

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 178

Correspondiente al período Junio - Julio 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.....	19
La construcción en el empleo	21

Situación Laboral en la Construcción a Junio 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.....	35
La evolución del salario real.....	37

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	41
La compraventa de inmuebles.....	44

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	53
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 178

Agosto 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En Julio de 2020 se registraron 16.776 empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, cantidad que representa una caída interanual del 18,8%.
- En términos absolutos, esta es la cantidad más baja para dicho mes desde el año 2005, y en términos relativos, sigue siendo la mayor tasa de contracción de la que se tenga registro en la serie de empresas constructoras que se inicia en 2005.
- Mientras que en las Grandes jurisdicciones del país la tasa de contracción fue del 19,1% interanual, en las Restantes jurisdicciones fue del 18,2%. No hubo en Julio distritos en donde el número de empleadores no disminuya respecto a un año atrás.
- En ese marco, fueron las provincias de Formosa, La Pampa y Misiones las únicas que evidenciaron mermas inferiores al 10%. Contrariamente, Chaco y Tierra del Fuego fueron las dos provincias con mayor tasa de contracción, en ambos casos superiores al 30% interanual.
- El 55,3% de la disminución de del número de empleadores del sector se explica por la dinámica de la Provincia de Buenos Aires (-1.647) y la Ciudad Autónoma (-503), cuando en Mayo ese porcentaje era del 44,5%.
- La evolución de las tipologías de empleadores según Forma Jurídica muestra una desaceleración del ritmo de contracción generalizada y de magnitud heterogénea. Destaca la caída interanual de la participación de las empresas Unipersonales, que en un año pasaron de representar el 38,3% al 33,6% en Julio de 2020.
- El consumo de cemento creció en Julio un 8,5% respecto al mes de Junio. En comparación con Julio de 2019, el nivel fue un 13,5% más bajo. No obstante, la tasa de contracción interanual resultó menor a la que se registraba a comienzos de año, antes que se desatara la crisis económica derivada de la emergencia sanitaria.
- La divergencia entre el consumo de cemento *en bolsa* y el realizado *a granel* se mantuvo prácticamente inalterada: mientras que el primero volvió a arrojar una tasa positiva de variación interanual (+10,9%), el segundo mostró tasas de contracción cercanas al 50% (-47,6%).
- Mientras que el consumo de cemento en bolsa se mantiene en niveles cercanos a sus máximos históricos (sólo superado por los registros correspondientes al año 2015), el realizado a granel se encuentra en los menores niveles desde el año 2005.
- En términos territoriales, las *Grandes jurisdicciones* siguieron explicando en mayor medida los guarismos negativos. Pero la novedad radicó en que las *Restantes jurisdicciones* del país volvieron a terreno negativo, evidenciando en conjunto una merma interanual del 0,9%.
- En Julio continuaron siendo mayoría la cantidad de jurisdicciones cuyo nivel de consumo de cemento resultó más bajo que en igual mes del año pasado.
- Correspondió a las provincias del Norte los comportamientos más favorables (Catamarca y La Rioja). Pero también las provincias mesopotámicas reflejaron guarismos positivos (con los casos de Corrientes y Entre Ríos más el Chaco).
- Tanto la Provincia de Córdoba como la de Santa Fe profundizaron su sendero de recuperación y lograron poner fin a 13 meses consecutivos de caídas interanuales del consumo de cemento, con sendas alzas del 2,3% y el 4,4%.
- Es notoria la recuperación que evidencia el Índice Construya, más estrictamente ligado a obras residenciales y, en consecuencia, donde más puede impactar el segmento de reformas, que es el que se encuentra actualmente traccionando la recuperación de la actividad junto con ciertas compras de tipo especulativo.

- El índice desestacionalizado de este Indicador reflejó en Julio un nuevo incremento mensual del 27%, alcanzando en consecuencia su mayor nivel desde Abril de 2018.
- En términos interanuales el Índice Construya mostró un alza del 13,6%, la segunda en forma consecutiva y también la más significativa desde Abril de 2018.
- Fruto de ello, el nivel del indicador se posicionó en Julio de 2020 como el cuarto más elevado de la serie histórica, sólo superado por los registros correspondientes a igual mes de 2013, 2015 y 2017.
- El rol dinamizador de las obras de reforma y remodelación es refrendado también por la marcha de los diferentes insumos cuyos despachos sigue el INDEC. Los datos correspondientes al mes de Junio arrojaron incrementos interanuales significativos en *Ladrillos huecos*, *Pinturas para la construcción*, *Pisos y revestimientos cerámicos* y *Placas de yeso*.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Julio una suba del 2,8% mensual, el incremento más significativo desde el mes de Febrero.
- Esta aceleración del ritmo de suba de los costos estuvo directamente vinculada al comportamiento del rubro *Materiales*, que en Julio registró un alza del 4,5% mensual.
- Mientras que entre Diciembre de 2018 y Julio de 2019 se había acumulado una suba del 23,9% en el Nivel General del ICC, en igual lapso del corriente año el alza fue del 19,9%. La desaceleración respecto al año anterior se debe, fundamentalmente, a la marcha del capítulo *Mano de obra*, que pasó de un incremento acumulado del 27,6% en 2019 a uno del 19,4% en lo que va de 2020.
- El nivel de costos de construcción medidos en dólares estadounidenses (al tipo de cambio oficial) fue un 33,4% más bajo que en el pico del segundo semestre de 2015. Y además un 27,3% menor que el de Abril de 2018, antes que se iniciara la secuencia de devaluaciones que tuvieron lugar en los dos últimos años.

Situación Laboral

- Los datos provisorios para el mes de Junio de empleo registrado en la Industria de la Construcción indican un nivel de 273.269 puestos de trabajo, marcando un incremento del 1,7% mensual.
- Adicionalmente, hubo una corrección al alza sobre la estimación previa del nivel de empleo de Mayo, resultando como dato definitivo la cantidad de 268.807 puestos registrados.
- La reacción positiva de la ocupación sectorial a la etapa de aislamiento con una relativa mayor flexibilidad, caracterizada por la habilitación progresiva de actividades principalmente fuera de los grandes aglomerados urbanos, confirma el panorama de estabilización anticipado el mes anterior.
- La comparativa con Junio de 2019 arrojó una caída del empleo formal del 33,5%, hecho que configura una leve mejora en relación al registro del mes precedente (-35,6%), pero que continúa siendo un ritmo de contracción récord en términos de la serie histórica.
- La leve recuperación del volumen de ocupación observada en Junio interrumpe una serie de nueve meses consecutivos de caídas del empleo sectorial.
- La mejora en relación con el mes precedente estuvo vinculada fundamentalmente al repunte en la cantidad de establecimientos en actividad y sólo de manera secundaria al crecimiento de los planteles promedios por empresa.
- El indicador de empleo promedio fue de 10,6 puestos de trabajo registrados por empresa constructora en el mes de Junio.
- El registro del mes bajo análisis representa un crecimiento del 0,4% mensual y una caída del 25,5% interanual, siguiendo una pauta similar a la verificada en el nivel general de empleo.
- La cantidad de grandes empresas constructoras (con más de 500 empleados) se estabilizó frente a las caídas registradas en los meses precedentes y su participación en la estructura de la ocupación sectorial se elevó hasta el 6,4%, nivel superior al mínimo de 6,1% registrado en Mayo pero lejano del 12% observado un año atrás.
- El promedio correspondiente al primer semestre de 2020 totaliza 11,6 puestos de trabajo registrados por firma constructora, nivel sensiblemente inferior al 13,8% verificado en promedio en los últimos cinco años.

- En la mejora mensual de Junio, el impulso más significativo estuvo registrado en el Resto del país, al tiempo que la mayor parte de las Grandes jurisdicciones aportaron un poco menos de la mitad de la creación bruta de puestos de trabajo.
- Algo más de un cuarto del total de nuevos empleos registrados en el mes se localizaron en la Provincia de Córdoba, distrito que exhibió un incremento del 10% mensual de su volumen de ocupación.
- Sumando Córdoba, el interior de la Provincia de Buenos Aires y la Provincia de Santa Fe, se observa que la Región Centro fue la que creció de manera más acelerada, con un incremento del 4,6 mensual.
- Le siguieron en importancia el NEA y el NOA, con ritmos de expansión del 3,7% y 3,4%, respectivamente.
- El único contrapunto a nivel nacional fue el de la Región Metropolitana, en donde tanto la Ciudad como los municipios que conforman el Gran Buenos Aires continuaron registrando caídas de su nivel de ocupación.
- Junto con la Provincia de Córdoba, los distritos de mayor ritmo de crecimiento en Junio fueron Salta y La Rioja, ambos presentando una expansión del 6,9% mensual.
- Impulsado por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, el promedio de las remuneraciones nominales en la Industria de la Construcción alcanzó los \$54.973,4 durante el mes de Junio.
- Este registro marca un incremento del 35,1% interanual, en lo que configura un repunte superior al ritmo de crecimiento observado en Mayo.
- La evolución salarial según tamaño de firma muestra también una expansión por efecto del pago del Medio Aguinaldo, traducida en incrementos de entre un 47% y un 64% en las medias salariales de los trabajadores.
- Casi la totalidad de las jurisdicciones del país exhiben un aumento de los montos salariales en torno al proporcional correspondiente al medio aguinaldo. Pero el incremento mensual en algunas jurisdicciones, cercanos o por encima del 50%, marca una leve recuperación de los salarios nominales.
- Esa recuperación no resultó suficiente para compensar la velocidad de incremento de los precios al consumidor en el último año, por lo que el período tuvo como resultado una nueva reducción interanual de la media salarial deflactada por el alza de precios (-5,4%).
- En Junio fueron seis las provincias que exhibieron un crecimiento interanual del salario real percibido por los trabajadores del sector: San Juan (12,5%), Corrientes (8,6%), San Luis (7,1%), Misiones (2,6%), Río Negro (1,5%) y La Pampa (0,7%).

Situación Inmobiliaria

- En el mes de Junio se otorgaron 115 permisos en la Ciudad de Rosario. Esta cantidad implica un crecimiento de aproximadamente el 70% con respecto al promedio verificado durante los cuatro meses previos.
- El primer semestre del año culminó con el menor nivel de permisos en Rosario, tanto en cantidad como en superficie involucrada desde al menos 2006, representando el 75% de los M2 permitidos del anterior mínimo que data del año 2010.
- En Rosario la participación de las construcciones con fines residenciales alcanzó en lo que va de 2020 un 80% del total en términos de superficie. Este porcentaje se encuentra entre los más altos desde 2016, solo superado por el registro de 2018.
- En Junio se realizaron 1.405 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, más que duplicando el número verificado en el mes precedente. La caída interanual resultante fue del 47,9%.
- El nivel total acumulado de Actos de Compraventa en el primer semestre de 2020 fue de 6.301 Actos, casi un 60% menor al ya exiguo registro de 2019.
- Las Escrituras realizadas mediante hipotecas en la Ciudad fueron 126, lo que representa un 9% del total mensual, porción que se encuentra en línea con los registros del primer trimestre del año.

- Un total de 10.213 Millones de pesos se comprometieron en el total de Actos de Compraventa en CABA en el mes de Junio del presente año. Esto indica un total de 7.268.751 pesos por Escritura, es decir 104.525 dólares estadounidenses utilizando el tipo de cambio promedio oficial.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 1.899 Escrituras en el mes de Junio, mejorando con respecto a Mayo pero mostrando todavía una caída muy pronunciada respecto a 2019.
- En el primer semestre del año se alcanzaron así 11.326 Actos, menos de un tercio que en igual periodo de 2019 que a su vez era, hasta este momento del año, el de peor performance acumulada en seis meses para la Provincia de Buenos Aires.
- El total de Hipotecas en la Provincia fue de 66, con una participación ínfima (3,5%) del escaso total mensual.
- Las 1.899 operaciones realizadas en la Provincia de Buenos Aires en Junio representaron 7,31 millones de pesos, dando un valor medio por operación de 3.851.658 pesos. En dólares estadounidenses, el promedio por Acto Escritural fue de USD 55.387.
- La información publicada por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) registra para el acumulado a Junio una caída del 4,9% en relación con 2019, explicada por una merma del 3,7% en *Departamentos y Casas* y por una del 9,6% en *Lotes*.
- La tendencia de mediano plazo de las Ventas en la Provincia de Córdoba en para el mes de Junio muestra valores positivos en el caso del segmento *Departamentos y Casas*, con un crecimiento del 8,6% interanual, mientras que ha sido el desempeño de los *Lotes* (-21,2%) lo que impulsó el resultado negativo global (-4,9%).
- En Junio se otorgaron créditos hipotecarios en todo el país por un total de 465 millones de pesos a las personas físicas. Si se consideran exclusivamente la financiación que se estima está destinadas a la adquisición de viviendas, por tener plazo de otorgamiento superior a los 10 años, este monto se reduce a 258 Millones de pesos.
- La información disponible sobre el otorgamiento de créditos hipotecarios durante Julio muestra una nueva caída mensual en los montos, tanto en el total de préstamos a personas físicas (-35%) como en el segmento de plazo mayor a 10 años (-27%).
- A mediados del mes de Agosto de 2020 se relanzó el Plan Procrear. Esta nueva configuración se asemeja a su primera versión (ProCreAr Bicentenario) al otorgar créditos para la construcción, refacción y mejoras.
- En total, el nuevo Procrear involucra el otorgamiento de 300.000 créditos entre todas sus líneas con un presupuesto para 2020 de 25.000 millones de pesos. Los préstamos serán de tipo personal o hipotecario.