

SECTOR CONSTRUCCIÓN

Situación económica
y perspectivas



JULIO 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.ar • www.iesonline.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

4,6%

Creció la actividad sectorial en el segundo trimestre de 2022 respecto del trimestre previo

23,4%

Fue el aumento del costo de la construcción entre mayo y julio 2022

8,4%

Fue el crecimiento del índice Construya (ventas) en el segundo trimestre de 2022 en relación al trimestre previo

5,5%

Crecieron las operaciones de compraventa en la Ciudad y la provincia de Buenos Aires en el segundo trimestre de 2022

Resumen Ejecutivo

Desempeño general » POSITIVO

Perspectivas » MODERADAS

Evaluación del sector » ESTABLE

La actividad sectorial muestra una mejora en el segundo trimestre de 2022 para salir del estancamiento. El sector de la construcción registró un importante avance entre abril y junio, partiendo de un nivel de actividad alto en términos históricos, aunque difícilmente pueda consolidar un crecimiento sostenido. En el segundo trimestre de 2022 la actividad sectorial creció 4,6% en relación al trimestre previo y un 11,8% interanual. El sector quedó un 7,8% por debajo del último máximo relevado (cuarto trimestre de 2017).

La obra pública lideró la expansión sectorial y se prepara para ceder terreno en la segunda mitad del año. Los indicadores relacionados con las obras de envergadura reflejaron un desempeño destacado, si bien la inversión pública habría alcanzado su pico en el segundo trimestre de 2022 (y está en la mira para reducir el déficit fiscal). El segmento de viviendas mostró una ligera expansión impulsada por la inversión pública ante el estancamiento del sector privado (mejor el *real estate* que la autoconstrucción).

El segmento de edificios con destinos distintos a la vivienda volvió a dar muestras de recuperación en torno a la demanda sobre el comercio y el turismo, aunque todavía no se ven señales concretas de nuevas inversiones. Construcciones petroleras retoman cierto impulso después de una pausa en los primeros meses del año.

Buen desempeño de las ventas de materiales en el segundo trimestre de 2022 concentrado en las grandes empresas. Las ventas de insumos para la construcción ratificaron su buen momento en el segundo trimestre de 2022 y lograron un sólido crecimiento. El progreso estuvo impulsado por los materiales ligados a la obra pública (favorece a las grandes compañías del sector), en tanto que los insumos los materiales asociados al segmento de viviendas se mostraron rezagados. En el segundo trimestre del 2022, el índice Construya (representa a las grandes empresas del sector) creció 9,9% interanual y 8,4% en relación al primer trimestre del año.

RESUMEN EJECUTIVO

Los costos de la construcción se alinean a la inflación por el aumento de la incertidumbre y el salto de la brecha cambiaria. Los costos de la construcción volvieron a acompañar la aceleración de la inflación a partir de mayo y superaron el alza del índice general de precios, a diferencia de lo ocurrido en los meses previos. Entre mayo y julio de 2022 los precios de la construcción aumentaron 21%, superior al 18,8% de la inflación general, mientras que en julio de 2022 el ICC registró un incremento de 58,4% interanual (vs 71% de inflación). En dólares, el ICC cayó 16% entre mayo y julio del corriente bajo la cotización *blue* (retornó a niveles de mediados de 2021) y aumentó 6,8% de considerar el tipo de cambio oficial. Entre las aperturas del ICC, los materiales de la construcción aumentaron un 23,4% entre mayo y julio 2022 (+67,7% i.a. en julio), mientras que el componente mano de obra lo hizo un 19,2% (+50,1% i.a. en julio) tras los ajustes del salario básico en mayo y junio. Los gastos generales subieron 17,9% entre mayo y julio de 2022 (+ 49,4% i.a. en el séptimo mes del año).

Los balances de las empresas de la construcción tuvieron un flojo desempeño desacoplados de la actividad y las ventas. En el segundo trimestre de 2022 los estados de resultados reflejaron un deterioro de su situación económica en relación al mismo periodo de 2021, entre las que sobresalieron las firmas ligadas al consumo. Las ventas crecieron en casos puntuales, mientras que los resultados operativos tendieron a deteriorarse por costos en alza. Como en el trimestre previo, la disminución de los sobrepuestos (caída de los precios de los materiales en términos reales) explicaría este comportamiento.

Buen repunte de las operaciones en el mercado inmobiliario en el segundo trimestre. Las escrituraciones mostraron una mejora considerable entre abril y junio de 2022 producto de la disminución de los precios de venta de las propiedades y la mejora de los salarios medido en dólares «billete» durante ese periodo (por estabilidad de los tipos de cambio alternativos). Las operaciones realizadas en el segundo trimestre de 2022 en la Ciudad y la provincia de Buenos Aires crecieron 15,5% interanual. En CABA se concretaron 5304 escrituraciones con un alza de 26,7% interanual, mientras que en la provincia de Buenos Aires se efectuaron 23.022 escrituras con un incremento de 11,9% interanual. Los precios de las propiedades no logran romper la tendencia a la baja, aunque ya comenzaron a desaparecer las rebajas a la hora de concretar las operaciones.

La actividad de la construcción perderá impulso en los próximos meses a medida que vaya perdiendo fuerza el empuje de la obra pública. La inyección de fondos públicos cedería terreno en la segunda mitad del 2022 en línea con el recorte presupuestario para el plan Pro.Cre.Ar.. Por otra parte, la inversión privada podría compensar parte de la retracción esperada, producto del salto de la brecha cambiaria, en la medida que se reduzca la incertidumbre generada tras la salida de Guzmán del Ministerio de Economía. Como resultado, la demanda de insumos para la construcción cedería terreno en la segunda mitad del año, mientras que el diferencial existente hasta el momento entre los materiales asociados a las obras de envergadura y los que están ligados a las viviendas tenderá a desaparecer en perjuicio de las ventas de las grandes empresas.

Producción

La actividad sectorial muestra una mejora en el segundo trimestre de 2022 para salir del estancamiento.

El sector de la construcción registró un importante avance entre abril y junio de 2022, aunque será difícil que la actividad logre consolidar un crecimiento sostenido dado que se encuentra en un contexto de volumen productivo alto en términos históricos (fue el cuarto mejor trimestre de los últimos 20 años), salarios reales bajos y con un impulso productivo ligado solo al empuje de la obra pública (el sector privado sigue sin poder despegar).

El índice sin estacionalidad del Indicador Sintético de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, muestra que la actividad sectorial creció 4,6% en el segundo trimestre de 2022 en relación al trimestre previo. En el caso de analizar el indicador con estacionalidad, la actividad se expandió un 11,8% interanual en el segundo trimestre de 2022, beneficiado por la baja base de comparación de mayo del año pasado (regreso a confinamiento estricto por 9 días). El sector se encontró un 9,5% por encima del mismo periodo de 2019 y quedó 7,8% debajo del último máximo relevado (cuarto trimestre de 2017).

Para completar, nuestro indicador de actividad económica del sector (IAE IES para la construcción) revela un crecimiento de 16,6% interanual en el segundo trimestre de 2022 de acuerdo a una mayor ponderación de la cantidad de puestos de trabajos ocupados en el indicador.

ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
Enero a junio 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 3% interanual en el primer trimestre de 2022 (mejor registro para dicho periodo desde 2018). La participación de la construcción en el PIB (medido a precios constantes) trepó al 3,2% en el primer trimestre de 2022, lo que implica un retroceso de 0,1 p.p. respecto del mismo periodo del año previo (la economía se expandió 6% interanual).

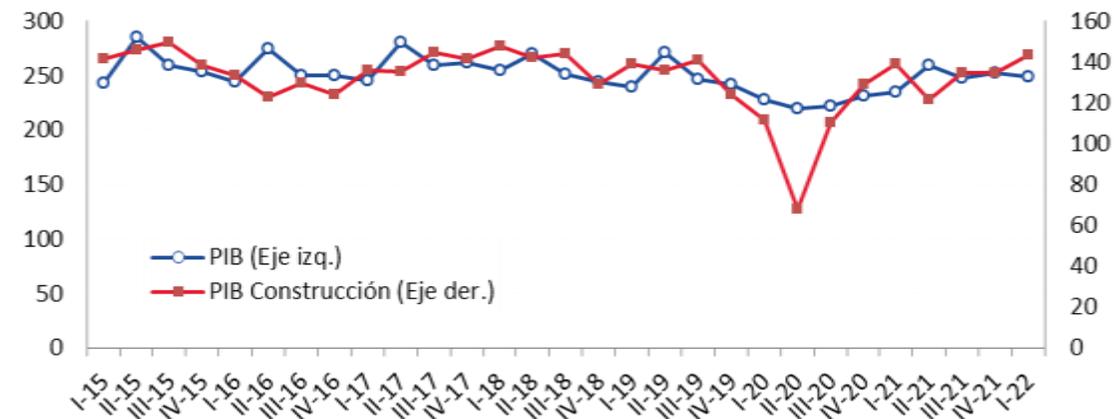
Los registros de permisos de edificación, indicador relevante de las intenciones de construcción de los particulares, se mantuvieron estables en el segundo trimestre de 2022 luego de un exhibir un deterioro en los primeros meses del año. No obstante, los registros de la mitad del 2022 se encontraron por encima de lo relevado en el primer semestre del 2021 por lo que se trata un desempeño aceptable de los metros cuadrados solicitados y anticipan una evolución estable para la actividad esperada por parte del sector privado en lo que respecta a obras de envergadura (edificios).

Las autorizaciones otorgadas para la construcción crecieron 2,7% interanual entre enero y mayo de 2022 alcanzaron los 1227 miles de m² mensuales en los 176 municipios relevados por el INDEC*. Si miramos los últimos tres meses relevados (marzo a mayo de 2022) el alza fue de 5,3% interanual.

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

PBI Y CONSTRUCCIÓN

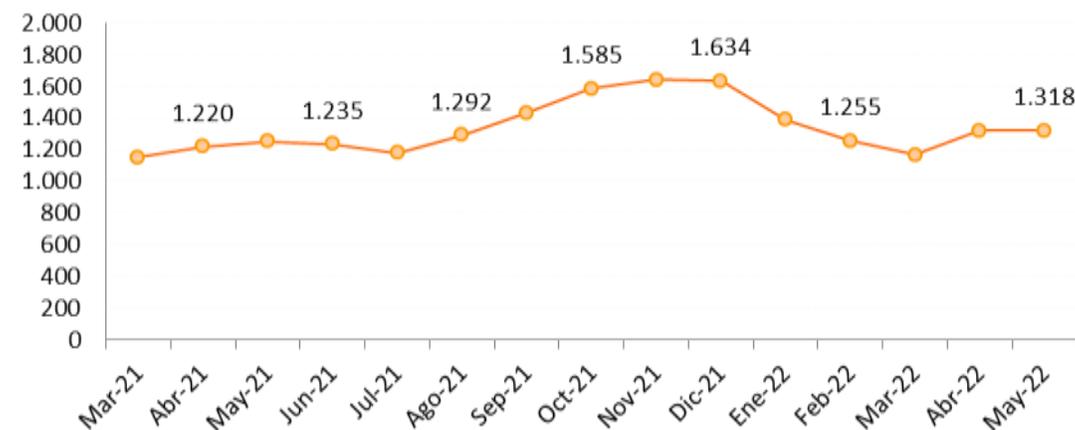
Índice 2004 = 100



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

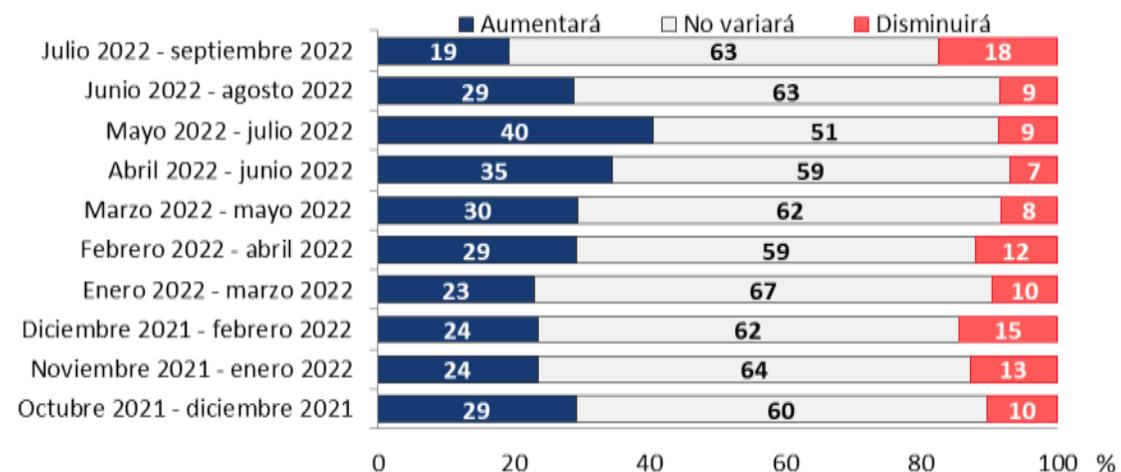
Las expectativas de los agentes del sector sobre la actividad se vieron afectadas negativamente por la incertidumbre generada por los cambios en el gabinete nacional ligados a la gestión económica. Según el relevamiento realizado por el INDEC a través de su encuesta cualitativa se equipararon las voces que consideran que la actividad crecerá o caerá en los próximos meses, mientras que una amplia mayoría todavía coincide en que el nivel productivo no variará. Esta visión acerca de la evolución del sector es compartida entre los responsables de realizar obras públicas y privadas.

Desde nuestra óptica advertimos un deterioro de las perspectivas sobre la actividad de la construcción en el corto plazo. El giro que estaría dando el Gobierno en materia económica hacia una visión más ortodoxa podría converger en un mayor control sobre el gasto público con recortes sobre el presupuesto de la obra pública. Asimismo, desde el punto de vista privado, la actividad económica y el poder adquisitivo de las familias atraviesa un momento por demás complejo frente a la aceleración de la inflación y el salto de la brecha cambiaria. Cabe recordar que el segmento de la autoconstrucción es el más subrepresentado en el relevamiento del INDEC.

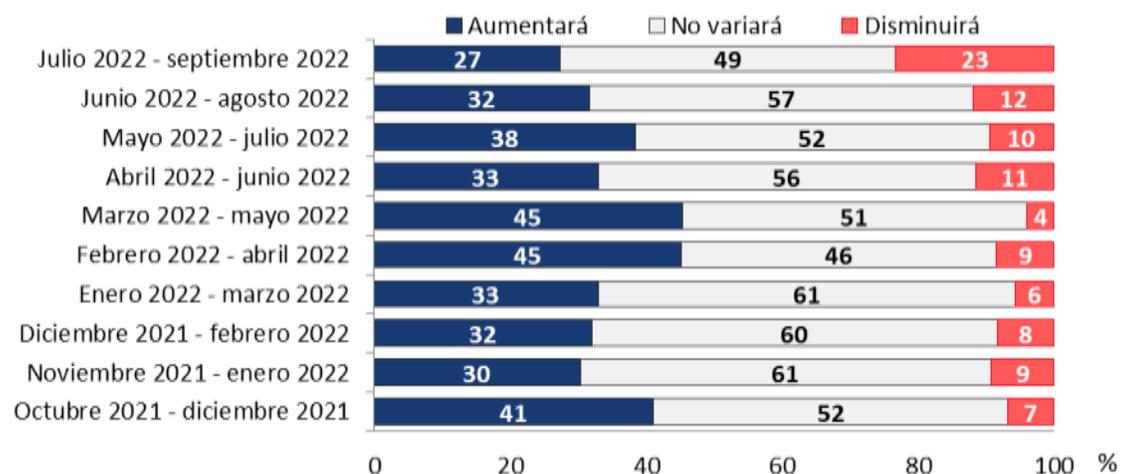
De cara al mediano plazo las perspectivas sobre el sector de la construcción apuntan a un crecimiento modesto como escenario optimista de acuerdo a las dificultades que enfrenta la economía, el bajo poder adquisitivo de los salarios (en términos reales y en moneda dura) y la compleja situación fiscal del Estado Nacional para financiar 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

Sigue moderándose la creación de empresas ante la ausencia de una perspectiva de crecimiento en el corto y el mediano plazo.

Con la actividad del sector estable y sin expectativas de crecimiento sostenido ya se advierte cierta fricción en la creación de nuevas compañías. En junio de 2022 unas 17.574 empresas contaron con el arancel al día, según el IERIC, lo que implica un alza de 2,9% interanual (o 515 firmas). Respecto de junio de 2019 la cantidad de compañías cayó 8,4% a pesar de un mejor nivel de actividad en la actualidad (aumentó la concentración del sector).

Buena parte de la morigeración está asociada a las firmas de menor envergadura, mientras que las grandes todavía sostienen un crecimiento aceptable por el impulso de la obra pública. En junio de 2022, las empresas de mayor estructura, es decir las SA y las SRL, crecieron 4,2% interanual (+489 firmas), aunque permanecen 2,4% por debajo del mismo mes de 2019. Mientras tanto, la cantidad de empresas de menor escala (unipersonales, Sociedades de Hecho, Asociaciones Civiles, etc.) aumentó apenas un 0,4% interanual (+26 firmas), mientras que son un 18% inferior en relación a marzo de 2019. Si desglosamos la cantidad de empresas según el tipo de actividad, en junio de 2022, las constructoras (11.885) crecieron un 4,1% interanual, mientras que las contratistas (4917) lo hicieron un 1,1%. Las firmas subcontratistas (1596 firmas) no presentaron cambios.

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	Kalcayan 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	2020/19
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 empleo sectorial acompañó el alza de la actividad y retomó la senda del crecimiento.

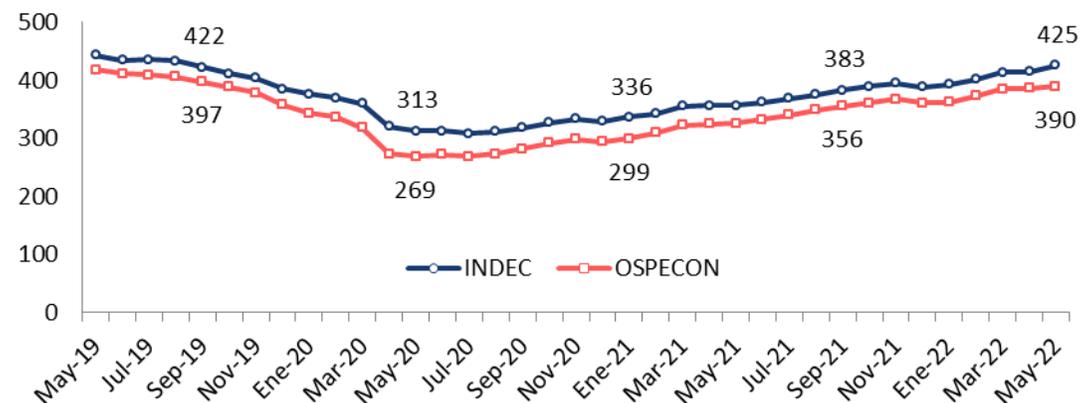
El empleo registrado aceleró su crecimiento en el segundo trimestre del 2022, luego de una moderación en los primeros meses del año, de acuerdo a la expansión de la actividad sectorial ligada a la obra pública.

En el desglose según el tamaño de las empresas otra vez se repite un desempeño heterogéneo relacionada con la dinámica del sector orientada a las obras de envergadura. Las grandes compañías explicaron el 80% de la incorporación de personal desde febrero, mientras que las firmas de menor tamaño lograron un crecimiento muy acotado del empleo. De cara al segundo semestre surgen dos señales de preocupación. La primera es que se advierte un límite de la capacidad de absorción de personal y la segunda es que el empleo en las grandes empresas tiende a ser más volátil que en las pequeñas, sobre todo para las dependientes de la obra pública.

Por otro lado, los ingresos de los trabajadores registraron un incremento superior al ajuste acordado del salario básico en la paritaria y lograron evitar un deterioro del poder adquisitivo del salario al superar a la inflación. No obstante, se espera una reapertura de las negociaciones en los próximos meses para revisar el acuerdo firmado que comprende el periodo 2022/2023.

MANO DE OBRA REGISTRADA EN LA CONSTRUCCIÓN

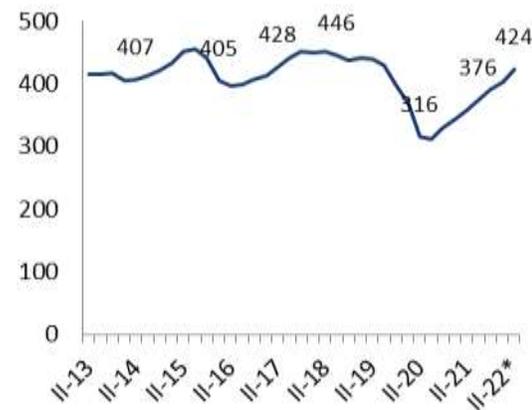
En miles



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

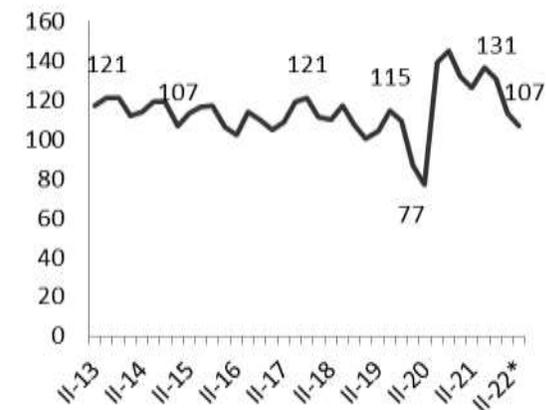
MANO DE OBRA REGISTRADA EN LA CONSTRUCCIÓN

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 389,8 miles de puestos de trabajo activos a mayo de 2022, según el IERIC, lo que se traduce en un crecimiento de 19,8% interanual (-6,6% en comparación al mismo mes de 2019). Entre febrero y mayo de este año la fuerza de trabajo aumentó un 4,5% (+16,8 miles), lo que implicó una mejora respecto del 1,5% registrado en los tres meses previos (noviembre 2021 – febrero 2022).

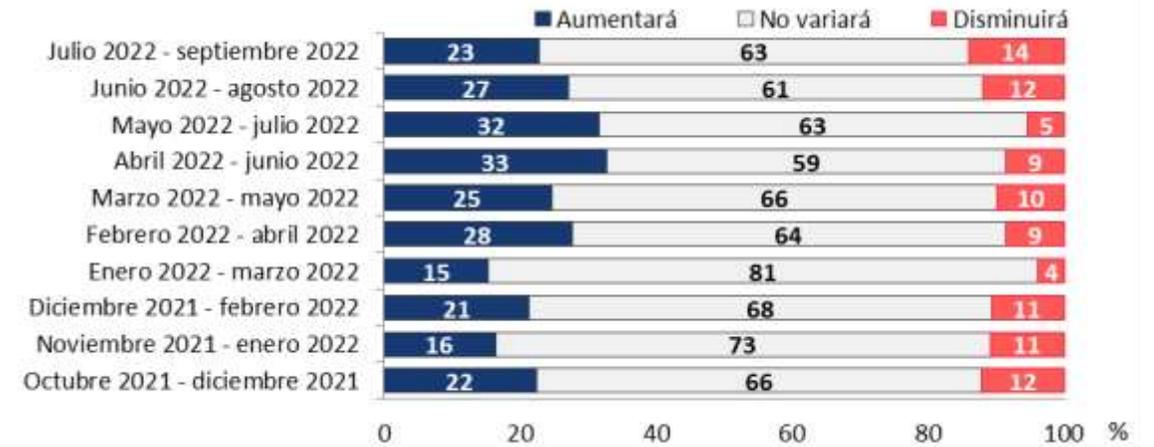
Los números provistos por el INDEC coinciden en materia de crecimiento y de evolución de corto plazo. En mayo de 2022 se relevaron 425 mil empleos registrados para la construcción, lo que implica un alza de 19,4% interanual (-4,1% vs may-19). Desde febrero pasado el crecimiento fue de 5,8%.

En el desglose según el tamaño de las empresas nos encontramos con dos realidades muy diferentes. Las grandes firmas continuaron ampliando sus plantillas a buen ritmo en el transcurso de 2022 (+8,2% entre febrero y mayo) para mostrar un incremento de 44,7% interanual en mayo de 2022 (-2,6% vs may-19). Mientras tanto, las empresas de menos de 100 empleados, las de mayor participación de mano de obra en el sector (59,9%), mostraron una ligera alza en los últimos meses (+1,2% entre febrero y mayo) que dieron lugar a un aumento de 7,4% interanual en mayo 2022 (-9,1% vs mayo 2019).

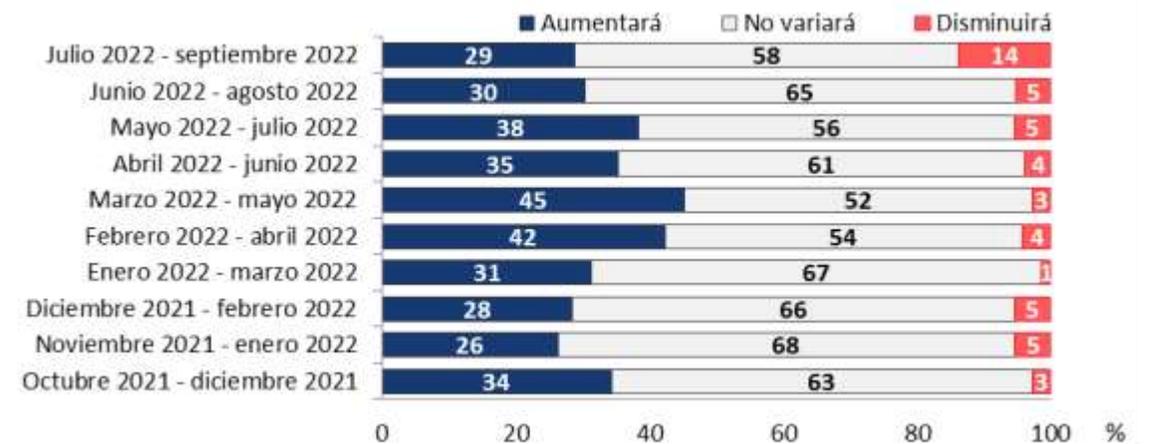
Las expectativas relevadas mensualmente por el INDEC muestran una moderación del optimismo en relación al crecimiento del empleo, si bien una amplia mayoría sigue opinando que no habrá grandes cambios.

¿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 trabajadores de la construcción lograron recomponer sus ingresos durante el segundo trimestre del 2022 a pesar de que la paritaria acordada algunos meses atrás ya quedó prácticamente rezagada respecto del ritmo de incremento de los precios.

El salario promedio de los trabajadores registrados (formales) ascendió a \$ 93.194 en mayo de 2022, lo que implicó un incremento de 27,4% respecto del registro de febrero pasado cuando el ajuste del salario básico fue de solo de 16,2% por los aumentos concertados para marzo y mayo. De esta forma, los haberes le ganaron a la inflación en el quinto mes del año al registrar un alza de 65,7% interanual cuando el índice general de precios mostró una suba de 60,7% en el mismo periodo. De considerar los últimos doce meses disponibles (junio 2021 – mayo de 2022) el aumento de los salarios alcanza el 54,6% que se compara contra una inflación similar, de 54,4%.

De acuerdo a la paritaria 2022/2023 (de marzo a marzo de cada año) acordada entre el sindicato y la cámara empresaria el salario básico de los trabajadores tiene previsto un, hasta ese momento, importante incremento de 62,1%. Sin embargo, la reciente aceleración de la inflación dejó muy rezagado al aumento y se requerirá de una reapertura de la paritaria para contrarrestar el alza del costo de vida y evitar un deterioro significativo del poder adquisitivo de los salarios (según el Relevamiento de Expectativas del Mercado (REM) la inflación será de 90% en 2022). Los próximos ajustes salariales serán de 6,7% en agosto, 6,1% en septiembre y 5,9% en octubre.

ÍNDICE DE SALARIO REAL Y SALARIO EN DÓLARES EN LA CONSTRUCCIÓN

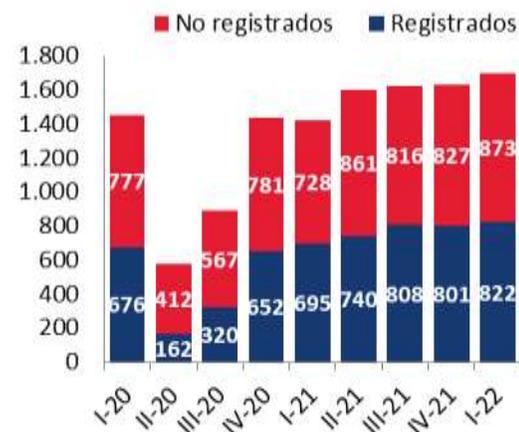
Media móvil de 6 meses



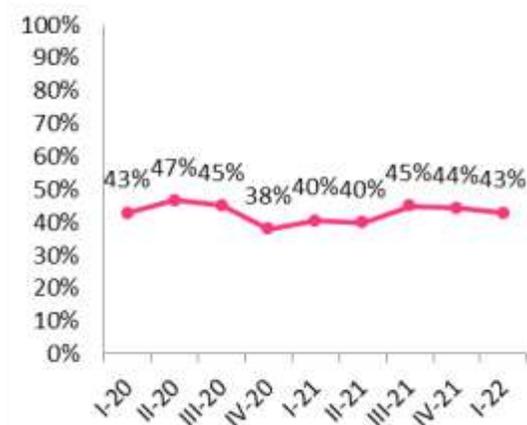
Fuente: IES Informe Económico Sectorial, elaboración propia en base a IERIC, INDEC y BCRA.

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 volvió a expandirse en el segundo trimestre y el margen de crecimiento estaría agotado.

La obra pública volvió a destacarse como motor de la actividad sectorial y habría alcanzado su pico (ajustes presupuestarios). El segmento de viviendas se expandió impulsado por la inversión pública (la privada sigue estancada). Demanda de comercios, oficinas y turismo sigue recuperándose pero sin novedades sobre inversiones. Construcciones petroleras retomaron cierto impulso. Se reduce el optimismo sobre la actividad en el corto plazo (aumento de la incertidumbre por cambios en la gestión económica).

Ventas

Buen desempeño de las ventas de materiales en el segundo trimestre de 2022 concentrado en las grandes empresas.

Las ventas de insumos para la construcción ratificaron su buen momento en el segundo trimestre de 2022 y lograron un sólido crecimiento. El avance, como viene siendo habitual, estuvo impulsado por el consumo de los materiales ligados a la obra pública, lo que favorece las ventas de las grandes compañías del sector.

De los 13 insumos medidos en el ISAC 10 de ellos mostraron un crecimiento en el segundo trimestre de 2022 respecto del anterior (medición desestacionalizada) y 12 registraron incrementos en la medición interanual (con estacionalidad) respecto del segundo trimestre de 2021.

Dentro del contexto general positivo para las ventas, los materiales asociados al segmento de viviendas se mostraron rezagados respecto de los insumos ligados a las obras de envergadura. Detrás de este comportamiento se encuentra la falta de empuje procedente de la demanda de las familias que frena el impulso generado a través de las obras de viviendas financiadas con fondos públicos. Esta retracción de la autoconstrucción desde principios del año pasado difícilmente se revierta de manera consistente, si bien es posible que haya un repunte en el corto plazo debido al reciente salto de la brecha cambiaria, lo que favorece la compra de insumos.

En el segundo trimestre de 2022, el índice elaborado por Construya (representa a las grandes empresas del sector) creció 9,9% interanual para completar un alza de 8,9% interanual en los primeros seis meses de 2022. En relación al primer semestre trimestre de 2019 (período pre pandemia) las ventas aumentaron un 30%. Mientras tanto, el último dato de julio de 2022 muestra un incremento de 8,4% interanual.

De analizar la evolución del indicador privado sin estacionalidad notamos un repunte de las ventas a partir de abril para acompañar la mejora de la actividad después de experimentar un estancamiento entre la segunda mitad del año pasado y el primer trimestre del corriente. En el segundo trimestre de 2022 el índice creció 8,4% respecto del trimestre previo y el impulso positivo se extendió en julio cuando el indicador logró su mejor marca histórica.

Las ventas ligadas a las empresas de menor escala se contrajeron en el segundo trimestre del año y volvieron a quedar a la sombra de las grandes firmas. En julio el volumen de las ventas tampoco fue bueno debido a la elevada incertidumbre y la variabilidad de los precios. 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, de 5,9% interanual para los primeros siete meses de 2022.

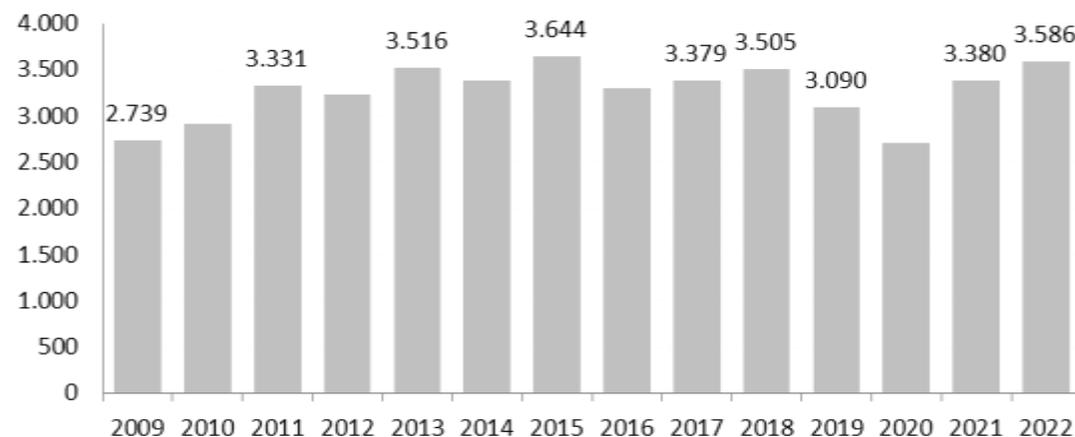
Edificación para viviendas

Ligera expansión del segmento de edificación de viviendas en el segundo trimestre de 2022 impulsada por la inversión pública.

El segmento de construcción de viviendas volvió a mostrarse en crecimiento durante el segundo trimestre del 2022 para retomar la senda positiva tras un flojo comienzo de año. Las obras ligadas a la inversión pública, a través de la construcción de viviendas sociales y el plan Pro.Cre.Ar. (desarrollos urbanísticos + créditos para la construcción), le dieron impulso al segmento de acuerdo al grado de avance de la ejecución del presupuesto. La inversión de capital del Estado Nacional destinada a viviendas acumula un alza, en términos reales, de 168% interanual entre enero y julio de 2022 (base caja).

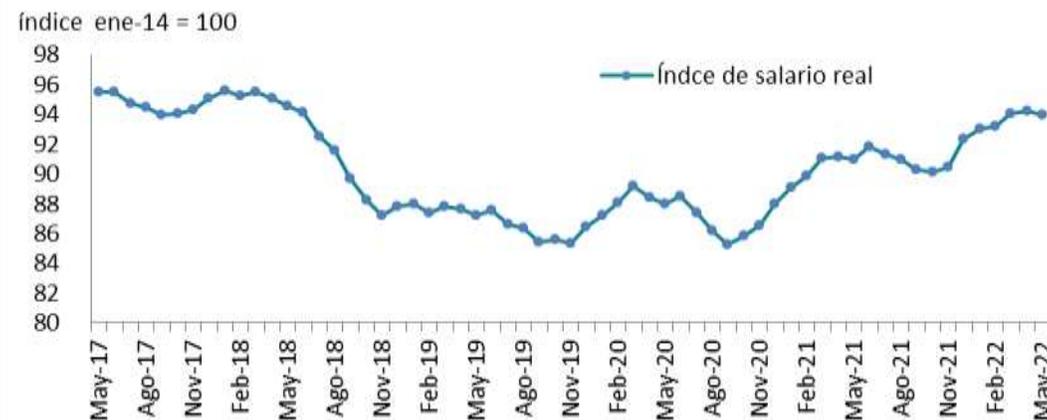
Mientras tanto, el consumo de las familias seguiría estancado de acuerdo al desempeño de los materiales relacionados con la pequeña obra privada (refacciones y/o ampliaciones), lo que también daría indicios de que el *real estate* se encontraría un paso por delante de la autoconstrucción. El encarecimiento de los costos de la construcción en dólar «billete» (*blue*, MEP, CCL) redujo el incentivo a invertir en ladrillos, mientras que el regreso a la normalidad aportó la recuperación del consumo de rubros afectados por la pandemia (turismo, gastronomía, etc.) en perjuicio del ahorro.

CONSUMO DE CEMENTO PORTLAND EN BOLSA
Enero a junio 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 6 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 9,5% interanual en el segundo trimestre de 2022 y superó en 21,7% el guarismo del mismo período de 2019. Mientras tanto, la demanda de pisos, revestimientos y cerámicos mostró un incremento de 3% interanual en el segundo trimestre de 2022 y superó en 21,6% al registro del mismo período de 2019. Por otro lado, el consumo de ladrillos cayó un 1,9% interanual entre abril y junio de 2022, siendo que al mismo tiempo representa un incremento de 30,6% en comparación a los mismos meses de 2019. Por último, los artículos sanitarios registraron un alza de 7,9% interanual en el segundo trimestre de 2022 (+33,4% vs. segundo trimestre de 2019).

La inversión estatal prevista para obras de vivienda y urbanismo por parte del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat disminuyó 16,4% en agosto cuando el presupuesto vigente pasó de \$ 303.820 millones a 254.064 para 2022. Esto corresponde a la primera medida orientada a reducir el presupuesto de la obra pública con el objetivo de acotar el déficit fiscal del Tesoro Nacional. Hasta fines de agosto ya se devengó el 64,9% del total presupuestado, lo que configura un ritmo de avance superior al de obra pública en general (47,8%).

El Programa Crédito Argentino (Pro.Cre.Ar.) cuenta con un presupuesto vigente de \$ 155.327 millones para 2022 luego de la última modificación presupuestaria donde se redujo en \$ 50.000 los fondos asignados al plan.

Esto implica que la inversión prevista para el programa se reduciría un 24,5% nominal de acuerdo al monto devengado en 2021. El último proceso de apertura de inscripciones para acceder a los créditos Procrear II destinados a la construcción de viviendas fue entre julio y agosto y si bien se esperaba que hubiera dos instancias más a lo largo del año no hay certezas de que ello ocurra considerando el reciente ajuste presupuestario. Según el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, a cargo del programa, en julio unas 19.000 viviendas distribuidas en 19 provincias (incluye CABA) se encontraban en ejecución o en proceso de adjudicación o licitación para su construcción (+3000 respecto de enero). Por otra parte, los fondos presupuestarios para la construcción de viviendas sociales se ubican en los \$ 86.932 millones para 2022, 1,5% por debajo del presupuesto con el que concluyó el 2021.

Las expectativas sobre el segmento para la segunda mitad del 2022 dejan entrever una evolución que será de mayor a menor a medida que vaya morigerando el empuje procedente de la inversión pública producto del cambio de eje de la gestión económica. En efecto, vemos como escenario más probable una contracción de la gasto de capital en términos reales para el presupuesto 2023 a ser enviando al Congreso de la Nación. Por otra parte, el sector privado tampoco cuenta con argumentos para impulsar la actividad, con una economía estancada y afectada por la aceleración de la inflación que afecta negativamente los ingresos de las familias, y se espera una caída que será amortiguada por el reciente salto de la brecha cambiaria.

Edificación para otros destinos

La demanda del segmento extendió su recuperación pero todavía no se ven señales concretas de nuevas inversiones.

El segmento de edificios para otros destinos distintos a la vivienda se mantuvo estable durante el segundo trimestre del 2022, mientras que las actividades asociadas a este tipo de edificaciones continuaron, a modo general, evidenciando una progresión positiva.

El sector turístico siguió aportando buenas noticias con una *performance* destacada durante el invierno, si bien el margen de crecimiento se encuentra restringido por una conectividad aérea que sigue lejos de regresar al nivel de operación pre pandémica. Las pernотaciones hoteleras entre marzo y mayo de 2022 se ubicaron solo un 2% por debajo del mismo periodo de 2019. La mejora se basa en la recuperación del salario real en la segunda mitad de 2021, una mayor simplicidad para viajar dentro del país respecto del exterior (pago de vuelos, requisitos sanitarios, etc.), y el repunte del turismo internacional (50% del volumen pre pandemia). El Pre Viaje III (subsídios al consumo) previsto para octubre y noviembre consolidaría la tendencia positiva.

Los negocios comerciales y shoppings mostraron un nuevo avance de su recuperación y las ventas quedaron a solo 10% de la pre pandemia.

En consecuencia, la cantidad de locales ocupados sigue en aumento, con un alza de 10,4% interanual en junio de 2022 (-7,5% vs el registro de junio de 2019), lo que deriva en una caída de la cantidad de locales vacíos.

El mercado de oficinas se mostró estable en el segundo trimestre de 2022 en relación a la demanda tras un primer trimestre donde el interés para ocupar nuevos espacios se encontraba en alza. En términos de operaciones y de incorporación de metros cuadrados al inventario los progresos fueron escasos, por lo que, sin cambios relevantes en la oferta y en la demanda, los precios y la tasa de vacancia no variaron. Más allá del actual *impasse*, consideramos que el segmento se encuentra en un punto de partida para iniciar su recomposición a partir del avance de los proyectos de inversión en marcha y de un mayor interés por el desarrollo de nuevos proyectos luego de completado, a nuestro entender, el proceso de incorporación de la virtualidad y la modalidad *home office* en los espacios de trabajo.

El inventario de oficinas completó el segundo trimestre de 2022 sin incorporaciones por las reiteradas demoras y postergaciones de las entregas (se espera que se concreten en algún momento de este año). En junio 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).

EDIFICACIÓN PARA OTROS DESTINOS

En junio de 2022 se encontraban en construcción unos 264 mil metros cuadrados, lo que implica un incremento de 12% en comparación del trimestre anterior. Este guarismo equivale a un 15,2% del inventario rentable (no se consideran los metros cuadrados no rentables).

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 46,9% 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 apenas negativa (-923 m²) en el segundo trimestre de 2022 para las oficinas A/A+ de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que el interés por ocupar o reubicarse en nuevos espacios se mantuvo calmo (pocas transacciones en el periodo). Sin grandes variaciones entre la oferta y la demanda la vacancia se ubicó en 16,4% entre abril y junio de 2022, +0,4 p.p. respecto del trimestre previo. En relación al mismo período del 2021 el aumento de la vacancia fue de solo 0,1 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 10,1 p.p..

En lo que respecta a la renta abonada volvió a registrarse una tenue disminución en el segundo trimestre 2022 producto de la persistencia de una vacancia elevada. El precio mensual solicitado por metro cuadrado para las oficinas A/A+ fue de USD 23,5, el cual se traduce en un descenso de 1,3% contra el trimestre previo y de 1,9% en relación al mismo periodo de 2021.

La mirada prospectiva de mediano y largo plazo del segmento es positiva en términos generales. Después de haber dejado atrás a 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

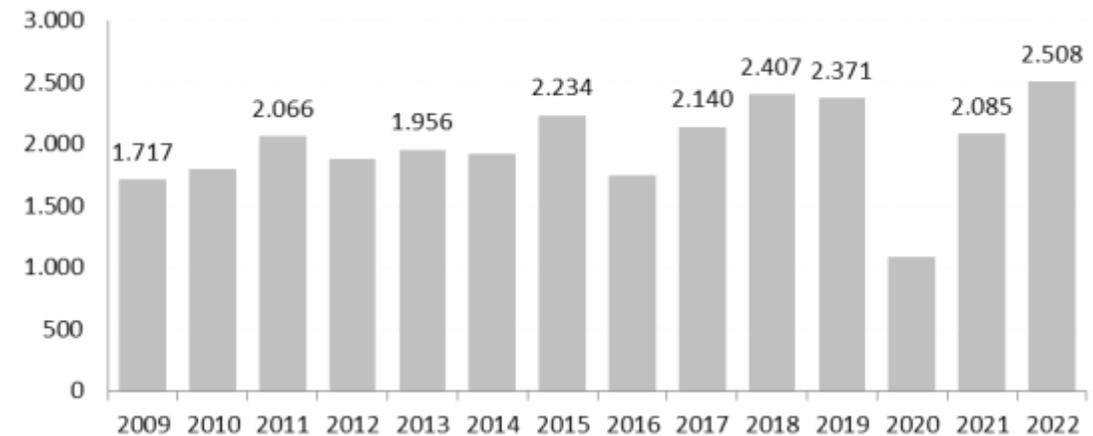
La obra pública habría alcanzado su pico en el segundo trimestre de 2022 y está en la mira para reducir el gasto público.

La obra pública tuvo un excelente segundo trimestre de 2022 para consolidarse como motor de la actividad sectorial. Los indicadores relacionados con las obras de envergadura reflejaron un desempeño destacado dentro de un panorama positivo en términos generales.

El progresivo aumento de la inversión pública desde 2020 hasta finales de 2021 (superando el máximo previo de mediados de 2017 en términos reales) explica el comportamiento actual del segmento. No obstante, comienzan a aparecer señales de agotamiento de este proceso virtuoso con la moderación de la inversión del Estado Nacional (análisis de base caja) y el primer recorte presupuestario ligado a la obra pública luego de los cambios en el Ministerio de Economía.

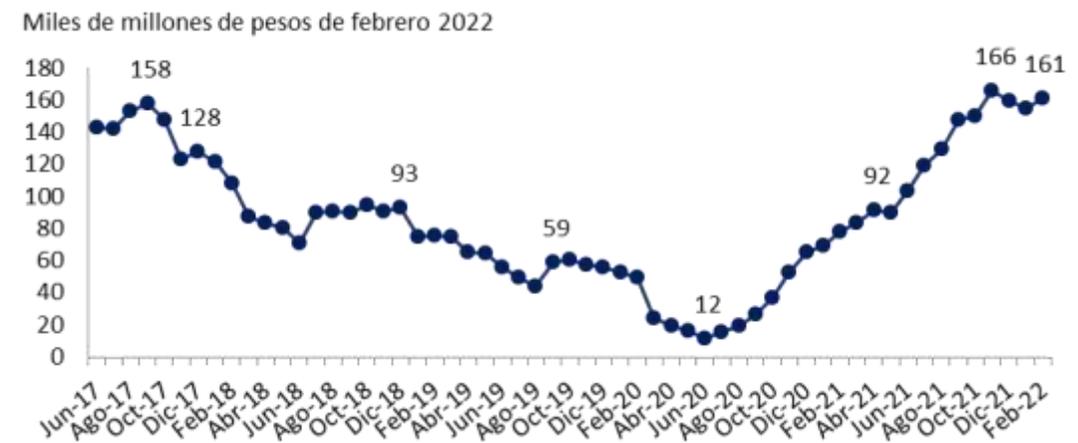
Recordemos que, según el sitio especializado Construar, en los últimos seis meses con datos disponibles (septiembre 2021 – febrero 2022) se licitaron obras por \$ 877.642 millones (+210 interanual). Esto se traduce en un incremento real de 106% interanual y de 226% en términos reales de hacer la comparativa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

CONSUMO DE CEMENTO PORTLAND A GRANTEL
Enero a junio de cada año (en miles de tn)



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

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



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

OBRA PÚBLICA

Los indicadores líderes para el seguimiento de la obra pública evidenciaron un muy buen progreso del segmento para el segundo trimestre del 2022. El consumo de cemento a granel creció 26,4% interanual en el segundo trimestre de 2022 (+14,5% vs mismo período de 2019). En el caso del hormigón elaborado, la demanda creció un 29,6% interanual en el segundo trimestre de 2022 (-11,6% vs. segundo trimestre 2019). Pasando al consumo de hierro redondo y aceros, los guarismos indicaron un incremento de 22,8% interanual en el segundo trimestre de 2022 (+19,5% frente al mismo período de hace tres años). Por último, el consumo de asfalto utilizado para realizar obras viales presentó un incremento de 9,6% interanual entre abril y junio de 2022 (-26,2% 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 siete meses de 2022, ya sea por inversión directa o por transferencias a las provincias, ascendieron a los \$ 543.651 millones, y aumentaron un 81,4% interanual en términos nominales, lo que da cuenta de un incremento en términos reales de 13,8% si se considera que la inflación del período fue de 59,3%. La erogación de fondos públicos destinados a obras también fue superior a la relevada en los mismos meses de 2019 en un 323% nominal y 24,6% en términos reales.

El presupuesto vigente del Estado Nacional relacionado a la inversión de capital (sin contar inversiones financieras) para 2022 asciende a \$ 1.304.907 millones a finales de agosto, monto que supera en 8,6% al presupuesto de 2021 en términos nominales con una inflación que se encuentra por encima del 70%. Del total, la suma de \$ 896.446 millones (69%) pertenece a transferencias a las provincias para gastos de capital (caída de 2,4% interanual), mientras que el 31% restante (\$ 408.461 millones) se ejecutará como inversión real directa (incremento de 44,1%).

Según la oficina de presupuesto, hacia finales de agosto de 2022, se devengaron gastos por \$ 624.193 millones de la inversión de capital, es decir, alrededor de un 47,8% del monto presupuestado (se pagó el 34,2%), lo que se traduce en un ritmo de ejecución normal, apenas superior al relevado a la misma altura del 2021 (44,2% de ejecución).

Para la segunda mitad del año la evolución del segmento sería de mayor a menor de acuerdo a una inversión pública que ya habría entrado en una senda descendente. Esperamos que la actividad mantenga cierto impulso hasta septiembre u octubre para luego comenzar a declinar a medida que vaya reduciéndose la inyección real de fondos. Por otra parte, la reciente reducción presupuestaría sobre el plan Pro.Cre.Ar. aporta un claro indicio de que la obra pública se encuentra en la mira para reducir el gasto público ante la necesidad de acotar el déficit fiscal y el financiamiento del BCRA al Tesoro.

La obra pública tuvo un excelente segundo trimestre de 2022 para ser el motor de la actividad sectorial (pero ya no lo será).

Para la segunda mitad del año la evolución del segmento sería de mayor a menor de acuerdo a una inversión pública que ya habría entrado en una senda descendente. Esperamos que la actividad mantenga cierto impulso hasta septiembre u octubre para luego comenzar a declinar a medida que vaya reduciéndose la inyección real de fondos. La reciente reducción presupuestaría sobre el plan Pro.Cre.Ar. aporta un claro indicio de que la obra pública se encuentra en la mira para reducir el gasto público para acotar el déficit fiscal.

Construcciones petroleras

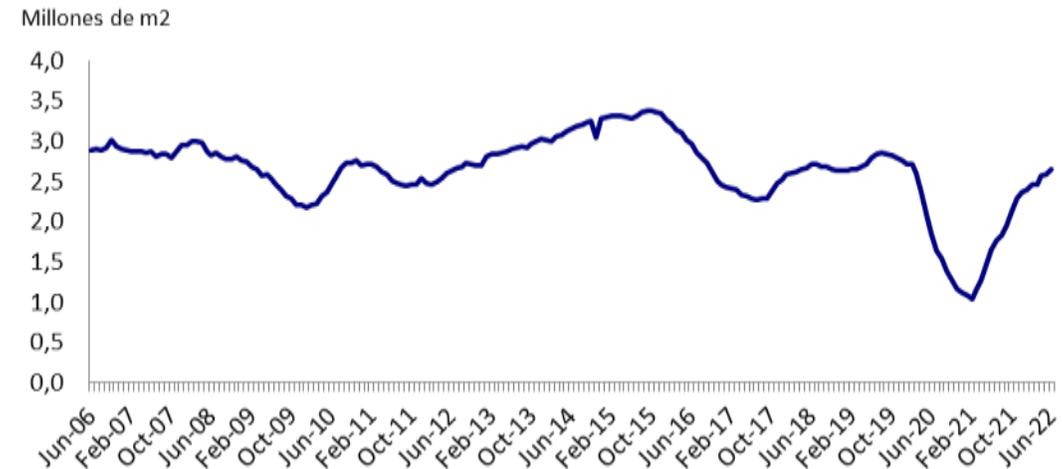
Las construcciones petroleras retoman cierto impulso después de una pausa en los primeros meses del año.

Las construcciones relacionadas con la industria hidrocarburífera se recuperaron en el segundo trimestre de 2022 tras un flojo comienzo de año, si bien no lograron igualar la marca registrada en los meses finales de 2021.

Mientras tanto, la producción de gas y petróleo ratificaron su buen momento al evidenciar nuevamente un excelente desempeño productivo. En el caso del crudo la mejora sigue estando asociada al crecimiento del consumo interno y de las exportaciones en un contexto de precios muy favorables para el sector. Para el gas natural el avance se encuentra explicado por un consumo interno que se mostró firme en el invierno bajo un sendero de precios que, si bien se encuentran desanclados de los valores de referencia internacional, siguen siendo convenientes para las empresas.

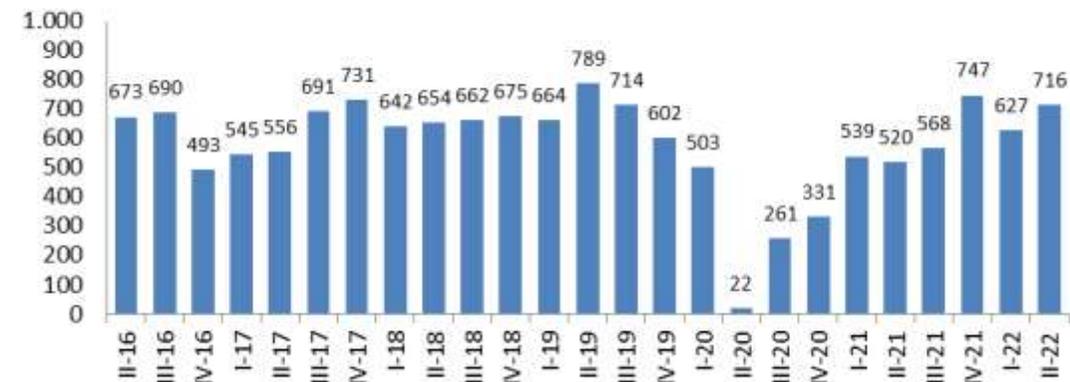
En el segundo trimestre de 2022, los metros perforados, principal indicador del segmento, crecieron 37,5% interanual y quedaron un 9,3% por debajo del registro del mismo periodo de 2019 cuando se alcanzó la segunda mejor cifra de los últimos siete años.

CONSTRUCCIONES PETROLERAS
Acumulado en 12 meses



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

CONSTRUCCIONES PETROLERAS



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

CONSTRUCCIONES PETROLERAS

En lo que respecta a los pozos terminados y en perforación, dos de los indicadores relevantes del segmento, también advertimos una mejora en el segundo trimestre de 2022 en comparación con lo ocurrido en los meses previos. En contraposición se encuentran los equipos de perforación activos, cuando después de alcanzar la cifra de 54 en abril y retornar a 51 equipos en julio (misma cifra que en febrero). Estos guarismos, igualmente, se encuentran muy por encima de lo relevado a la misma altura de 2021 (33 y 45 equipos operativos en abril y julio de 2021, respectivamente).

Otro indicador que coincidió en mostrar un avance durante el segundo trimestre de 2022 fueron las etapas de fracturas. Después de un débil comienzo de año los registros mensuales fueron en aumento y hasta se logró superar el récord de etapas en mayo (1180 vs 1122 de nov-21). En julio de 2022 se realizaron 1115 fracturas para completar unas 6777 etapas en el acumulado de los primeros siete meses del año (+27,2% interanual).

Las expectativas continúan siendo positivas para la segunda mitad de 2022, donde esperamos que las construcciones petroleras tengan un desempeño similar al registrado en el primer trimestre a medida que avancen las inversiones planificadas de acuerdo al buen momento que atraviesa el sector (en crecimiento y con un buen *set* de precios). Hacia el mediano plazo las perspectivas también son favorables a partir de las inversiones previstas para ampliar la capacidad de transporte, principal escollo para extender el margen de crecimiento productivo en los próximos años.

PRINCIPALES INDICADORES DE LAS CONSTRUCCIONES PETROLERAS							
Concepto	Unidad	Ene - Jun 2021	Ene - Jun 2022	Variación interanual	II-21	II-22	Variación interanual
Producción de gas	Millones de metros cúbicos	21.352	23.705	11,0%	10.998	12.221	11,1%
Producción de petróleo	Miles de metros cúbicos	14.328	16.312	13,9%	7.282	8.289	13,8%
Equipos de perforación activos	Promedio mensual	39	50	28,6%	41	51	23,6%
Metros perforados	Miles de metros cuadrados	1.059	1.343	26,7%	520	716	37,5%
Pozos terminados	Cantidad	290	359	23,8%	139	200	43,9%
Pozos en perforación	Promedio mensual	69	79	14,7%	74	83	11,2%
Consumo tubos sin costura	Miles de toneladas	123	134	8,9%	81	76	-6,2%

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

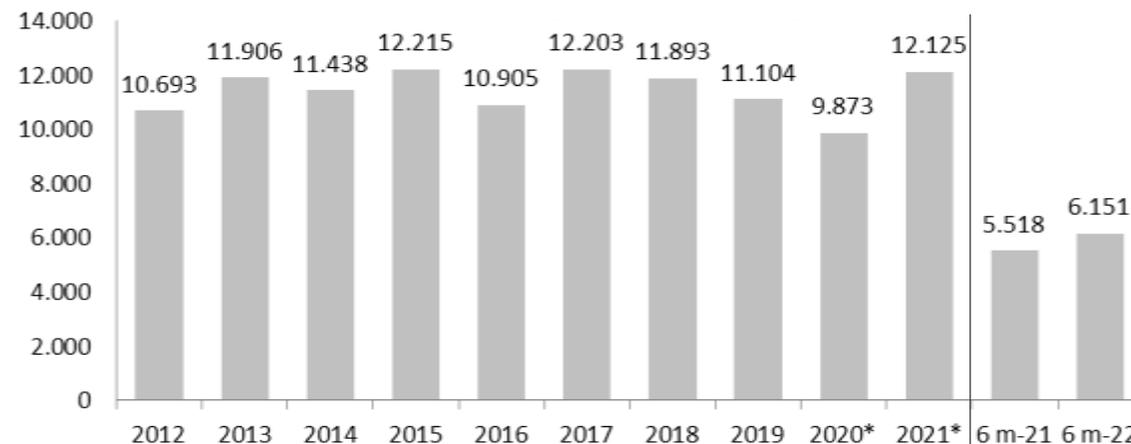
Materiales para la construcción

Segundo trimestre de 2022 positivo para la demanda de materiales liderada por la obra pública.

Los despachos de cemento completaron el primer semestre de 2022 con un crecimiento de 11,5% interanual (+11,6% vs el registro del primer semestre de 2019). La senda positiva de la demanda de cemento acumula 21 meses de crecimiento interanual en los últimos 22 meses relevados (la única caída en enero pasado con pico de casos de COVID-19). Según datos preliminares, los despachos extendieron su buen momento en julio de 2022 al mostrar un alza de 9,4% interanual (+14,3% vs mismo mes de 2019).

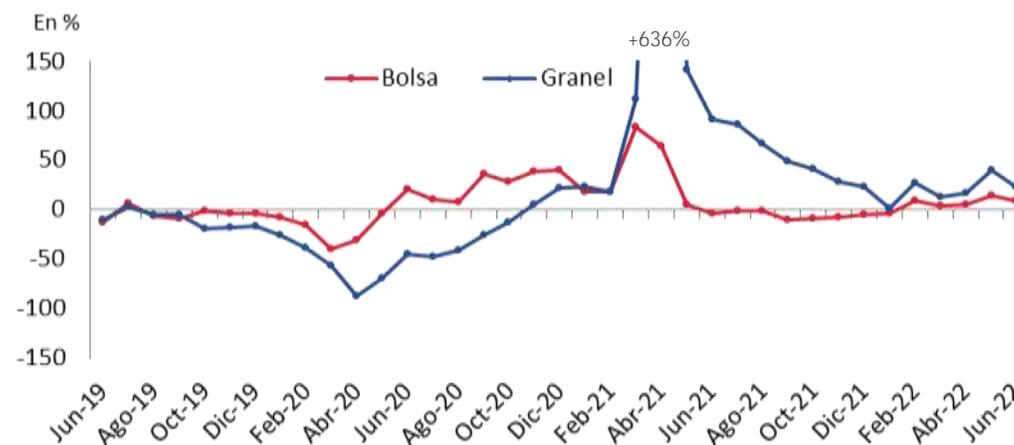
En los primeros seis meses de 2022 se despacharon 6151 miles de toneladas, de las cuales el 99,1% se destinaron al mercado interno. En la apertura de la demanda local por tipo de envase (consumo aparente), los despachos a granel (más relacionadas con la obra pública) mostraron un alza de 20,3% interanual (sexto trimestre de alza en fila), mientras que el consumo en bolsas (más utilizados en obras privadas) se incrementó un 6,1% interanual y representó el 58,8% del total consumido localmente. Para completar, las exportaciones crecieron 7,8% interanual en el primer semestre de 2022 (aportaron el 0,9% de los despachos totales).

DESPACHOS DE CEMENTO PÓRTLAND
Anual y primeros seis meses de cada año (en miles de tn)



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

VARIACIÓN INTERANUAL DEL CONSUMO DE CEMENTO
SEGÚN TIPO DE ENVASE



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

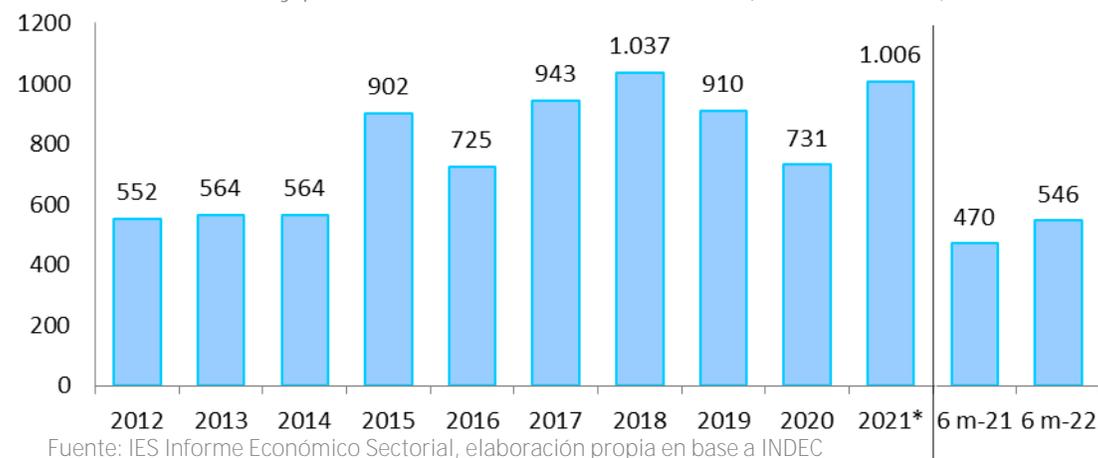
MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

En lo que respecta a los demás insumos relevantes de la construcción, el desempeño durante el segundo trimestre de 2022 fue positivo en términos generales a partir del impulso de los materiales más relacionados con la obra pública, si bien los insumos ligados a obras privadas, como edificios y viviendas, también mostraron una evolución positiva. En el primer semestre de 2022 se produjeron 545,7 miles de toneladas de hierro redondo para hormigón, lo que implicó un incremento de 16% interanual (+24,5% interanual en el II-2022). El consumo aparente de este material coincidió en mostrar un alza de 12,4% interanual en los primeros seis meses del corriente (+22,8% en el II-2022). La producción de pisos, cerámicos y revestimientos cayó 7% interanual en el primer semestre de 2022, cuando en el segundo trimestre la merma fue de solo 0,1% interanual. En cuanto al consumo aparente se produjo un descenso de 0,6% interanual en el primer semestre de 2022 (+3% interanual en el segundo trimestre de 2022).

Para completar, el Índice de Producción Industrial (IPI) coincidió con el ISAC en mostrar un buen desempeño. La producción de vidrio creció 7,7% interanual entre enero y junio de 2022, mientras que la producción de cemento registro un alza de 12,2% interanual en el mismo período. El resto de los materiales acompañó el escenario positivo al registrar un incremento de 5,7% interanual en el primer semestre de 2022. De hacer la comparativa con el mismo periodo de 2019, se comprueba un alza para los tres segmentos. Se destaca el vidrio (+28,2%), seguido por el resto de los materiales (+14,8%), y completa el cemento (+11,9%).

PRODUCCIÓN DE HIERRO REDONDO PARA HORMIGÓN

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



CONSUMO APARENTE DE LOS INSUMOS REPRESENTATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Material	Var. % respecto de igual período año anterior		
	jun-22	II-22	Ene a Jun-22
Nivel general del ISAC	7,2	11,8	6,5
Artículos sanitarios de cerámica	10,3	7,9	6,0
Asfalto	-4,0	9,6	15,5
Cales	2,5	9,2	5,9
Cemento Pórtland	14,8	16,1	11,5
Hierro redondo para hormigón	15,7	22,8	12,4
Hormigón elaborado	24,5	29,6	16,1
Ladrillos huecos	-8,2	-1,9	-5,9
Mosaicos graníticos y calcáreos	-1,9	5,8	7,5
Pinturas para construcción	9,3	10,0	-0,5
Pisos y revestimientos cerámicos	8,1	3,0	-0,6
Placas de yeso	22,3	20,3	9,4
Yeso	8,0	13,2	9,8
Resto (1)	20,6	25,9	27,4

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 acompañó la mejora de la actividad con un crecimiento destacado en el segundo trimestre de 2022.

Las ventas de insumos para la construcción completó un primer semestre de 2022 en franco crecimiento a partir del impulso de la obra pública que benefició a las grandes empresas (las ventas minoristas perdieron fuerza después de abril). Casi todos los insumos medidos en el ISAC evidenciaron un alza en el consumo respecto de 2021.

Mercado inmobiliario

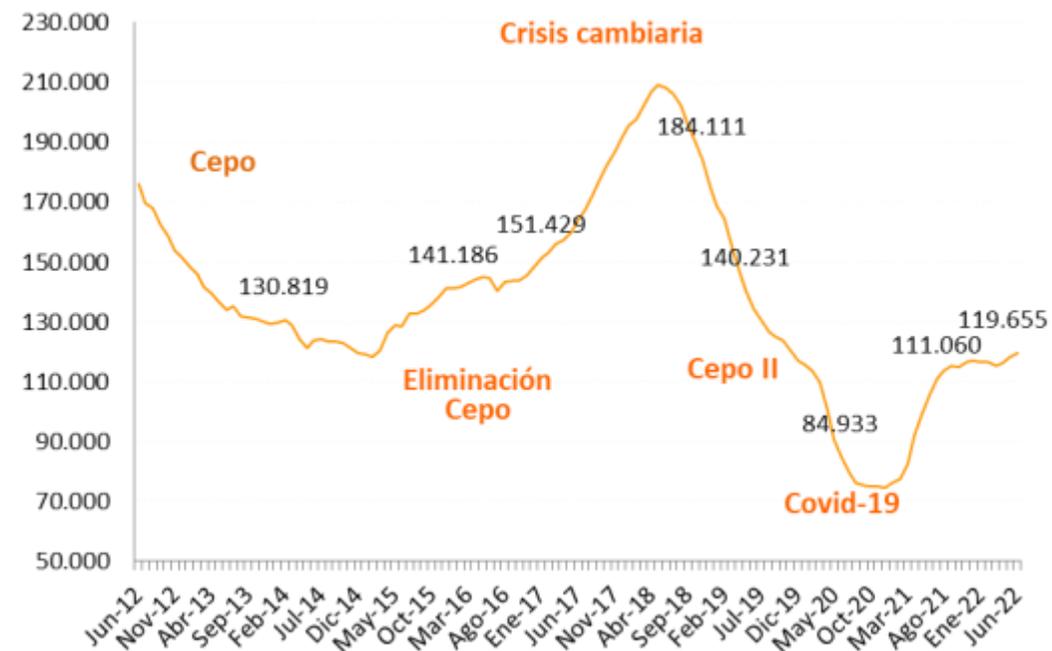
Buen repunte de las operaciones en el mercado inmobiliario en el segundo trimestre.

Las escrituraciones mostraron una mejora considerable en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad de Buenos Aires entre abril y junio de 2022. Las operaciones realizadas en ambas jurisdicciones en el segundo trimestre de 2022 crecieron 15,5% interanual y superaron en 7,4% el registro correspondiente al mismo período de 2019. De considerar el primer semestre de 2022 las escrituras crecen un 5,5% interanual.

A nuestro criterio son dos los argumentos que explican la mejora. El primero corresponde a la persistente baja nominal de los precios de venta en dólares de las propiedades y el segundo se relaciona con la estabilidad de los tipos de cambio alternativos (*blue*, MEP y CCL) y el achicamiento de la brecha cambiaria. Esta combinación permitió aumentar la capacidad de compra real de las propiedades por parte de las familias medida en moneda dura.

En la Ciudad de Buenos Aires se concretaron 5304 escrituraciones en el segundo trimestre de 2022, lo que se traduce en un alza de 26,7% interanual (-2,7% en relación al mismo periodo de 2019). Mientras tanto, en la provincia de Buenos Aires se efectuaron 23.022 escrituras entre abril y junio de 2022, con un incremento de 11,9% interanual (+11,6% 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.

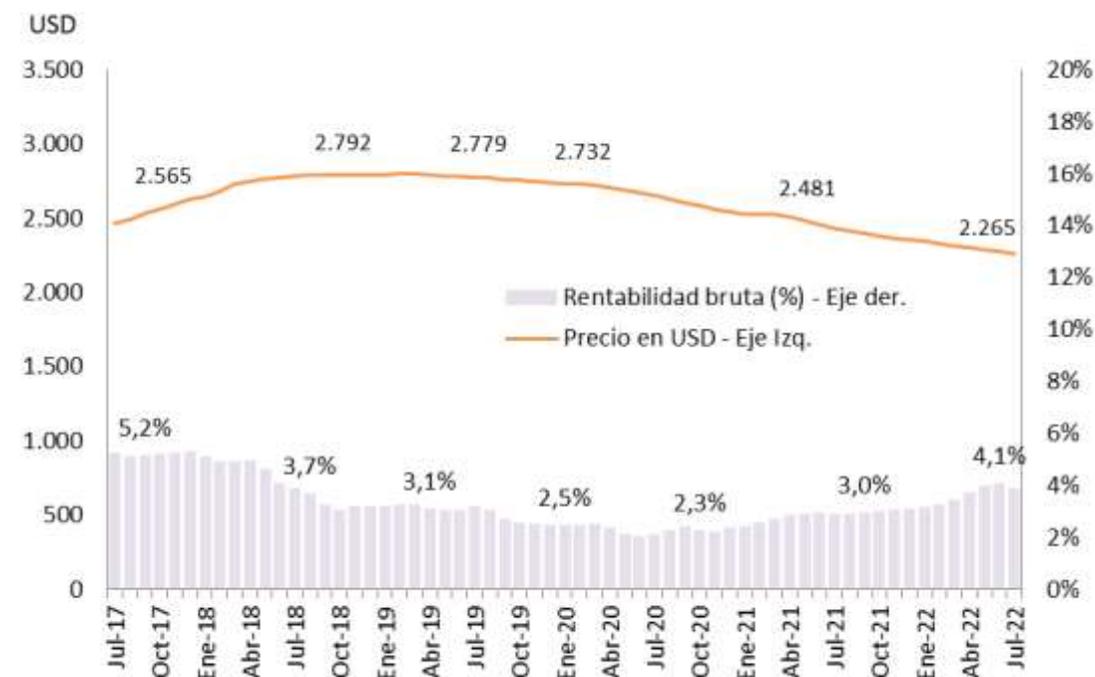
MERCADO INMOBILIARIO

A pesar del avance registrado de las operaciones en el segundo trimestre de 2022 todavía no se aprecia un cambio de tendencia en lo que refiere a la evolución negativa que acumulan los precios de publicación de las unidades a la venta en los últimos tres años. La sobreoferta todavía existente en el mercado sigue ejerciendo presión sobre los vendedores a la hora cotizar sus propiedades, si bien fuentes del mercado coinciden en que poco a poco comienzan a desaparecer las rebajas a la hora de concretar las operaciones (llegaban a ser del 20% del precio publicado inicialmente). La estabilidad del *stock* de unidades a la venta en los portales online, la cual se extendió durante el segundo trimestre, representa un elemento clave para reducir el exceso de oferta.

Según el relevamiento del sitio Zonaprop los precios publicados de las propiedades volvieron a caer en todos los segmentos (a estrenar, usados, etc.) de los principales centros urbanos en el segundo trimestre del año. En la Ciudad de Buenos Aires el valor promedio por m² se encontraba en los USD 2265 durante julio de 2022 (-7% interanual). Desde el máximo previo, registrado en marzo de 2019, los precios acumulan una caída de -19,1%.

Las estimaciones de Zonaprop indican que la renta bruta promedio del alquiler trepó a 3,88% durante julio de 2022 (+0,9 p.p. con respecto a julio 2021), por lo que regresó a niveles similares de mediados de 2018 a partir de la recuperación iniciada desde finales de 2020 (previo a la crisis cambiaria de 2018 la rentabilidad superaba el 5%). Se requieren 26 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

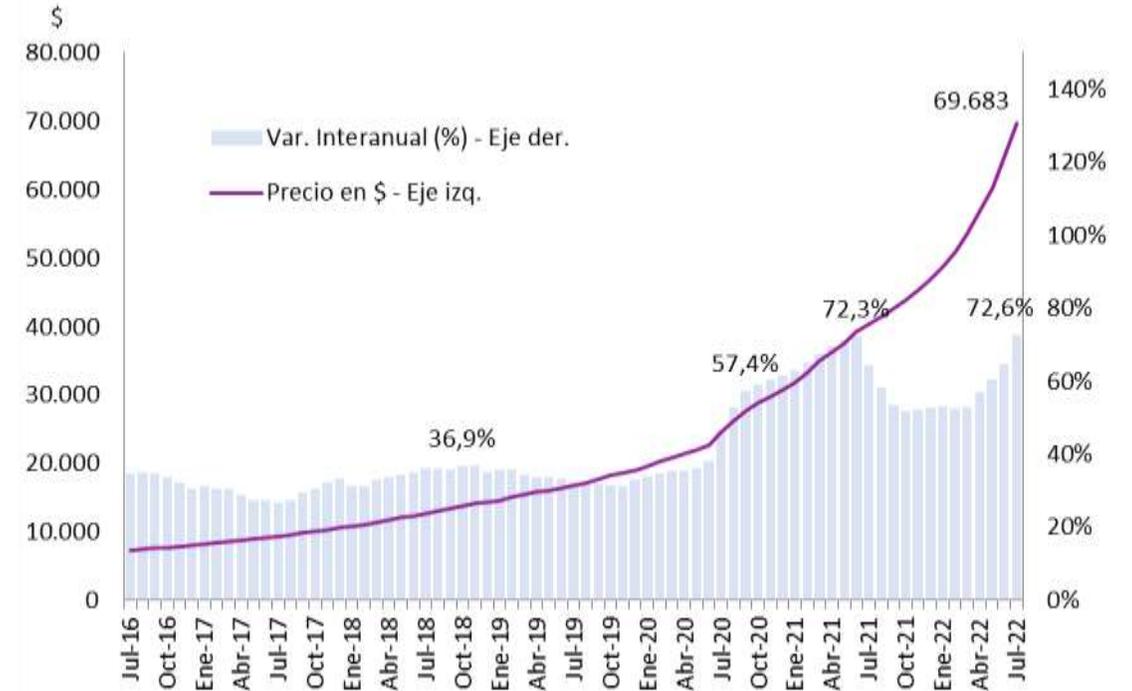
Los valores solicitados para el alquiler de viviendas mostraron nuevamente una aceleración en su ritmo de incremento y volvieron a superar a la inflación, también en ascenso. Tomando como referencia la Ciudad de Buenos Aires, entre mayo y julio de 2022 el aumento promedio mensual fue de 7% (vs 5,9% del IPC) cuando en los tres meses previos se había ubicado en el 5,3% mensual.

En julio de 2022 el valor de los alquileres registró un alza de 72,6% interanual cuando la inflación se ubicó en el 71% para el mismo periodo, por lo que se mantiene la cercanía entre los precios de locación y el resto de los bienes y servicio de la economía a diferencia de lo ocurrido en 2020. 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 59% interanual en julio de 2022. En los últimos doce meses, considerando periodo agosto 2021 – julio 2022, el incremento del valor pretendido por los propietarios para la locación fue del 57,4% interanual contra una inflación de 56,5%.

La aceleración del alza del precio de los alquileres se encuentra asociada a una mayor nominalidad de la economía en general, en un contexto donde la oferta de unidades para la locación no logra repuntar, si bien logró acotar la caída que acarrearaba desde mediados del año pasado. La ausencia del debate en torno a una nueva ley de alquileres en la agenda pública durante los últimos meses habría aportado cierta tranquilidad en el mercado.

PRECIOS PUBLICADOS EN \$ PARA ALQUILER

Departamentos de 2 ambientes en CABA



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

Las operaciones en el mercado inmobiliario mostraron una mejora considerable en el segundo trimestre del año.

El aumento de la capacidad de compra real de las propiedades por parte de las familias medida en moneda dura (a partir de la persistente baja de los precios de venta en dólares de las propiedades y la estabilidad de los tipos de cambio alternativos *-blue*, MEP y CCL-) hasta julio dieron lugar a la mejora. No obstante y a pesar del avance de las operaciones, los precios siguieron a la baja, lo que demuestra la sobreoferta todavía existente.

Precios de la construcción

Los costos de la construcción se alinean a la inflación por el aumento de la incertidumbre y el salto de la brecha cambiaria.

Los costos de la construcción volvieron a acompañar la aceleración de la inflación a partir de mayo y, a diferencia de lo ocurrido entre finales de 2021 y principios de 2022, superaron el alza del índice general de precios. Según el índice de costos de la construcción (ICC) del INDEC, los precios de la construcción aumentaron 21% entre mayo y julio de 2022 (en el primer trimestre del año habían aumentado 12,5%), y se ubicaron por encima de la inflación general (18,8%). En julio de 2022 el ICC registró un incremento de 58,4% interanual (vs 71% de inflación).

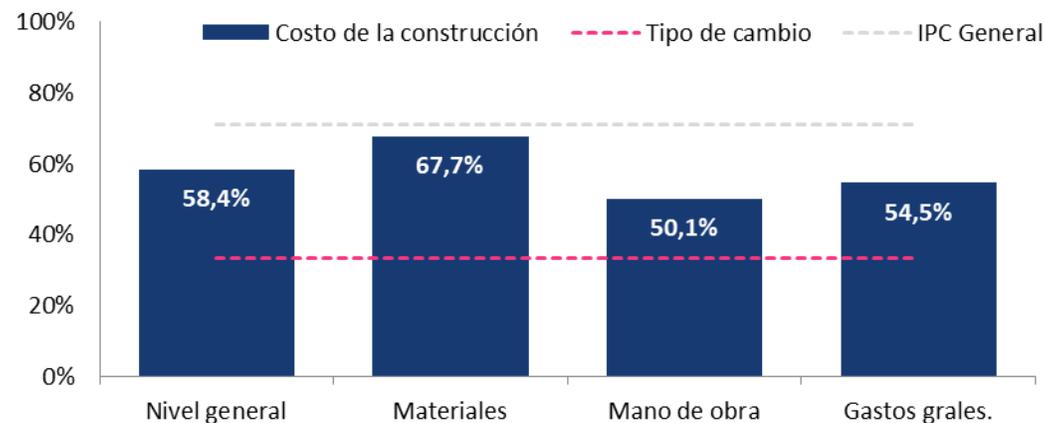
De analizar el ICC medido en moneda dura el escenario difiere ante un abaratamiento del costo de la construcción en dólar «billete» tras el salto del tipo de cambio paralelo en julio provocado por el aumento de la incertidumbre tras la renuncia de Guzmán al Ministerio de Economía. El ICC medido en dólar *blue* cayó 16% entre mayo y julio del corriente para regresar a niveles similares de mediados de 2021 (-2,9% interanual julio). Mientras tanto, el ICC medido con el tipo de cambio oficial sigue en alza ante una depreciación insuficiente del Banco Central para seguir de cerca a la inflación (+6,8% entre mayo y julio de 2022 y +18,7% interanual en julio).

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 JULIO 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 los últimos tres meses relevados (mayo-julio 2022) fue de 21,6%, lo que también implica una aceleración de la tasa de incremento de los precios de la construcción (vs. 14,7% en el primer trimestre). En julio de 2022 la variación interanual fue de 67,4%, superior a la fuente oficial por contar con una mayor ponderación de los materiales.

Desglosando el ICC entre sus principales componentes, los materiales de la construcción sobresalieron al registrar un alza de 23,4% entre mayo y julio 2022 (vs. 12,5% del primer trimestre), la más alta entre los segmentos del sector. El fuerte salto de los tipos de cambio financieros por la incertidumbre alrededor de los cambios de la gestión económica impulsaron los aumentos de precios de los insumos por cautela. En el último registro de julio de 2022, el alza mensual fue de 12,3% y la interanual de 67,7%.

El componente mano de obra mostró un importante incremento de 19,2% entre mayo y julio de 2022 a partir de los ajustes previstos del haber básico en paritarias (10% en mayo y 9,1% en junio –20% acumulado–). Los ingresos de los trabajadores apenas lograron superar a la inflación (18,8%), lo cual es una buena noticia considerando lo ocurrido en los meses previos. El registro interanual de julio marca un alza de 50,1% contra un aumento del IPC de 71% interanual. De analizar la evolución en los últimos doce meses (agosto 2021 – julio 2022) las conclusiones son similares, con una pérdida del poder adquisitivo de los trabajadores en el último tiempo, ya que el incremento de la mano de obra fue de 50,6% interanual contra una inflación de 59,3%.

Para completar, los gastos generales coincidieron en registrar una aceleración en el ritmo de incremento de los precios al presentar una suba de 17,9% entre mayo y julio de 2022. La tendencia al alza se encuentra alineada 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.). Por otra parte, también acompañaron en la misma dirección los aumentos de las tarifas de los servicios públicos con efecto en junio. Mientras tanto, algunos servicios de alquiler como andamios, volquetes, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc. mostraron alzas superiores al 30% en los últimos tres meses relevados. En julio de 2022, el alza interanual del apartado alcanzó el 54,5%.

En vistas al tercer y cuarto trimestre del 2022 anticipamos una desaceleración del ritmo de incremento de los costos de la construcción y alinearse apenas por debajo de la inflación. Lo indicado ocurriría por dos razones. La primera se debe a la estabilidad que muestra el tipo de cambio en sus cotizaciones financieras, lo que trae cierta calma a las empresas a la hora de remarcar precios, y la segunda está relacionada con los ajustes previstos de los salarios básicos de los trabajadores que se encontrarían en línea con la evolución del índice general de precios. Los haberes aumentarían 6,7% en agosto, 6,1% en septiembre, 5,9% en octubre y 5,6% en noviembre. (26,7% acumulado). Por último, los servicios públicos no presentarían cambios en los próximos meses a sabiendas de que la segmentación tarifaria afecta únicamente a usuarios de hogares residenciales.

Rentabilidad

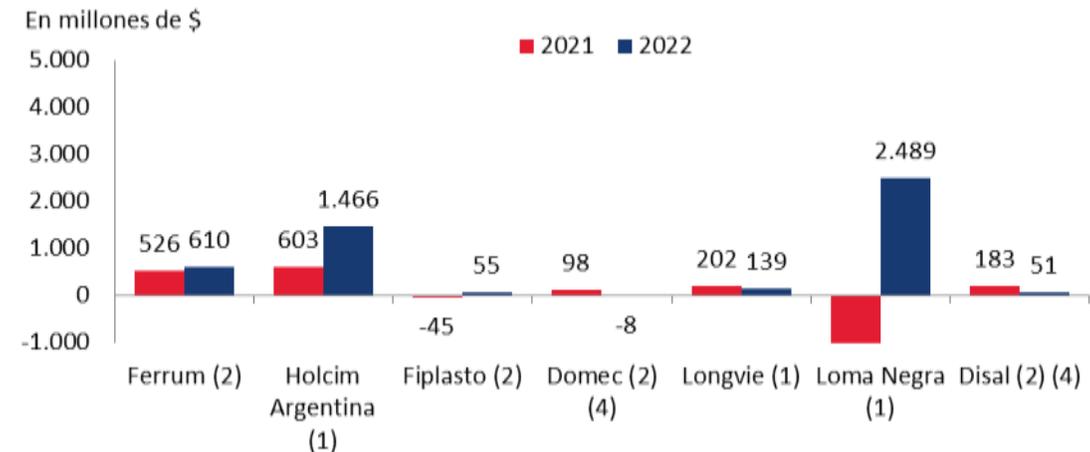
Los balances de las empresas de la construcción tuvieron un flojo desempeño desacoplados de la actividad y las ventas.

En el segundo trimestre de 2022 los estados de resultados de las empresas del sector presentaron un deterioro de su situación económica en relación al mismo periodo de 2021. Las ventas solo registraron crecimiento en casos puntuales, mientras que los resultados operativos tendieron a deteriorarse por costos en alza. Como en el trimestre previo, la disminución de los sobrepuestos (caída de los precios de los materiales en términos reales) explicaría este comportamiento.

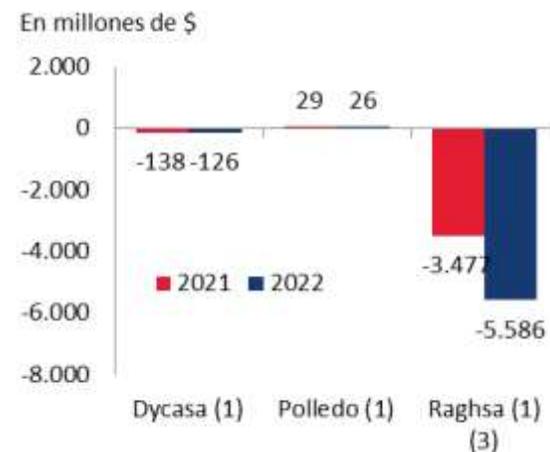
Las empresas ligadas al consumo fueron las más afectadas por esta nueva realidad de mayor volumen de ventas pero menor margen de rentabilidad. Los resultados operativos tendieron a deteriorarse en la medida que los costos se mantuvieron en aumento. Por su parte, las firmas constructoras no registraron grandes cambios en términos operativos (ingresos y costos estables) en sus hojas de balance. En el caso de Raghsa, el deterioro se explica por la revaluación de propiedades.

Por último, las desarrolladoras y comercializadoras tendieron a mostrar un retroceso de su resultado operativo. Las abultadas pérdidas de IRSA en el primer trimestre de 2022 y 2021 corresponden a revalorización de propiedades.

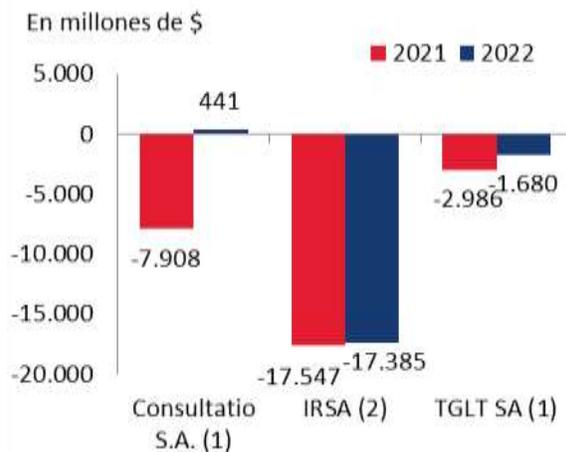
RESULTADOS DE LAS EMPRESAS DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN



RESULTADOS DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS



RESULTADOS DE LAS EMPRESAS DESARROLLADORAS



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

Notas: (1) segundo trimestre 2022 / (2) primer trimestre 2022 / (3) Período comprendido entre marzo y mayo de 2022 / (4) período comprendido entre febrero y abril de 2022.

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

Perspectivas

La actividad de la construcción perderá impulso en los próximos meses a medida que vaya perdiendo fuerza el empuje de la obra pública. La inyección de fondos públicos cedería terreno en la segunda mitad del 2022 en línea con el recorte presupuestario para el plan Pro.Cre.Ar. y el cambio de visión de la gestión económica, con una mirada más celosa acerca del déficit fiscal del Tesoro Nacional. Por otra parte, el salto de la brecha cambiaria y el aumento de la incertidumbre generados tras la salida de Guzmán del Ministerio de Economía tenderán a aplacarse con el correr de los meses, pero no sin antes tener un impacto negativo sobre el consumo de las familias de acuerdo a la pérdida del poder adquisitivo originada por una nueva aceleración de la inflación. No obstante, la autoconstrucción puede mostrar cierta mejoría más cerca del final del 2022 de mantenerse en los valores actuales los costos de los materiales en dólar «billete».

Las ventas del sector comenzarían a retroceder en línea con una menor demanda de las obras de envergadura. La demanda de insumos para la construcción cedería terreno en la segunda mitad del año a medida que se reduzca la inyección de fondos públicos para la ejecución de obras. Por lo tanto, el diferencial existió hasta el momento entre los materiales asociados a las obras de envergadura y los que están ligados a las viviendas tenderá a desaparecer en perjuicio de las ventas de las grandes empresas.

El empleo sectorial enfrenta un desafiante segundo semestre de 2022. Con la obra pública cediendo terreno en términos de actividad es muy probable que las empresas de mayor tamaño, usualmente ligadas a las obras de envergadura, dejen de contratar personal, en primera instancia, y luego reduzcan sus planteles de trabajo en la medida que se confirme una reducción de la inversión pública para 2023. Por el momento las empresas del sector coinciden en que la cantidad de trabajadores se mantendrá sin cambios según las expectativas relevadas por el INDEC.

Los aumentos previstos de los haberes por paritarias aseguran un piso cercano a la inflación para los costos de la construcción. El ICC seguirá de cerca a la inflación durante el tercer y cuarto trimestre del 2022, si bien anticipamos una desaceleración respecto de lo ocurrido entre mayo y julio. El salario básico de los trabajadores aumentará 6,7% en agosto, 6,1% en septiembre, 5,9% en octubre y 5,6% en noviembre (26,7% acumulado), lo que configura un ritmo mensual similar al índice general de precios. Por otra parte, el precio de los materiales tenderá a mostrar una importante morigeración frente a la estabilidad que muestra el tipo de cambio en sus cotizaciones financieras, lo que trae cierta calma a las empresas a la hora de remarcar precios. Los servicios públicos no presentarían cambios en los próximos meses (segmentación tarifaria afecta a usuarios residenciales).

Perspectivas

La obra pública comenzará a declinar en los próximos meses con la mira puesta en 2023. El nivel de inversión previsto en las licitaciones del segundo semestre de 2022 se encontraría lejano al pico alcanzado a finales del año pasado de acuerdo al grado de avance registrado en agosto y a los recortes presupuestados anunciados recientemente. Por lo tanto, el segmento irá perdiendo fuerza a medida que se terminen los proyectos en marcha. Será importante conocer cual es la inversión prevista en el presupuesto 2023 a ser enviado al Congreso para comprender el grado de compromiso que adoptará la inversión pública para reducir el déficit fiscal, sobre todo, teniendo en cuenta que se trata de un año electoral.

El segmento de viviendas se verá afectado negativamente por el recorte presupuestario a la obra pública. Con la disminución de los fondos asignados al plan Pro.Cre.Ar. por casi \$ 50.000 millones (23% del monto original) queda un margen acotado para seguir impulsando el segmento siendo que ya se ejecutó gran parte de la inversión prevista para la construcción de viviendas sociales. Mientras tanto, el sector privado podrá compensar parte de la retracción de la mano de las desarrolladoras, beneficiadas por la reciente caída del costo de los materiales en dólares. Esto mismo podría darle un ligero impulso a la inversión directa en ladrillos de las familias como alternativa al ahorro en un contexto de alta inflación.

Expectativas por la incorporación de nuevos espacios de oficinas en un escenario de incertidumbre y caída de costos para construir. Los proyectos en ejecución podrían acelerar su ritmo de avance en los próximos meses considerando la disminución de los precios de los materiales y de los salarios en dólares (cotizaciones alternativas). Por otra parte, el repunte de la demanda ligado al comercio, al turismo y al mercado de oficinas podría verse afectado ante el aumento de la incertidumbre.

Las construcciones petroleras continuarán con un crecimiento moderado en la segunda mitad del año. Las novedades en torno al avance de obras clave (gasoducto + plantas de gas natural licuado) para fomentar las exportaciones puede favorecer las inversiones en el sector. Perspectivas positivas en relación a los metros perforados en los próximos meses.

Las operaciones en el mercado inmobiliario se verían afectadas por el salto de la brecha cambiaria. Las escrituraciones tenderán a caer a partir de julio luego de la importante suba de dólar en sus cotizaciones financieras (se reduce la capacidad de compra de las familias en dólar «billete»). Esto daría lugar a una continuidad de la caída de los precios de venta, aunque consideramos que una moderación de la baja se encuentra próxima con el *stock* de unidades a la venta estable.

Principales Noticias

- Los empresarios del sector celebraron la ley de Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda, que extenderá por un año el régimen de blanqueo para la construcción. Para los principales desarrolladores el impacto se sentirá sobretodo en los segmentos premium, en donde ya se incrementaron las consultas. Con esta norma, el Gobierno espera sumar entre u\$s 4000 millones y u\$s 5000 millones a los apenas u\$s 200 millones que fueron atraídos el año pasado hacia la Argentina durante los 120 días que duró el régimen en 2021.
- El gobierno argentino puso la mira sobre la industria del cemento y avanza con una investigación para determinar si las empresas del sector están aplicando sobrecargos a sus precios que terminan perjudicando a los clientes directos e indirectos. Concretamente, la CNDC busca determinar si los cuatro principales jugadores del mercado del cemento -las multinacionales Loma Negra, Holcim (ex Minetti), Cementos Avellaneda y la argentina Petroquímica Comodoro Rivadavia. Desde las empresas negaron cualquier tipo de cartelización o maniobra para aplicar sobrecargos.
- Barugel, la firma enfocada en el diseño, decoración y construcción, acaba de comprar un nuevo centro de logística en la localidad de Garín con una inversión de más de \$ 1000 millones. A punto de cumplir 90 años de historia en el país y como parte de un plan de expansión en la área metropolitana de Buenos Aires, Barugel también contempla la apertura de nuevas tiendas. De hecho, la empresa se propuso un ambicioso plan de inversiones para 2022 y 2023, con desembolsos del orden de los \$ 1600 millones para el bienio.
- El mercado inmobiliario empezaba a evidenciar signos de recuperación, pero la suba del dólar y la inestabilidad económica generaron un parate total. Según los datos del último informe de escrituras de la Ciudad de Buenos Aires, en junio se firmaron 3005 operaciones, se trata del mejor registro de los últimos cuatro años. La cantidad total de las escrituras registró en el sexto mes del año una suba de 23,2% respecto del nivel de un año antes, al sumar 3005 registros, mientras que el monto total de las transacciones realizadas escaló un 95,9%, con \$ 45.527 millones.
- Loma Negra tuvo superganancias durante el primer semestre de este año: su beneficio neto fue de \$6.090 millones en la primera mitad de este año, contra \$2.597 millones de 2021. Esto equivale a una mejora de 134,5% explicado principalmente por un mejor resultado operativo y una menor carga impositiva, según explicó la compañía.
- CEO de Criba constructora, tenemos récord de obras en marcha pero con impulso público serían aun más. Torres de oficinas y residenciales premium, shoppings, aeropuertos, hospitales y hasta templos. La constructora Criba cumple 70 años en actividad en el país con récord de metros cuadrados de construcción en todos los segmentos.
- La empresa Arinco, una de las elaboradoras de hormigón más grande de la región, invirtió \$100 millones para inaugurar una planta de elaboración en Bell Ville, Córdoba. El 75% de las ventas se realiza a industrias, constructoras, desarrollistas y municipios, mientras que el restante 25% es a particulares para el sector de viviendas. Con más de 32 años de trayectoria en la elaboración de hormigón, Arinco cuenta con dos plantas: una en Villa María y otra en Bell Ville.

GRACIAS POR ELEGIRNOS



**INFORME
ECONÓMICO
SECTORIAL®**

IES INFORME ECONÓMICO SECTORIAL
IES CONSULTORES - INVESTIGACIONES ECONÓMICAS SECTORIALES

Registro de la Propiedad Intelectual N° 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.ar / www.iesonline.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