

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 168

Correspondiente al período Agosto - Septiembre 2019

Buenos Aires | Octubre 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 Agosto 2019

El empleo agregado en la construcción.....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia.....	26
El salario en la construcción.....	29
La evolución del salario real.....	32

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	36
La compra venta de inmuebles.....	39

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	46
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 168

Octubre 2019

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El consumo de cemento profundizó en Septiembre su senda contractiva. La caída interanual alcanzó el 7,2%; siendo destacable que la baja se dio en comparación con un mes de 2018 que ya había reflejado una merma significativa (-10,6%).
- El consumo de cemento se ubicó, por segunda vez desde 2011 para un mes de Septiembre, por debajo del millón de toneladas. Así, en relación con los picos de 2015 y 2017, la caída ascendió al 17%.
- La caída afectó tanto al consumo realizado a granel como al efectuado en bolsa. Pero mientras que el primero prácticamente repitió la performance de Agosto, con una baja del 5,3% interanual, la del consumo en bolsa fue del 8,5%.
- El consumo descendió en las Grandes jurisdicciones un 8% interanual (-7,3% en Septiembre de 2018), mientras que lo hizo un 5,8% (-15,7% en Septiembre de 2018) en las Restantes.
- El número de jurisdicciones en terreno negativo se mantuvo en dos tercios del total del país. Las señales más positivas provinieron de las provincias del NEA.
- Entre las que disminuyeron su consumo la distribución geográfica se mostró más heterogénea: encabezadas por Jujuy, provincias norteañas como Tucumán, cuyanas como San Juan y sureñas como Tierra del Fuego, que experimentaron mermas de más del 20% interanual.
- La magnitud de la caída en las Grandes jurisdicciones fue suavizada por el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires y, sobre todo, por el interior de la provincia de Buenos Aires.
- El retroceso del consumo de cemento estuvo en línea con el del Índice Construya, que cayó en Septiembre un 6,7%. Su versión desestacionalizada volvió a descender, en este caso un 1,5% respecto al mes de Agosto.
- El nivel del Índice Construya fue el más bajo desde el año 2009; y alcanzó una caída del 24,3% con relación a los máximos de 2015.
- La nueva aceleración del ritmo de contracción del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción elaborado por el INDEC (-1,7% interanual en Julio y -5,9% interanual en Agosto) fue principalmente el resultado de lo acontecido con una serie de insumos, entre los que destacan el *Cemento* ya analizado y el *Asfalto*, que redujo notoriamente su tasa de expansión (del 70,6% en Julio al 12,9% en Agosto).
- En Septiembre la tasa de contracción de la cantidad de empleadores en actividad alcanzó el 0,5% interanual, lo que representó la salida de actividad de 109 empleadores durante los últimos 12 meses. En consecuencia, la cantidad de empleadores quedó por debajo de los niveles de 2016.
- La cantidad de jurisdicciones donde disminuyó el número de empleadores se mantuvo igual que en Agosto, abarcando a 16 de ellas. La relativa homogeneidad del ritmo de contracción (8 de esas 16 jurisdicciones mostraron retrocesos de entre el 5% y el 7%) da cuenta del predominio de una dinámica general por sobre las situaciones particulares de cada territorio.
- La Ciudad de Buenos Aires tuvo un incremento de 210 empleadores más, dos veces y media el número adicionado por el resto de las provincias con variación positiva (84).
- La baja interanual se explica fundamentalmente (en términos de magnitudes) por lo ocurrido con las tipologías menos complejas: Unipersonales retrocedió 4,2% (-3,9% en Agosto) y Sociedades de Personas 19% (-18,8% en Agosto).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Septiembre un aumento del 1,2% mensual.
- Una de las diferencias respecto a los meses anteriores fue la nula variación del rubro *Mano de obra*, Pero el comportamiento del capítulo *Materiales* constituyó también un dato significativo ya que evidenció una suba de sólo 2%.

- Entre Julio y Septiembre el tipo de cambio bilateral promedió un alza del 32,8%, poco menos que el doble de la suba registrada en igual período de tiempo por el rubro Materiales (17,1%) y cerca de tres veces el incremento del 11,8% experimentado por el nivel de general de costos de construcción.
- Fruto de ello, el costo de construcción medido en dólares estadounidenses es hoy un 30% más bajo que en Diciembre de 2014.

Situación Laboral

- Según datos provisorios, la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción ascendió a 405.942 en el mes de Agosto, marcando una reducción del 0,7% mensual, similar al -0,6% de Julio pasado.
- Con la de Agosto se completan cinco meses consecutivos de contracción del empleo, dinámica esta que resulta consistente con lo observado en el resto de los indicadores de actividad sectorial.
- El contraste con Agosto del año precedente marcó una disminución del 3,6% y resultó ser la caída más significativa de todo el 2019. Se completaron así 12 meses consecutivos de variaciones interanuales negativas.
- El promedio de ocupación en lo que va del 2019 arrojó una merma del 2,1% interanual, superando no obstante en un 3% a la media histórica de 401.601 puestos registrados.
- El indicador de empleo promedio descendió hasta los 14,1 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone una contracción del 0,6% mensual y del 1,4% interanual.
- La disminución del volumen de ocupación total en la Industria de la Construcción en Agosto se explicó principalmente por la reducción de los planteles de las firmas constructoras, sin que la merma en la cantidad de empleadores haya tenido un papel significativo.
- En Julio y Agosto fueron las grandes constructoras las que acusaron de manera más significativa el impacto de la actual coyuntura. En este último mes el segmento líder - que reúne a constructoras de plantel igual o superior a los 1.000 puestos de trabajo registrados - exhibió una merma del 17,3% mensual.
- El comportamiento de la ocupación sectorial se mostró heterogéneo a lo largo del territorio nacional, donde la mitad de las jurisdicciones experimentaron una reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados y la otra mitad un incremento.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires explica por sí sola un tercio de la caída mensual en el volumen de ocupación sectorial a nivel nacional, seguida en importancia por grandes distritos de la Región Centro (Santa Fe y Córdoba) y por varios de la Región Cuyo (San Juan, Mendoza y San Luis).
- Cuando se observa la evolución interanual, el panorama es mayoritariamente contractivo, con apenas 7 distritos que exhiben un nivel de ocupación superior al verificado en Agosto de 2018.
- Entre las Grandes jurisdicciones, únicamente el interior de la Provincia de Buenos Aires se ubica en terreno positivo.
- La Ciudad de Buenos Aires tuvo su quinta caída interanual de manera consecutiva desde el mes de Marzo de 2019, cuando se alcanzó el máximo registro histórico de empleo en esta jurisdicción.
- La remuneración media de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a los \$32.509 durante el mes de Agosto de 2019.
- La media salarial se ubicó un 52% por sobre lo observado en Agosto de 2018, marcando una leve desaceleración en relación a la pauta verificada en Julio.
- Los empleados con remuneración igual o superior a los \$54.000 mensuales casi se triplicaron (+291,8%), al tiempo que prácticamente la mitad de los trabajadores registrados del sector (45,2%) percibieron una remuneración mensual igual o superior a los \$24.000.
- Las comparativas interanuales correspondientes al mes de Agosto superan el ritmo de incremento verificado en los primeros siete meses del año, lo que destaca el desempeño de estos últimos meses posteriores a la entrada en vigencia del acuerdo paritario 2019.
- El Índice de Precios Nacional Urbano (IPCNu – INDEC) marcó un incremento del 54,5% interanual en Agosto. La reversión en la tendencia descendiente seguida por los precios se tradujo en un empeoramiento de la dinámica del salario real, el que registró un retroceso del 1,6% mensual (-6,0% en el acumulado de los ocho meses).

- La Provincia de Salta se mantuvo liderando el incremento interanual del salario real, seguida por el interior de la Provincia de Buenos Aires y por las provincias de Jujuy y San Luis.

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Agosto de 2019 se permitieron 781.163 metros cuadrados para edificación a nivel nacional, teniendo en cuenta los 60 municipios relevados por el INDEC.
- Este metraje implica un crecimiento del 4,1% con respecto a igual mes de 2018 y acumula en ocho meses un alza del 9,7% interanual.
- Este buen desempeño de la superficie permitida, que mostró variaciones positivas interanuales en todos los meses del año con excepción de Marzo, contrasta con el resto de los indicadores del sector, que evidencian un panorama negativo.
- En el mes de Julio el aumento del 19,5% interanual que había experimentado la superficie para construcción a nivel nacional había estado impulsado, al igual que en los periodos anteriores, por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires, que evidenció un crecimiento del 69,1%.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires registró un incremento del 86% interanual, representando más de la tercera parte del total de metros incluidos en los permisos de edificación a nivel nacional (33,6%).
- Durante Agosto se rubricaron 2.964 Actos de Compraventa en la Capital Federal, un 7% menos que en Julio y un 34,8% por debajo del registro de igual mes de 2018.
- Se acumulan de esta manera quince periodos consecutivos de deterioro interanual en el nivel de escrituración en la Ciudad de Buenos Aires, dando como resultado una merma en el acumulado de los primeros ocho meses del 45,9% interanual.
- Un 10,9% de las operaciones concertadas durante el mes de Agosto fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias, totalizando 324 Escrituras, casi la mitad que en igual mes de 2018.
- El total del monto escriturado en la Ciudad de Buenos Aires ascendió a 22.732 millones de pesos, lo que significa un promedio por Acto de \$7.669.374. Valuado esta cifra en dólares estadounidenses al tipo de cambio del mes, resulta en USD 145.454.
- En la Provincia de Buenos Aires fueron celebradas 7.407 Escrituras en el mes de Agosto, un 9,4% más que en Julio pero un 22,9% por debajo de la cantidad de Actos efectuados durante igual mes de 2018.
- En cuanto a las operaciones realizadas con crédito, fueron 721 hipotecas y su participación se redujo a un 9,7% del total en el mes bajo análisis, disminuyendo desde el 15,4% registrado en Agosto de 2018.
- El monto promedio de las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires fue de \$2.395.770, lo que equivale a un valor por operación de 45.437 dólares estadounidenses.
- El total de crédito hipotecario otorgado en Agosto a lo largo del país sumó 2.109 millones de pesos, considerando solamente el segmento de personas físicas. Este monto supera en un 20,6% al registro de Julio, pero cuando se lo valúa en dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio del mes se mantiene prácticamente sin variaciones (-1,3%).
- En comparación con igual mes de 2018, la caída del monto en pesos fue del 62,4%, algo inferior a las registradas en los periodos precedentes.
- Dentro del total de crédito otorgado en el mes bajo análisis, un 92,7% puede atribuirse a la adquisición de vivienda, ya que su plazo de devolución supera los diez años. Si se discrimina según el tipo de crédito, se observa que un 94,8% correspondió a préstamos denominados en UVA (Unidades de Valor Adquisitivo).
- Para el mes de Septiembre, la información provisoria muestra una retracción del monto otorgado tanto en pesos (-6,1%) como en dólares (-12,4%).