

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 179

Correspondiente al periodo Julio - Agosto

Buenos Aires | Septiembre 2020

► Resumen Ejecutivo	3
Marco General.....	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Marco General

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	13
Costos.....	20
La construcción en el empleo	22

Situación Laboral en la Construcción a Julio 2020

El empleo agregado en la construcción.....	26
Empleo por tamaño de empresa.....	29
La situación del empleo sectorial por provincia.....	31
El salario en la construcción.....	34
La evolución del salario real.....	37

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	41
Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario.....	42
La compraventa de inmuebles.....	45

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	54
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 179

Agosto 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encuentran en actividad en el mes de Agosto ascendió a 17.391, lo que representa una caída interanual del 18,2%.
- En términos absolutos, esta volvió a ser la cantidad más baja para un mes de Agosto desde el año 2005 (la serie inicia en ese año).
- Mientras que en las Grandes jurisdicciones del país la tasa de contracción fue del 18,7% interanual, en las Restantes jurisdicciones alcanzó al 17,2%.
- Ninguna jurisdicción logra escapar a la tendencia contractiva en Agosto, aunque un total de 10 frenaron o incluso revirtieron la tendencia declinante que venían mostrando en su ritmo de contracción. A su vez, 6 jurisdicciones experimentaron bajas superiores al 20%.
- Con 1.639 empleadores menos que un año atrás, la Provincia de Buenos Aires dio cuenta del 42,3% del total de constructores que dejaron la actividad en los últimos 12 meses.
- La mayor caída de las empresas Unipersonales se tradujo en la reducción de su participación dentro del universo empresario, al pasar en el último año del 38,3% al 33,6%. Como consecuencia, es el primer año en que existen más empleadores registrados bajo la forma de S.R.L. que como Unipersonales.
- El consumo de cemento creció en Agosto un 6,3% mensual, por debajo de los incrementos registrados en Mayo (60,7%), Junio (23%) y Julio (8,1%), que habían sucedido a las bajas de Marzo (-26,8%) y Abril (-19,7%).
- En comparación con igual mes de 2019, el nivel de consumo fue un 12,5% más bajo, una caída algo más moderada que la observada en Julio (-13,8% interanual).
- El nivel de consumo de cemento registrado en Agosto fue el segundo más bajo de los últimos 10 años para igual mes, superando tan sólo la marca de 2012. El acumulado en los primeros ocho meses de 2020 registra una baja del 25,9% interanual, con un volumen consumido que fue el menor desde 2005 para igual período.
- El cemento en bolsa es el que tracciona el consumo al alza (+7,9% interanual), mientras que al consumo a granel, más afectado por las restricciones operativas en los grandes centros urbanos, le corresponde un baja del 40,7%.
- Las *Grandes jurisdicciones* siguen siendo las que explican los guarismos negativos, aunque en Agosto volvieron a disminuir su tasa de contracción interanual (-19,1%). Por el contrario, las *Restantes jurisdicciones* se acercan más a los niveles de consumo que tenían un año atrás (-1,6%).
- Las provincias comprendidas en el NEA y NOA siguen siendo las que predominan entre aquellas que reflejan expansión, lideradas por Chaco, Catamarca y Corrientes. Contrariamente, son las provincias patagónicas las que afrontar los mayores niveles de contracción.
- El Índice Construya volvió a arrojar, por tercer mes consecutivo, tasas positivas de variación interanual, brindando así respaldo a la percepción sobre el rol que están desempeñando las remodelaciones como impulsoras de la actividad sectorial.
- Sin embargo, su tasa de crecimiento interanual también evidenció una sensible desaceleración, pasando del 13,6% en Julio al 2,3% en Agosto.
- El rol de las reformas y remodelaciones queda aún más claro cuando se analizan los datos provistos por el INDEC sobre la evolución de los insumos durante Julio, con incrementos en aquellos asociados a este tipo de obras.

- Por el contrario, insumos más ligados a obras de infraestructura, como el Asfalto, volvieron a mostrar -por séptimo mes consecutivo- tasas de contracción interanual mayores al 60%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Agosto una suba del 2,6%. Esta fue la tercera vez (en los últimos 4 meses) que la tasa de variación mensual fue mayor al 2,5%.
- Tal como ocurrió en Julio, el alza estuvo explicada por el comportamiento del rubro *Materiales*, que por segundo mes consecutivo evidenció un incremento mensual superior al 4% (Agosto=4,2%). Se prolonga así la tendencia ascendente que había comenzado a evidenciarse en Mayo.
- La aceleración de la dinámica alcista de los costos en los últimos meses llevó el incremento acumulado desde Diciembre pasado al 23,1%
- El nivel del costo de *Materiales* medidos en dólares estadounidenses alcanzó su máximo nivel desde Julio de 2019 el que, de todas maneras, resultó un 26,5% inferior a su pico de Noviembre de 2015

Situación Laboral

- El comportamiento del mercado laboral en Julio mostró un nuevo retroceso que contrastó con la dinámica positiva verificada en el mes precedente. La estimación provisoria para la Industria de la Construcción asciende a 268.181 puestos de trabajo registrados durante el séptimo mes del año, marcando una caída del 1,5% mensual.
- El empleo sectorial se mantuvo estabilizado en torno a los 270.000 puestos de trabajo registrados, siendo que Julio constituye el cuarto mes consecutivo en donde el nivel se mantiene por debajo de la marca de los 300.000.
- La comparativa interanual también exhibe un amesetamiento. El volumen de ocupación durante el mes de Julio resultó un 34,4% menor al observado un año atrás.
- Tanto la merma mensual como la interanual en el volumen de ocupación se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las firmas constructoras.
- Las empresas constructoras presentaron en Julio un promedio de 10,4 puestos de trabajo registrados, marcando una disminución del 2,2% mensual y retrayendo el indicador al nivel más bajo de la serie histórica.
- La cantidad de establecimientos con plantel igual o superior a los 1.000 trabajadores se redujo una vez más, ubicándose también en el nivel más bajo de la serie iniciada a mediados de 2007.
- Apenas el 6,2% del total de los trabajadores registrados del sector se encontraban ocupados en empresas de 500 o más trabajadores, participación que contrasta con el 11,1% observado en igual mes de 2019.
- La caída en la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires explicó por sí sola más de un tercio (38,5%) de la contracción bruta ocurrida en Julio, y si a esta se le adiciona el comportamiento del Gran Buenos Aires, se alcanzan los dos tercios de ese total.
- Contrariamente, Santa Fe y Córdoba fueron los distritos que más aportaron al aumento de la ocupación sectorial explicando, en conjunto, el 56% del total de nuevos puestos de trabajo creados en el país durante Julio.
- Las provincias de La Rioja y Entre Ríos fueron las más destacadas con ritmos de incremento del 6,8% y 6,5%, respectivamente, mientras que las evoluciones más negativas se dieron en las provincias de Tierra del Fuego (-9,4%) y Neuquén (-7,2%).
- El salario promedio de Julio fue de \$39.156 con un crecimiento interanual del 27,8%, exhibiendo una tasa promedio en los últimos 12 meses del 45,8%.
- Sólo 11 jurisdicciones presentan una variación interanual superior al 30%, de las cuales 3 son del NOA (La Rioja, Santiago del Estero y Tucumán), 3 del NEA (Corrientes, Misiones y Formosa), las 3 de Cuyo (San Juan, San Luis y Mendoza) y 2 del Centro (Entre Ríos y Santa Fe, la única de las Grandes).

- La mayor intensidad en la desaceleración de la pauta salarial nominal en relación al nivel general de precios, hace que el balance se mantenga aún en terreno negativo para la evolución interanual de la media deflactada de las remuneraciones.
- Para el promedio nacional, el salario del sector en el mes de Julio marca una caída real del 10,2%.
- En el mes analizado son apenas dos los distritos que mantienen en términos reales un crecimiento interanual en la media salarial: San Juan (8,8%) y Corrientes (2,1%).
- En el acumulado de los primeros siete meses del año 2020 el panorama es un poco más heterogéneo, con jurisdicciones que se mantienen aún en terreno muy positivo como el caso de San Juan (17,5%), pero donde la cantidad de distritos en esta condición cada vez es menor.

Situación Inmobiliaria

- En Julio del presente año se otorgaron 68 permisos de edificación en la Ciudad de Buenos Aires, por un total de 79.701 metros cuadrados. Dicha cantidad de permisos representa el mejor registro desde la declaración del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO).
- La superficie destinada con destino Residencial alcanzó un 87% del total en Julio. En lo que va de 2020 el porcentaje de metros residenciales permitidos fue del 89%, superior al promedio de todo el 2019 (82%).
- Entre Enero y Julio de 2020, la superficie promedio por permiso residencial fue de 2.544 M2, un 12% menor que en 2019 (2.887 M2).
- Durante Julio se solicitaron 115 permisos de construcción en la Ciudad de Rosario. Con un total de 39.157 M2 en el mes, representa el mayor nivel en lo que va de 2020.
- En el acumulado anual, tanto el número de permisos como la superficie involucrada en ellos se encuentran en un mínimo histórico para la Ciudad de Rosario, representando alrededor del 50% de los peores registros previos.
- Durante el mes de Julio se firmaron 573 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, reduciéndose fuertemente con relación al mes previo, y cayendo un 82% respecto a igual periodo de 2019 (-61,9% para el acumulado del año 2020).
- Con 32 operaciones, las Escrituras efectuadas con ayuda crediticia dieron cuenta de un 5,6% del total, la menor proporción desde Julio de 2005 con excepción de Abril de este año.
- En Julio se insumieron 11.258 Millones de pesos en el total de Actos Escriturales efectuados. Esto implica un monto promedio de \$19.647.592 por operación, lo que traducido al tipo de cambio oficial brinda un valor medio de 274.888 dólares por compraventa.
- En Julio se efectuaron 4.260 Actos de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires, registrando una nueva mejora respecto al mes precedente.
- La Actividad de Compraventa mejoró en la Provincia, tanto por su crecimiento mensual (124%) como por su merma en la reducción interanual (-37,1%), la menor en términos absolutos desde el inicio del ASPO.
- Un 4,4% del total de Escrituras realizadas en territorio bonaerense durante Julio contó con aval hipotecario.
- En lo que va de 2020 se rubricaron 15.586 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires, lo que implica una fuerte caída respecto a igual periodo de 2019 (-61,9%).
- El total de operaciones realizadas en la Provincia de Buenos Aires involucró 12.626 Millones de pesos, dando como resultado un valor medio por Acto de 2.963.904 pesos. En dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este monto se convierte en un promedio de USD 41.468.
- Para el total acumulado a Julio el indicador relevado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registró un crecimiento del 9,9% en la Actividad de Compraventa en Córdoba, debido enteramente a lo ocurrido con los *Lotes* (+27,3%) que contrarrestó la caída del 3,7% en *Departamentos y Casas*.

- La tendencia de mediano plazo del total de Compraventas de Inmuebles de la Provincia de Córdoba pasó a mostrar un crecimiento interanual, luego de 22 meses consecutivos de caídas, alcanzando un alza del 5%.
- El otorgamiento de crédito hipotecario para las familias a lo largo del país, tomando en consideración únicamente los préstamos que por el plazo pactado están destinados a la adquisición de vivienda (personas físicas a más de 10 años), totalizó 188 millones de pesos en el mes de Julio.
- La reducción interanual, si se considera sólo el volumen total pactado con fines de vivienda, fue del 88% valuado en moneda local, mermando aún más si se lo considera en dólares al tipo de cambio oficial (-93%) o al paralelo (-96%).
- Los datos disponibles respecto a los préstamos hipotecarios bancarios en Agosto muestran un aumento del 40% en moneda local en el total de créditos otorgados a las familias pero sólo del 3% en aquellos de plazo superior a 10 años, atribuibles a la adquisición de viviendas.