

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 174

Correspondiente al período Febrero – Marzo 2020

Buenos Aires | Abril 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

La Construcción.....	6
Empresas Constructoras.....	12
Costos.....	17
La construcción en el empleo	19

Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2020

El empleo agregado en la construcción.....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia.....	29
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	34

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
La compra venta de inmuebles.....	41

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	58
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 174

Abril 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La caída evidenciada en el consumo de cemento en el mes de Marzo llegó al 46,5% interanual, merma de una magnitud que no fue siquiera registrada durante el pico de la crisis económica nacional de principios de siglo.
- El consumo de cemento había concluido el primer bimestre del año con un descenso interanual acumulado del 20,2%, retroceso que no se desaceleró durante el período activo del mes de Marzo antes del inicio de la cuarentena.
- El nivel de consumo fue el más bajo desde el año 2003. En efecto, las 502 mil toneladas consumidas fueron incluso menores que las 518 mil consumidas en Marzo de 2004.
- Mientras que el consumo en bolsa retrocedió un 36,8% interanual, el efectuado a granel lo hizo un 58,2%, fenómeno este último que estaría reflejando, en parte, el marcado descenso que venía observando el nivel de inversión en obra pública.
- En relación a los dos últimos años de crisis económica, el nivel de consumo de cemento a granel fue en Marzo un 61,4% más bajo que en igual período de 2018, mientras que en el caso del consumo en bolsa esa baja fue del 48,5%.
- Mientras que en las *Grandes Jurisdicciones* tuvo lugar un descenso del 52,4% interanual, en las *Restantes* fue del 35,6%.
- Sin embargo, el nivel de ambos conjuntos de jurisdicciones se contrajo en magnitudes relativamente similares con relación a 2015.
- Tierra del Fuego fue la provincia en donde más se redujo el consumo de cemento, con una merma interanual superior al 62%. Detrás suyo se ubicaron el interior de la Provincia de Buenos Aires y el Área Metropolitana de Buenos Aires, con bajas del 54,6% y 53,9%, respectivamente.
- El Índice Construya marcó en Marzo un descenso del 39,5% interanual y marcando también una caída histórica para la serie que comienza en Junio de 2002.
- Medido en términos de niveles absolutos, el Índice registró, al igual que el *Cemento*, sus valores más bajos desde el año 2003.
- La evolución del despacho de insumos que relevó el INDEC para el mes de Febrero ya advertía el difícil momento que atravesaba el sector, incluso antes del estado de excepción que comenzó a transitarse a partir de la segunda mitad de Marzo. Así, los despachos de insumos más directamente ligados a la obra pública, como el *Asfalto*, mostraban bajas interanuales del 70%.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) cerró el primer bimestre de 2020 con una contracción acumulada del 17,8% interanual. En los dos últimos años de crisis, y antes incluso de verse afectado por el fenómeno del coronavirus, la actividad sectorial ya acumulaba una merma del 26,7%.
- La tasa de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Marzo del 2,8%, la más pronunciada desde el año 2015.
- La cantidad de empleadores en las *Restantes Jurisdicciones* descendió un 4,3%, contra un 2% que disminuyó en las *Grandes jurisdicciones*.
- Si hasta Febrero eran 18 las jurisdicciones que contaban con menos empleadores que 12 meses atrás, a partir de Marzo dicho número ascendió a 21. Las únicas jurisdicciones que se mantienen al margen de dicha dinámica contractiva son Río Negro, Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires.

- Cuando se analiza en términos absolutos, el comportamiento del agregado nacional sigue estando íntimamente ligado a lo que ocurre en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, ubicadas ambas en los dos extremos opuestos.
- La cantidad de empleadores que se encuentra en actividad actualmente en la Provincia de Buenos Aires es la más baja desde el año 2006.
- Con relación a la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, fue *Sociedades de Responsabilidad Limitada* la que más aceleró su caída con relación al año anterior.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) mostró en Marzo un incremento del 0,9% mensual, constituyéndose así en la suba mensual más moderada desde Octubre de 2017.
- La fuerte disminución del ritmo de variación respecto al mes anterior se explica fundamentalmente por el hecho que el capítulo *Mano de obra* se mantuvo prácticamente inalterado.
- La desaceleración también alcanzó al capítulo Materiales, que evidenció un alza del 1,5%, en línea con la tasa de variación mensual que había tenido lugar en Octubre de 2017 y, desde entonces, solo superior a la marca de Julio pasado.
- No obstante, esta desaceleración sigue ubicando a la variación promedio interanual (últimos 12 meses) bien por encima del 50%, mientras que la variación interanual fue en Marzo del 57%.
- El nivel actual de los costos de los *Materiales* medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial fue un 24,4% más bajo que en Abril de 2018 y un 30,5% menor que en Noviembre de 2015.

Situación Laboral

- Según datos aún de carácter provisorio, el volumen de ocupación durante el segundo mes de 2020 fue de 334.839 puestos de trabajo registrados, constatándose así una caída del orden del 2,6% en relación a Enero.
- El empleo registrado del sector durante Febrero resultó un 19,2% inferior al observado en igual mes de 2019.
- El registro de Febrero marca un nuevo mínimo para dicho mes, siendo el volumen de ocupación para 2020 un 14,3% inferior a la media para iguales períodos de los últimos 13 años.
- Se completaron así seis meses consecutivos de caídas superiores al 2% mensual, ocasionando que a lo largo del último semestre se haya acumulado una merma del 16% del total de puestos de trabajo registrados del sector.
- La presente coyuntura exhibe una contracción de gran magnitud (casi el doble de la observada en el mismo período 2008-2009) y registra una extensión temporal más prolongada, en una perspectiva que a todas luces empeorará en los próximos meses.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 12,4 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, hecho que determinó una disminución del 1,8% mensual y del 14,1% interanual.
- En Febrero se vio cierta estabilización del empleo en el segmento de las empresas líderes (esto es, aquellas con 1.000 o más trabajadores registrados).
- Sin embargo, la participación total correspondiente a las empresas de 500 o más trabajadores descendió al 7,7% en el mes, teniendo en cuenta que en Junio de 2019 era del 12%. Dicha participación y la observada en Enero (7,6%) configuran las más bajas de la serie desde sus inicios a mediados de 2010.
- A nivel territorial los datos correspondientes a la dinámica del empleo dieron cuenta de cierta mejora estacional en Febrero.
- En el mes bajo análisis fueron las Grandes Jurisdicciones las que impulsaron el empleo sectorial a la baja, evidenciando a nivel agregado una caída del 3,5% con relación al mes precedente, lo que representa un ritmo 5 veces superior al verificado en los distritos que conforman el Resto del país.
- La incipiente recuperación registrada en provincias tales como Chaco, Misiones, Corrientes y Jujuy mejoró relativamente el panorama a nivel nacional, pasando de 10 jurisdicciones que registraron sus niveles mínimos históricos de empleo en Enero a sólo 6 en Febrero de 2020.

- Aun así, una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional verificó en el mes de Febrero un volumen de puestos de trabajo registrado igual o cercano a su menor nivel de la serie.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante Febrero alcanzó los \$41.051, marcando un incremento del 2,6% mensual y del 75,3% interanual.
- Hubo una sensible variación mensual de la estructura del empleo por franja salarial en Febrero, con una caída de magnitud en los montos promedio en las categorías de menor remuneración relativa y un leve incremento en las de media salarial mayor.
- En una amplia mayoría de las jurisdicciones del país, el ritmo de incremento salarial de Febrero supera a la media del primer bimestre de 2020. Esto se vio compensado por lo sucedido en algunas de las jurisdicciones más grandes (CABA, Gran Buenos Aires y Córdoba) que tuvieron variaciones menores que la media nacional.
- Frente a una variación interanual del IPC del 50,3% en Febrero 2020, el alza del salario nominal del 75,3% en el sector amplió la brecha entre ambos ritmos de crecimiento, verificando así un incremento del 16,6% interanual en el salario promedio de los trabajadores de la Industria de la Construcción.
- Todas las jurisdicciones registraron un promedio de remuneraciones superior en términos reales al observado durante el mes de Febrero de 2019.
- Dentro de ellas, 14 distritos exhiben un incremento superior a la media nacional, siendo los más destacables los casos de las provincias de San Juan, La Rioja, San Luis, Catamarca Corrientes, Jujuy, Misiones y Salta.

Situación Inmobiliaria

- En Febrero el total de superficie permitida a nivel nacional según la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC fue de 557.657 m², cantidad que se ubica un 18,7% por debajo del registro de igual mes de 2019.
- El acumulado para el primer bimestre de 2020 registran una caída del 6,4% con respecto a igual período del año pasado, revirtiendo la buena performance del mes de Enero.
- Los datos con distribución geográfica, disponibles para el mes de Enero de 2020, muestran que el crecimiento interanual de la proyección de desarrollos inmobiliarios correspondiente a dicho mes (8%) estuvo impulsada por la región de Cuyo.
- En segundo lugar se encontró el Noroeste Argentino y en tercer lugar la región del AMBA, que evidenció también una variación positiva en Enero, íntegramente atribuible al crecimiento de la superficie solicitada en la Ciudad de Buenos Aires (+21,5%).
- Con 1.417 Escrituras rubricadas en la Ciudad de Buenos Aires en Febrero, la caída experimentada fue del 33,8% interanual, que se adiciona al 47% que ya había presentado el mismo mes de 2019.
- Del total de operaciones de compraventa, 115 (un 8,1%) fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias, manteniendo una participación similar a la del mes anterior.
- La totalidad de actos de compraventa sumaron 9.753 millones de pesos, lo que representa un valor promedio de 6.883.085 por Acto. Este registro se ubica un 1,9% por encima del de Enero 2020 y un 54,7% por encima de Febrero de 2019.
- Cotizado en divisas al tipo de cambio oficial se llega a un monto de 112.197 USD, lo que significa una caída respecto al segundo mes del año pasado del 3,2%.
- En Febrero en la Provincia de Buenos Aires se firmaron 3.182 Escrituras, un 27,4% por debajo del ya exiguo registro de igual mes de 2019.
- Los Actos que se efectuaron con respaldo hipotecario sumaron 196, representando un 6,2% del total, muy lejos del 47,9% de representación que habían alcanzado en el segundo mes de 2018.
- El monto total escriturado en el distrito bonaerense fue de 8.199 millones de pesos, por lo que el promedio por Acto implicó 2.567.593 pesos, es decir 41.999 dólares al tipo de cambio oficial.

- En ambos distritos el acumulado en lo que va del año 2020 se encuentra muy por debajo no sólo de los picos de actividad de 2007 o 2011, sino también del registro de 2018, con caídas acumuladas de más del 60% con relación a lo ocurrido tan sólo dos años atrás.
- El otorgamiento de créditos hipotecarios en todo el país volvió a mermar en Febrero, llegando a 759 millones de pesos para el total y 668 millones de pesos si se consideran aquellas financiaciones destinadas a la adquisición de viviendas.
- Las caídas interanuales fueron del 65,2% y 66,7% respectivamente. El monto mensual otorgado en el mes bajo análisis resulta ser el menor desde Julio de 2016.
- Si se consideran los montos cotizados al tipo de cambio oficial promedio mensual, la caída interanual en el otorgamiento alcanza el 79% y su nivel, con 10,88 millones de dólares otorgados, muestra el registro más bajo desde Octubre de 2004.
- Los datos de Marzo indican un otorgamiento total de 495 millones de pesos, monto que si bien resulta muy magro debe ponderarse a la luz del establecimiento del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio, ya que a partir del día 20 de marzo no hubo otorgamiento de créditos hipotecarios.