

PROGRAMA INDICADORES CPAU

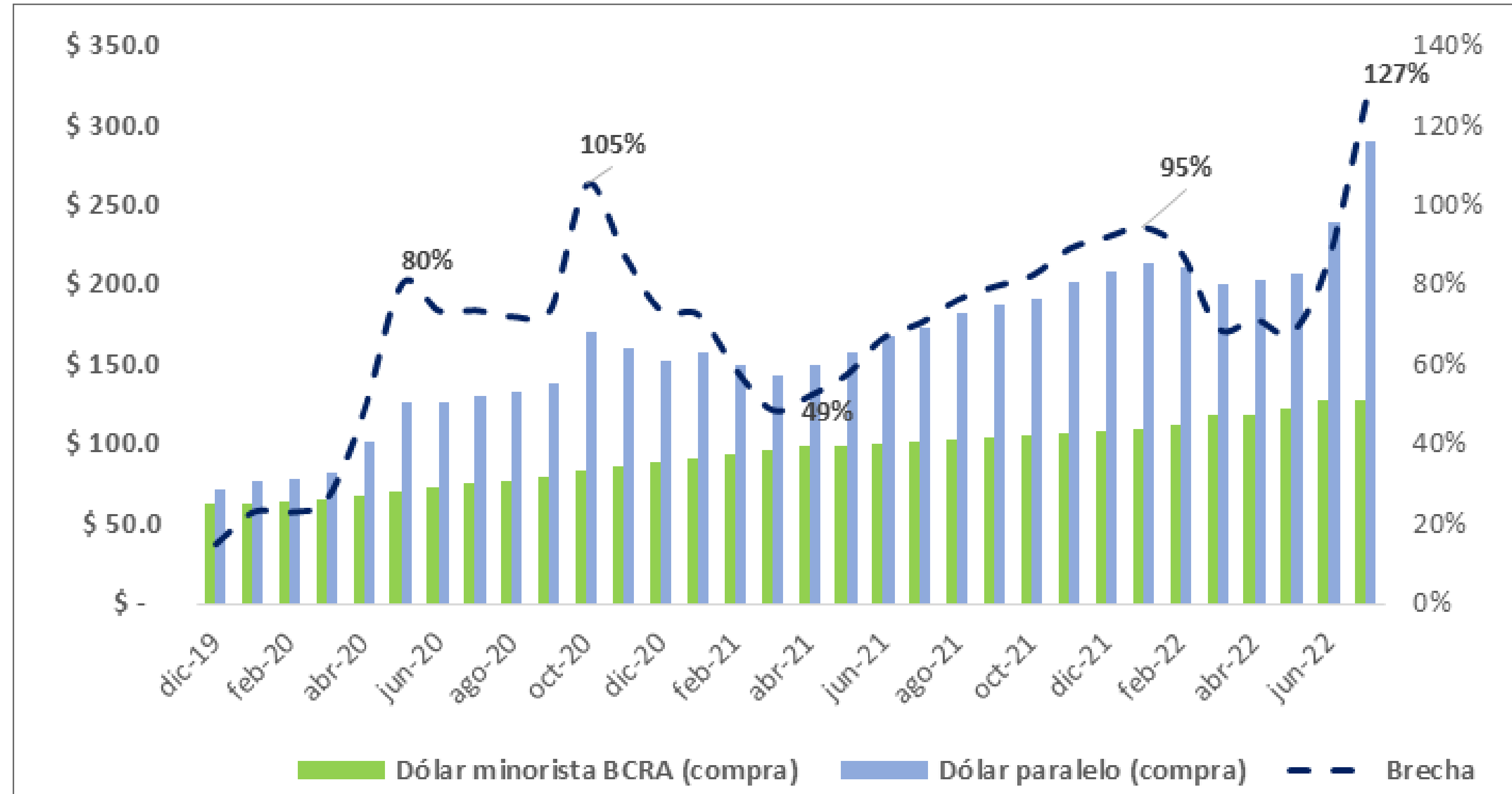
INFORME DE COYUNTURA

2022

1^{er} semestre

CPAU
consejo profesional de
arquitectura y urbanismo

Cotización dólar oficial, paralelo y brecha

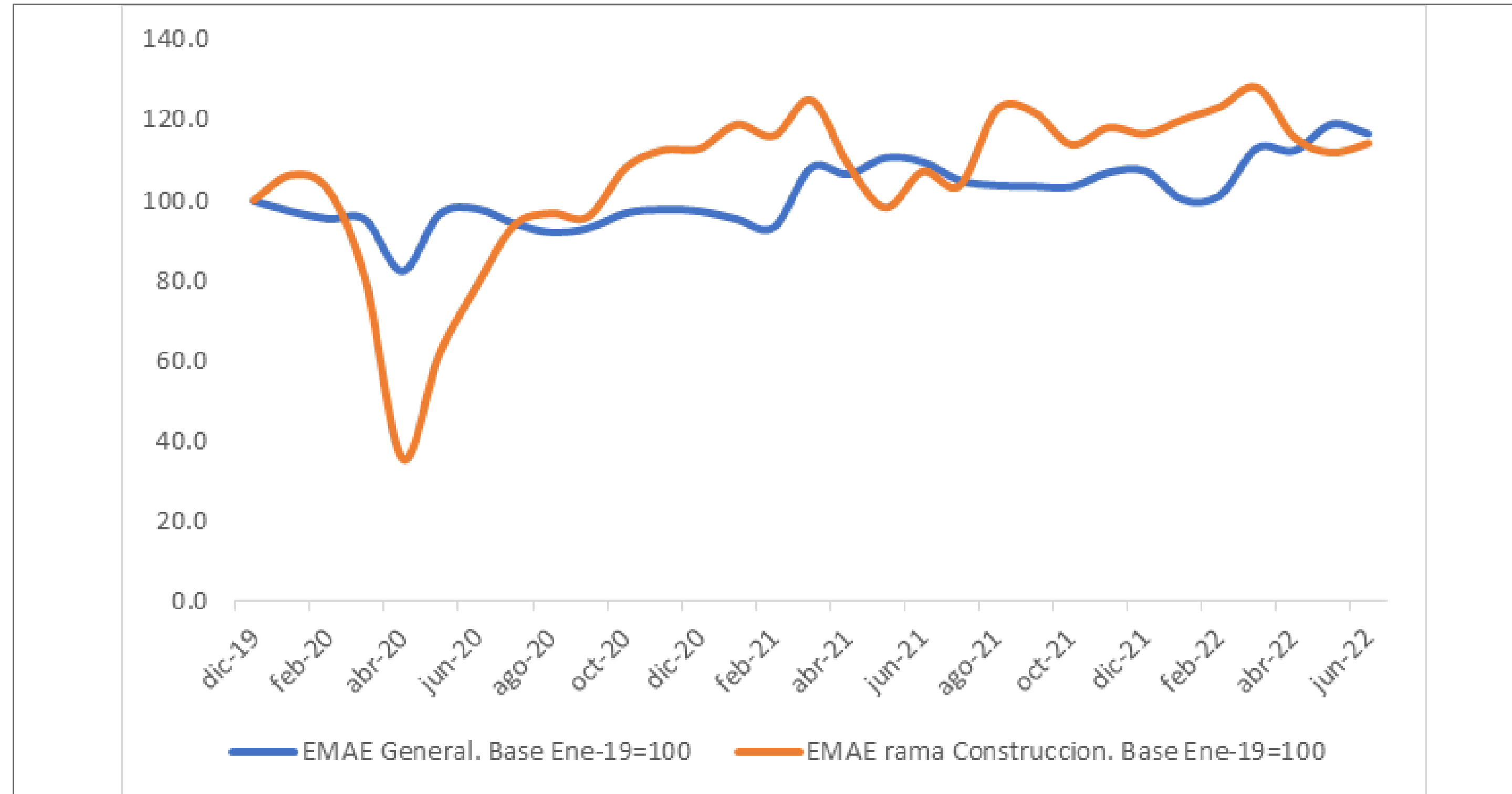


Fuente: elaboración propia en base a El Cronista y BCRA

El contexto macroeconómico de la Economía Argentina viene marcado desde el año 2018 por una situación de crisis cambiaria y monetaria crónica, lo que se expresa en la existencia de múltiples tipos de cambios paralelos. En julio de 2022 la brecha entre el dólar oficial y el paralelo batió un récord con un promedio de 127% pero que durante el momento más álgido de la corrida cambiaria superó 150% cuando el blue y los dólares financieros llegaron a \$350.

2. Actividad Económica General y Construcción

Evolución Estimador de la Actividad Económica General y Construcción dic 19 a may-22. Base dic-19=100

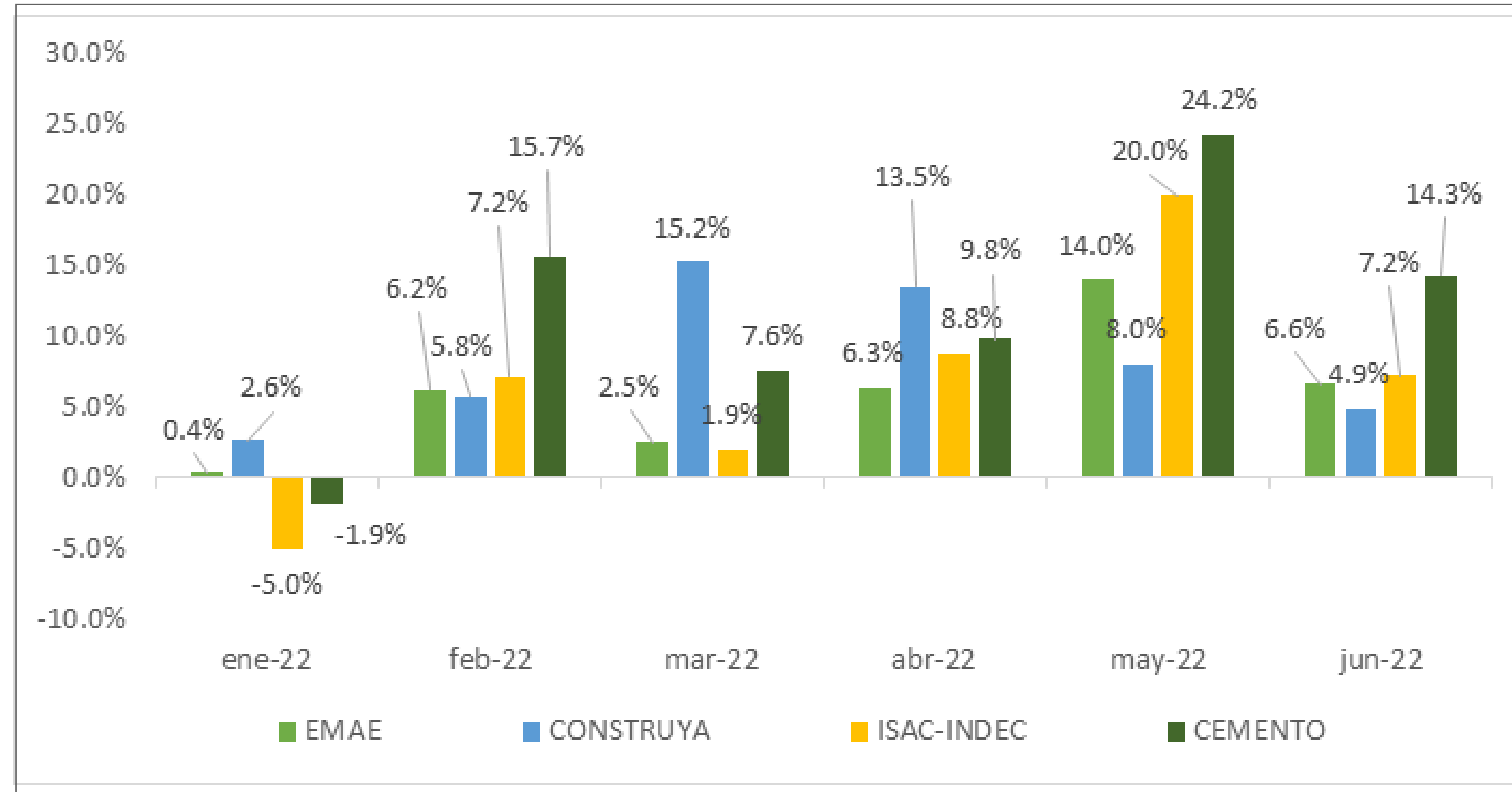


Fuente: elaboración propia en base a INDEC

En términos de la economía real, a pesar de los profundos desequilibrios macroeconómicos, tanto la actividad en general como la construcción vienen experimentando una marcada recuperación a partir de 2021, aunque los últimos datos disponibles muestran una ralentización en mayo de 2022.

3. La situación de la construcción

Evolución de los principales indicadores de la Construcción primer semestre 2022

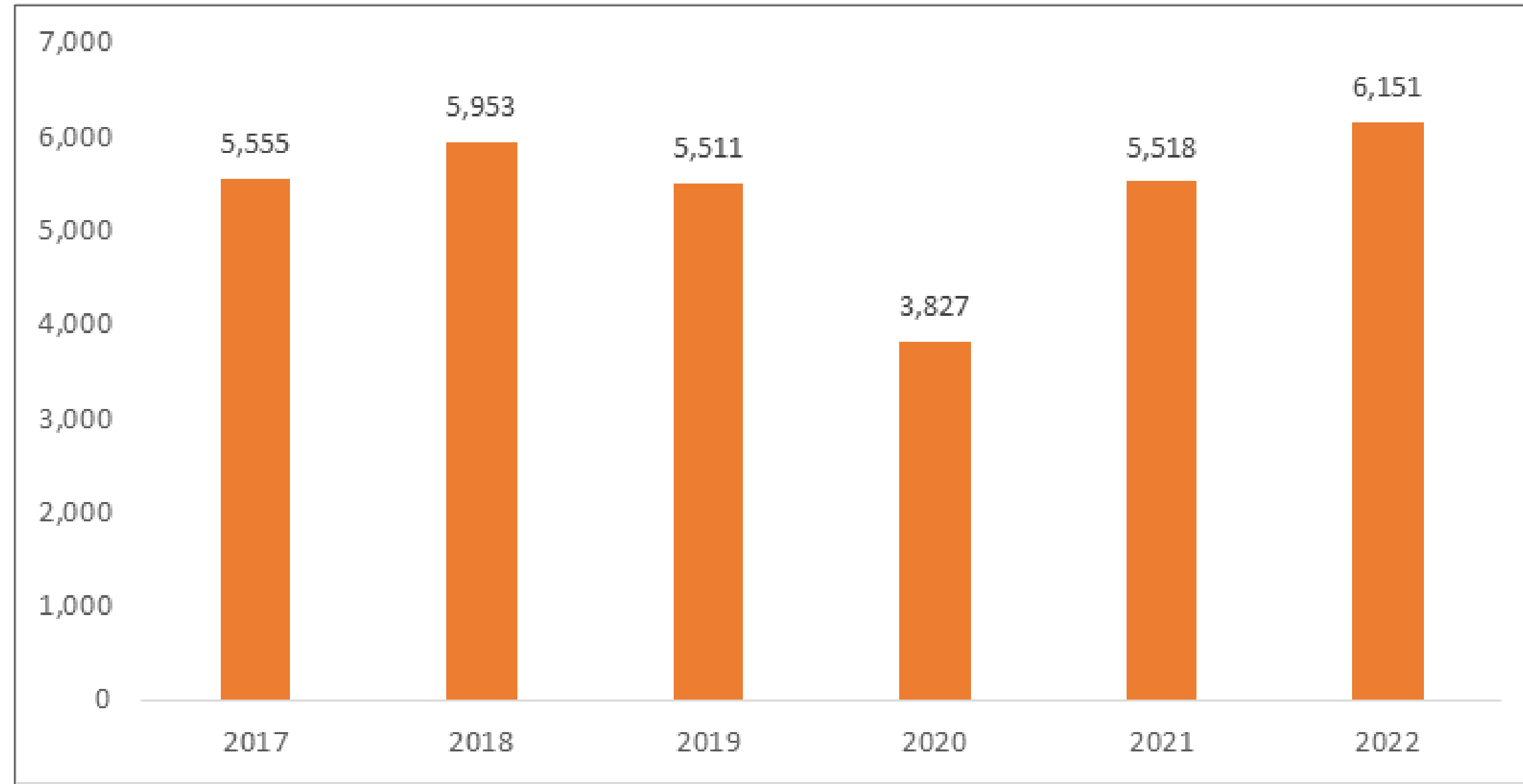


Fuente: elaboración propia en base a INDEC-Construya y AFCP

La consolidación de la actividad de la construcción en el primer semestre de 2022, es categórica. Tanto los índices oficiales como los de cámaras muestran mejoras muy significativas tomando como base de medición el año 2021. De hecho, los despachos de cemento acumulados a junio de 2022 son los máximos desde el año 2017.

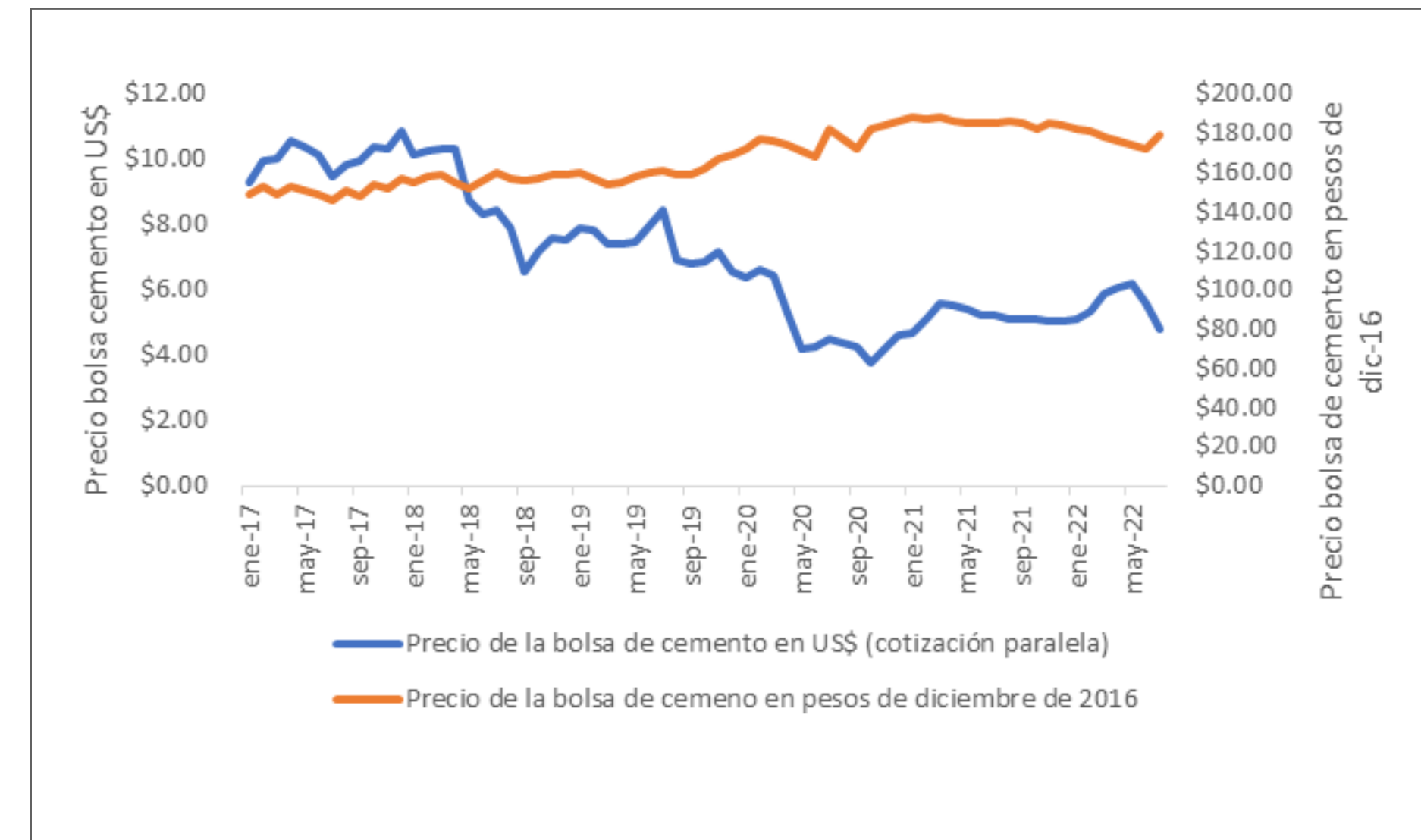
4. Despachos de cemento

Evolución de los despachos de cementos acumulados al primer semestre 2017-2022



Fuente: elaboración propia en base a AFCP

Costo de la bolsa de cemento en dólares paralelos y en pesos de diciembre de 2016

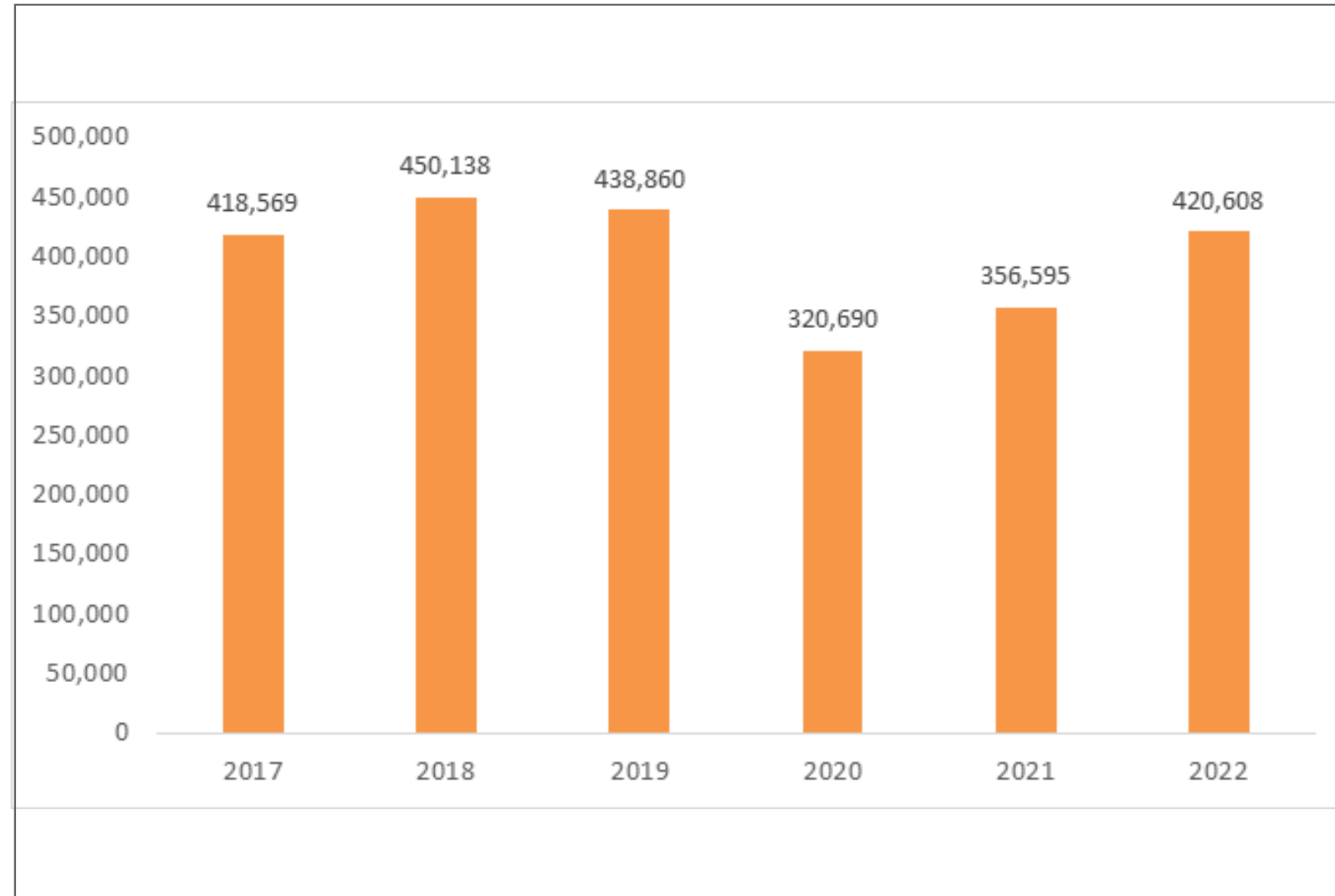


Fuente: elaboración propia en base a GALP inversiones

La coyuntura económica, incluyendo los desequilibrios macro, explican en gran medida la robustez de la construcción privada

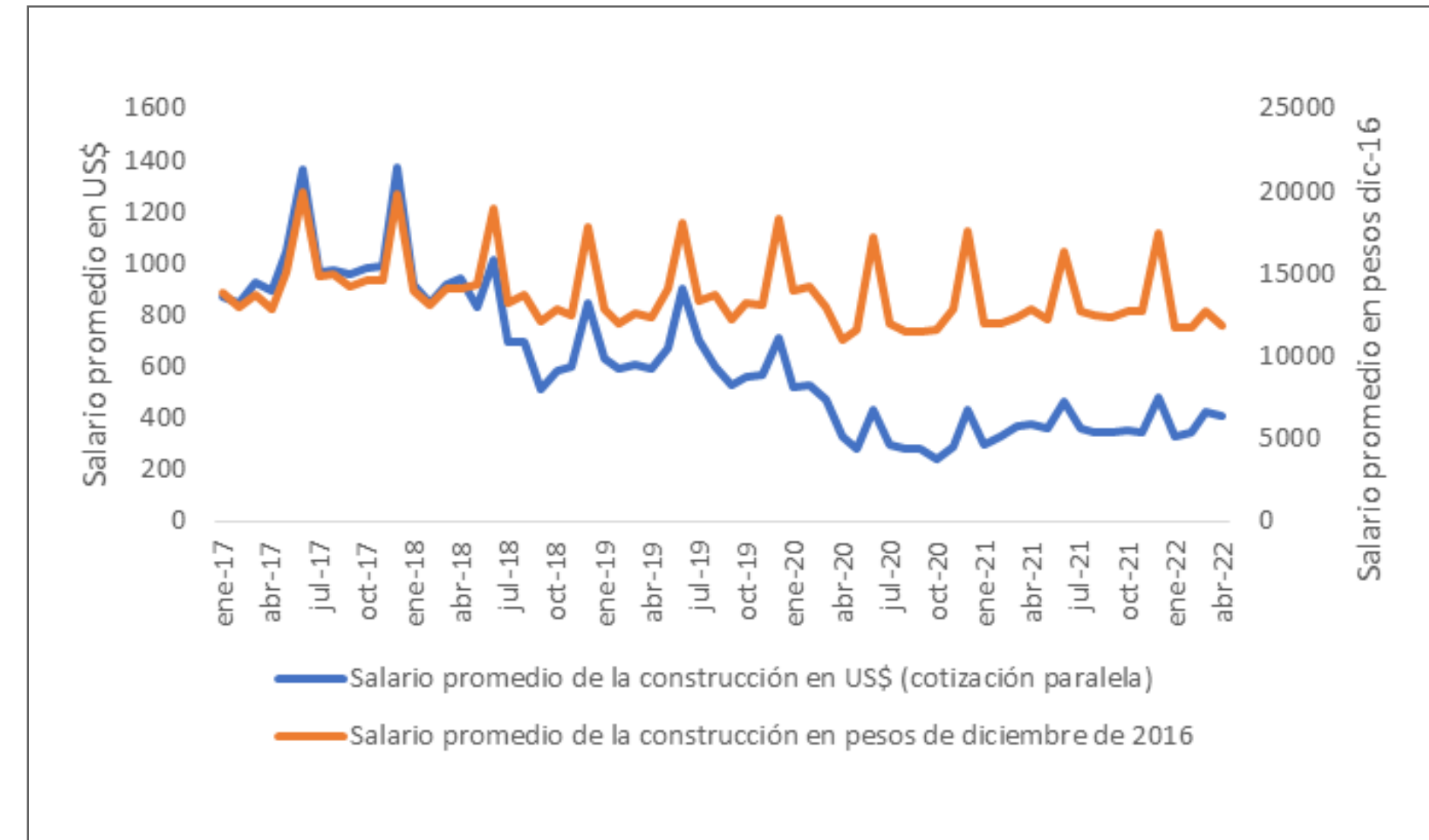
- La brecha cambiaria entre el dólar oficial y el paralelo, dejan a la construcción en un lugar privilegiado para la dolarización de excedentes en pesos. Mientras que gran parte de los costos están pesificados el producto final se cotiza en dólares. Es decir, a medida que la brecha cambiaria se fue incrementando el sector enfrenta costos decrecientes en dólares.

Evolución del empleo registrado en la construcción



Fuente: ISAC-INDEC Datos de referencia para el mes de abril de cada año.

Salario promedio en dólares paralelos y en pesos de diciembre de 2016



Fuente: elaboración propia en base a IERIC- incluye el aguinaldo.

En el último año es uno de los sectores que lidera la generación de empleo registrado, con más de 64.000 incorporaciones.

6. Costos de la construcción

Resumen de costos de la construcción y precio real

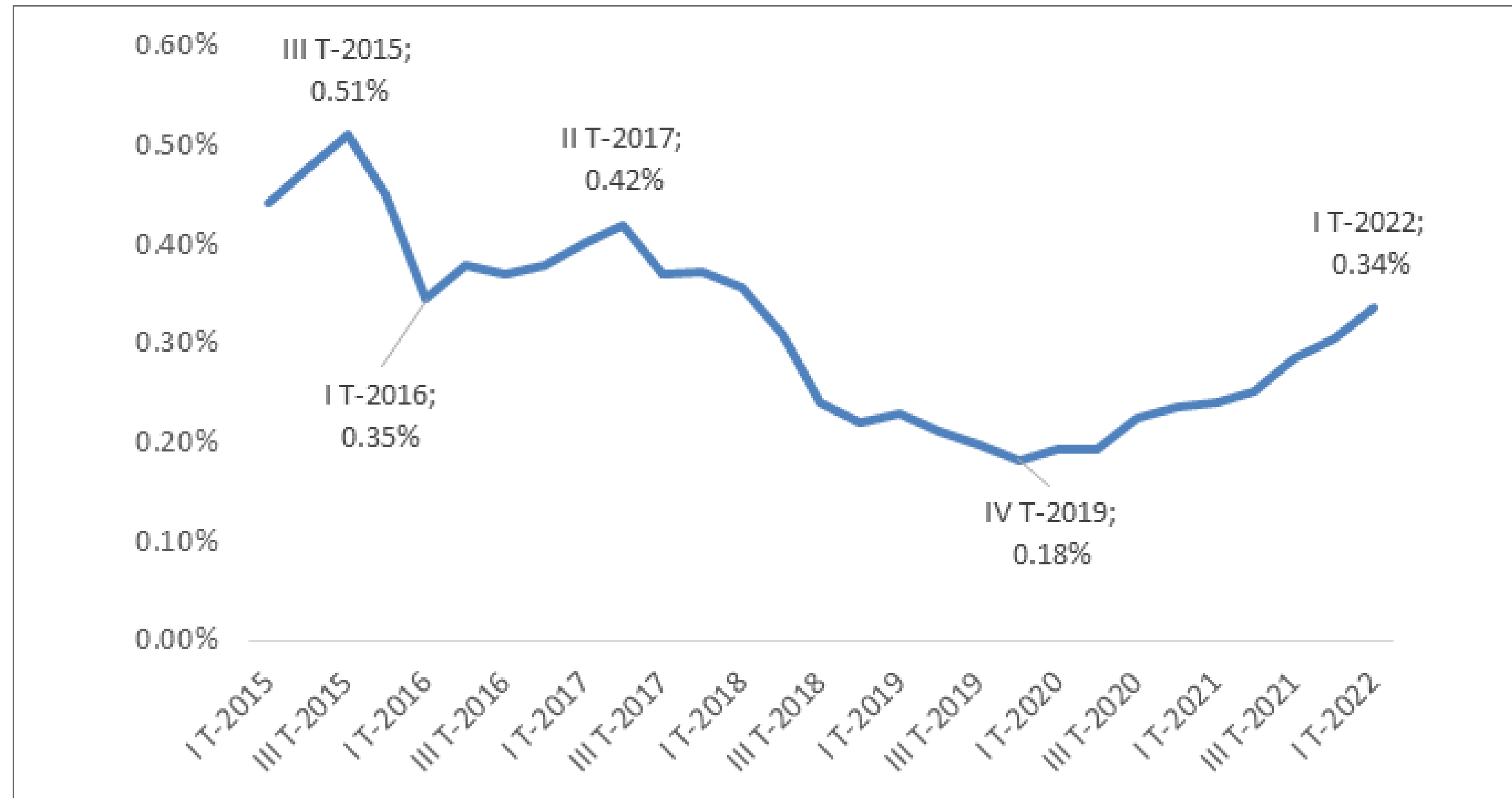
	Bolsa de cemento en US\$	Salario promedio construcción en US\$ (registrado)	Índice de costo de la construcción CABA en US\$	m ² promedio real CABA en US\$
ene-20	US\$ 6.36	US\$ 516	10,1	US\$ 2212
jun-22	US\$ 5.6	US\$ 408 (abril 2022)	8,25	US\$ 1841
variación	-12%	-21%	-18%	-17%

Fuente: elaboración propia en base a GALP inversiones; IERIC, Instituto de Estadísticas CABA y CEMA.

Aún considerando la fuerte caída en el valor del M2 ocurrida en CABA a partir de enero de 2020, el índice de costos de la construcción publicado por el instituto de estadísticas de CABA muestra una caída mayor que el valor de venta (considerando la cotización paralela, -18% en el costo de la construcción y -17% el valor del M2 real en dólares). Es decir, que aún en el contexto de fuerte caída de precios la caída en los costos dolarizados compensa durante el período la caída de precios.

7. Rentabilidad de alquileres

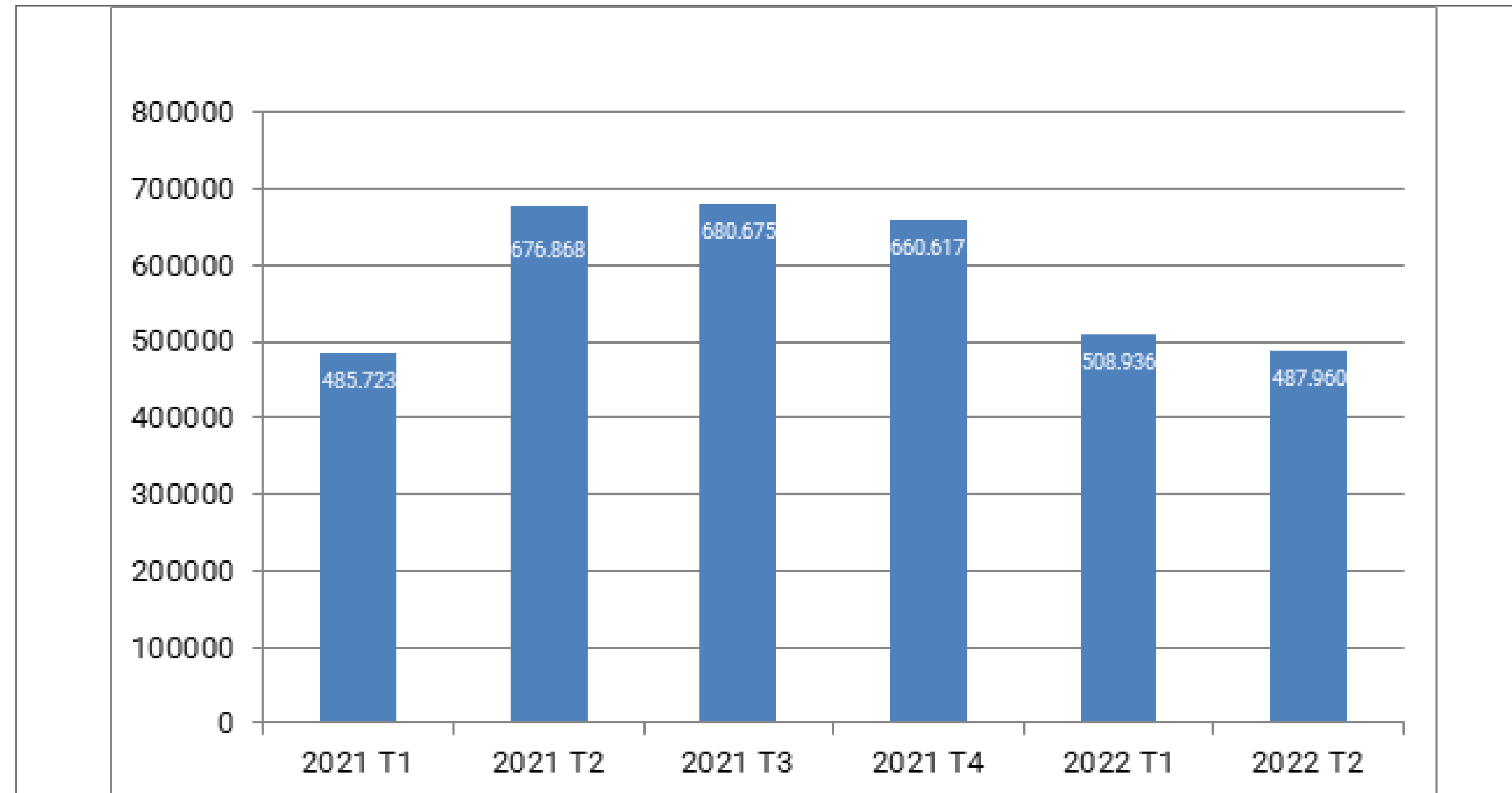
Índice de rentabilidad del alquiler respecto del valor de la propiedad



Fuente: Elaboración Propia en base DGE-GCBA y BCRA. Cálculos realizados respecto al tipo de cambio oficial

Durante los años 2021 y 2022, mejoró la rentabilidad del alquiler a pesar del descontento del sector con la nueva ley de alquileres que regula aumentos. Esto se debe a la caída en el precio de mercado de las propiedades (especialmente en CABA), y la reducción en la oferta de casas y departamentos para renta, lo que frente a una demanda estable incrementó el precio considerablemente.

m² Encomiendas de obra desde T1 2021 hasta T2 2022



Fuente: indicadores CPAU

Si tomamos las encomiendas registradas en el CPAU como un indicador de actividad futura, los números del primer semestre 2022 muestran una caída del 8% respecto del mismo semestre del 2021. Con la salvedad que el mes de junio muestra una significativa cantidad mayor en m² que los meses previos.

La actual coyuntura económica está signada por un alto nivel de volatilidad, sin embargo, las proyecciones para la construcción siguen siendo promisorias:

- Los dólares paralelos y financieros tocaron su máximo a fines del mes julio y actualmente la brecha cambiaria se encuentra en niveles cercanos al 100%. Si bien existe incertidumbre sobre el rumbo económico de los próximos meses, es esperable que la brecha se reduzca (vía devaluación y/o ingreso de capitales) pero manteniendo controles cambiarios lo que sigue haciendo la construcción una alternativa de inversión atractiva para la dolarización de excedentes.
- Se espera que el Gobierno siga apostando a la construcción como principal motor del crecimiento, tanto por la capacidad de generación de empleo del sector como por la relativamente baja participación de insumos importados respecto a otras actividades. Dada la restricción fiscal que atraviesa el Gobierno, se espera que los esfuerzos se concentren en la construcción privada en detrimento de la obra pública. (Impulso del crédito hipotecario, Plan Procrear, etc)
- La rentabilidad del alquiler se espera que siga mejorando en el mediano plazo, vía mejora en los salarios de los trabajadores registrados que actualmente se encuentra en mínimos históricos.
- El crecimiento económico se seguirá concentrando en sectores de renta alta, especialmente asociados a la exportación lo que fortalece la demanda de construcción como reserva de valor.
- La recuperación económica se concentró en muy determinados sectores asalariados formales, profesionales cuentapropistas y beneficios empresariales, que cuentan con excedentes para invertir en el sector. La demanda por inversión en el sector de Real Estate compensa la ausencia de crédito hipotecario.

10. Conclusiones Finales

- El sector de la construcción sigue mostrando indicadores con fuertes signos de recuperación, entra dentro del selecto de grupo de actividades que traccionan la recuperación del empleo.
- El valor de las propiedades en la Ciudad de Buenos Aires continúa aún con una tendencia hacia la baja, a diferencia de la recuperación que se viene evidenciando en el resto del país.
- En un contexto de incertidumbre cambiaria y regulaciones a la compra de moneda extranjera, la inversión en la construcción se convierte en una alternativa sencilla para dolarizar los ahorros en pesos.
- La construcción se abarató en dólares y se recomponen márgenes de rentabilidad del alquiler sobre el valor total de las propiedades. Las viviendas colectivas siguen siendo quienes traccionan la recuperación en la ciudad.
- La situación de muy alta inflación tanto en pesos, como en dólares hace que los ladrillos se conviertan en una alternativa muy elegida como reserva de valor
- El crecimiento económico se da principalmente en sectores de renta alta. Por lo que la compra de propiedades como forma de inversión seguirá con una tendencia expansiva, también evidenciada por las encomiendas a lo largo del año.

Félix Augusto Schmidt / Ecopol Analytica

FUENTES

BCRA: Banco Central de la República Argentina

INDEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (EMAE: Estimador Mensual de Actividad Económica – Construcción - e ISAC: Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción)

AFCP: Asociación de Fabricantes de Cemento Portland

IERIC: Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción

DGE CABA: Dirección General de Estadísticas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

Construya: Grupo Construya https://www.grupoconstruya.com.ar/servicios/indice_construya

GALP: Galp Inversiones. <https://galpinversiones.com/valor-del-cemento/>