

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 177

Correspondiente al período Mayo – Junio 2020

Buenos Aires | Julio 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.....	6
La Construcción	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos	18
La construcción en el empleo	20
▶ Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2020	25
El empleo agregado en la Construcción	25
Empleo por tamaño de empresa.....	28
La situación del empleo sectorial por provincia	29
El salario en la Construcción.....	33
La evolución del salario real.....	36
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	40
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
La compraventa de inmuebles	41
▶ Glosario de Términos utilizados.	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 177

Julio 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Tras un nuevo incremento mensual del 23%, el consumo de cemento fue en Junio apenas un 7,3% más bajo que el de 12 meses atrás, convirtiéndose en la caída interanual más leve desde Septiembre del año 2019.
- Si el consumo de Mayo había sido el más bajo para dicho mes desde el año 2005, el de Junio estuvo en línea con el de 2009 y 2010.
- La recuperación de la actividad estuvo básicamente ligada a la evolución del consumo *en bolsa*, que en Junio reflejó un crecimiento interanual del 20,8%, mientras que el consumo *a granel* experimentó una merma del 44,8%.
- En el caso del cemento consumido *a granel*, la cantidad correspondiente a Junio fue la más baja desde el año 2006. Por el contrario, para el consumo *en bolsa*, éste no sólo fue más elevado que en 2019, sino que se trató de hecho del segundo mayor registro histórico.
- El consumo de cemento en las Grandes jurisdicciones del país retrocedió en Junio un 17,1% interanual (-45,5% en Mayo y -65,5% en Abril), mientras que en las Restantes jurisdicciones se elevó un 8,5% (-9,7% en Mayo y -37,3% en Abril).
- El Área Metropolitana de Buenos Aires fue la más afectada del país, con una caída interanual del 27,6% en Junio.
- En el GBA el descenso en el consumo de cemento fue del 21,7% (-47,9% en Mayo y -62,4% en Abril), mientras que en la Ciudad de Buenos Aires dicha contracción se mantuvo por encima del 60% interanual (-60,7% exactamente, cuando en Mayo había sido del 79,9% y en Abril del 86%).
- Contrariamente la mayoría de las *Restantes jurisdicciones* (14 de 20) se ubicaron en terreno positivo, **siendo** Catamarca, La Rioja y Santa Cruz las 3 provincias que experimentaron alzas interanuales superiores al 50%.
- El Índice Construya evidenció en Junio un importante incremento del 1,7% interanual, el primero desde Diciembre de 2019. Esta marcha estaría indicando una fuerte recuperación de las obras de remodelación y ampliación.
- Aun así el nivel del Índice Construya fue ese mes, y con excepción del año pasado, el más bajo desde 2009.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), que en Abril marcó el nivel más bajo del que se tuviese registro, experimentó en Mayo una recuperación que lo hizo pasar a ser el menor desde el año 2004.
- La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió en Junio a 15.930, nivel que representa una caída interanual del 20,6%.
- En términos absolutos, esto significa retornar prácticamente a la misma cantidad de empleadores que se encontraban en actividad en el año 2006.
- La disminución del ritmo de contracción interanual respecto al de Mayo fue un fenómeno de carácter generalizado, pero mientras que en las *Grandes jurisdicciones* la tasa se redujo del 26,1% al 20,4%, en las *Restantes jurisdicciones* lo hizo del 31,5% al 21,1%.
- Las provincias de Formosa, La Pampa y Catamarca fueron las únicas que evidenciaron tasas de descenso de un solo dígito respecto al 2019.

- Con 1.691 empleadores menos en actividad que en Junio de 2019, la provincia de Buenos Aires perdió más empresas constructoras que el total de las *Restantes jurisdicciones* más la provincia de Santa Fe (1.606).
- El nivel de empleadores en actividad es hoy en la provincia de Buenos Aires apenas superior al de Junio de 2005 y un 14,5% más alto que el de la Ciudad de Buenos Aires, cuando en Junio de 2015 era un 87,6% más elevado.
- *Unipersonales* volvió a ser la que mayor proporción de empleadores perdió, al mostrar una caída del 31,4% interanual. Así, se consolida un escenario caracterizado por la novedad de haber más *Sociedades de Responsabilidad Limitada* en actividad que *Unipersonales*.
- Analizando por Tipo de Actividad también se observó un descenso más marcado (y una menor desaceleración respecto a Mayo) de la tipología menos compleja, como son los *Subcontratistas*.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Junio una suba del 1,8% mensual.
- Tanto el incremento mensual como su desaceleración respecto al registro del mes anterior estuvieron fundamentalmente impulsados por el comportamiento del capítulo *Materiales*, que en Junio se elevó un 2,8%.
- Este aumento fue el segundo más pronunciado desde Noviembre del año pasado y el tercer registro que, en forma consecutiva, se ubica por encima del 2% mensual.
- Aún con estos aumentos de los últimos meses, los costos de construcción culminaron el primer semestre del año con la menor tasa de variación semestral desde el segundo semestre de 2017.
- En Junio y por quinto mes consecutivo, el alza del tipo de cambio nominal fue superior a la experimentada por los costos de construcción.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses se ubicó un 8,9% por encima del piso de Septiembre de 2018 y un 34,9% por debajo del pico de Junio de 2015. Y tomando a Diciembre de 2014 como el Índice Base 100, alcanzó así el vigésimo primer mes (de los últimos 22, siendo la única excepción Julio de 2019) por debajo del umbral de 80.

Situación Laboral

- De acuerdo a los datos disponibles que son de carácter provisorio, el nivel de ocupación en la Industria de la Construcción en Mayo fue de 267.614 puestos de trabajo registrados, marcando una retracción del 2% mensual.
- La comparación con Mayo de 2020 arroja una baja del 35,9% interanual, hecho que configura un ritmo de contracción récord en términos de la serie histórica. Cabe destacar que la variación señalada es producto tanto de la difícil coyuntura que atraviesa el sector como del hecho que los meses de comparación fueron los que registraron los mayores volúmenes de actividad del 2019.
- Con la de Mayo se completaron nueve meses consecutivos de caídas mayores o iguales al 2% mensual.
- El sector totaliza una pérdida de aproximadamente 150 mil puestos de trabajo en los últimos 12 meses, de los cuales más de la mitad se perdieron durante los últimos tres meses.
- En contraste con lo ocurrido durante el mes anterior, en Mayo la totalidad de la disminución en los puestos de trabajo registrados del país se explica por la reducción de los planteles de las empresas constructoras.
- El indicador de empleo promedio fue de 10,5 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, hecho que determina una caída equivalente al 3,2% mensual y del orden del 27,4% interanual.
- Este indicador de empleo medio por empresa exhibe un nuevo mínimo histórico, al tiempo que estabiliza su caída en relación con el mes precedente cuando la merma alcanzó el 11,6% mensual.
- La dinámica de las grandes firmas constructoras (empresas con plantel igual o superior a los 500 empleados) constituye uno de los principales factores explicativos de la actual coyuntura sectorial.

- Sólo el 6,2% de los puestos de trabajo registrados en el sector estuvieron explicados por firmas de 500 o más empleados, proporción que significa una reducción a casi la mitad de la observada en Mayo de 2019 (11,9%).
- Durante el período entre Enero y Mayo el tamaño medio de las firmas constructoras fue de 11,7 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone un nivel del indicador 15,4% inferior al de los 5 años anteriores.
- El análisis por provincia permite entender la mejora relativa en el empleo sectorial de Mayo, a partir de la combinación entre la reducción de la tasa de contracción de la ocupación en los distritos más afectados y la incipiente recuperación de puestos de trabajo en más de la mitad de los distritos que conforman el territorio nacional.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue el distrito que contribuyó de manera más significativa a la disminución total de la cantidad de puestos de trabajo registrados del sector.
- Algo más de 4 de cada 10 (42,6%) puestos de trabajo perdidos durante el mes de Mayo correspondieron a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, seguido en orden de importancia por las jurisdicciones que conforman el Gran Buenos Aires, que explican el 28,1% del total.
- Son tres las regiones del país que experimentaron un crecimiento de puestos de trabajo registrados del sector en el mes de Mayo. Se trata del NOA (4,7%), de Cuyo (1,8%) y del NEA (1,7%).
- Los distritos correspondientes a las Grandes Jurisdicciones son los que exhiben la mayor reducción de puestos sectoriales, tanto por su peso como por la intensidad de la contracción.
- Nueve jurisdicciones alcanzaron en el mes de Mayo de 2020 su menor registro histórico: La Rioja, Córdoba, Santa Fe, Formosa, Provincia de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Río Negro, Chubut y La Pampa.
- Los trabajadores registrados Industria de la Construcción percibieron durante el mes de Mayo un salario medio de \$36.727,6, monto que equivale a un incremento del 18,7% interanual y del 31,6% si se considera el promedio de los últimos tres meses respecto a igual período de 2019.
- En contraste con el mes de Abril (y más aun con los meses del primer trimestre) se observa una mayor disminución de la cantidad de trabajadores que perciben mejor remuneración promedio.
- Se verifica un crecimiento de la media salarial a lo largo de todas las categorías de empresas constructoras, aunque la dinámica de las remuneraciones parece más afectada en los grandes establecimientos.
- Casi la totalidad de las jurisdicciones del país exhiben en Mayo un incremento mensual del salario promedio, con la única excepción de Tierra del Fuego. Simultáneamente, en todos los distritos se verifica una desaceleración en el ritmo de crecimiento de la media salarial nominal.
- El recorte en la velocidad de crecimiento de los precios al consumidor resultó más moderado que el verificado por la media salarial de los trabajadores del sector, resultando en una caída interanual del promedio de remuneraciones una vez descontados los efectos de la inflación (-17,2%).
- Apenas dos distritos exhiben crecimiento interanual en la media salarial registrada: en San Juan y Corrientes, con incrementos del 1,6% y del 2,6% en relación a Mayo de 2019, respectivamente.
- Para el acumulado de los primeros cinco meses del año 2020, el panorama es heterogéneo. Prácticamente la evolución en la mitad de los distritos del país aún se ubica en terreno positivo mientras que la otra mitad exhibe un salario real inferior al observado en igual período de 2019.

Situación Inmobiliaria

- En Mayo de 2020 se otorgaron únicamente 27 permisos de construcción en la Ciudad de Buenos Aires, superando la marca de Abril pero muy por debajo de los valores mensuales registrados durante el primer trimestre, cuyo promedio superó los 100 por mes.
- El total de metros cuadrados permisados mostró también una fuerte reducción durante la vigencia plena del ASPO, manteniéndose en el entorno de los 50.000 m² mensuales en Abril y Mayo.
- La participación de los proyectos con destino Residencial entre los permisos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires en lo que va de 2020 se ha mostrado elevada, con un 67% en Abril y un 95% en Mayo.

- Durante el mes de Mayo se llevaron adelante 681 Actos de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires. Si bien es una mejora con respecto al mes de Abril, igualmente implica una caída interanual del 78,7%.
- El total acumulado en lo que va de 2020, con menos de 5.000 Escrituras, es el peor registro de la serie, presentando una contracción interanual del 62%.
- La porción de Actos efectuados con apoyo en hipotecas bancarias fue de 6,2%, con 42 operaciones.
- El monto promedio por Acto Escritural resultó en \$8.984.892, el mayor de la serie. Traducido a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este monto resulta ser de 132.666 dólares por operación, el mayor registro desde Agosto de 2019.
- En la Provincia de Buenos Aires se rubricaron 407 Escrituras en Mayo. Este nivel mensual resulta ser el menor para un quinto mes desde al menos 2005, representando menos de un 6% del segundo registro más bajo (7.324 Escrituras en Mayo de 2014).
- El acumulado en lo que va del 2020 suma 9.427 Escrituras y presenta un retroceso del 65,9% con respecto al año anterior.
- Se hicieron 19 operaciones con Hipotecas en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica un récord negativo en términos absolutos y una participación en el total de las Compraventas de sólo un 4,5%.
- El valor medio de cada operación de Compraventa alcanzó en Mayo a 4.866.388 pesos, es decir 71.855 dólares estadounidenses convertido al tipo de cambio oficial.
- La información publicada por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) relativa a las ventas de inmuebles capturadas con el Índice de Ventas Inmobiliarias muestra que en lo que va de 2020 la contracción en Córdoba ha sido del 18,3% interanual.
- La retracción en las ventas en la provincia mediterránea se reflejó tanto en el segmento de los *Lotes* (-31,1%) como en el de *Departamentos y Casas* (-10%).
- Observando las tendencias de mediano plazo durante Mayo puede verse que los *Departamentos y Casas* han retornado incluso a terreno positivo, con un incremento del 3,3% en el promedio de 12 meses, mientras que en el caso de los *Lotes* el mismo indicador continúa mostrando caídas interanuales (-31,5%).
- El total otorgado de Créditos Hipotecarios en todo el país en Mayo fue de 237 Millones de pesos, repuntando levemente versus el valor de Abril pero desplomándose en relación con lo registrado doce meses atrás. De ese total otorgado, apenas 148 millones puede suponerse que fueron destinados a la adquisición de viviendas.
- Las caídas interanuales en el crédito se profundizaron hasta alcanzar un 94% en moneda local y un 96% en moneda extranjera, medido al tipo de cambio oficial.
- Los montos otorgados durante Junio volvieron a evidenciar una mejoría relativa, con 464 millones de pesos.