

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 173**

Correspondiente al período Enero - Febrero 2020

Buenos Aires | Marzo 2020

---

|  |           |
|--|-----------|
| ▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>                                 | <b>2</b>  |
| Marco General.....   | 2         |
| Situación Laboral.....   | 3         |
| Situación Inmobiliaria.....                                      | 3         |
| ▶ <b>Marco General.....</b>                                      | <b>6</b>  |
| La Construcción.....   | 6         |
| Empresas Constructoras .....                                     | 12        |
| Costos.....  | 17        |
| La construcción en el empleo .....                               | 19        |
| ▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Enero 2020 .....</b> | <b>24</b> |
| El empleo agregado en la Construcción.....                       | 24        |
| Empleo por tamaño de empresa .....                               | 24        |
| La situación del empleo sectorial por provincia .....            | 28        |
| El salario en la Construcción.....                               | 30        |
| La evolución del salario real.....                               | 30        |
| ▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>                | <b>37</b> |
| Las Perspectivas de la Construcción en el País' .....            | 37        |
| La compraventa de inmuebles' .....                               | 40        |
| ▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>                   | <b>47</b> |

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 173

## Marzo 2020

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Durante el mes de Febrero, el consumo de cemento experimentó un descenso del 25,4% interanual, la mayor tasa de contracción desde Abril de 2016.
- Las poco más de 686 mil toneladas que se consumieron en Febrero de 2020 significaron prácticamente la misma cantidad que en igual mes de 2009, período que aún correspondía al epicentro de la última gran crisis económica a nivel mundial.
- Mientras que el consumo de cemento *en bolsa* descendió un 15,4%, el que se realiza a granel lo hizo un 37,9% interanual. En términos absolutos, ambas tipologías se ubicaron muy cerca de los mínimos de la década.
- El consumo en las *Grandes jurisdicciones* marcó una baja interanual del 29,6%, también la más importante desde Abril de 2016. Más suave fue el retroceso entre las *Restantes jurisdicciones del país*, que de todos modos evidenciaron un descenso del 18%.
- Catamarca, con una tasa de expansión del 18,4% interanual, y Santa Cruz, con una del 5,7%, fueron las únicas dos provincias que lograron mantenerse en terreno positivo durante Febrero.
- De las provincias más populosas, Córdoba fue la que lideró la caída, con una merma del 37,8% interanual, seguida por Santa Fe (-30,5%), el interior de la provincia de Buenos Aires (-27,5%) y el Área Metropolitana de Buenos Aires (-27%).
- El Índice Construya volvió a mostrar caídas relativamente moderadas, evidenciando en Febrero una baja del 5,8% interanual. Comparado con dos años atrás, este indicador arroja una contracción del 18,3% respecto a Febrero de 2018, siendo menor al 25,7% que refleja el consumo de cemento en igual período.
- El Índice Construya también se encuentra en sus menores niveles desde el año 2009, aunque la diferencia con aquel entonces es considerablemente mayor que en el caso del cemento.
- Analizando la evolución del despacho de insumos que releva el INDEC, se advierte que los correspondientes al *Asfalto* descendieron el 63,6% en Enero, quedando así en un nivel 13,8% más bajo que el de igual mes de 2016, cuando se había experimentado un freno importante de las obras viales.
- El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) evidenció en Enero una caída del 13,5% interanual, que lo dejó en los niveles más bajos de la serie iniciada en 2012.
- La tasa de caída interanual de la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Febrero del 2,1%, prácticamente duplicando la correspondiente a Noviembre de 2019 y la más pronunciada para un mes de Febrero desde el año 2015.
- La cantidad de empleadores en las *Restantes jurisdicciones* descendió un 3,6%, contra apenas un 1,4% en las *Grandes*.
- La brecha es relativamente menor si el análisis se realiza en términos absolutos, pero aún en ese caso la cantidad de empleadores que salieron de actividad en las *Restantes jurisdicciones* (287) resultó mayor que en las *Grandes* (216).
- Al igual que en Enero, en Febrero fueron 18 las jurisdicciones que contaron con menos empleadores en actividad que un año atrás. La Rioja y Catamarca son las dos únicas provincias donde la caída interanual fue de dos dígitos.
- Salta, Santa Cruz, Río Negro, Neuquén y, sobre todo, la Ciudad de Buenos Aires fueron las que se mantuvieron en terreno positivo.

- En términos absolutos sobresale la situación en la Provincia de Buenos Aires. Durante el último año salieron allí de actividad 394 empleadores (417 en todo el resto de las jurisdicciones donde disminuyó el número de empresas).
- Según la Forma Jurídica, la aceleración de la caída observada en Febrero se debió fundamentalmente a lo acontecido con Unipersonales (de -5,8% en Enero a -6,4% en Febrero) y con Sociedades Anónimas (S.A.), cuyo ritmo de contracción pasó del 1,2% al 1,7% interanual.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) mostró en Febrero una suba del 3,8% mensual, por debajo del 5,2% que reflejara en Enero pasado.
- Tanto el incremento de los costos, como su desaceleración respecto al mes anterior, estuvo fundamentalmente explicado por el comportamiento del capítulo Mano de obra, que se elevó en Febrero un 6,3%.
- El capítulo Materiales evidenció un alza relativamente menor, del 2,2% mensual. Luego de dos meses en sentido contrario, fue la primera vez que dicha tasa de variación volvió a ubicarse por encima del 2%.
- La variación promedio interanual de los últimos doce meses no sólo acumuló su décimo mes consecutivo por encima del 50%, sino que incluso alcanzó un nuevo pico, al llegar al 57%.
- Los costos de la construcción, medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, volvieron a elevarse, recuperando prácticamente el mismo nivel de Junio del año pasado, siendo así el tercer máximo registro desde Septiembre de 2018 a esta parte.

## Situación Laboral

- Según los datos disponibles al momento de elaborar el presente Informe, que son de carácter provisorio, fueron 346.311 los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Enero de 2020, lo que marca una retracción del 3,1% en relación a Diciembre de 2019.
- En Enero se completaron 5 meses de caídas mensuales que superan el 2%, alcanzando un nuevo mínimo para la serie histórica que se inicia a mediados del año 2007.
- La reducción interanual del 14,5% es considerada como la más intensa registrada hasta este momento para el mes bajo análisis.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en el mes de Enero resultó ser un 14,7% menor a la de Agosto de 2019, con un ritmo de contracción que supera, inclusive, al observado entre Enero de 2016 y Agosto de 2015.
- El volumen de ocupación sectorial resulta un 11% inferior al promedio de los meses de Enero de los últimos 13 años.
- A diferencia de lo acontecido en los meses anteriores, la disminución en la cantidad de empleadores del sector resultó clave para entender la caída del nivel general de ocupación en Enero de 2020.
- El indicador de tamaño medio de las constructoras mantuvo un nivel similar al verificado en el mes de Diciembre pasado, siendo de 12,7 puestos de trabajo por empresa constructora.
- El tamaño medio de los planteles de las firmas constructoras exhibió una caída del 9,8% interanual, mientras que el volumen general de ocupación, como fuera mencionado previamente, se reduce a un ritmo del 14,5% interanual.
- Las constructoras con 500 o más empleados son uno de los grupos más afectados por la actual coyuntura. Su participación en la estructura del empleo sectorial pasó de exhibir su máximo registro histórico (12%) en Junio de 2019 a descender en Enero de 2020 a un 7,7% del total de los trabajadores registrados del sector.
- Desde una perspectiva territorial, la dinámica durante Enero volvió a mostrar una caída generalizada. Fueron apenas 4 los distritos del país que se ubicaron en terreno positivo, a saber: las provincias de Santa Cruz, San Juan, Chubut y Catamarca.
- La merma se sintió con más fuerza en las provincias del Noreste Argentino, las que exhibieron una retracción conjunta del 8,4% liderada por lo acontecido en Chaco y en Formosa.

- La región Patagónica fue la que presentó el mejor desempeño relativo, con una reducción de apenas el 1,8% en relación al mes de Diciembre de 2019.
- En Enero de 2020 el empleo en las *grandes jurisdicciones* cayó un 2,7% mensual, mientras que en *el resto* lo hizo en el orden del 3,9%. Contrariamente las *grandes jurisdicciones* evidencian una caída interanual muy superior al *resto del país* (15,6% y 12.1%, respectivamente).
- Algo más de un tercio de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional presentó en este mes de Enero el menor volumen de puestos de trabajo registrados de toda la serie que inicia a mediados del año 2007.
- El nivel de ocupación sectorial en la Ciudad de Buenos Aires ha completado 10 meses de caída consecutiva, resultando en la reducción de algo más de 16.000 puestos de trabajo en el periodo.
- La media correspondiente a los salarios nominales percibidos por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el primer mes de 2020 alcanzó a \$39.642.
- El promedio salarial se ubicó un 63,4% por sobre el registro correspondiente a Enero de 2019.
- En la comparativa interanual, se verifica que la cantidad de trabajadores que percibieron ingresos superiores a \$54.000 prácticamente se triplicó.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en las firmas de 500 o más empleados resultó en Enero un 85,1% superior al observado un año atrás, lo que configura un ritmo de crecimiento 21,7 p.p. por encima de la media sectorial.
- Con la única excepción de la Provincia de Mendoza, en la totalidad de las jurisdicciones del país el ritmo de incremento salarial de Enero superó al verificado en el último mes del año 2019.
- La velocidad de aumento de las remuneraciones medias nominales superó en Octubre y Noviembre el aumento de los precios al consumidor por primera vez desde Mayo de 2018. Este comportamiento se verificó nuevamente en Enero de 2020, dando lugar a una nueva ampliación de la brecha entre ambas trayectorias (+6,9%).
- El salario promedio descontando el efecto inflacionario percibido por los trabajadores registrados durante el primer mes del año superó al de Enero de 2019 en 22 de los distritos que conforman el territorio nacional.

## Situación Inmobiliaria

- En el primer mes del año, el total de superficie involucrada en los permisos de edificación alcanzó los 629.224 m<sup>2</sup>.
- El incremento interanual fue del 7,5% en Enero, sumando así cuatro meses consecutivos de subas en relación con iguales periodos del año previo.
- La tendencia de mediano plazo, que se mide como la variación acumulada en los últimos doce meses, se mantuvo en línea con lo verificado el mes previo, con un 11,4% de aumento.
- La información con desagregación geográfica, que se encuentra publicada por el INDEC hasta Diciembre de 2019, habla de una fuerte expansión en los metros cuadrados permitidos en dicho mes (49,4% interanual), liderada por la región del AMBA, con incrementos en la superficie tanto en la Ciudad de Buenos Aires (+320,5%) como en los partidos bonaerenses (62,1%).
- En segundo lugar, el Noroeste Argentino mostró un incremento del 10,6% interanual, con una importante incidencia de Tucumán.
- El Centro y la Patagonia registraron mermas interanuales que contrarrestaron muy parcialmente el resultado positivo de las demás regiones del país (-2,7% y -7,8%).
- En Enero se firmaron 1.390 Escrituras en la Ciudad de Buenos Aires. Se trata del peor registro para dicho mes desde el inicio de la publicación de datos por parte del Colegio de Escribanos porteño.
- La caída interanual fue del 31,5%, dato que impacta dado que la base de comparación, Enero de 2019, fue un mes que había sufrido una merma interanual importante (-54,8%).

- Con 111 actos y una caída del 50% interanual, la participación de los créditos hipotecarios en la Actividad de compraventa se redujo a un 8%.
- El monto total involucrado en la Ciudad en el primer mes del año fue de 9.797 millones de pesos, es decir un valor medio de 7.046.231 pesos por operación. En divisas, esto implica un promedio de 117.416 dólares estadounidenses.
- Se firmaron 2.502 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Enero, cantidad que representa una caída del 20,8% interanual y ubica al mes bajo análisis como el peor registro de la serie.
- La participación de los Actos realizados mediante hipotecas mostró un leve repunte en relación con lo que venía ocurriendo en los dos meses previos, alcanzando un 6,5% del total.
- En la Provincia de Buenos Aires se abonaron 7.464 millones de pesos en la totalidad de las Escrituras firmadas en Enero, dando como resultado un monto promedio por Acto de 2.983.371 pesos. En dólares estadounidenses este indicador alcanza los 49.714 USD por operación.
- El otorgamiento de financiamiento para la vivienda en todo el país descendió un nuevo escalón en Enero para ubicarse en 746 millones de pesos, si se consideran únicamente los préstamos a más de 10 años, adjudicables a la adquisición de vivienda.
- Este monto implica una reducción del 50% en términos interanuales, que se añade a la merma de más de 70% que habían registrado en igual mes del año pasado.
- En Febrero, tal como publica el Banco Central de la República Argentina, el otorgamiento resultó ser aun inferior, con 758 millones de pesos totales brindados, dentro de los cuales 668 corresponderían a vivienda, al ser pactados a más de 10 años.

## ► Glosario de Términos utilizados.

|  |   |
|--|---|
| <b>INDEC</b>                                     | Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.  |
| <b>DGEyC</b>                                     | Dirección General de Estadísticas y Censos  |
| <b>CEDUC</b>                                     | Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba                                 |
| <b>ISAC</b>                                      | Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)                             |
| <b>CER</b>                                       | Coeficiente de Estabilización de Referencia   |
| <b>IS</b>  | Índice de Salarios (INDEC)  |
| <b>IPC</b>                                       | Índice de Precios al Consumidor (INDEC)   |
| <b>BCRA</b>                                      | Banco Central de la República Argentina   |
| <b>LEBAC</b>                                     | Letras del Banco Central  |
| <b>CABA</b>                                      | Ciudad Autónoma de Buenos Aires   |
| <b>M2</b>  | Metros Cuadrados  |
| <b>ICC</b>                                       | Índice de Costo de la Construcción (INDEC)  |
| <b>EMAE</b>                                      | Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)  |
| <b>EMI</b>                                       | Estimador Mensual Industrial (INDEC)  |
| <b>PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:</b> | Agrupar los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa. |
| <b>PRO.CRE.AR</b>                                | Programa Crédito Argentino  |