

SECTOR CONSTRUCCIÓN

Situación económica
y perspectivas



ABRIL 2022

Índice

Director General:
Lic. Alejandro Ovando

Economista Jefe:
Lic. Sebastián Menescaldi

Economistas:
Lic. Augusto Gómez
Lic. Maximiliano Gobbi
Lic. Federico Zerba
Lic. Andrés Boscovich

Comunicaciones Externas:
Lic. Fausto Giorgis

Av. Corrientes 3873. Piso 1° Depto. 5.
Of. A. C1194AAE Ciudad de Buenos Aires. Argentina.

Oficina Comercial de IES
Uruguay 343 Piso 6°
C1015ABG Ciudad de Buenos Aires. Argentina.

(54 11) 4374-6187
info@iesonline.com.ar • www.iesonline.com.ar

- 03. Principales números
- 04. Resumen ejecutivo
- 06. Producción
- 09. Empresas
- 10. Empleo
- 14. Ventas
- 15. Edificación para viviendas
- 17. Edificación para otros destinos
- 19. Obra pública
- 22. Construcciones petroleras
- 24. Materiales para la construcción
- 27. Mercado inmobiliario
- 31. Precios de la construcción
- 33. Rentabilidad
- 34. Perspectivas
- 36. Principales Noticias

Principales números

0,5%

Creció la actividad sectorial
en el primer trimestre de
2022 respecto del cuarto
trimestre de 2021

24,4%

Fue el aumento interanual del
costo de la construcción
medido en dólares en marzo
de 2022 (bajo la cotización
oficial)

-1,7%

Fue el descenso del índice
Construya (ventas) en el primer
trimestre de 2022 en relación al
último trimestre de 2021

-7,3%

Fue la caída de las operaciones
de compraventa en el AMBA
durante el primer trimestre de
2022

Resumen Ejecutivo

Desempeño general » POSITIVO

Perspectivas » MODERADAS

Evaluación del sector » ESTABLE

La actividad de la construcción se mantuvo estable en el primer trimestre de 2022, pero sosteniendo el signo positivo. El sector se encuentra rondando el mismo nivel de actividad desde mediados del año pasado (bueno en términos históricos) y no logra afianzar un crecimiento sostenido debido a la falta de impulso del sector privado. En el primer trimestre de 2022 la actividad creció 0,5% en relación al trimestre previo y un 1,3% en la comparación interanual. Así, el sector se encuentra un 4% por encima del mismo periodo de 2019 y 7,8% debajo del último máximo relevado en el primer trimestre de 2018.

La obra pública se consolida como el sostén de la actividad sectorial. La inversión pública sigue siendo el principal impulsor del sector, en tanto que los montos licitados permanecieron en niveles máximos del último tiempo. Se destacó el aumento de las obras viales. El segmento de viviendas no pudo aprovechar el envión de los desarrollos financiados con fondos públicos por un nuevo retroceso de la autoconstrucción.

El segmento de edificios con destinos distintos a la vivienda casi no se vio afectado por el aumento de casos de Covid-19 en enero y siguió consolidando la recuperación de la demanda pero sin avances concretos en la ejecución de obras o de nuevos proyectos. Construcciones petroleras se tomaron un respiro pero siguen acumulando señales positivas.

Las ventas de materiales estuvieron firmes en el primer trimestre de 2022. Canal minorista recupera espacio. Las ventas de insumos para la construcción tuvieron un buen desempeño en el inicio de 2022, si bien el aumento de casos de COVID-19 en enero acotó el margen de crecimiento. De esta forma, se prolonga el buen impulso de los últimos meses del año pasado a partir del empuje provisto por la inversión pública. El índice Construya (representa a las grandes empresas del sector) creció 7,9% interanual en el primer trimestre del 2022, pero cedió 1,7% en relación al último trimestre del año pasado.

RESUMEN EJECUTIVO

Los costos de la construcción acompañan la aceleración de la inflación, pero siguen subiendo por debajo del IPC. Los costos de la construcción volvieron a acelerar su ritmo de incremento pero permanecen regazados respecto del IPC. En el primer trimestre de 2022 los costos de la construcción aumentaron 11,8%, mientras que en marzo el alza interanual fue de 50,2% interanual (vs 55,1% de inflación). El avance del ICC medido en dólares con el tipo de cambio oficial fue de 4,1% en el primer trimestre de 2022 y de 24,4% interanual en marzo. El mismo análisis con el *blue* da como resultado un incremento de 10,3% entre enero y marzo del corriente y un incremento de 4,8% interanual en el tercer mes del 2022. Entre las aperturas del ICC, los materiales de la construcción aumentaron un 11,3% en el primer trimestre de 2022 (+50,2% i.a. en marzo), mientras que el componente mano de obra lo hizo un 12,3% (+50,4% i.a. en marzo) tras los ajustes del salario básico en enero, febrero y marzo. Los gastos generales subieron 12% entre enero y marzo de 2022 (+ 49,4% i.a. en el tercer mes del año).

Los balances de las empresas de la construcción cedieron terreno en el comienzo de 2022. Los estados de resultados de las empresas reflejaron un desempeño modesto en las presentaciones correspondientes al primer trimestre de 2022. Los ingresos perdieron impulso en buena parte de las empresas del sector, hecho que puede estar relacionado a la disminución de los sobrepuestos (los precios de los materiales caen en términos reales) desde mediados del año pasado. Las empresas ligadas al consumo siguen mostrando resultados sólidos a pesar de la reducción de las ventas.

Vuelven a caer las operaciones en el mercado inmobiliario y se profundiza la caída de los precios de venta. Las escrituraciones abandonaron la senda del crecimiento que acarreaban desde mediados de 2020 con el retorno de las operaciones. El retroceso fue explicado tanto por lo ocurrido en la provincia de Buenos Aires (de mejor evolución en 2021) como en la Ciudad de Buenos Aires. Las operaciones realizadas en ambas jurisdicciones cayeron 7,3% interanual en el primer trimestre de 2022 (-3% vs mismo período de 2019). En la Ciudad se concretaron 5304 escrituraciones en el periodo (caída de 5,1% interanual), mientras que en la provincia de Buenos Aires se efectuaron 14.507 escrituras (descenso de 8,1% interanual). Los precios publicados para la venta volvieron a acentuar su baja después de la morigeración registrada a finales del año pasado.

La inflación complejiza el panorama para el Gobierno con un sector de la construcción dependiente de la obra pública. La aceleración de la inflación en los primeros meses de 2022 empaña aun más el panorama para la segunda mitad del año. El aumento de la incertidumbre y la pérdida del poder adquisitivo impactará negativamente en el consumo de las familias, con un efecto directo en la autoconstrucción. Por otro lado, los esfuerzos del Gobierno para acotar los aumentos de precios pueden tener un impacto fiscal, teniendo en cuenta que luego del acuerdo con el FMI se cuenta con menos grado de libertad para la ejecución de la política económica. De buscar limitar el déficit fiscal, la obra pública sería uno de los apartados candidatos a ser recortados, si bien cabe remarcar que los actuales niveles de inversión son, históricamente hablando, elevados.

Producción

La actividad de la construcción se mantuvo estable en el primer trimestre de 2022, pero sosteniendo el signo positivo.

El sector se encuentra rondando el mismo nivel de actividad desde mediados del año pasado y no logra afianzar un crecimiento sostenido debido a la falta de impulso del sector privado. No obstante, es destacable el volumen productivo en términos históricos siendo que se trata de la tercera mejor marca de los últimos 20 años aun en un contexto de salarios reales deprimidos. La obra pública permanece como el principal sostén de la actividad sectorial.

De acuerdo al índice sin estacionalidad del Indicador Sintético de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, la actividad sectorial creció 0,5% en el primer trimestre de 2022 en relación al trimestre previo. En el caso de analizar el indicador con estacionalidad, la actividad se expandió un 1,3% interanual en el primer trimestre de 2022. Así, el sector se encuentra un 4% por encima del registro del mismo periodo de 2019 y a un 7,8% del último máximo relevado en los primeros tres meses de 2018.

Para completar, nuestro indicador de actividad económica del sector (IAE IES para la construcción) revela un crecimiento de 9,5% interanual en el primer trimestre de 2022 debido a una mayor ponderación de la cantidad de puestos de trabajos ocupados en el indicador.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
Enero a marzo de cada año



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

INDICADOR SINTETICO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (ISAC)
Serie desestacionalizada



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

PRODUCCIÓN

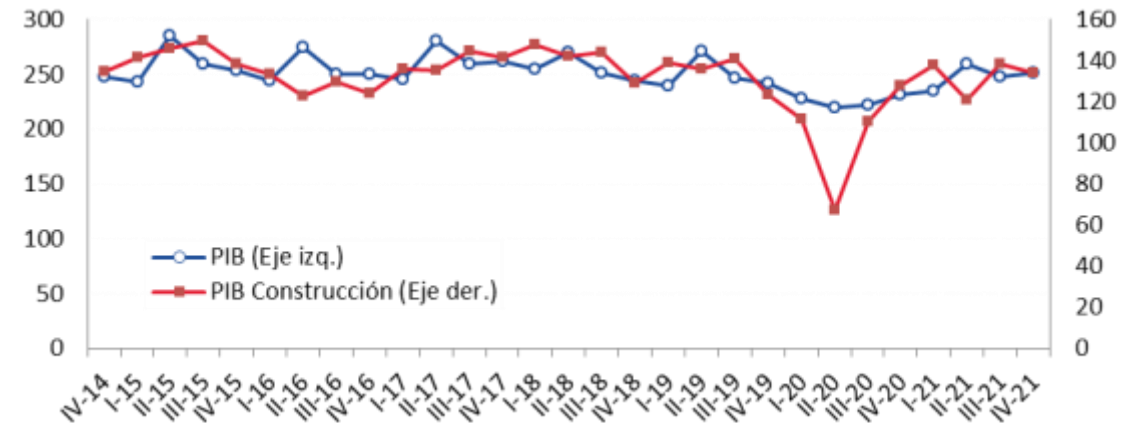
Según el INDEC, el Producto Bruto de la Construcción creció un 4,5% interanual en el cuarto trimestre de 2021 y se convirtió en el mejor registro desde 2017 para dicho periodo. La participación de la construcción en el PIB (medido a precios constantes) trepó al 3% en el cuarto trimestre de 2021, lo que implica un retroceso de 0,1 p.p. respecto del mismo periodo del año previo (la economía se expandió 8,6% interanual).

Los registros de permisos de edificación, indicador relevante de las intenciones de construcción de los particulares, volvieron a destacarse en los primeros meses de 2022 al sostener el crecimiento registrado desde mediados del año pasado cuando los otorgamientos ya se encontraban a niveles similares a la pre pandemia. Este buen desempeño de los metros cuadrados solicitados permite anticipar una mejora en relación a la actividad esperada por parte del sector privado en lo que respecta a obras de envergadura (edificios).

Las autorizaciones otorgadas para la construcción entre enero y febrero de 2022 alcanzaron los 1075 miles de m² mensuales en los 176 municipios relevados por el INDEC* y cayeron 3,1% interanual. Esto supone un retroceso respecto de los registros obtenidos en los meses previos con la metodología anterior, pero consideramos que todavía es pronto para obtener conclusiones.

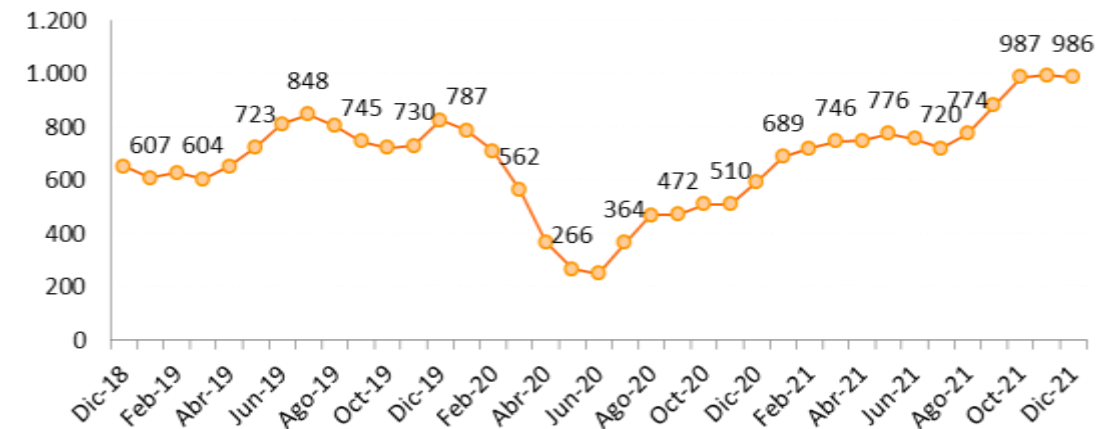
*Cambio metodológico a partir de 2022 (serie comienza en 2021).

PBI Y CONSTRUCCIÓN
 Índice 2004 = 100



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

SUPERFICIE CUBIERTA EN 60 MUNICIPIOS
 Promedio móvil de 3 meses, miles de m²



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

PRODUCCIÓN

Las expectativas de los agentes del sector sobre la actividad en el corto plazo, de acuerdo al relevamiento realizado por el INDEC a través de su encuesta cualitativa, siguen siendo positivas, teniendo en cuenta el actual nivel productivo, siendo que la mayoría coincide en que, de mínima, la actividad no variará.

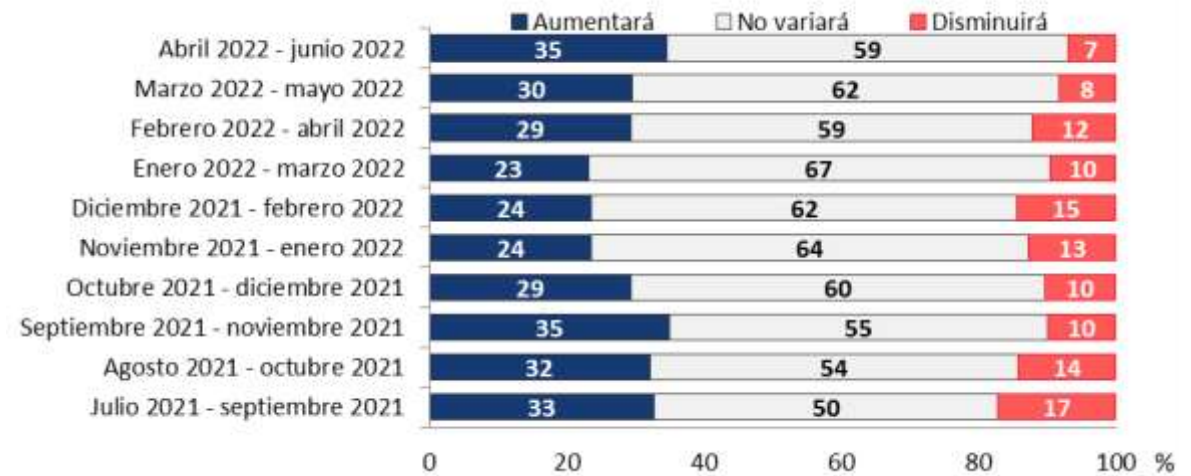
Una nota positiva adicional es que también persiste la coincidencia entre los responsables de realizar obras públicas y privadas acerca de la evolución del sector. No obstante, se percibe una leve mejoría por parte de quienes trabajan con el sector privado respecto del cierre del 2021.

Desde nuestra óptica, la actividad de la construcción no presentará grandes cambios en el corto plazo y apenas podría exhibir un ligero crecimiento en los próximos meses, por lo que contamos con una mirada menos optimista a lo expresado por los actores del sector. La reciente aceleración de la inflación detuvo la modesta recuperación del salario real registrada en 2021, mientras que el encarecimiento de los costos medidos en dólares sigue desalentando la inversión de las familias. Recordemos que el segmento de la autoconstrucción es el más subrepresentado en el relevamiento del INDEC.

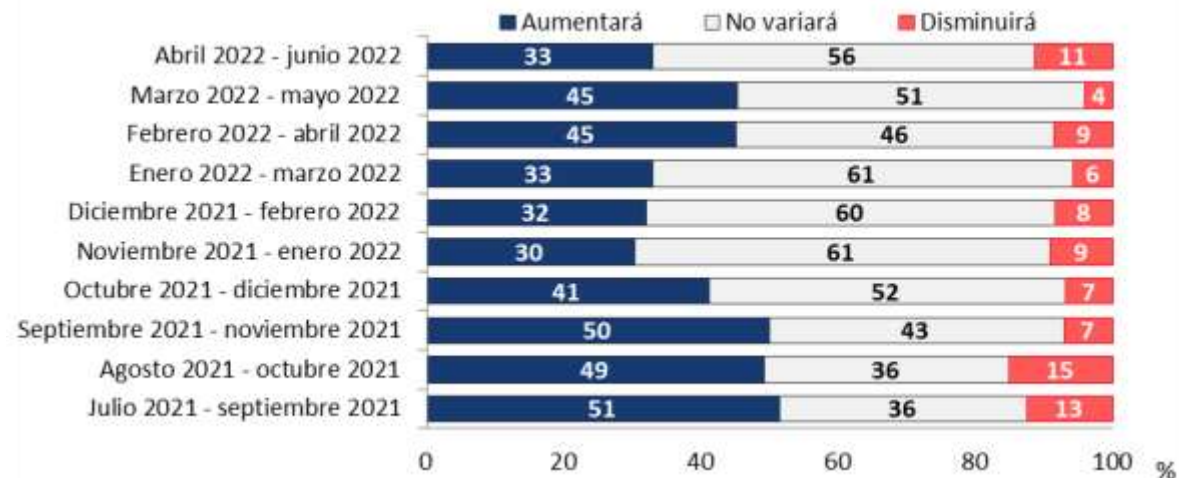
De cara al mediano plazo las perspectivas siguen siendo moderadas sin cambios estructurales a la vista que permitan anticipar un crecimiento sostenido, entre los que destacamos un poder adquisitivo de los salarios en moneda dura deprimido y una escasa capacidad fiscal para aumentar la inversión pública.

¿CÓMO VARIARÁ LA ACTIVIDAD DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DURANTE EL PERÍODO...?

Firmas que realizan principalmente obras privadas



Firmas que realizan principalmente obra pública



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Encuesta Cualitativa del ISAC (INDEC).

Empresas

La creación de empresas en el sector pierde fuerza a medida que se extiende el estancamiento de la actividad.

La ausencia de una perspectiva de crecimiento sostenido y la reducción de los sobrepresos explican este comportamiento. Así, se confirma un sector más concentrado con la actividad similar a niveles pre pandemia y un 10% menos de firmas operativas. En marzo de 2022 unas 21.592 empresas se encontraban con el arancel al día, según el IERIC, lo que se traduce en un alza de 5,3% interanual (o 1078 firmas). En relación a marzo de 2019 se traduce en una caída de 10,3% (-2492 compañías).

La desaceleración mencionada estuvo explicada en mayor medida por las firmas de menor envergadura (las grandes compañías acompañaron). En marzo de 2022, las empresas de mayor estructura, es decir las SA y las SRL, crecieron 5,2% interanual (+562 firmas), aunque permanecen 3% por debajo del mismo mes de 2019. Mientras tanto, la cantidad de empresas de menor escala (unipersonales, Sociedades de Hecho, Asociaciones Civiles, etc.) aumentó 5,2% interanual (+1430 firmas), si bien caen 20,7% en relación a marzo de 2019. Si desglosamos la cantidad de empresas según el tipo de actividad, en marzo de 2022, las constructoras (13.713) crecieron un 6% interanual, mientras que las contratistas (5862) lo hicieron un 4%. Las firmas subcontratistas (3,6 firmas) registraron un incremento de 5,3% interanual.

Ranking de Ventas de Empresas Constructoras							
En millones de \$							
AÑO	2019	2020	Var.	AÑO	2019	2020	Var.
EMPRESA	(mill. \$)	(mill. \$)	%	EMPRESA	(mill. \$)	(mill. \$)	%
A-Evangelista	44.672	25.466	-43,0	TGLT	9.514	2.959	-68,9
Benito Roggio e Hijos	31.854	17.091	-46,3	Infra	3.700	2.886	-22,0
Dinosaurio	9.310	13.540	45,4	Decavial	1.826	2.768	51,6
Sacde	14.350	11.193	-22,0	Dycasa	8.160	2.594	-68,2
ODS	13.000	10.140	-22,0	1000Plaza Logística	1.986	2.530	27,4
José Cartellone Constr.	12.750	9.945	-22,0	Constr. Electromec. del	7.520	2.452	-67,4
Saint Gobain Prod. Construc.	11.500	8.970	-22,0	S.E.S.	2.880	2.267	-21,3
Rovella Carranza	6.873	5.136	-25,3	Helport	2.900	2.262	-22,0
Archer DLS Ltda.	6.230	4.859	-22,0	Paolini Hnos.	3.077	2.233	-27,4
Sideco Americana (cons.)	6.185	4.824	-22,0	Vial Agro	2.558	1.832	-28,4
Shanghai Electric Power Const.	4.734	3.693	-22,0	Astori Estructuras	2.959	1.547	-47,7
Integración Eléc. Sur Arg.	3.429	3.529	2,9				
Total general					211.967	144.716	-31,7

Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia sobre la base de información del mercado

Ranking de Ventas de Materiales para la Construcción							
En millones de \$							
AÑO	2019	2020	Var.	AÑO	2019	2020	Var.
EMPRESA	(mill. \$)	(mill. \$)	%	EMPRESA	(mill. \$)	(mill. \$)	%
Saint Gobain productos Construc.	11.500	8.970	-22,0	Durlock	3.600	4.131	14,8
Canteras Cerro Negro	6.772	7.378	8,9	Cerámica San Lorenzo	3.202	3.674	14,7
Rayén Curá	6.100	7.000	14,8	Roca Argentina	2.909	3.575	22,9
Ferrum	5.777	4.553	-21,2	Later Cer (Unicer)	2.304	3.262	41,6
Vasa Vidriería Argentina	5.500	6.311	14,7	Ilva	2.252	2.275	1,0
Rigolleau	4.872	6.214	27,5	Kalciyan Tecnol. del	2.184	2.687	23,0
ParexKlaukul	3.851	4.419	14,7	Palmar	1.676	1.913	14,1
Total general					62.499	66.362	6,2

Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia sobre la base de información del mercado

RANKING DE VENTAS DE CEMENTOS			
En millones de \$			
EMPRESA	Ventas		Var. %
	2019	2020	
Loma Negra	50.601	56.202	11,1
Cementos Avellaneda	22.200	28.200	27,0
Holcim Argentina	25.745	24.094	-6,4
Petroquímica Com. Rivadavia	21.066	14.243	-32,4
Total	119.612	122.739	2,6

Fuente: IES, elaboración propia sobre la base de información del mercado

Empleo

El avance del empleo sectorial volvió a ceder terreno debido al estancamiento de la actividad.

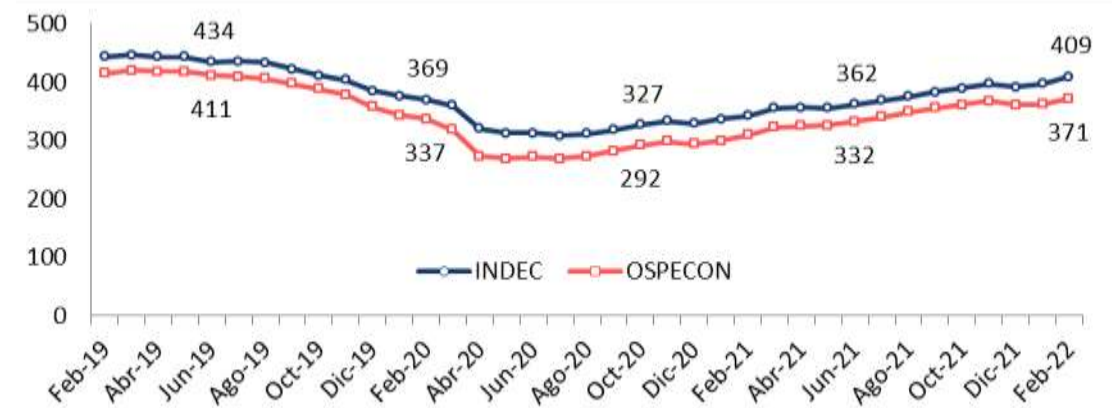
El empleo registrado moderó su crecimiento nuevamente en los primeros meses de 2022 y ya se empieza a advertir un límite de la capacidad de absorción de personal de las empresas en el actual nivel de actividad.

En el desglose según el tamaño de las empresas se prende una primera señal de alarma dado que solo las grandes empresas lograron seguir ampliando su plantilla en los primeros meses del año como resultado de la obra pública. Como contrapartida las firmas de menor tamaño recortaron el personal ocupado de noviembre del año pasado. Esta tendencia podría acentuarse en el corto plazo teniendo en cuenta que la inversión pública seguirá firme en la primera mitad del 2022 y que el segmento de la construcción de obras privadas cuenta con un margen acotado de expansión.

Por otro lado, los ingresos de los trabajadores volvieron a sufrir un deterioro del poder adquisitivo del salario con la reciente aceleración inflacionaria. Esto derivó en una renegociación de la paritaria firmada el año pasado y le dio pie al sindicato para conseguir un piso elevado de incremento el acuerdo firmado que comprende el periodo 2022/2023.

MANO DE OBRA REGISTRADA EN LA CONSTRUCCIÓN

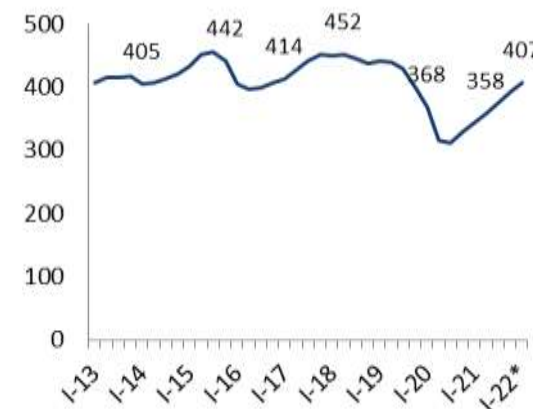
En miles



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC y IERIC.

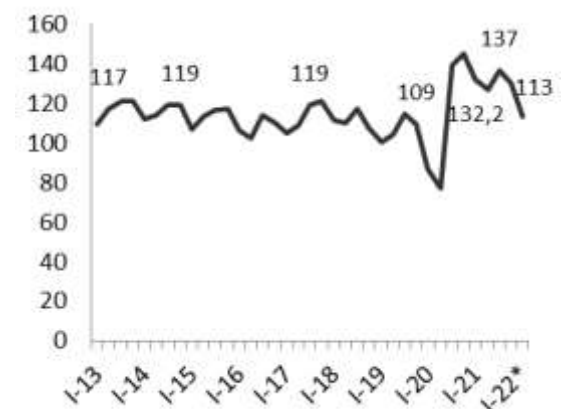
MANO DE OBRA REGISTRADA EN LA CONSTRUCCIÓN

En miles



PRODUCTIVIDAD DE LA MANO DE OBRA

Índice 1er trimestre 1998 = 100



*Dato provisorio.

Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

EMPLEO

El sector de construcción contaba con 371,4 miles de puestos de trabajo activos a febrero de 2022, según el IERIC, lo que se traduce en un crecimiento de 20% interanual. Los registros actuales implican un descenso de 10,4% en comparación al mismo mes de 2019. A pesar de la importante recuperación de la fuerza de trabajo sectorial ya se advierten signos de estancamiento siendo que en los últimos cuatro meses el empleo solo creció 2,8% (10,2 miles de puestos de trabajo).

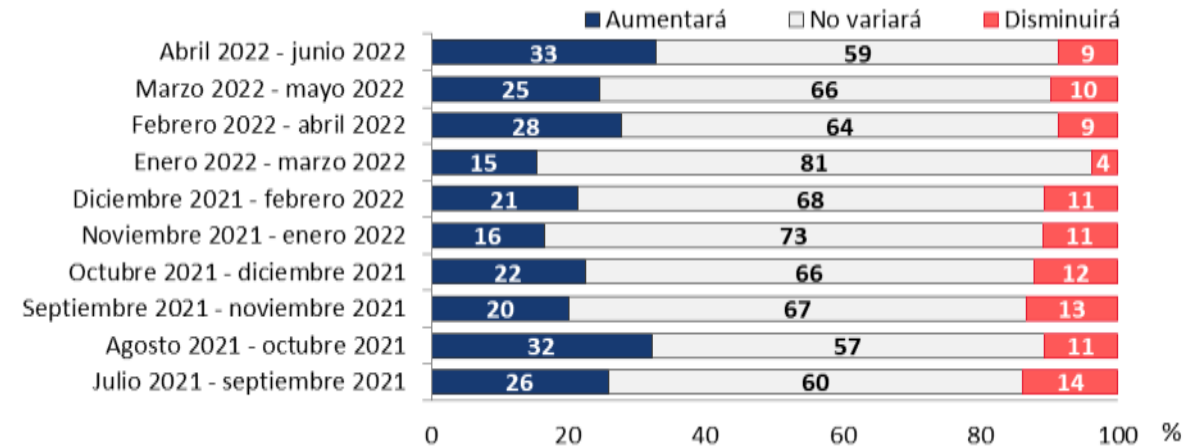
Los números provistos por el INDEC reflejan un comportamiento similar, con 409 mil empleos registrados para la construcción en febrero de 2022, lo que implica un alza de 19,4% interanual (-7,6% vs feb-19). Desde octubre pasado el crecimiento fue de 5,2%.

Al desglosar el empleo según el tamaño de las empresas se prende una primera señal de alarma. Las pequeñas empresas redujeron su personal entre finales de 2021 y principios de 2022, si bien las firmas de gran porte pudieron más que compensar dicho comportamiento. Este grupo de firmas amplió su dotación un 46,1% interanual en febrero 2022 (-10,7% vs feb-19). Mientras tanto, las empresas de menos de 100 empleados, las de mayor participación de mano de obra en el sector (61,7%), aumentaron en 8% interanual la cantidad de empleados (-10,2% vs febrero 2019).

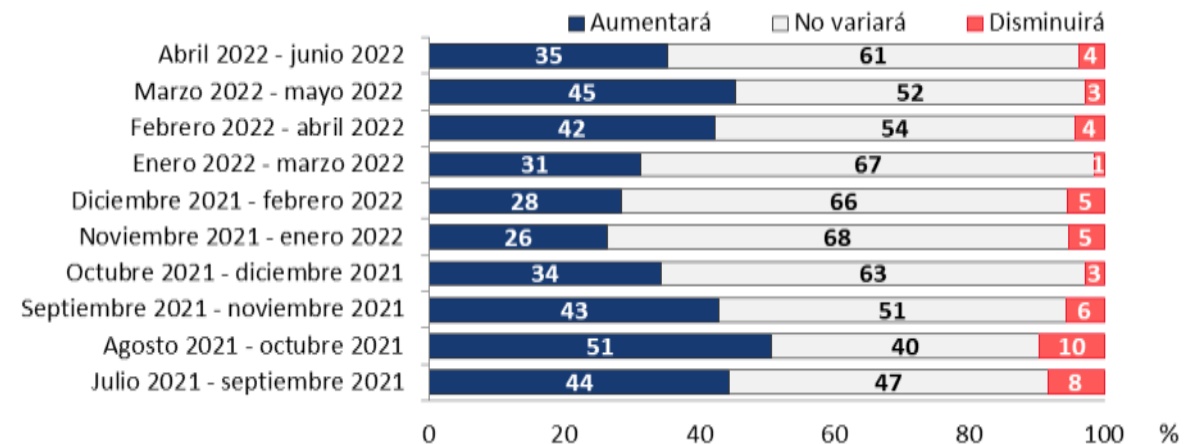
Las expectativas de corto plazo relevadas por el INDEC sostienen cierto optimismo acerca de una continuidad del crecimiento del empleo, aunque la mayoría opina que no habrá grandes cambios.

¿CÓMO VARIARÁ LA CANTIDAD DE PERSONAL OCUPADO EN SU EMPRESA DURANTE EL período...?

Firmas que realizan principalmente obras privadas



Firmas que realizan principalmente obra pública



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Encuesta Cualitativa del ISAC (INDEC).

EMPLEO

Los ingresos de los trabajadores de la construcción nuevamente quedaron rezagados frente a la inflación entre el cierre de 2021 y los primeros meses de 2022. Esta situación provocó una reapertura de la paritaria firmada el año pasado para incrementar el ajuste previsto de los haberes en marzo (pasó del 1,4% previsto originalmente al 5,6%).

El salario promedio de los trabajadores registrados (formales) ascendió a \$ 72.557 en febrero de 2022 tras los incrementos previstos de 8,8% acumulado en el primer bimestre del año. Así, los haberes registraron un alza de 47,9% interanual en febrero cuando la inflación se ubicó en el 52,3% en el mismo periodo dejando en evidencia la perdida del poder adquisitivo del salario. De considerar los últimos doce meses disponibles (marzo 2021 – febrero de 2022) el aumento de los salarios alcanza el 53,6% contra una inflación de 50,2% de acuerdo a la recomposición salarial post pandemia.

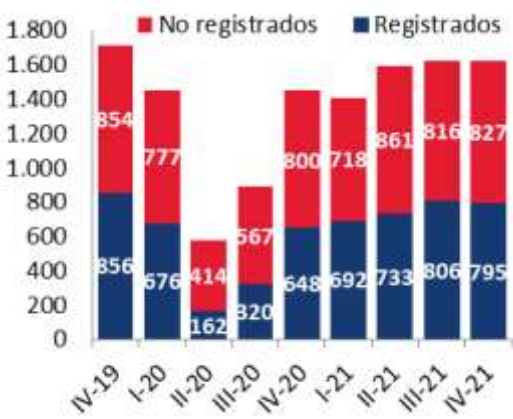
El salario básico de los trabajadores aumentará con fuerza en 2022 según se desprende de la paritaria 2022/2023 recientemente acordada entre el sindicato y la cámara empresaria que asciende al 62,1%. No obstante, el incremento estipulado podría no ser suficiente para contrarrestar una inflación en ascenso. De hecho, según el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) el índice general de precios podría aumentar 65% en 2022. Los próximos ajustes salariales serán de 10% en mayo y 9,1% en junio.

ÍNDICE DE SALARIO REAL Y SALARIO EN DÓLARES EN LA CONSTRUCCIÓN
Media móvil de 6 meses

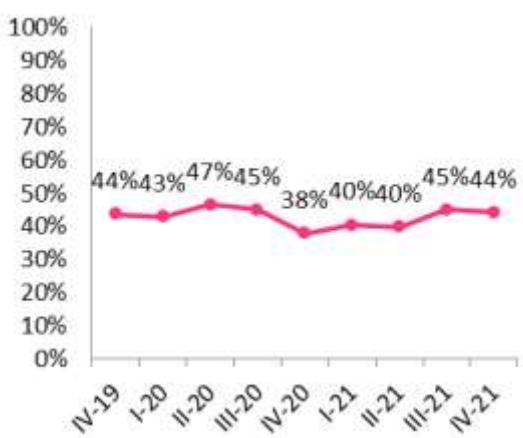


Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a IERIC, INDEC y BCRA.

HORAS TRABAJADAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
En millones de horas anualizadas



GRADO DE FORMALIDAD DEL EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Encuesta Cualitativa del ISAC (INDEC).

La actividad de la construcción mantiene el signo positivo pero el crecimiento es cada vez más moderado.

La inversión pública sigue siendo el principal impulsor del sector (se destacó el aumento de las obras viales). El segmento de viviendas no pudo aprovechar el envión de la obra pública por un nuevo retroceso de la autoconstrucción. Los comercios, las oficinas y el turismo tuvieron un buen desempeño. Construcciones petroleras se tomaron un respiro. Sigue el optimismo de las empresas del acerca de la evolución de la actividad en el corto plazo.

Ventas

Las ventas de materiales estuvieron firmes en el primer trimestre de 2022. Canal minorista recupera espacio.

Las ventas de insumos para la construcción tuvieron un buen desempeño en el comienzo de 2022, si bien el aumento de casos de COVID-19 durante enero tuvo un impacto negativo que acotó el margen de crecimiento. De esta forma, se prolonga el buen impulso de traído de los últimos meses del año pasado a partir del empuje provisto por la inversión pública.

Para dar cuenta rápidamente de lo dicho en el párrafo previo, 9 de los 13 insumos medidos en el ISAC mostraron un crecimiento en el primer trimestre de 2022 respecto del anterior (medición desestacionalizada) después de un mes de enero donde 8 de esos 13 materiales registraran caídas respecto de diciembre.

En el espectro negativo se encuentran los materiales asociados al segmento de viviendas producto de la falta de empuje de la demanda de las familias que no logra ser del todo compensado con las obras financiadas a través de fondos públicos. Esta situación que viene sufriendo la autoconstrucción se viene dando desde principios del año pasado no parece poder modificarse fácilmente en tanto que siga produciéndose un encarecimiento del costo de los materiales en dólares y mientras la inflación impida una recuperación del salario real.

En el primer trimestre de 2022, el índice elaborado por Construya (representa a las grandes empresas del sector) creció 7,9% interanual. En relación al primer trimestre de 2019 (período pre pandemia) las ventas aumentaron un 29,7%. Mientras tanto, el último dato de abril de 2022 muestra un incremento de 8,7% interanual.

De analizar la evolución del indicador privado sin estacionalidad vemos que se extendió el estancamiento de las ventas registrado a finales del año pasado. En el primer trimestre de 2022 el índice se contrajo 1,7% respecto del trimestre previo producto de un flojo mes de enero por el pico de casos de COVID-19. Desde ese momento las ventas volvieron a tomar impulso y en abril el indicador superó el mejor registro de 2021.

Pasando a las empresas de menor escala, las ventas crecieron en los primeros meses de 2022 para lograr un desempeño superador respecto de las grandes firmas, algo que no sucedía desde antes de la pandemia. El relevamiento por la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), el cual analiza las ventas de comercios minoristas en locales físicos y de forma *online*, refleja un incremento interanual de las ventas, medidas en términos reales, para los primeros cuatro meses de 2022 y así acumular un alza de 7% interanual entre enero y abril 2022.

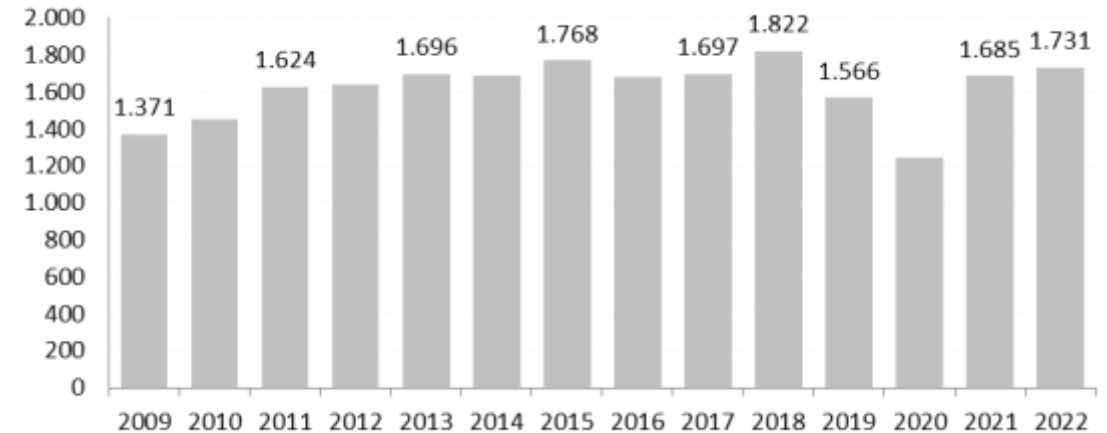
Edificación para viviendas

El segmento de edificación de viviendas volvió a estancarse en el primer trimestre de 2022.

El segmento de construcción de viviendas no pudo sostener el impulso registrado en el último trimestre del año pasado debido a la debilidad de la autoconstrucción. Mientras tanto, la producción procedente de la obra pública, concentrada en los programas para la construcción de viviendas sociales y los desarrollos urbanísticos del plan Pro.Cre.Ar., se mantuvo firme según se desprende de los montos licitados en los meses previos y de acuerdo a los buenos niveles de devengamiento de las correspondientes partidas presupuestarias (que deberán incrementarse a lo largo del año).

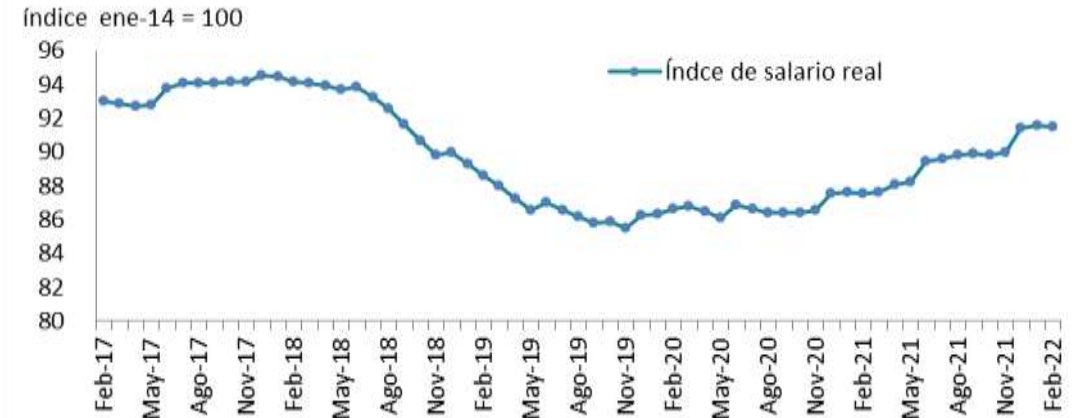
El consumo de los materiales estrechamente relacionados con la pequeña obra privada (refacciones y/o ampliaciones) tuvieron desempeños mixtos en el periodo y nuevamente se mostraron por detrás de los relacionados a obras de envergadura. La persistencia del encarecimiento de los costos de la construcción en dólares en el último tiempo y que responde no solo al tipo de cambio oficial sino también a las cotizaciones alternativas redujo significativamente el incentivo a invertir en ladrillos en un contexto de recuperación muy gradual del poder adquisitivo del salario (ahora nuevamente afectado por la inflación).

CONSUMO DE CEMENTO PORTLAND EN BOLSA
Enero a marzo de cada año (en miles de tn)



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

SALARIO REAL DE LOS TRABAJADORES REGISTRADOS
Media móvil de 12 meses



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Ministerio de Trabajo y DG Estadísticas y Censos del GCBA.



En una mirada sobre la evolución de los insumos ligados al segmento, el consumo de cemento envasado en bolsa creció un 2,7% interanual en el primer trimestre de 2022 y superó en 7,6% el guarismo del mismo período de 2019. Mientras tanto, la demanda de pisos, revestimientos y cerámicos retrocedió un 4% interanual en el primer trimestre de 2022 y superó en 48,4% al registro del mismo período de 2019. Por otro lado, el consumo de ladrillos cayó un 10% interanual entre enero y marzo de 2022, siendo que al mismo tiempo representa un incremento de 33% en comparación a los mismos meses de 2019. Por último, los artículos sanitarios registraron un alza de 4,1% interanual en el primer trimestre de 2022 (+29,1% vs. primer trimestre de 2019).

La inversión estatal prevista para obras de vivienda y urbanismo por parte del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat se mantiene en los \$ 303.820 millones para el presupuesto vigente para 2022, a sabiendas que se trata del mismo montón con el que concluyó el presupuesto 2021 (después del rechazo de un nuevo presupuesto en el Congreso) tras su ampliación por casi \$ 188.000 millones en los meses finales del año pasado (en 2020 el mismo Ministerio había contado con fondos por \$ 35.028 millones). Hasta mediados de mayo ya se devengó el 36,4% del total presupuestado, siendo un ritmo de avance superior al registrado por la obra pública a nivel general (27,6%).

El Programa Crédito Argentino (Pro.Cre.Ar.) cuenta con un presupuesto vigente de \$ 212.681 millones para 2022 después de un reacomodamiento presupuestario entre las partidas del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, por lo que supera en apenas 1% el presupuesto con el que concluyó el programa en 2021. A mediados de mayo se realizó una nueva apertura de inscripciones para acceder a los créditos Procrear II destinados a la construcción de viviendas, mientras que según el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, a cargo del programa, en enero unas casi 16.000 viviendas distribuidas en 15 provincias (incluye CABA) se encontraban en ejecución o en proceso de adjudicación o licitación para su construcción. (+4000 respecto de enero). Por otra parte, los fondos presupuestarios para la construcción de viviendas sociales se ubican en los \$ 87.261 millones para 2022, 1,3% por debajo del presupuesto con el que concluyó el 2021.

La evolución del segmento en el corto plazo será similar a lo sucedido en los últimos seis meses gracias al soporte aportado por la inversión pública. Desde el sector privado no encontramos fundamentos para anticipar una mejora sostenida en el corto plazo. La aceleración inflacionaria afectará negativamente la capacidad de ahorro de las familias, mientras que el encarecimiento de la construcción medido en dólares acota el efecto que pueda aportar un incremento abrupto de la brecha cambiaria. La principal interrogante se abre para la segunda mitad del año cuando podría ocurrir una disminución de la inyección de fondos públicos acotar el déficit fiscal.

Edificación para otros destinos

El segmento se mostró firme en el comienzo de 2022 y con el repunte de la demanda hay lugar para recuperar la inversión.

El segmento de edificios para otros destinos distintos a la vivienda sigue dando pasos hacia adelante en su recuperación. Los efectos negativos por el aumento de casos de Covid-19 por la variante Ómicron fueron acotados lo que demuestra el avance realizado por la sociedad para convivir con el virus.

El sector turístico tuvo un excelente desempeño durante el verano a pesar de las dificultades aportadas por la situación sanitaria. Las pernoctaciones hoteleras entre diciembre de 2021 y febrero de 2022 se ubicaron solo un 7% por debajo del último periodo previo a la pandemia (diciembre 2019 – febrero 2020). Detrás de este comportamiento se encuentra una mayor simplicidad para viajar dentro del país respecto del exterior (pago de vuelos, requisitos sanitarios, etc.), los beneficios del programa Pre Viaje 2021/22 (subsidios al consumo) y el retorno del turismo internacional.

En el caso de los negocios comerciales y shoppings las ventas continuaron su recuperación y ya se encuentran a solo 10%-15% de los volúmenes comercializados en la pre pandemia. El repunte permite reducir la cantidad de locales vacíos y retomar los planes de inversión para nuevos centros comerciales.

El mercado de oficinas volvió a confirmar una mayor actividad en lo que respecta a la cantidad de operaciones relevantes para ocupar nuevos espacios, si bien todavía no hay avances relevantes en materia de incorporación de metros cuadrados al inventario. La estabilidad de la oferta y la demanda evita la volatilidad de los precios y de la tasa de vacancia, lo que resulta un buen soporte para el segmento de cara a una posible recuperación que pueda comenzar durante el 2022. La salida del Covid-19 de la agenda pública colaborará con el avance de los proyectos de inversión en marcha y por comenzar a ser ejecutados después del reacomodamiento que significó la incorporación de la virtualidad en los espacios de trabajo. El alejamiento de un cambio más radical de formato laboral (la virtualidad y la modalidad *home office* ya son una realidad) permite consolidar un punto de partida sobre el cual avanzar y despejar las dudas acerca de la redefinición de este tipo de espacios.

El inventario de oficinas cerró el primer trimestre de 2022 sin incorporaciones, por lo que siguen extendiéndose las demoras y postergaciones de las entregas (se espera que se concreten en algún momento de este año). En marzo el inventario contaba con 1,74 millones de m²* de superficie rentable (distribuidos en casi 150 edificios de la Ciudad de Buenos Aires y en la zona norte del Gran Buenos Aires).

*La diferencia respecto del trimestre previo es debido a una recategorización.

EDIFICACIÓN PARA OTROS DESTINOS

En marzo de 2022 se encontraban en construcción unos 246 mil metros cuadrados*, sin cambios en el último año (no hubo ingresos ni entregas). Este guarismo equivale a un 14,2% del inventario rentable (no se consideran los metros cuadrados no rentables) y un incremento de 4% interanual.

Hacia el mediano plazo se encuentran planificados proyectos para incorporar 815,7 miles de m² al inventario en los próximos cinco años*, lo que representa un 47,3% de la superficie rentable. Cabe recordar que son proyectos que cuentan con un período de construcción de dos o tres años.

La absorción neta fue ligeramente negativa (-5820 m²) en el primer trimestre de 2022 para las oficinas A/A+ de la Ciudad de Buenos Aires, pero con un aumento de las transacciones y del interés en avanzar con relocalaciones. La presencia de una demanda más firme en el mercado que durante 2020 permite mantener estable el nivel de vacancia. Entre enero y marzo de 2022 se ubicó en 16,4%, +0,4 p.p. respecto del trimestre previo. En relación al mismo período del 2021 el aumento de la vacancia fue de 1,1 p.p. y si lo comparamos con el último trimestre de 2019, para dar cuenta del retroceso desde el comienzo de la pandemia, el incremento alcanza los 9,7 p.p..

En cuanto a la renta abonada durante el primer trimestre 2022 se advierte un ligero retroceso derivado una persistente vacancia elevada. El precio mensual solicitado por metro cuadrado para las oficinas A/A+ fue de USD 23,8, el cual se traduce en un descenso de 1,2% tanto contra el trimestre previo como para el mismo periodo de 2021.

*Cambios por recategorización respecto de periodos previos.

INFORME ECONÓMICO SECTORIAL

La mirada prospectiva de mediano y largo plazo del segmento es positiva en términos generales. Muy cerca de superarse el cimbronazo provocado por la pandemia, se espera una paulatina recuperación para los próximos años. Por supuesto, la presencia de un clima de negocios adverso y el encarecimiento de los costos de la construcción en dólares suponen las principales barreras que se deberán superar para consolidar una evolución creciente en el futuro cercano.

Obra pública

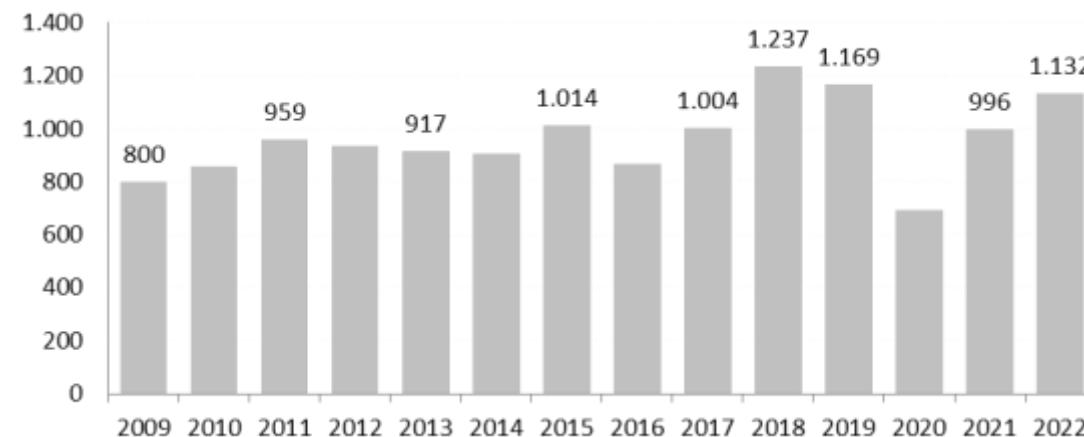
La obra pública sigue manteniendo el impulso, pero podría ceder terreno en el segundo semestre.

La evolución de los indicadores relacionados con las obras de envergadura coinciden en reflejar un buen desempeño de este apartado para seguir consolidando el rol de la obra pública como principal sostén de la actividad sectorial en el primer trimestre de 2022. Como venimos insistiendo este desempeño se encuentra estrechamente relacionado al importante aumento de la inversión pública desde la segunda mitad de 2020. Los montos licitados entre finales de 2021 y principios de 2022 se encontraron por encima del máximo previo de mediados de 2017 (en términos reales).

Según el sitio especializado Construar en los últimos seis meses con datos disponibles (septiembre 2021 – febrero 2022) se licitaron obras por \$ 877.642 millones, lo que representa un alza de 210% interanual. Esto se traduce en un incremento real de 106% interanual y de 226% en términos reales de hacer la comparativa contra el periodo septiembre 2019 – febrero 2020.

La disponibilidad de fondos por parte del Tesoro Nacional es el principal interrogante de cara la segunda mitad del año a sabiendas que para el corto plazo todavía queda cierto envión de las licitaciones en los meses previos.

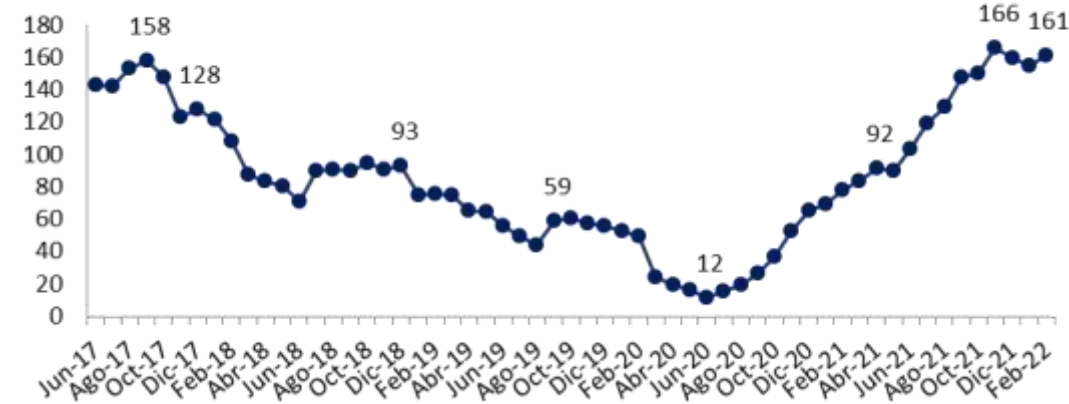
CONSUMO DE CEMENTO PORTLAND A GRANEL
Enero a marzo de cada año (en miles de tn)



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a AFCEP.

MONTO DE OBRAS LICITADAS EN PESOS DE FEBRERO 2022
Media móvil de 6 meses

Miles de millones de pesos de febrero 2022



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Construar.

OBRA PÚBLICA

Los indicadores líderes para el seguimiento de la obra pública continúan evidenciando el progreso del segmento. El consumo de cemento a granel creció 13,6% interanual en el primer trimestre de 2022, si bien quedó un 3,2% por debajo del mismo período de 2019. En el caso del hormigón elaborado, la demanda creció un 3,7% interanual en el primer trimestre de 2022 (+10,8% vs. primer trimestre 2019). Pasando al consumo de hierro redondo y aceros, los guarismos indicaron un incremento de 2,8% interanual en el primer trimestre de 2022 (+24,8% frente al mismo período de hace tres años). Por último, el consumo de asfalto utilizado para realizar obras viales presentó un incremento de 26,1% interanual entre enero y marzo de 2022 (-32,3% frente a los mismos meses de 2019).

En lo que respecta a la inversión pública, tomando como fuente los boletines fiscales sobre la base de la caja del Ministerio de Economía, los gastos de capital del Estado Nacional en los primeros cuatro meses de 2022, ya sea por inversión directa o por transferencias a las provincias, ascendieron a los \$ 269.842 millones, y aumentaron un 74,6% interanual en términos nominales, lo que da cuenta de un incremento en términos reales de 13,3% si se considera que la inflación del período fue de 54,2%. La erogación de fondos públicos destinados a obras también fue superior a la relevada en los mismos meses de 2019 en un 306% nominal y 24,3% en términos reales.

El presupuesto vigente del Estado Nacional relacionado a la inversión de capital (sin contar inversiones financieras) para 2022 asciende a \$ 1.210.731 millones a mediados de mayo, monto que apenas supera (+0,8%) al presupuesto de 2021 en términos nominales con una inflación que ya supera cómodamente el 50%. Del total, la suma de \$ 896.168 millones (74%) pertenece a transferencias a las provincias para gastos de capital (caída de 2,4% interanual), mientras que el 26% restante (\$ 314.564 millones) se ejecutará como inversión real directa (incremento de 10,9%).

Esta situación se modificaría a lo largo del año a partir de modificaciones presupuestas que ampliarían los fondos destinados a la inversión pública, si bien consideramos que es muy probable que el presupuesto se reduzca en términos reales en relación a 2021 por la necesidad de acotar el déficit fiscal y el financiamiento del BCRA al Tesoro.

Según la oficina de presupuesto, hasta mediados de mayo de 2022, se devengaron gastos por \$ 334.496 millones de la inversión de capital, es decir, alrededor de un 27,6% del monto presupuestado (se pagó el 21,7%), por lo que advertimos un ritmo moderado en materia de ejecución.

Sigue la tracción de la obra pública, pero se mantiene el interrogante para el segundo semestre.

El buen desempeño se encuentra estrechamente relacionado al importante aumento de la inversión pública desde la segunda mitad de 2020. Los montos licitados entre finales de 2021 y principios de 2022 se encontraron por encima del máximo previo de mediados de 2017 (en términos reales). La disponibilidad de fondos por parte del Tesoro Nacional para lo que resta del año es el principal interrogante de cara al segundo semestre a sabiendas que para el corto plazo todavía queda cierto envión de las licitaciones en los meses previos.

Construcciones petroleras

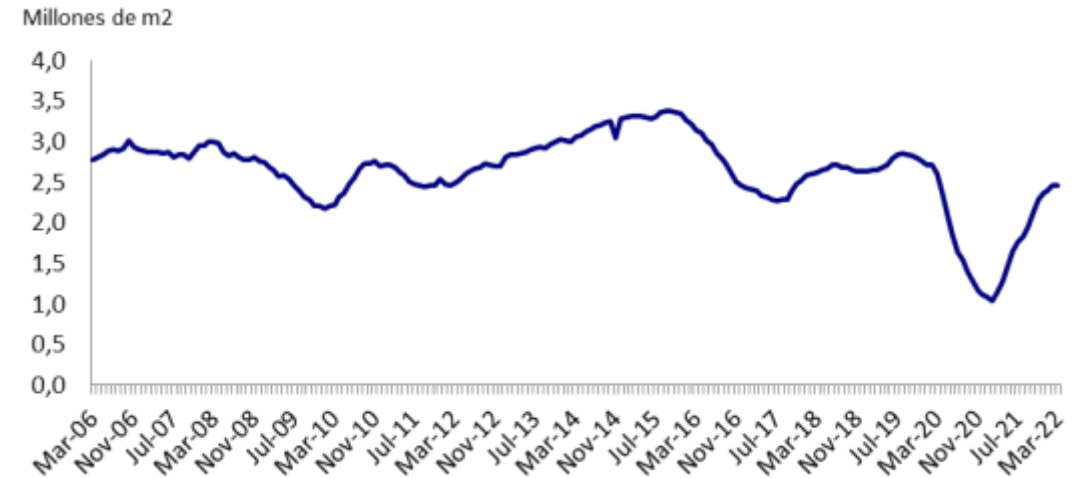
Las construcciones petroleras se toman un respiro en el primer trimestre de 2022 a pesar de que la producción de gas y petróleo sigue en alza.

Las construcciones relacionadas con la industria hidrocarburífera se tomaron una pausa en relación al buen crecimiento registrado en el cierre de 2021. Esto no impidió que la mejora productiva del sector siga su curso tanto para el petróleo como para el gas natural.

La evolución positiva de la producción está relacionada al avance de la demanda interna y externa en el caso del petróleo, mientras que para el gas natural el repunte de los precios en el mercado interno, producto el Plan Gas.Ar. (subsidio) y el incremento de los precios internacionales por la invasión de Rusia en Ucrania, motivó a las empresas a incrementar la producción, si bien el margen de expansión es acotado debido a la ausencia de capacidad de transporte adicional.

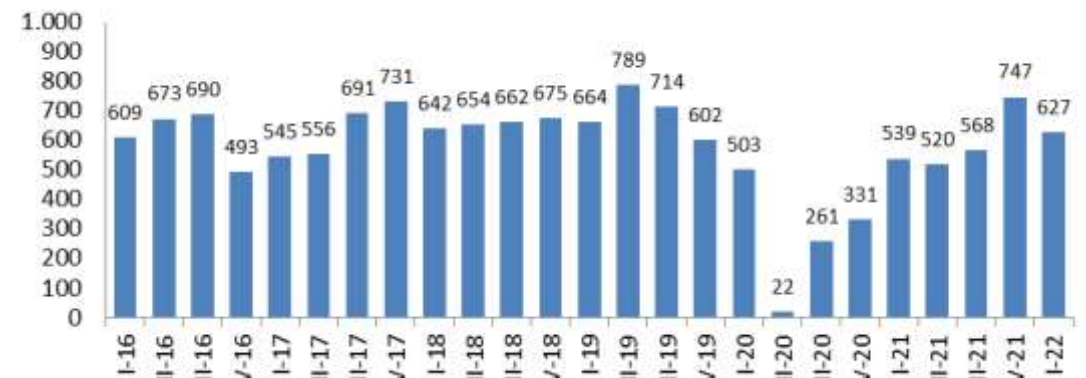
En el primer trimestre de 2022, los metros perforados, principal indicador del segmento, crecieron 16,3% interanual y quedaron un 5,6% por debajo del registro del mismo periodo de 2019.

CONSTRUCCIONES PETROLERAS
Acumulado en 12 meses



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Secretaria de Energía.

CONSTRUCCIONES PETROLERAS



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Secretaria de Energía.

CONSTRUCCIONES PETROLERAS

Los pozos terminados y en perforación, dos de los indicadores relevantes del segmento, coincidieron con los metros perforados en tomarse un respiro respecto de los guarismos relevados durante los últimos meses del año pasado. La nota positiva de los primeros meses de 2022 lo aportaron los equipos de perforación activos al sostener la incorporación de maquinaria en operación para llegar a la suma de 54 equipos en abril cuando hace siete meses atrás se encontraba en 45.

Continuando con las etapas de fracturas, hasta el momento presentan una evolución de menor a mayor en lo que va de 2022 después de retroceder en diciembre y enero tras alcanzar valor récord mensual en noviembre pasado (1122 etapas). En abril de 2022 se realizaron 906 fracturas y el acumulado de los primeros cuatro meses del año, de 2482 etapas, representa un crecimiento de 19,3% interanual.

Hacia adelante el escenario sigue siendo positivo para las construcciones petroleras teniendo en cuenta que el volumen de inversiones para 2022 irá en aumento en relación a 2021. En este sentido, creemos que a medida que se concreten los planes de inversión los metros perforados comenzarán a acompañar. Por otro lado, las perspectivas hacia el mediano plazo también siguen evolucionando favorablemente en la medida que se avanza con las inversiones para ampliar la capacidad de transporte, una de las principales trabas para asegurar el crecimiento productivo y potenciar las inversiones de las empresas.

PRINCIPALES INDICADORES DE LAS CONSTRUCCIONES PETROLERAS

Concepto	Unidad	2020	2021	Variación interanual	I-21	I-22	Variación interanual
Producción de gas	Millones de metros cúbicos	45.100	45.305	0,5%	10.355	11.483	10,9%
Producción de petróleo	Miles de metros cúbicos	27.970	29.799	6,5%	7.046	8.022	13,8%
Equipos de perforación activos	Promedio mensual	22	43	98,8%	37	50	34,2%
Metros perforados	Miles de metros cuadrados	1.117	2.374	112,5%	539	627	16,3%
Pozos terminados	Cantidad	391	690	76,5%	151	159	5,3%
Pozos en perforación	Promedio mensual	40	73	80,0%	64	76	18,8%
Consumo tubos sin costura	Miles de toneladas	93	248	166,7%	42	58	38,1%

Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Secretaría de Energía, Baker Hughes, Cámara Argentina del Acero.

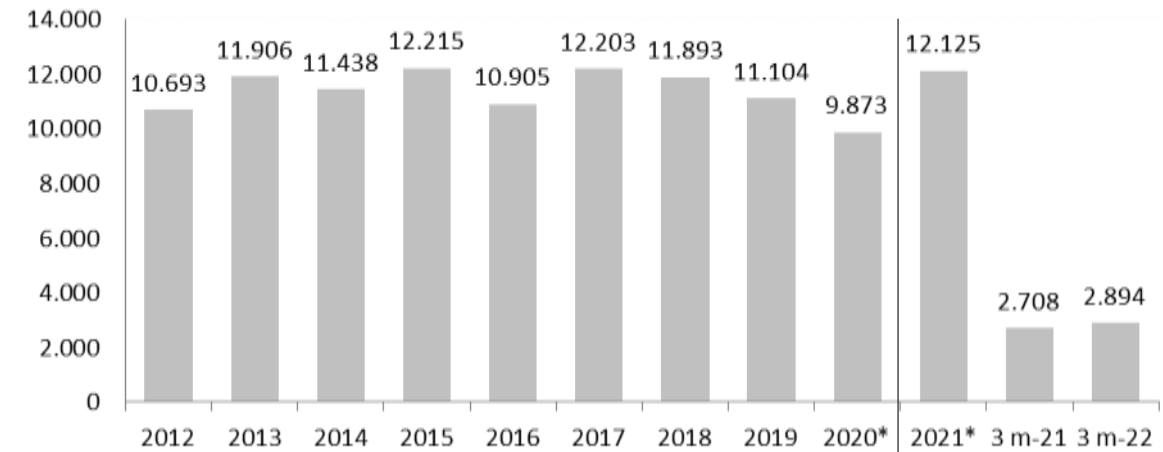
Materiales para la construcción

La demanda de materiales siguió firme en el primer trimestre de 2022 nuevamente favorecida por la obra pública.

Los despachos de cemento concluyeron los primeros tres meses de 2022 con un crecimiento de 6,9% interanual (+4,7% vs el registro del primer trimestre de 2019). De esta forma, la demanda de cemento acumula 18 meses de crecimiento interanual en los últimos 19 meses relevados (la única caída en enero pasado con pico de casos de COVID-19). Según datos preliminares, los despachos de abril de 2022 sostuvieron la tendencia positiva con un alza de 9,8% interanual. El volumen despachado supera al nivel del mismo mes de 2019 en 15,5%.

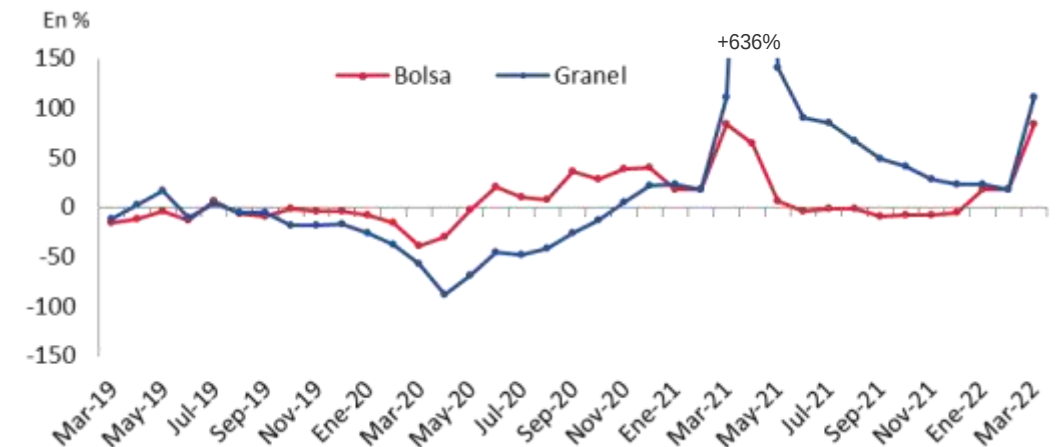
En el primer trimestre de 2022 se despacharon 2894 miles de toneladas, de las cuales el 98,9% se destinaron al mercado interno. En la apertura de la demanda local por tipo de envase (consumo aparente), los despachos a granel (más relacionadas con la obra pública) mostraron un incremento de 13,6% interanual (sexto trimestre de alza en fila), mientras que el consumo en bolsas (más utilizados en obras privadas) creció 2,7% interanual y representó el 60,5% del total consumido localmente. Para completar, las exportaciones crecieron 18,1% interanual en el primer trimestre de 2022 (aportaron el 1,1% de los despachos totales).

DESPACHOS DE CEMENTO PÓRTLAND
Annual y primeros tres meses de cada año (en miles de tn)



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a AFCEP

VARIACIÓN INTERANUAL DEL CONSUMO DE CEMENTO
SEGÚN TIPO DE ENVASE



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a AFCEP

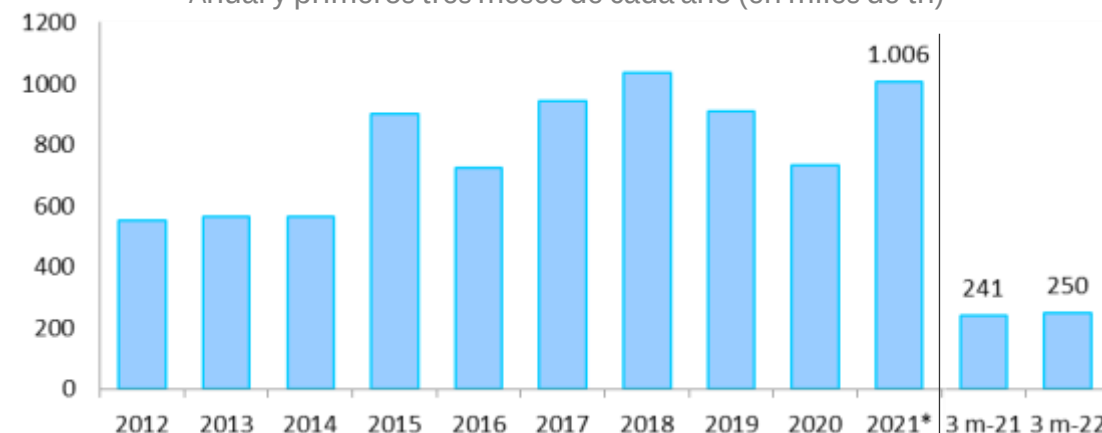
MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

En cuanto a los demás insumos relevantes de la construcción la evolución fue positiva en términos generales, siendo que volvieron a destacarse especialmente los materiales que se encuentran más relacionados con la obra pública. En el caso de los insumos ligados a obras privadas como edificios y viviendas el desempeño fue heterogéneo. En el primer trimestre de 2022 se produjeron 250,3 miles de toneladas de hierro redondo para hormigón, lo que se traduce en un incremento de 3,7% interanual (+10,8% vs primer trimestre de 2019). El consumo aparente de este material coincidió en mostrar un alza de 2,8% interanual en los primeros tres meses del corriente (+16,9% vs primer trimestre de 2019). La producción de pisos, cerámicos y revestimientos cayó 4,5% interanual en el primer trimestre de 2022 y de comparar contra el mismo periodo de 2019 se aprecia un incremento de 70,5%. En cuanto al consumo aparente se produjo un descenso de 4% interanual en el primer trimestre de 2022 (+48,4% vs mismo período de 2019).

Para completar, el Índice de Producción Industrial (IPI) mostró un desempeño similar al ISAC. La producción de vidrio creció apenas un 0,1% interanual entre enero y marzo de 2022, mientras que la producción de cemento registro un alza de 6,9% interanual en el mismo período. El resto de los materiales completaron el escenario con una evolución negativa al registrar un descenso de 1,6% en el primer trimestre de 2022. De hacer la comparativa con el mismo periodo de 2019, se comprueba un alza para los tres segmentos. Se destaca el vidrio (+21,2%), seguido por el resto de los materiales (+9,4%), y completa el cemento (+5,1%).

PRODUCCIÓN DE HIERRO REDONDO PARA HORMIGÓN

Anual y primeros tres meses de cada año (en miles de tn)



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC

CONSUMO APARENTE DE LOS INSUMOS REPRESENTATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Material	Var. % respecto de igual período año anterior		
	mar-22	I-22	Ene a Dic-21
Nivel general del ISAC	1,9	1,3	31,0
Artículos sanitarios de cerámica	7,6	4,1	32,0
Asfalto	26,5	26,1	68,8
Cables	10,1	2,5	7,7
Cemento Pórtland	7,5	6,8	23,3
Hierro redondo para hormigón	-0,1	2,8	40,4
Hormigón elaborado	4,3	2,8	76,8
Ladrillos huecos	-9,9	-10,0	26,9
Mosaicos graníticos y calcáreos	-5,1	9,5	52,1
Pinturas para construcción	-4,6	-9,1	8,0
Pisos y revestimientos cerámicos	-1,4	-4,0	22,8
Placas de yeso	10,9	-0,3	10,9
Yeso	6,8	6,3	39,4
Resto (1)	36,2	29,2	40,2

Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC

(1) Incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio plano para la construcción.

Las ventas de materiales estuvieron firmes en el primer trimestre de 2022 y el canal minorista apunta a recuperar terreno.

Las ventas de insumos para la construcción tuvieron un buen desempeño en el comienzo de 2022, si bien el aumento de casos de COVID-19 durante enero tuvo un impacto negativo que acotó el margen de crecimiento.

Mercado inmobiliario

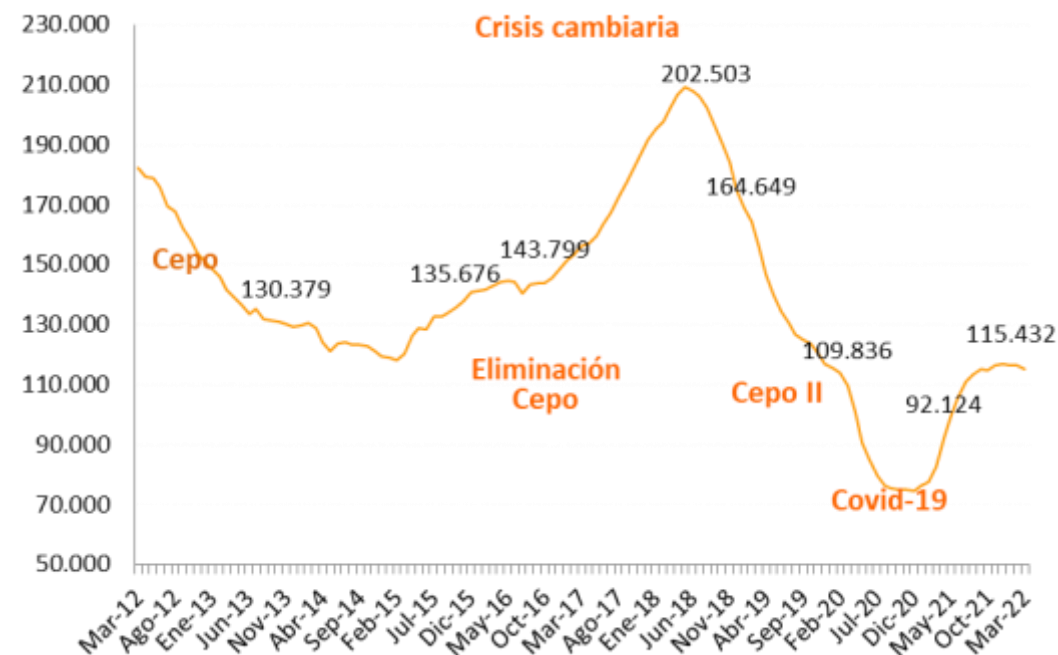
Vuelven a caer las operaciones en el mercado inmobiliario y se profundiza la caída de los precios de venta.

Las escrituraciones abandonaron la senda del crecimiento que acarrearaban desde mediados de 2020 con el retorno de las operaciones. El retroceso fue explicado tanto lo ocurrido en la provincia de Buenos Aires (de mejor evolución en 2021) como en la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentran un escalón por detrás. En el primer trimestre de 2022 las operaciones realizadas en ambas jurisdicciones cayeron 7,3% interanual y se ubicaron un 3% por debajo del registro correspondiente al mismo período de 2019.

La recuperación de la salida de la pandemia habría encontrado su límite en el actual contexto del mercado, con un salario real deteriorado en términos históricos y con una baja capacidad de ahorro en dólares billetes debido al cepo. Mientras tanto, la oferta de unidades a la venta sigue estancada a pesar de que los precios permanecen en baja.

En la Ciudad de Buenos Aires se concretaron 5304 escrituraciones en el primer trimestre de 2022, lo que traduce una caída de 5,1% interanual y de 23,2% en relación al mismo periodo de 2019. Mientras tanto, en la provincia de Buenos Aires se efectuaron 14.507 escrituras entre enero y marzo de 2022, con un descenso de 8,1% interanual (+7,4 vs mismo período de 2019).

MERCADO INMOBILIARIO
Cantidad de escrituras acumuladas en CABA y PBA en 12 meses



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires.

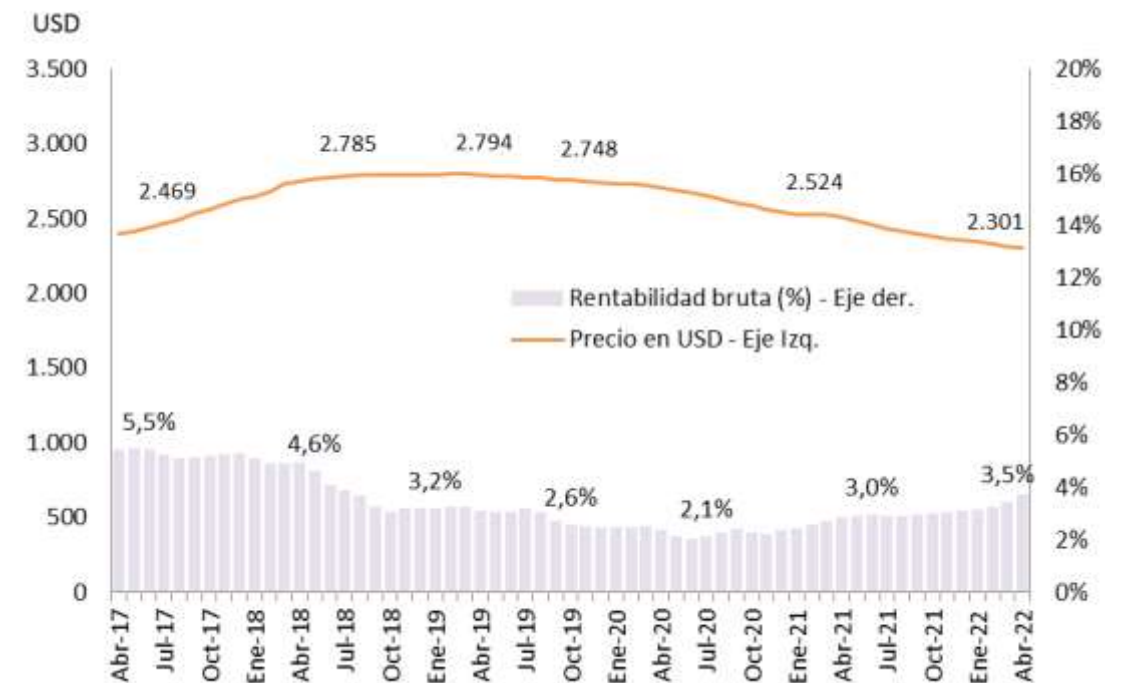
MERCADO INMOBILIARIO

El retroceso de las operaciones en los primeros meses de 2022 dio lugar para acentuar con la caída de los precios publicados para los unidades a la venta después de la morigeración registrada en los meses finales del año pasado. No obstante, sigue siendo un punto positivo que el *stock* de unidades a la venta en los portales online se mantuvo invariante pese a la presencia de una menor cantidad de operaciones y la incertidumbre que genera el debate por la nueva ley de alquileres.

Como viene siendo habitual la tendencia negativa de los precios persiste en todos los segmentos (a estrenar, usados, etc.) para los principales centros urbanos. En la Ciudad de Buenos Aires los precios publicados acumulan tres años consecutivos en baja (-17,8% desde marzo de 2019) según el relevamiento del sitio Zonaprop. El valor promedio por m² se encontraba en los USD 2301 durante abril de 2022, lo que se traduce en una caída de 8,3% interanual. Cabe recordar que los precios solicitados son una referencia en un mercado distorsionado donde el valor de cierre puede ser entre un 10% y 20% más bajo que el publicado inicialmente.

Las estimaciones de Zonaprop indican que la renta bruta promedio del alquiler se ubicó en 3,74% durante abril de 2022 (+0,8 p.p. con respecto a abril 2021), por lo que sigue consolidándose la recuperación iniciada desde finales de 2020. De esta forma, la rentabilidad ya se ubica por encima de los registros de 2019 y se acerca paulatinamente a los registros de 5% previo a la crisis cambiaria de 2018. Se requieren 27 años para el recupero de la inversión (eran 49,1 años en junio 2020).

PRECIOS PUBLICADOS EN USD PARA VENTA
RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER (%)
Departamentos de 2 ambientes en CABA



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Zonaprop.

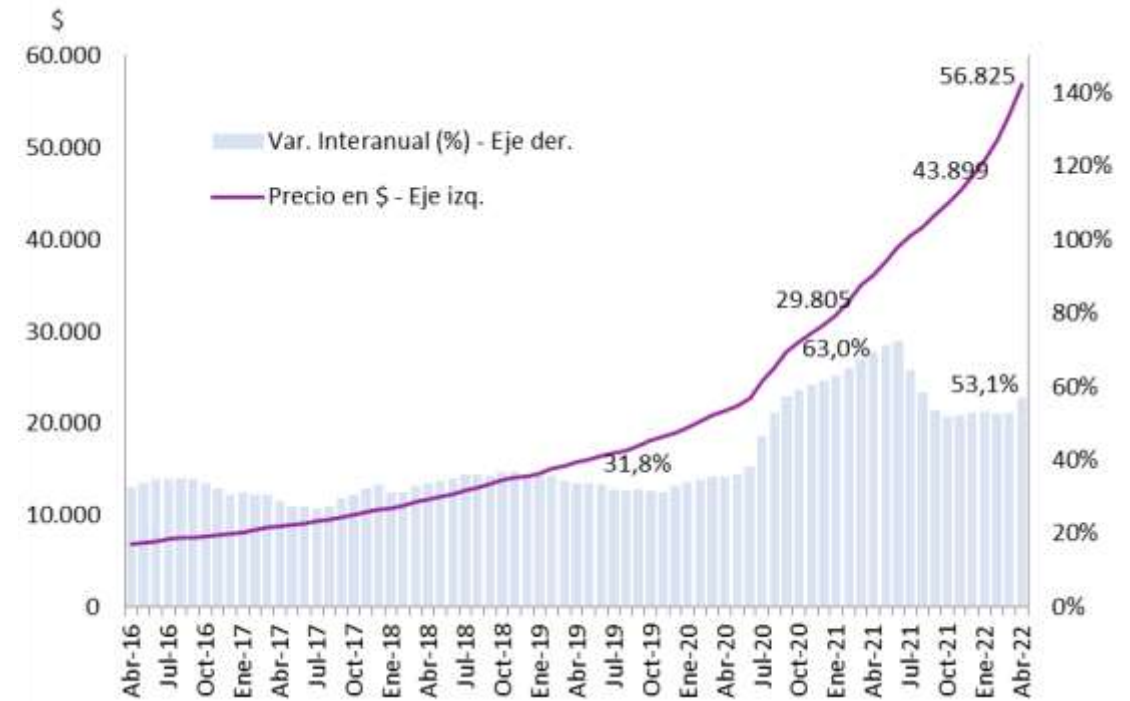
MERCADO INMOBILIARIO

Los valores solicitados para el alquiler de viviendas acompañaron la aceleración de la inflación en los primeros meses de 2022. Tomando como referencia la Ciudad de Buenos Aires, entre febrero y abril de 2022 el aumento promedio mensual fue de 5,3% (vs 5,8% del IPC) cuando en los tres meses previos se había ubicado en e 3,5%.

En abril de 2022 el valor de los alquileres registró un alza de 57,1% interanual, similar a la inflación que se ubicó en el 58% para el mismo periodo. Al mismo tiempo, el Índice de Contratos de Locación elaborado por el Banco Central, utilizado para actualizar los contratos resguardados por la Ley de Alquileres (de encontrarse declarados ante AFIP), presenta una variación de 53,9% interanual en abril de 2022. En los últimos doce meses, considerando el último dato de abril de 2022, el incremento del valor pretendido por los propietarios para la locación fue del 56,9% interanual contra una inflación de 52,3%.

Este aumento del ritmo de incremento de los alquileres respondería principalmente a una mayor nominalidad de la economía en general, si bien la incertidumbre va en aumento debido al debate en torno a una nueva ley de alquileres. De hecho, la oferta de unidades para la locación sigue cayendo mes a mes, hecho que le añade presión al mercado. Los primeros trascendidos de los cambios que sufriría la ley de alquileres vigente (aprobada en 2020) no lograría, a nuestro entender, un cambio que permita corregir los inconvenientes originados con la ley actual, mientras que sí podría motivar una mayor cautela de los propietarios.

PRECIOS PUBLICADOS EN \$ PARA ALQUILER Departamentos de 2 ambientes en CABA



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a Zonaprop.

Vuelven a caer las operaciones en el mercado inmobiliario y crece la incertidumbre por los cambios en la ley de alquileres.

El retroceso de las operaciones en los primeros meses de 2022 dio lugar para acentuar la caída de los precios publicados en los unidades a la venta después de la morigeración registrada en los meses finales del año pasado. El estancamiento del *stock* de unidades publicadas a la venta sigue siendo una buena señal.

Precios de la construcción

Los costos de la construcción acompañan la aceleración de la inflación, pero siguen subiendo por debajo del IPC.

Los costos de la construcción volvieron a acelerar su ritmo de incremento impulsados por la evolución del índice general de precios, aunque, como viene sucediendo, permanecen regazados respecto del IPC, lo que se traduce en una disminución en términos reales.

Según el índice de costos de la construcción (ICC) del INDEC, los precios de la construcción aumentaron 11,8% en el primer trimestre de 2022 (vs 8,1% en el trimestre previo), y se ubicaron debajo de la inflación general (16,1%). En marzo de 2022 el ICC registró un incremento de 50,2% interanual (vs 55,1% de inflación).

De replicar el análisis, pero medido en moneda dura, advertimos un importante incremento del costo de la construcción en los primeros tres meses de 2022. En efecto, el ICC medido en dólares tomando en consideración el tipo de cambio oficial aumentó 4,1% en el primer trimestre de 2022 y en marzo presenta un alza de 24,4% interanual. El mismo análisis con el *blue* da como resultado un incremento de 10,3% entre enero y marzo del corriente y un incremento de 4,8% interanual en el tercer mes del 2022.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN EN MARZO 2022



Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a INDEC.

PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

En el caso del índice elaborado por la CAC el aumento de los costos durante el primer trimestre de 2022 fue de 14,7%, evidenciando también en este caso una aceleración respecto del trimestre previo (en el cuarto trimestre de 2021 el alza había sido de 9,1%). En marzo de 2022 la variación interanual fue de 57,9%, cifra superior a la fuente oficial por contar con una mayor ponderación de los materiales.

Desglosando el ICC entre sus principales componentes comenzamos el análisis con los materiales de la construcción que registraron un alza de 11,3% en el primer trimestre de 2022 (vs. 10,2% del cuarto trimestre), el más bajo entre los segmentos del sector. Una depreciación del tipo de cambio acotada respecto a la evolución de los precios sigue funcionando como ancla para los insumos. En el último registro de marzo de 2022, el alza interanual fue de 50,2%.

El componente mano de obra se ubicó nuevamente como el principal impulsor del aumento de los costos de la construcción, si bien los ajustes salariales son insuficientes para que los trabajadores puedan recomponer sus ingresos. El haber básico aumentó 14,9% en el primer trimestre de 2022 (hubo incrementos todos los meses), lo que terminó motivando un incremento del apartado de 12,3% en el periodo para quedar nuevamente por detrás de la inflación (16,2%). El registro interanual de marzo marca un alza de 50,4% contra un aumento general de los precios de 55,1% interanual.

De considerar la evolución en los últimos doce meses (abril 2021 – marzo 2022) las conclusiones son similares en relación a pérdida de poder adquisitivo sufrida por los trabajadores, ya que el incremento de la mano de obra fue de 49,1% interanual contra una inflación de 51,3%.

Para completar, los gastos generales también aceleraron su velocidad de incremento al registrar un alza de 12% en el primer trimestre de 2022 en línea con los ajustes salariales mencionados en el apartado de mano de obra, siendo que en este caso corresponden al personal que no trabaja específicamente haciendo tareas de obra (serenos, capataz de obra, etc.). Asimismo, los aumentos de las tarifas de los servicios públicos acompañaron la tendencia y aportaron un empuje adicional. Mientras tanto, algunos servicios de alquiler como camiones, volcadores, volquetes, retroexcavadoras, etc. mostraron alzas superiores al 16% en el trimestre. En marzo de 2022, el alza interanual del apartado alcanzó el 49,4%.

En vistas al segundo trimestre del año esperamos que los costos de la construcción sigan acelerando su ritmo de alza y se aproximen a la inflación. El apartado mano de obra lideraría esta tendencia de acuerdo a los ajustes salariales previstos, de 10% en mayo y de 9,1% en junio (20% acumulado), y se vería acompañado por los aumentos restantes de los servicios públicos (aquellos que ocurrieron a partir de abril). Para completar, consideramos muy probable los materiales también aumenten la velocidad de incremento de los precios, pero, en este caso, se daría por acompañar el proceso inflacionario.

Rentabilidad

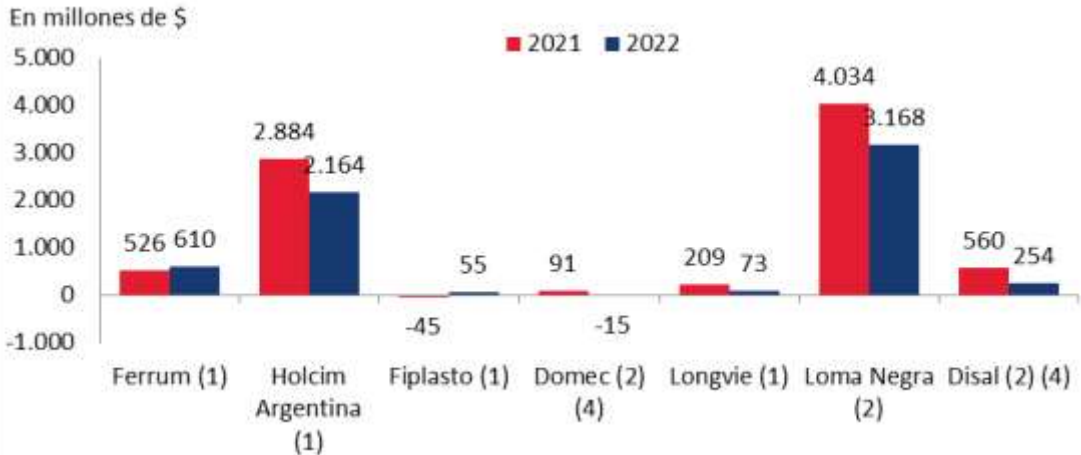
Los balances de las empresas de la construcción cedieron terreno en el comienzo de 2022.

Los estados de resultados de las empresas reflejaron un desempeño modesto en las presentaciones correspondientes al primer trimestre de 2022. Los ingresos perdieron impulso en buena parte de las empresas del sector, hecho que puede estar relacionado a la disminución de los sobrepresos (los precios de los materiales caen en términos reales) desde mediados del año pasado

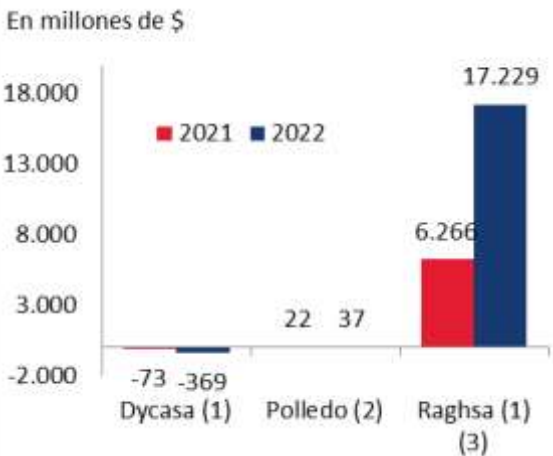
Las empresas ligadas al consumo siguen mostrando resultados sólidos a pesar de verse afectados negativamente por una reducción de las ventas. Como consecuencia, los resultados operativos se deterioraron ante la imposibilidad de reducir los costos en la misma proporción. Por su parte, las firmas constructoras registraron resultados heterogéneos en materia operativa, pero sin un impacto significativo en las hojas de balance. En el caso de Ragsha, la mejora se explica por la revaluación de propiedades.

Por último, las desarrolladoras y comercializadoras tuvieron un comportamiento mixto, si bien tendieron a mostrar un retroceso de su resultado operativo. Las abultadas pérdidas de IRSA corresponden a revalorización de propiedades (ídem para el mismo periodo del 2021).

RESULTADOS DE LAS EMPRESAS DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN



RESULTADOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS



RESULTADOS DE LAS EMPRESAS DESARROLLADORAS



Valores expresados en pesos homogéneos a menos que se indique lo contrario.

Notas: (1) primer trimestre 2022 / (2) cuarto trimestre 2020 / (3) Período comprendido entre diciembre 2021 y febrero 2022 / (4) período comprendido entre noviembre 2021 y enero 2022.

Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a CNV.

Perspectivas

La inflación complejiza el panorama para el Gobierno con un sector de la construcción dependiente de la obra pública. La aceleración de la inflación en los primeros meses de 2022 empaña aun más el panorama para la segunda mitad del año. El aumento de la incertidumbre y la pérdida del poder adquisitivo impactará negativamente en el consumo de las familias, con un efecto directo en la autoconstrucción. Por otro lado, los esfuerzos del Gobierno para acotar los aumentos de precios pueden tener un impacto fiscal, teniendo en cuenta que luego del acuerdo con el FMI se cuenta con menos grados de libertad para la ejecución de la política económica. De buscar limitar el déficit fiscal la obra pública sería uno de los apartados candidatos a ser recortados, si bien cabe remarcar que los actuales niveles de inversión son, históricamente hablando, elevados.

Las ventas del sector moderarían el buen desempeño mostrado hasta ahora ante una menor demanda de los hogares. La demanda de insumos para la construcción perdería impulso en el segundo trimestre (siendo de mayor a menor) debido a una contracción del consumo de las familias. Las ventas asociadas a la obra pública se mantendrán firmes, al menos hasta completar la primera parte del 2022. El diferencial entre los materiales asociados a las obras de envergadura y los que están ligados a las viviendas seguirán presentes.

La recuperación del empleo sectorial estaría cerca de llegar a su techo en el corto plazo. Mientras la actividad sectorial no pueda retomar la senda de crecimiento es difícil que se creen nuevos puestos de trabajo en las empresas, si bien todavía puede haber espacio para cierta ampliación de los planteles de trabajo, especialmente en las firmas de mayor tamaño (usualmente ligadas a la obra pública). De hecho, las empresas del sector coinciden en que la cantidad de trabajadores se mantendrá igual o se ampliará, siendo el primer grupo más preponderante según las expectativas relevadas por el INDEC.

Aumentos de sueldos por paritarias presionarán a los costos de la construcción en el segundo trimestre. El ICC acompañaría a la inflación más de cerca en los próximos meses ya que se espera un incremento de 20% del sueldo básico de los trabajadores entre mayo y junio que impactará de lleno en el apartado mano de obra. Por otro lado, se terminarán de computar los aumentos de tarifas de los servicios públicos que le dará más impulso a los gastos generales. Por último, los materiales acompañarán la tendencia de mayor nominalidad, pero seguirán aumentando por debajo de la inflación como en el último tiempo gracias al ancla que ejerce el tipo de cambio oficial y la presencia de una demanda más débil que hace un año atrás.

Perspectivas

La obra pública seguirá siendo el motor de la actividad, pero el margen de expansión empieza a acotarse. Los montos licitados entre finales de 2021 y principios de 2022 aparentan haber llegado a un techo por el momento y difícilmente se pueda sostener este nivel de inversión por parte del Gobierno Nacional. Por lo tanto, todavía queda espacio para la ejecución de obras licitadas recientemente que seguirán aportándole empuje al sector. No obstante, será importante seguir de cerca los llamados a la concreción de nuevas obras para conocer si para la segunda mitad del año el impulso podría perder fuerza. Según el sitio especializado Construar en los últimos seis meses con datos disponibles (septiembre 2021 – febrero 2022) se licitaron obras por \$ 877.642 millones, lo que representa un incremento real de 106% interanual.

El segmento de viviendas volvería a verse afectado por un retroceso de la autoconstrucción. La obra pública continuará como el principal sostén del apartado a través de la inversión pública (construcción de viviendas sociales + Pro.Cre.Ar.). Desde el sector privado el principal impulso lo aportarán las desarrolladoras, mientras que las familias volverían a reducir su inversión directa en ladrillos. Como nota positiva, la baja de los precios de los materiales en términos reales podría incentivar una recuperación de la autoconstrucción más adelante.

Con la demanda recuperada las inversiones empezarían a tomar vuelo lentamente en el segmento de oficinas y de comercios. Quedando atrás la incertidumbre por el Covid-19 y con la demanda recuperada esperamos que lentamente comience a aumentar el flujo de fondos para la concreción de proyectos de oficinas y centros comerciales. Por otro lado, la solidez que muestra la actividad turística puede derivar en un aumento de la inversión en el sector hotelero.

Las construcciones petroleras cuentan con espacio para crecer en los próximos meses. El escenario sigue siendo positivo para las teniendo en cuenta que el volumen de inversiones para 2022 irá en aumento en relación a 2021. El avance de los metros perforados comenzaría a reaccionar a medida que se concreten los planes de inversión esperados.

Caída de las operaciones en el mercado inmobiliario sería transitoria. La disminución de las escrituraciones al comienzo de 2022 podría extenderse algunos meses más, pero creemos que luego recuperarán los niveles de finales del año pasado. De igual manera, la caída de los precios de venta se moderará más temprano que tarde mientras el *stock* de unidades a la venta permanezca estable. Los avances en el tratamiento de la ley de alquileres seguirán aportando más incertidumbre al mercado.

Principales Noticias

- El Gobierno buscará este jueves aprobar en Diputados la prórroga a la ley de incentivo a la construcción privada, un proyecto impulsado por el oficialismo y la oposición para que los ahorristas inviertan dólares no declarados en obras de vivienda en pozo. El objetivo es blanquear hasta US\$ 4.500 millones en el plazo de un año a cambio de beneficios impositivos. De esa forma, se intentará reflotar el régimen que estuvo vigente el año pasado hasta el 9 de julio y que no cumplió los resultados esperados. "La vez anterior duró muy poco tiempo porque se reglamentó tarde y los plazos estaban casi vencidos, muy poca gente se adhirió, la idea es volver a prorrogarlo por 360 días", dijo el presidente de la Cámara de la Construcción (Camarco), Gustavo Weiss.
- De a poco, junto con la recuperación de la actividad económica, el mercado de oficinas y locales comerciales está empezando a revertir la tendencia negativa que lo había signado durante la pandemia, especialmente en la zona del microcentro porteño. Distintos relevamientos dan cuenta de un repunte en los niveles de alquiler y ocupación de estos inmuebles. "Las consultas vienen experimentando una suba entre marzo y abril", asegura Solange Esseiva, propietaria de la inmobiliaria H-54. Y precisa que las búsquedas se concentran en el mercado Triple A (premium) de oficinas y en locales en esquinas o plantas bajas de edificios de categoría en zonas como Palermo y Vicente López, sobre todo en el polo situado sobre la Panamericana y General Paz. "Los clientes están llamando para que les consigamos inmuebles específicos, como oficinas de entre 300 m2 y 500 m2, y locales de entre 200 m2 y 300 m2", detalló la experta en bienes raíces. "Lo que mejor está funcionando ahora es Palermo, sobre todo las oficinas ubicadas en edificios nuevos y con seguridad las 24 horas", cuyo valor oscila entre los US\$ 20 y USD 22 el m2", señaló.
- El sector de la construcción fue uno de los primeros en reaccionar tras la salida del aislamiento e incluso logró un movimiento interesante en la rama privada durante los meses más duros de pandemia. Sin embargo, hoy hay 2.443 constructoras activas menos que antes de la llegada del Covid, lo que representa una caída del 10% en la cantidad de empresas en funcionamiento, según un informe del Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (Ieric). En febrero de 2019 había 23.778 constructoras activas en Argentina. Dos años más tarde el número bajó a 21.335. Eso no significa necesariamente que las firmas hayan cerrado definitivamente, pero sí deja en evidencia que al menos hoy no están participando de ninguna obra.
- Edificios tapiados, incontables locales cerrados con carteles de "Se alquila" e innumerables oficinas a la venta: ese es el nuevo escenario del Microcentro. No obstante, la zona concentra, por lo menos, la mitad de las operaciones que se hacen en la Ciudad de Buenos Aires. El plan de reconversión que el Gobierno porteño inició para el área y los precios bajos, de liquidación, son el principal atractivo para los inversores. "Una de cada cinco ventas de propiedades que se hacen hoy en la Ciudad se concentran en el Microcentro y Macrocentro", ejemplifica Marta Liotto, presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios porteño (Cucicba). Según los datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en abril -último mes relevado-, se labraron 2361 escrituras de compra-venta. De ese total, al menos 1000 operaciones se dieron la zona céntrica de la Capital. El mayor impulso se da como consecuencia del proyecto que impulsa el Gobierno de la Ciudad para reconvertir la zona, en un barrio para turistas y estudiantes, explica Liotto.

GRACIAS POR ELEGIRNOS



**INFORME
ECONÓMICO
SECTORIAL®**

IES INFORME ECONÓMICO SECTORIAL
IES CONSULTORES - INVESTIGACIONES ECONÓMICAS SECTORIALES

Registro de la Propiedad Intelectual Nº 5.205.567. Queda hecho el depósito que marca la ley 11.723. Prohibida su reproducción total o parcial, sin previa autorización por escrito del editor.

Nota: Todos los derechos están reservados. Queda prohibida su reproducción total o parcial, en cualquier idioma o formato, sin previa autorización por escrito del editor.

Propietario: IES Consultores - Investigaciones Económicas Sectoriales
Director: Lic. Alejandro Ovando
Economista Jefe: Lic. Sebastián Aguirre

IMPORTANTE: Queda expresamente aclarado que la suscripción al IES Informe Económico Sectorial es para uso exclusivo de la compañía a la cual está dirigido el presente informe. Queda prohibida la distribución a cualquier otra empresa o persona sin la autorización escrita de IES Investigaciones Económicas Sectoriales. El incumplimiento por parte de la compañía suscriptora de la obligación asumida autorizará a IES Investigaciones Económicas Sectoriales a finalizar la presente contratación de pleno derecho, sin necesidad de requerir previamente el cumplimiento, sin perjuicio del derecho de reclamar judicialmente la reparación de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento hubiera ocasionado.

Sectores analizados

1. Agrícola
 - » Cereales
 - » Oleaginosas
 - » Cultivos industriales
2. Alimenticio
 - » Azúcar
 - » Harinas
 - » Industria Aceitera
 - » Lácteos
3. Artículos para el Hogar
 - » Televisores
 - » Línea Blanca
 - » Pequeños electrodomésticos
4. Avícola
5. Bebidas
 - » Bebidas sin alcohol
 - » Industria cervecera
 - » Vinos
 - » Otras bebidas alcohólicas
6. Biocombustibles
 - » Biodiésel
 - » Bioetanol
7. Calzado y Cuero
8. Celulosa y Papel
9. Construcción
 - » Edificación para viviendas
 - » Edificación para otros destinos
 - » Obras viales y otras
 - » Construcción Petrolera
 - » Materiales para la construcción
10. Energía
 - » Eléctrica
 - » Petróleo
 - » Gas Natural
 - » Combustibles
11. Forestación
12. Frutas y Hortalizas
13. Ganados y Carnes
14. Industria Automotriz
 - » Autopartes
15. Laboratorios
 - » Medicamentos
 - » Prepagas
16. Maquinaria Agrícola
17. Minería
18. Olivícola
19. Pesquero
20. Porcino
21. Seguros
22. Siderurgia
 - » Hierro y acero
 - » Metales no ferrosos
23. Supermercados y centros de compra
24. Sustancias y productos químicos
 - » Químicas básicas
 - » Agroquímicos
 - » Materias primas plásticas
 - » Caucho sintético
 - » Gases industriales
25. Tabaco y sus derivados
26. Telecomunicaciones
 - » Telefonía básica y celular móvil
 - » Informática e Internet
27. Textil e indumentaria
 - » Fibras Naturales y Sintéticas
 - » Hilados y Tejidos
 - » Indumentaria
28. Transporte
 - » Transporte de pasajeros y de carga
 - » Automotor
 - » Ferroviario
 - » Aéreo



IES Investigaciones Económicas Sectoriales es una consultora integral formada por economistas y profesionales de diferentes áreas, líderes en la elaboración de estudios económicos sectoriales.

El equipo de IES cuenta con más de 20 años de experiencia en la prestación de servicios a empresas, entidades financieras, instituciones privadas y públicas de primer nivel, tanto en el mercado local como internacional.

IES Investigaciones Económicas Sectoriales
Uruguay 343 Piso 6°. C1015ABG Ciudad de Buenos Aires. Argentina.
Telefax: (54 11) 4374-6187
Email: info@iesonline.com.ar / www.iesonline.com.ar

PRODUCTOS Y SERVICIOS

- IES Informe Económico Sectorial
- Monitor de Crédito Sectorial
- Monitor Sectorial IES
- Notibreves IES
- Escenarios Macroeconómicos IES
- Informes Personalizados
- Presentaciones Sectoriales IES
- Asesoramiento económico-financiero para empresas y entidades financieras
- Consultoría in Company
- Estudios de mercado
- Proyecciones macroeconómicas