

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 180

Correspondiente al periodo Agosto - Septiembre

Buenos Aires | Octubre 2020

► Resumen Ejecutivo3

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.....19

La construcción en el empleo19

Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2020

El empleo agregado en la construcción.....25

Empleo por tamaño de empresa.....28

La situación del empleo sectorial por provincia.....30

El salario en la construcción.....34

La evolución del salario real.....37

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....41

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....43

Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario.....44

La compraventa de inmuebles.....46

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....54

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 180

Octubre 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en Septiembre de 2020 ascendió a 17.985, la cifra más baja para dicho mes desde el 2005 (la serie inicia en ese año). Esto representa una caída interanual del 17,2%.
- La desaceleración del ritmo de caída interanual fue menos significativa entre las *Grandes jurisdicciones* que en las *Restantes jurisdicciones* del país. Mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso del 18,7% al 18,1%, las segundas lo hicieron del 17,2% al 15,4%.
- El proceso de contracción del número de empleadores continúa siendo un fenómeno que alcanza a todas y cada una de las jurisdicciones del país.
- Con 576 empleadores menos que un año atrás, la Ciudad de Buenos Aires es la segunda jurisdicción con mayor pérdida en los últimos doce meses. Sólo la supera la Provincia de Buenos Aires, que tiene hoy 1.605 empresas menos que en Septiembre de 2019.
- El consumo de cemento evidenció en Septiembre un crecimiento del 10,5% interanual, superando incluso, aunque marginalmente, los niveles de igual mes de 2018.
- El proceso de expansión del consumo de cemento sigue debiéndose exclusivamente a los despachos realizados en *bolsa*, que en Septiembre alcanzaron una tasa de incremento interanual del 36,4%.
- El consumo de cemento *a granel* tuvo una baja del 25,2% en igual período, cuando en Agosto había sido del 40,7%.
- La expansión del consumo *en bolsa* hizo que el nivel de Septiembre fuese el máximo de su historia. Por el contrario, el realizado a granel fue un 33,7% más bajo que el pico correspondiente a 2017.
- El proceso de marcado crecimiento del consumo de cemento fue una tendencia observada a lo largo y ancho del país, ya que tanto las *Grandes jurisdicciones* como las *Restantes jurisdicciones* evidenciaron tasas positivas de variación interanual.
- El salto en el Índice Construya fue aún más significativo que en el consumo de Cemento. Este índice, que en Agosto se había elevado un 2,3% interanual, creció en Septiembre un 18,5%.
- Ese incremento dejó el nivel del Índice Construya en valores equivalentes a los del año 2011 y apenas inferiores a los de 2013.
- Los datos provistos por el INDEC en el Informe del ISAC (correspondientes al mes de Agosto) volvieron a evidenciar la divergencia de comportamiento entre los insumos más ligados a las remodelaciones y viviendas unifamiliares, por un lado; y aquellos más vinculados a los proyectos en altura y las obras de infraestructura, por el otro.
- Estas diferencias explican que, contrariamente a lo constatado para el Índice Construya, el ISAC se mantuviera en terreno negativo durante Agosto, con una merma interanual de más del 17%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Septiembre una suba del 3,8%, la más elevada desde Febrero de este año.
- La aceleración de la tasa de variación está motorizada por el comportamiento del rubro Materiales, que en Septiembre se elevó un 5,6%, exactamente el doble del 2,8% que había registrado en Junio y la máxima variación mensual desde Agosto de 2019.

- El incremento acumulado por los costos de construcción en lo que va de 2020 ascendió al 27,8%, cifra que se ubica por debajo de los registros correspondientes a iguales períodos de los dos últimos años (43,4% y 38,5%).
- La continua aceleración del capítulo Materiales viene provocando un progresivo encarecimiento de sus costos medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial. En consecuencia, por primera vez desde Julio de 2019, el nivel del indicador cruzó el nivel de 80 (cuya Base es Diciembre 2014 = 100).

Situación Laboral

- Durante Agosto el empleo sectorial exhibió una nueva recuperación del 1,5% mensual. La creación de nuevos puestos de trabajo durante este mes compensó la caída observada en Julio, retrotrayendo el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción a los niveles de Junio pasado.
- Los datos disponibles, de carácter provisorio, indican un volumen de ocupación para Agosto de 272.629 puestos de trabajo registrados, siendo el quinto mes consecutivo por debajo de la marca de los 300.000 puestos.
- La comparativa interanual se encuentra relativamente estabilizada en un ritmo de caída del 32,9%, mientras que en los primeros 8 meses de 2020 la baja acumulada es del 28,7% interanual.
- El sector totaliza una pérdida de aproximadamente 133.500 puestos de trabajo en los últimos 12 meses, de los cuales la mitad corresponden a los meses de Marzo, Abril y Mayo, sin que a posteriori se haya asistido a una recuperación significativa.
- Durante el mes Agosto las empresas constructoras presentaron en promedio 10,6 puestos de trabajo registrados, marcando un crecimiento del 0,8% mensual.
- En lo que se refiere a la evolución del empleo en las grandes empresas constructoras (firmas con plantel igual o superior a 500 empleados) el hecho más destacable es que su participación se mantuvo estabilizada por cuarto mes consecutivo.
- El 6,1% del total de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción se encuentran en esos establecimientos, lo que supone una proporción que es prácticamente la mitad de la que ostentaba en Agosto de 2019.
- El análisis a lo largo del país del comportamiento del empleo sectorial exhibe una evolución positiva en todos los distritos que conforman el territorio nacional.
- El progresivo relajamiento de las medidas de aislamiento social preventivo posibilitó en Agosto una evolución comparativamente mejor en las Grandes Jurisdicciones, aunque el 50,1% de los nuevos empleos creados correspondieron a los distritos del resto del país.
- El dato más significativo del mes fue que la evolución resultó positiva en la totalidad de las jurisdicciones del país, destacándose el incremento exhibido en la Región Patagónica y en la Región Metropolitana.
- Las provincias donde más creció el empleo durante Agosto fueron Santa Cruz (3%), Chubut (2,9%), Entre Ríos (2,7%) y Salta (2,7%), todas ellas superando la media nacional.
- Durante el mes de Agosto, la media salarial percibida por los trabajadores del sector ascendió a \$39.016,2, marcando un nivel similar al del mes de Julio y un ritmo de crecimiento del 19,5% interanual.
- La dinámica salarial se mantiene relativamente estable en términos de nivel y continúa con una pronunciada desaceleración del ritmo de crecimiento interanual.
- La merma en el empleo en las escalas de menor remuneración relativa resulta sustancialmente superior al promedio, al tiempo que el incremento en los segmentos de mayor nivel salarial se muestra comparativamente más moderado.
- El conjunto de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional presentó una variación marginal entorno a la media del 0,7% mensual.

- El mayor incremento salarial se registró en la Provincia de Santa Cruz (2,1% mensual) y la mayor contracción fue en la Provincia de Neuquén (-1,9%).
- Apenas 5 jurisdicciones presentaron una variación interanual superior al 30% en Agosto (Corrientes 39,2%, Misiones 38,2%, La Rioja 34,4%, Formosa 31,7% y San Luis 30,2%), en tanto que sólo San Juan superó el 40% (41,5%).
- La combinación entre la continuidad de la desaceleración en el aumento de las remuneraciones y un mayor ritmo de incremento de los precios, dio lugar a una nueva expansión de la brecha entre ambas tasas de crecimiento, la que se encuentra en su mayor nivel desde el mes de Mayo último.

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Julio de 2020 el total de superficie permisada para construir a nivel nacional, según la muestra de 60 Municipios relevados por el INDEC, fue de 426.523 m², lo que representa una merma de casi el 50% del registro de igual mes de 2019 (-49,6%).
- La variación para el acumulado en los primeros siete meses del año 2020 del total de metraje proyectado para el desarrollo inmobiliario privado muestra una caída del 44,6%.
- La tendencia de mediano plazo, indicador que mide la variación promedio de los últimos doce meses, prolonga la contracción previa ubicándose en -21,8%.
- Durante el mes de Agosto se otorgaron 159 permisos de edificación por un total de 251.815 metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Un 89% de la superficie permisada tuvo como destino la construcción Residencial. Como es habitual, la mayor parte (98%) de los metros dentro de este destino principal corresponden al tipo de construcción "Multivivienda".
- La media de la superficie por permiso otorgado fue de 1.985 m², cantidad que se encuentra por debajo de la del año pasado (2.887 m²).
- En el octavo mes de 2020 la solicitud de permisos en Rosario fue de 85 unidades, involucrando un total de 26.357 m².
- La comparación con igual mes de 2019 evidencia una fuerte contracción del 61,5%, profundizando el ritmo de caída. En los primeros ocho meses de 2020 tanto el número de permisos como la superficie comprendida en ellos continúan en un piso histórico.
- La superficie permisada con destino Residencial en Rosario acompañó en Agosto el ritmo de caída interanual del total de los destinos, con una merma del 59,8%.
- En Agosto se registraron 1.604 Actos Escriturales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mostrando así la mayor cantidad mensual de Escrituración desde el inicio del año.
- El acumulado 2020 llegó a las 8.478 Escrituras, reduciéndose un 61% en relación con igual periodo de 2019, que a su vez había caído casi un 50% versus 2018.
- La participación de las Escrituras realizadas mediante hipotecas en la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo en los magros niveles registrados en el año, alcanzando un 5,7% del total mensual.
- El monto total involucrado en las transacciones de inmuebles realizadas en la Ciudad fue de 13.360 millones de pesos, con un promedio por Acto de 8.329.274 pesos, es decir 113.644 dólares por compraventa al tipo de cambio oficial.
- En la Provincia de Buenos Aires se registraron 5.444 Actos de Compraventa durante Agosto, ampliando en el tiempo la mejora que se mantiene ininterrumpidamente desde Marzo en este distrito.
- El acumulado total de Escrituración en los primeros ocho meses de 2020 fue de 21.030 operaciones en la Provincia de Buenos Aires, cayendo fuertemente en relación con 2019 (-56,5%).
- Del total de operaciones realizadas en territorio bonaerense en el mes, tan sólo un 3,7% fue realizada mediante hipotecas.

- El monto total de las operaciones efectuadas en la Provincia de Buenos Aires fue de 17.256,9 millones de pesos, lo que representa un monto medio de 3.169.902 por escritura, que convertido al tipo de cambio oficial resulta ser de 43.250 dólares estadounidenses.
- El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) mostró nuevamente un crecimiento interanual, esta vez del 5%, compuesto por una merma del 11,3% del segmento *Departamentos y Casas* que fue más que contrarrestada con un fuerte crecimiento en la venta de *Lotes* (aumento del 33,3%).
- La tendencia de mediano plazo muestra por segundo mes consecutivo y luego de 22 periodos de caída, que el indicador se mantuvo en terreno positivo aunque cayendo levemente hasta 1,2% (desde el 5% que había exhibido en Julio).
- En Agosto el otorgamiento de crédito hipotecario a la familias registró una mejoría respecto al mes precedente, alcanzando los 422 millones de pesos, pero el otorgamiento de préstamos que puede inferirse tiene como destino la vivienda, por tratarse de plazos extendidos, se mantuvo prácticamente sin cambios cerca de los 190 millones de pesos.
- La caída interanual de esta porción de las hipotecas (personas físicas a más de 10 años de plazo) fue del 90,3%, cifra que se eleva a 93% si se lo cotiza en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial y al 96% al tipo de cambio paralelo.
- Los préstamos hipotecarios bancarios otorgados en Septiembre, según la información disponible, evidencian un leve incremento del 8% en el total para personas físicas en moneda local pero una mayor tasa de crecimiento (79%) en los créditos otorgados con plazo superior a 10 años.