (-58,2% en Marzo).
- En valores absolutos, el nivel de consumo de cemento *en bolsa* fue más de 7 veces mayor al correspondiente *a granel*, pasando a representar el 68,3% del total de cemento consumido. Para hallar una proporción similar es necesario retrotraerse al año 2005.
- Mientras que en las *Restantes jurisdicciones* del país el ritmo de caída tuvo un incremento marginal respecto al evidenciado en Marzo (del 35,6% al 37,3%), en las *Grandes jurisdicciones* se aceleró más rápidamente, al pasar del 52,4% en Marzo al 65,5% en Abril.
- Las dos provincias que no registraron ningún caso de Coronavirus a la fecha lograron evidenciar tasas positivas de variación interanual (3,7% en Formosa y 12,1% en Catamarca).
- El Área Metropolitana de Buenos Aires, el interior de la Provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, además de Neuquén, mostraron todos guarismos muy similares entre ellas, con mermas que resultaron superiores al 60%.
- El Índice Construya evidenció en su evolución la total paralización de la obra privada que tuvo lugar durante el mes de Abril en todo el país. La serie con estacionalidad de este indicador mostró una caída interanual del 74,3%.
- Medido en niveles absolutos, el Índice resultó un 46,5% más bajo que en igual mes de 2003.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) mostró en Marzo una merma del 46,8% interanual, en línea con el consumo de Cemento y por encima de la baja correspondiente al índice Construya de ese mes.
- La tasa de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Abril del 3,7%, nuevamente la más pronunciada desde el año 2015.
- En las Grandes jurisdicciones fue donde más se aceleró el ritmo de caída en el último mes: allí pasó del -2% en Marzo al -3% en Abril, mientras que en las Restantes jurisdicciones pasó del -4,3% en Marzo al -5,1% en Abril.
- El número total de provincias en donde la cantidad de empleadores resultó inferior al de un año atrás ascendió a 22. Las únicas dos que se mantuvieron al margen de dicha tendencia fueron Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires.
- La cantidad de empleadores en actividad en la Provincia de Buenos Aires quedó en Abril por debajo del registro correspondiente al año 2006, transformándose así en la marca más baja desde el inicio de esta serie en Mayo de 2005.
- Por Tipo de Actividad, lo que evidencian los últimos meses es un marcado proceso de contracción de Subcontratistas: aunque aún muestran tasas de descenso menores que las Constructoras/Contratistas, aquellas pasaron de crecer un 0,7% en Enero a retroceder un 2,1% en Abril.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) en Abril reflejó un aumento del 1,4%. Pese a dicho repunte, fue esta sólo la quinta vez desde Febrero de 2018 que la tasa de variación mensual se ubicó por debajo del 2% mensual.
- El ajuste al alza estuvo fundamentalmente motorizado por el comportamiento del capítulo Materiales, que experimentó una suba del 2%. Mano de obra se mantuvo prácticamente inalterado, con una variación de apenas el 0,3%.
- La tasa de variación interanual registró su menor valor desde Octubre de 2018, aunque se mantuvo por encima del 50%.
- El rubro Materiales tuvo por primera vez desde Mayo de 2018 una tasa de incremento interanual por debajo del 50%, luego de haber alcanzado picos superiores al 70% a finales de 2018 y principios de 2019.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses volvió a retroceder en Abril, denotando una baja del 2,7%. Como consecuencia se encuentran en el mismo nivel que en Marzo de 2019, equivalente a un 34,1% menos que en el pico de Junio de 2015.

Situación Laboral

- Durante el mes de Marzo se registraron 320.738 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción. Cabe resaltar que este dato es provisorio y posiblemente su estimación se encuentre afectada por las dificultades de declarar obreros por parte de las empresas desde el comienzo de la cuarentena. Por tal motivo el dato definitivo es probable que sufra modificaciones significativas. La contracción en relación a Febrero resultó así del 4,9%.
- La trayectoria de la tasa interanual continuó acelerando el ritmo de caída y en Marzo registró su peor evolución para la serie que inicia en 2007. El volumen de ocupación durante el mes bajo análisis resultó un 23,6% inferior al observado un año atrás, lo que implica una pérdida de casi 100.000 puestos de trabajo en los últimos 12 meses.
- El registro de Marzo marcó un nuevo mínimo en la serie de empleo, siendo la cantidad de puestos de trabajo un 18,9% inferior a la media para el mismo mes de los últimos 13 años.
- Con la de Marzo se completaron siete meses consecutivos de caídas iguales o superiores al 2% mensual, hecho que ilustra la situación de fragilidad con la que ingresó el sector en la dinámica de la crisis abierta con la pandemia del COVID-19.
- La presente coyuntura exhibe una contracción de gran magnitud (casi el doble de la observada en el mismo período 2008-2009) y registra una extensión temporal más prolongada, en una perspectiva que a todas luces empeorará en los próximos meses.
- El primer trimestre del año 2020 culminó con un promedio de 333.872 puestos de trabajo registrados, marcando una contracción del 19,2% interanual.
- El indicador de empleo promedio se redujo hasta ubicarse en el orden de los 12,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, apuntando una caída del 0,2% en relación al mes de Febrero.
- La merma en el volumen de ocupación observada a lo largo del mes de Marzo se explica principalmente por la disminución en la cantidad de establecimientos en actividad y sólo marginalmente por la reducción del tamaño medio de los planteles de las firmas constructoras.
- En comparación con igual mes de 2019 la caída para el indicador de tamaño medio es del 15,2% interanual, ampliando la brecha con el 23,6% observado a nivel general.
- El empleo en empresas con 500 o más puestos de trabajo registrados muestra una contracción del 47,6% interanual y se ubica en el menor nivel para la serie que inicia a mediados del 2010.
- La caída del número de puestos de trabajo en las Grandes Jurisdicciones impulsó el empleo sectorial a la baja, presentando una contracción mensual del 6,2% y exhibiendo un ritmo 2,6 veces superior al verificado en las Jurisdicciones más pequeñas que conforman el Resto del país.
- En 8 distritos se observó un incremento en la cantidad de puestos de trabajo registrados durante este mes de Marzo: Catamarca, Chaco, Chubut, Corrientes, Formosa, La Rioja, Santa Cruz, y Santiago del Estero.

- La variación interanual por jurisdicción exhibe un panorama generalizado de caída, con la única excepción de la Provincia de Santa Cruz que continúa mostrando una expansión del orden del 11,6%.
- En algo más de un cuarto de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional el volumen de ocupación constituyó el menor nivel de la serie para un mes de Marzo. Se trata de las provincias de Córdoba, San Luis, Misiones, Entre Ríos, Tucumán, los municipios que conforman el Gran Buenos Aires, y también la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- El promedio de las remuneraciones en Marzo alcanzó los \$38.947,1 esto representa un incremento del 49,9% respecto al nivel observado un año atrás.
- Este ritmo de crecimiento resulta el más moderado desde Junio de 2019 y dio lugar a un amesetamiento de la tasa de variación de mediano plazo (promedio de los últimos 12 meses).
- La reducción de la cantidad de puestos de trabajo se extendió a lo largo de las diversas franjas salariales, aunque se mostró con mayor intensidad en la de mayor nivel salarial, como consecuencia del impacto proporcionalmente diferente de la aplicación del pago de una suma fija.
- En una amplia mayoría de las jurisdicciones del país el nivel salarial de Marzo resultó inferior al observado en Febrero, con la única excepción de la Provincia de Santa Cruz.
- La evolución del promedio de remuneraciones deflactadas por la variación del nivel de precios mostró una marcada desaceleración en Marzo. La media se ubicó en un valor muy similar al observado durante igual mes del año pasado, recortando buena parte de la expansión verificada meses atrás.
- Quince de las veinticinco Jurisdicciones del país registraron un promedio de remuneraciones superior en términos reales al observado durante el mes de Marzo de 2019.

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Febrero 2020, la caída de la superficie proyectada para desarrollos privados se verificó en tres de las seis regiones en las que se divide el territorio nacional.
- La caída del 18,7% que se había registrado en dicho periodo se vio liderada por las regiones del NOA, con una merma del 56,9%, y del AMBA, con un 35,8%.
- Por el contrario, tanto la Patagonia, con un incremento del 2,4%, como la Región Centro (7,4%) y Cuyo (13,2%) mejoraron la proyección de desarrollos privados según el metraje incluido en los permisos de edificación regionales.
- El nivel de Escrituración en los dos distritos más relevantes del país en cuanto a la Actividad de Compraventa se consolidó como el peor inicio de año desde el comienzo de la publicación de datos por parte de los Colegios de Escribanos durante el primer trimestre de 2020.
- En el mes de Marzo se concretaron 1.393 Actos Escriturales en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica una merma del 49,1% con respecto a igual mes de 2019.
- El periodo bajo análisis muestra así un nivel de Escrituración que resulta ser menos de un cuarto (22%) del verificado en el tercer mes de 2018.
- El total acumulado en el primer trimestre de 2020 fue de 4.200 Actos escriturales, valor que no solo es el más bajo de la serie iniciada en 2005, sino que se encuentra un 30% por debajo del segundo peor registro (2015).
- La proporción de Actos realizados mediante hipotecas bancarias fue de 9,4%, con 131 operaciones, lo que implica una caída interanual del 34%.
- El monto medio por Escritura fue de 6.409.655 pesos, es decir 101.543 dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes. La caída de este indicador con respecto al mes precedente es del 9% y con respecto a igual mes de 2019, de un 18%.
- En la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Marzo se realizaron 3.335 operaciones inmobiliarias de compraventa, un 44,1% menos que en igual mes de 2019.

- El nivel mensual se encuentra en menos de un tercio del volumen de rúbricas que se había registrado hace 24 meses, en pleno auge de las operaciones respaldadas en créditos bancarios denominados en UVA.
- Estos créditos explicaron el 43% de los Actos en el tercer mes de 2018, mientras que para el mes bajo análisis, dan cuenta de apenas el 7,4%, proporción similar a la verificada en 2019.
- En cuanto a los montos promedio, el desempeño en la Provincia muestra un aumento del 11% en dólares con respecto al mes previo, hasta un nivel de 46.631 por Acto, es decir 2.943.488 pesos.
- La caída del primer trimestre se suma a la que ya había acontecido en 2019, dando como resultado mermas del 71,4% y 65% en el acumulado 2020 en relación con el pico anterior (ocurrido en 2018) para la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires respectivamente.
- La financiación bancaria alcanzó niveles muy magros, con 496 millones de pesos en el total otorgado a las personas físicas, dentro de los cuales 437 correspondieron a créditos con destino de compraventa de viviendas.
- Las reducciones interanuales descendieron un nuevo escalón hasta ubicarse en alrededor de tres cuartos menos (77,6% para el total y 78,6% para aquellas con plazo mayor a 10 años). Analizado en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, el descenso interanual es del 86%.
- El contexto general de incertidumbre hizo que el monto total otorgado durante Abril fuera de 92 millones de pesos.