Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Observatorio de Ciencias Económicas

CLIMA DE NEGOCIOS

EL DATO

La construcción en la Ciudad crece, a contramano del sector a nivel país.

COYUNTURA

En el primer trimestre del 2019 la actividad cayó un 4,5% en la Ciudad.

Informe N°9– II Trimestre 2019

Editorial

Con el objetivo de satisfacer la demanda de varios de nuestros matriculados, las autoridades del Consejo tuvieron la iniciativa de editar, en colaboración con la consultora Claves, los informes del Observatorio de Ciencias Económicas, con la misión de acercar a los profesionales información, estudios y análisis sobre aspectos económicos que hacen al escenario de su actuación.

El informe posee un enfoque profesional, multidisciplinario y plural, focalizándose en los aspectos estructurales, coyunturales y sectoriales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Vale la pena destacar cada informe poseerá un apartado especial, que irá cambiando trimestralmente. En esta edición se realizará un análisis detallado del sector de la construcción.

Con estos informes se aspira a realizar un aporte sustancial para el análisis de la evolución trimestre a trimestre de los aspectos más importantes de la política económica, relacionados con el crecimiento, el desarrollo y la distribución del ingreso.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Resumen ejecutivo

La actividad económica en la Ciudad se encuentra en retroceso hace 9 meses.

La inflación continúa incrementándose, a pesar de los esfuerzos realizados por el BCRA para mantener inalterada la Base Monetaria.

La suba del desempleo y el retraso en los salarios afecta el consumo, de tal forma que hace 9 meses que los supermercados y shoppings no pueden ver resultados positivos en sus facturas. Más aún considerando el efecto inflacionario.

Otra consecuencia relacionada con la baja actividad es la baja recaudación en la Ciudad. A valores reales hace 6 meses que la Ciudad esta recaudando menos dinero en concepto de impuestos.

La venta de automóviles está hace un año en caídas, luego de un 2017 con récord de ventas. Sin embargo, los patentamientos de motos no se ven tan alterados.

Los créditos crecieron tan solo un 10% en el I trimestre del 2019 con respecto al I trimestre del 2018, a valores nominales, cuando la evolución de los precios fue mayor al 50%.

Sin embargo, el sector de la construcción continúa en alzas, el consumo de cemento crece, al igual que los empleados en el sector. La ciudad ha llevado adelante varias obras, en su mayoría de espacios públicos y hoy han finalizado un 88% del total planificadas para el año.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sumario de contenidos

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires

- Nivel de actividad
- Precios – Inflación
- Supermercados
- Shoppings
- Construcción
- Patentamiento de autos
- Recaudación impositiva propia
- Créditos y morosidad
- Empleo

II. Construcción en la Ciudad

- Peso sobre el PBG y Empresas
- Empleo
- Construcción por comuna
- Obra pública
- Precios y costos

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Síntesis

A través del siguiente cuadro se puede ver una síntesis de los principales indicadores de la Ciudad de Buenos Aires.

Sector	Variación interanual 2019	Período de referencia
Nivel de Actividad	↓ 4,5%	I trim 2019
Nivel de Precios	↑ 54,7%	Mayo 2019
Supermercados	↓ -6,8%	Abril 2019
Shoppings	↓ -13,4%	Abril 2019
Consumo cemento	↑ 34%	Mayo 2019
Patentamientos	↓ -39%	Junio 2019
Recaudación real	↓ -13%	Mayo 2019
Morosidad*	↑ 1,4pp	I trim 2019
Empleo privado registrado	↓ -2,2%	Abril 2019
Desempleo*	↑ 2,6pp	I trim 2019

* La diferencia de porcentajes se realiza en puntos porcentuales (pp), con respecto al mismo trimestre del año anterior.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Actividad Económica

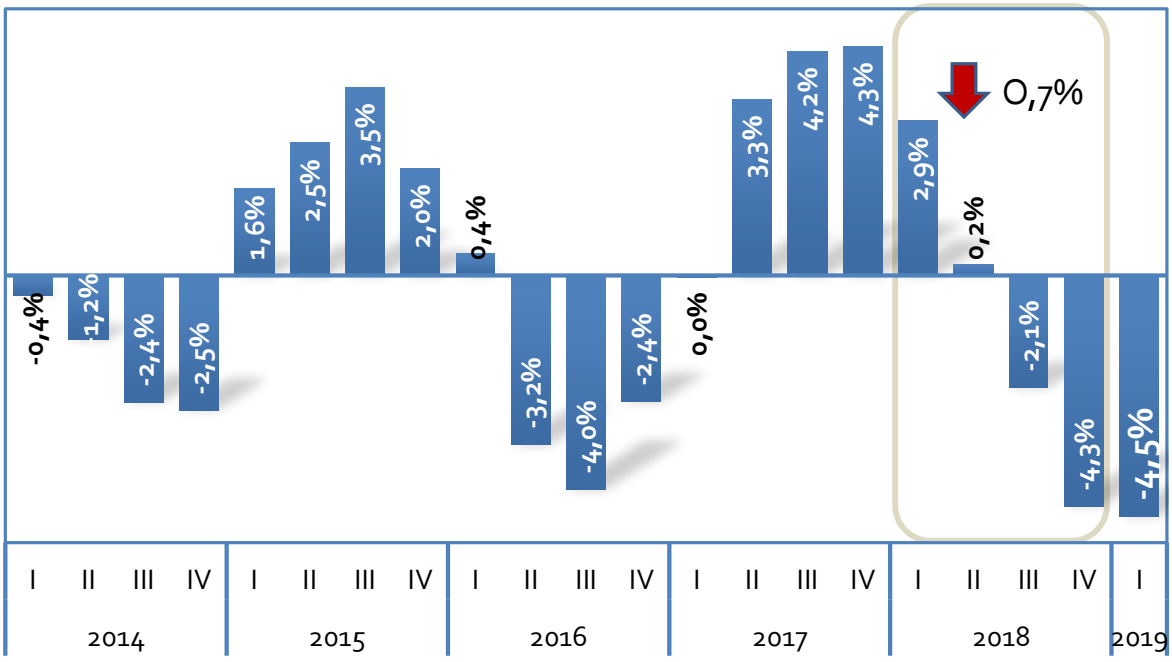
La actividad en la Ciudad cerró el año 2018 con un 0,7% de caída. El primer trimestre del 2019 comienza con una caída del 4,5%.

La caída del primer trimestre se explica por una baja generalizada de todos los rubros, destacándose la industria, transporte y comunicaciones e intermediación financiera.

Según los Indicadores de evolución de ventas basados en información fiscal, todas las ventas se vieron reducidas en el I trimestre del 2019, siendo la más abrupta las ventas de productos de electrodomésticos en comercios especializados (-35%) y las menos afectadas las ventas de restaurantes de comidas rápidas que cayeron un 3,2%

Indicador trimestral de actividad económica

Variación % interanual



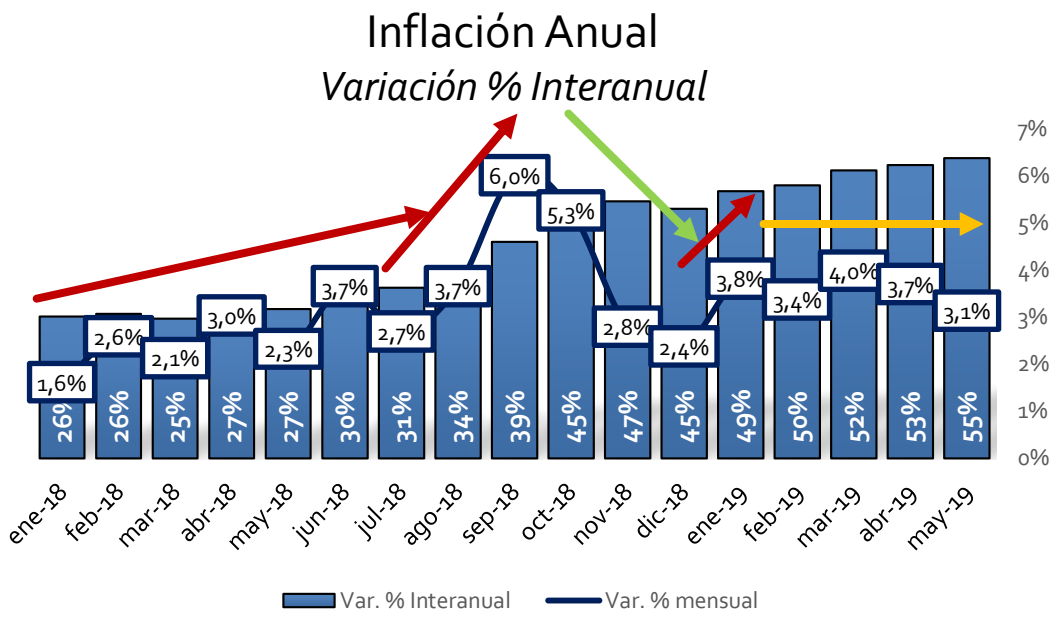
*Fuente: **CLAVES** (en base a dato de la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires)*

Nota: Los último 4 datos de la serie s son revisados y actualizados trimestralmente.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Precios -Inflación

Los precios continúan al alza, sin poder bajar de un 3% mensual.



*Fuente: **CLAVES** (Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires)*

A pesar de la contracción de la base monetaria por parte del Banco Central, la inflación no baja de variaciones superiores del 3%, estimando finalizar el año con un aumento de precios generalizado del 40%.

El año comenzó con un aumento de precios superior al esperado. En los primeros 5 meses se acumuló un 19,4%.

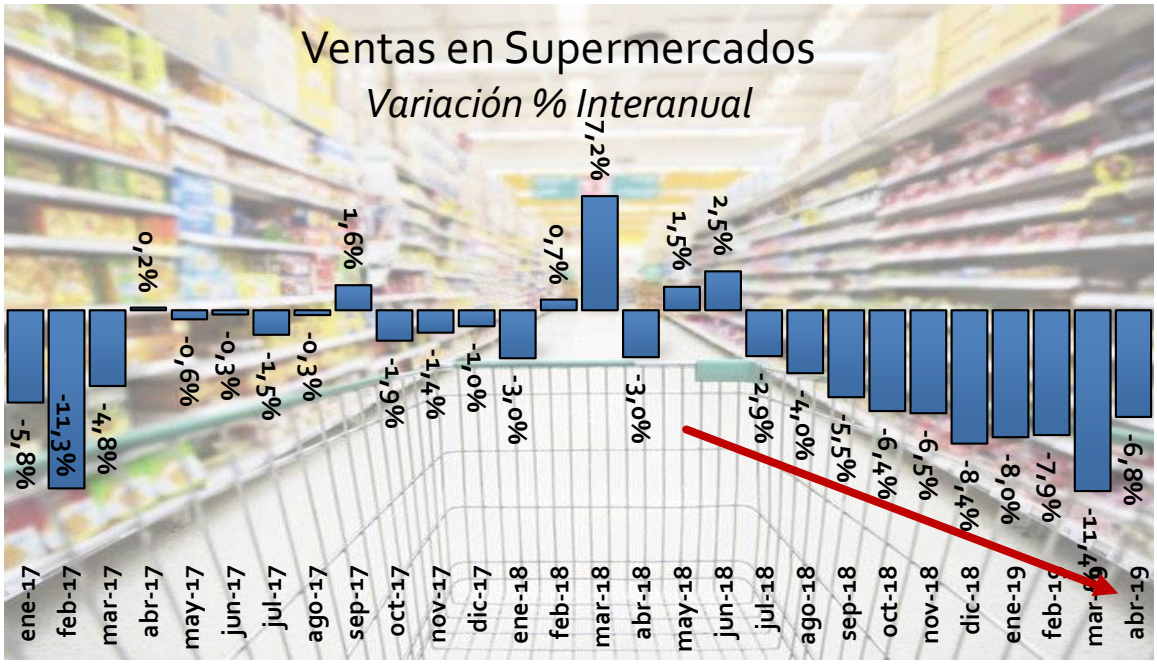
La inflación núcleo superó el 50% interanual, y lleva acumulada un 17,5%. Si se mantiene un 3% mensual, el año finalizaría con una inflación de 46,8%, apenas 1 punto porcentual superior a la del 2018.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Supermercados

En los cuatro primeros meses del año 2019, las ventas en supermercados en la Ciudad acumulan una caída de 8,2% inter anual.

En abril se vendió mercadería por 8.488.613 millones de pesos, pero al compararlos con el mismo mes del año 2018 y restarle el aumento general de los precios, se desprende en una caída del 6,8%.



*Fuente: **CLAVES** (Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires INDEC)*

Ya no es noticia la caída en el consumo, es lamentable como mes a mes se reducen las ventas. Las mayores caídas se ven en el rubro de Electrodomésticos, dado el aumento brusco de precios que tuvieron luego de la devaluación.
A raíz de ello, el Banco Provincia continúa con sus "miércoles del 50%" en los supermercado adheridos.

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Shoppings

Las ventas en centros de compras cayeron durante los cuatro primeros meses del 2019.

Prácticamente en las ventas de los primeros cuatro meses fueron un 30% superior a las del 2018, pero con una inflación que supera ese crecimiento (52%) dejando al sector con caídas a nivel real.

Cabe destacar el rubro de perfumería y farmacias, con ventas positivas en los primeros meses.

El año 2019 comenzó con caídas en las ventas de centros comerciales.

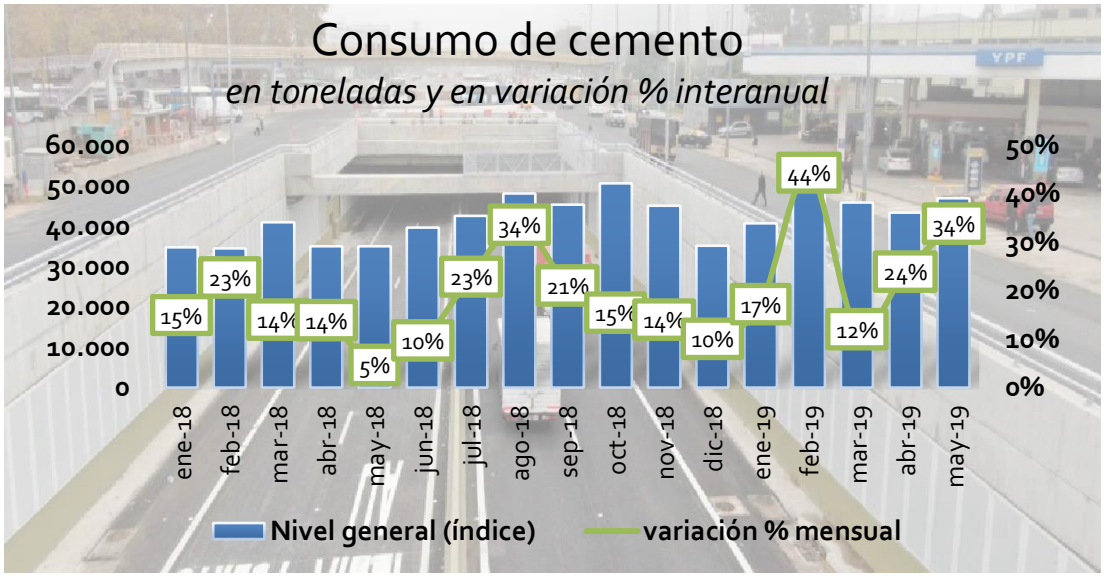
Continúa la tendencia de Electrónica y amoblamientos como los rubros con menores ventas, consecuencia de las altas tasas de interés y baja en los salarios reales.

Fuente: ***CLAVES*** *(Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires)*

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Construcción

El consumo de cemento no cayó en ningún momento, al contrario de lo que sucede a nivel país, lo cual indica la prosperidad del sector en la Ciudad. Obras como la reciente inaugurada "Paseo del Bajo" son reflejo ello. En mayo 2019 el consumo de cemento se incremento un 34%.



Fuente: ***CLAVES*** *(en base a estadísticas del IERIC)*

El costo de la construcción por metro cuadrado es de $32.349 en promedio, equivalente a U$S 700 aproximadamente.

En un ejemplo sobre el precio de una vivienda mas especifica denominada Unidad de tipo II (multivivienda sencilla con local, Subsuelo, planta baja-con estacionamiento no cubierto y con local comercial-, doce pisos, azotea y Ascensor) el precio baja a $30.402 por metro cuadrado.

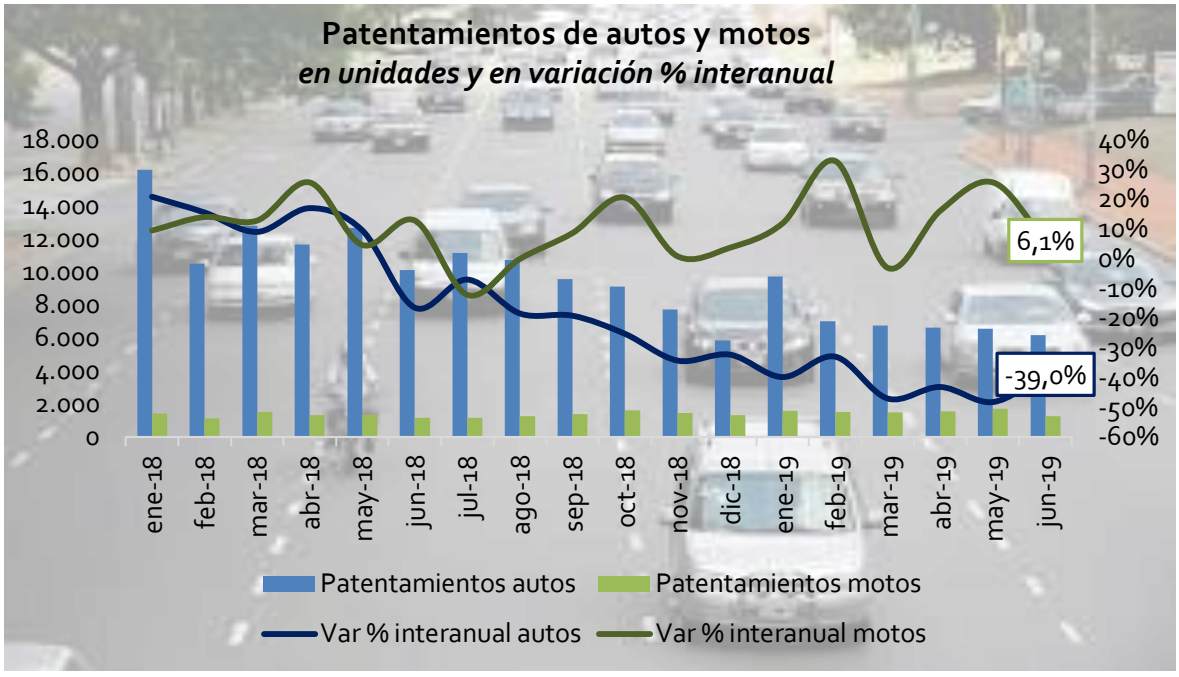
En este número se profundizará mas sobre el sector de la construcción, ya que como se vio en el número anterior, el sector de la construcción en la Ciudad va en contramano de lo que sucede a nivel país.

I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Patentamiento de autos

Las ventas de automotores continúan en la baja, con caídas muy bruscas al compararse con el año 2018, el cual hasta mayo se pensaba que sería el récord de ventas, pero que luego comienza a caer como consecuencia de la devaluación y quita de planes de pagos.

En la Ciudad de Buenos Aires se patentaron 6.162 autos en junio, una cifra muy baja al compararla con los 10.095 patentados en junio 2018.

Las transferencias han caída en menor medida, transfiriéndose un 11% menos que hace un año.



Fuente: ***CLAVES*** *(DNRPA y Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires)*

Los patentamientos de motos, sin embargo, se incrementaron un 6%. Dado el menor precio que tienen y el uso de la mismas como medios de trabajo como delivery.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

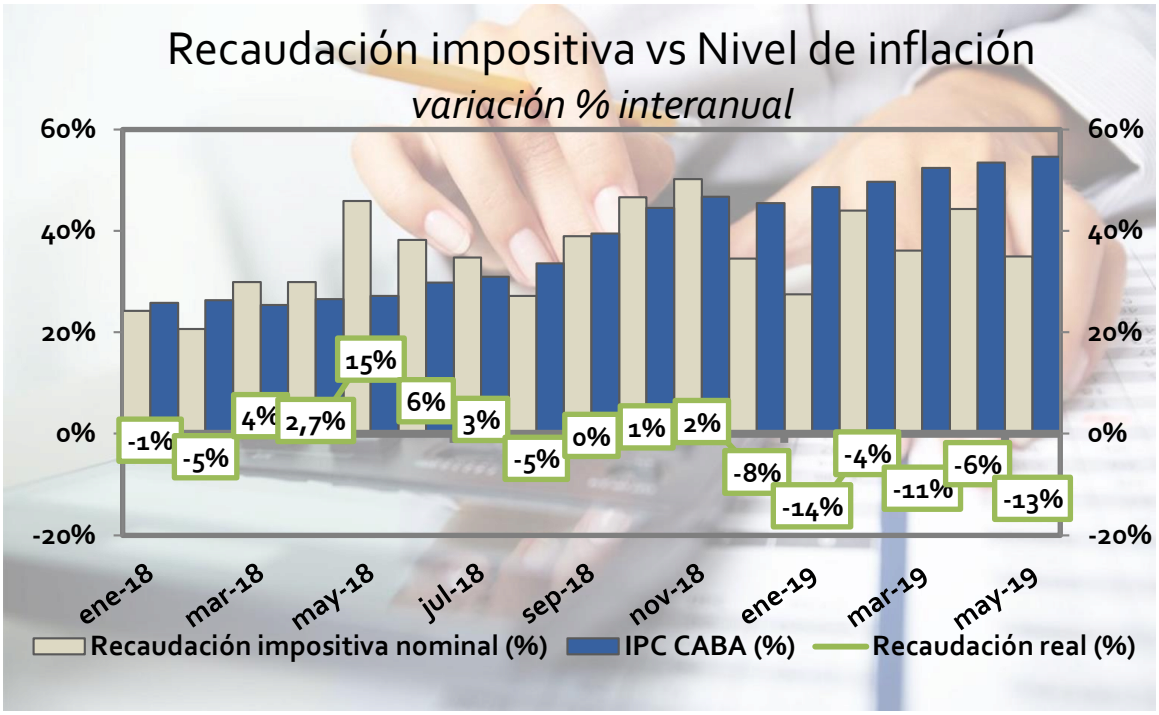
I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Recaudación impositiva propia

La caída en el poder adquisitivo salarial y la caída en el consumo tienen una consecuencia directa sobre la recaudación impositiva.

Si bien en pesos corrientes se recaudó en mayo un 35% más que en el mismo mes del 2018, como se mostró previamente la evolución de los precios fue superior a ello, implicando caídas reales para el fisco.

Abril y Mayo fueron meses con un gran aporte en contribuciones para la publicidad, se recaudaron 15 millones de pesos y 17 millones de pesos respectivamente.

Por otro lado, se ha recaudado muy poco en referencia a impuestos al sello, dada la reducción de transacciones.



Fuente: ***CLAVES*** *(Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires)*

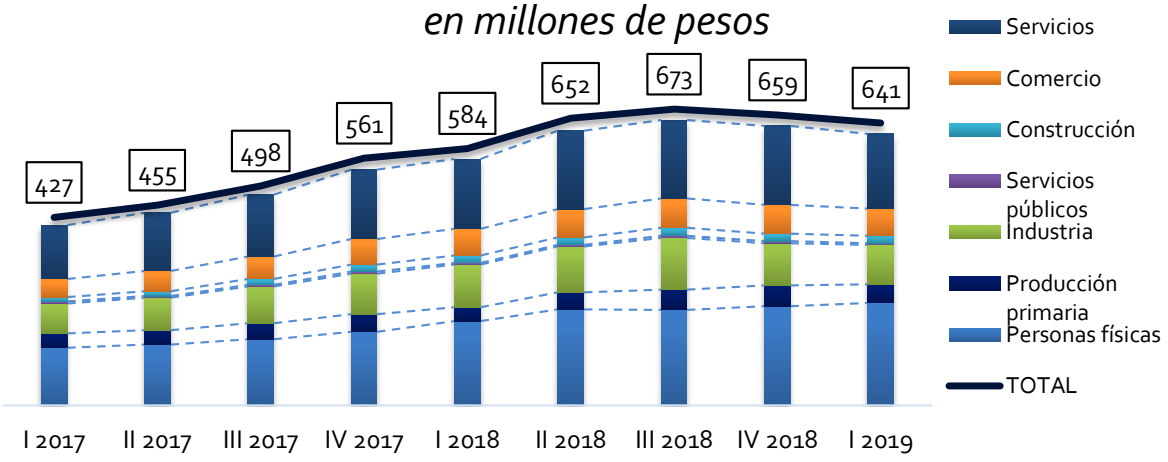
I. Coyuntura de la Ciudad de Buenos Aires: Créditos y morosidad

Los créditos se han ido reduciendo, luego de las revisiones del BCRA, se desprende que en la Ciudad se han tomado créditos por un total de 641 millones de pesos, apenas un 10% más a los tomados en el I trimestre del 2018.

Además, luego de la devaluación, los créditos tomados en moneda extranjera han pasado de ser un 26% de la cartera a un 40%.

Créditos de la Ciudad de Buenos Aires

en millones de pesos



*Fuente: **CLAVES** (Elaboración propia a partir de datos del BCRA)*

La tasa de interés promedio para personas físicas fue del 50,2%.

El porcentaje de morosos asciende a un 5,4% al I trimestre del 2019, incrementándose desde el año 2017.

La morosidad fue superior en el sector de la construcción, superando el 8%, mientras que en los servicios públicos fue de tan solo un 1,1%.

Nota: Se considera moroso aquel que presenta atrasos mayores a 31 días corridos.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

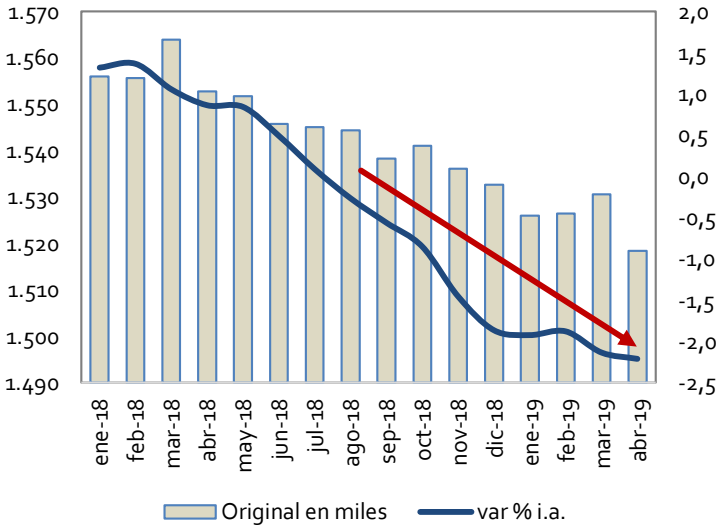
II. Empleo en la Ciudad de Buenos Aires: Empleo

En la Ciudad se encuentran un millón y medio de trabajadores registrados en el sector privado. En el primer trimestre del 2019 se encuentran 33 mil empleados registrados menos que en el primer trimestre del 2018.

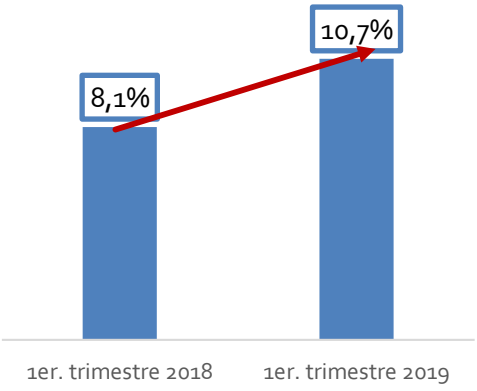
Al igual que a nivel país, los empleados registrados se ven reducidos, reflejo de las consecuencias económicas que afectan las empresas, tanto grandes como pymes.

A través de la Encuesta Permanente de Hogares, se calcula una desocupación del 10,7% en la Ciudad de Buenos Aires, superior al 8,1% del I trimestre del 2018.

Asalariados registrados del sector privado
En miles y var % i.a.



Desempleo en la Ciudad
% de la PEA



Fuente: ***CLAVES*** *(Ministerio de Trabajo en base a SIPA y EPH)*

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

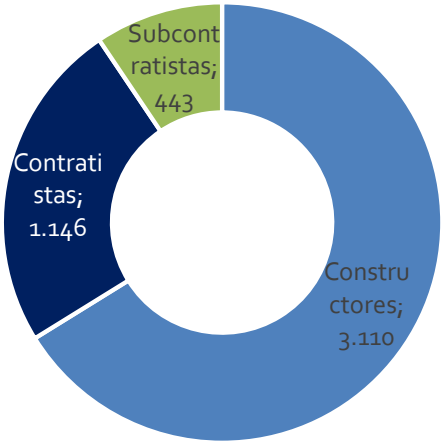
II. Construcción en la Ciudad

Empresas y evolución del sector

Al analizar el consumo de cemento, se desprende que el crecimiento de la construcción deriva de grandes obras, es decir, de Obras públicas, ya que el consumo de cemento a granel creció un 42% en abril mientras que el de bolsa un 4,3%.

La cantidad de actas notariales tuvo un pico en diciembre 2017, realizándose 7,8 mil actas, de las cuales 2,3 eran bajo hipoteca. Con el aumento de tasas de interés hipotecarias y la mayor restricción al crédito a partir del segundo semestre del 2018, la proporción de hipotecas se ha reducido notablemente, pasando de un 41% en enero 2018 a un 7% en marzo 2019.

A marzo en la Ciudad se encuentran activas 4.699 empresas de la construcción, de las cuales el 66% son constructoras, 24% son contratistas y 10% son subcontratistas.



La construcción pesaba en el 2017 un 4,9% en el total del Producto Bruto Geográfico de la Ciudad, proporción que se incrementó con respecto al año 2016 (4,2%).

El sector de la construcción es considerado un motor de inversión, ya que posee gran cantidad de empleados e incentiva trabajos indirectos.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

II. Construcción en la Ciudad

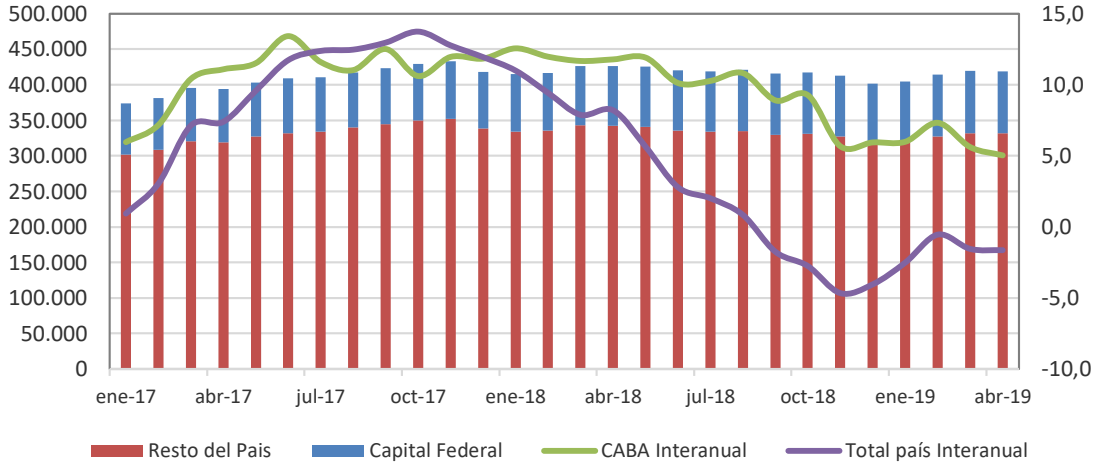
Empleo en el sector construcción

Otra variable para verificar la diferencia en el sector a nivel Ciudad con respecto al total del país es el nivel de empleo y su evolución. Mientras la cantidad de empleados registrados en el sector de la construcción se reducen a nivel país, en la Ciudad se emplea a más trabajadores.

El empleo en la construcción en Argentina comienza a caer a partir de la primera devaluación fuerte, mayo 2018, en la Ciudad, en cambio, permanece estable y si bien se desacelera en noviembre, no deja de ser positiva su evolución.

Evolución del empleo en construcción

en cantidad de trabajdores y variación interanual



*Fuente: **CLAVES** (IERIC en base a datos de OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio)*

Esto es sumamente importante, ya que existen 87 mil empleados registrados directos trabajando en el sector. Según la cámara IERIC el salario promedio ronda los $26,6 mil pesos a abril 2019.

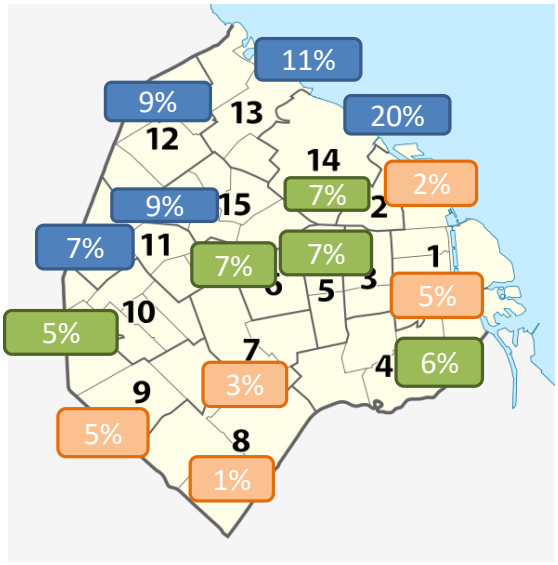
consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

II. Construcción en la Ciudad

Construcción privada por comuna

Si se dividen las comunas en 3 partes, se puede ver que la mayoría de las construcciones nuevas se realizaron en las comunas de la parte norte. En Palermo se acumulan el 20% de la superficie cubierta en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones.

La comuna 8 es en la que menos se construyó en el 2018, tan solo 8.443 m2, donde se encuentran los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano. En segundo lugar, en el barrio Recoleta, comuna 2, se cubrieron 25.259 m2, un 2% del total de la Ciudad.



Superficie cubierta solicitada en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones por comuna. Año 2018.
Fuente: ***CLAVES***

La cantidad de permisos de construcción nuevas y ampliaciones esta muy relacionada con la superficie del barrio y el poder adquisitivo y/o valor del inmueble en dicho barrio.

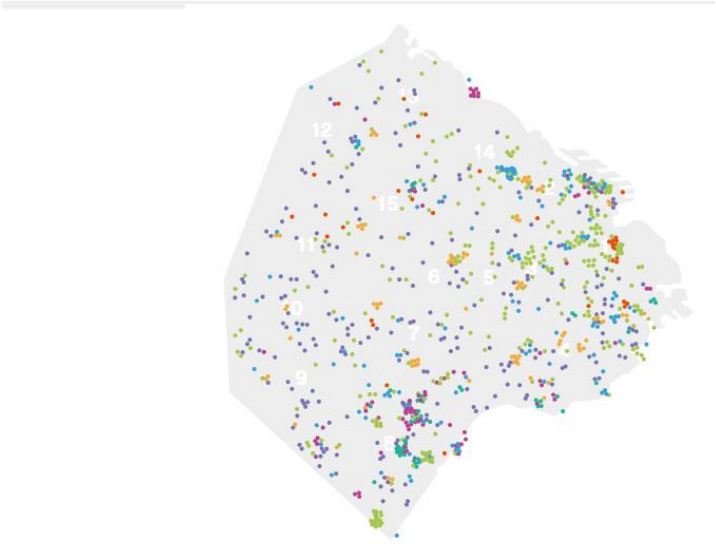
También se relaciona con la cantidad de espacio disponible, en los barrios mas antiguos se edifica menos que en los barrios mas alejados del centro.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

II. Construcción en la Ciudad

Obra pública

Entre 2016 y 2019 se invirtieron $46.232. millones de pesos en obra pública en la ciudad, correspondientes a 986 obras, de las cuales el 89% están finalizadas.
El 34,31% de esa inversión se concentra en el sur de la Ciudad, con obras como el Hospital Cecilia Grierson o las obras de infraestructura en los procesos de urbanización de los barrios Piletones, Cildañez y Villa 20



En el sur se destaca la construcción del Autódromo Oscar Y Alfredo Gálvez, la villa olímpica y el mejoramiento del Sector Liberado sobre el lago Soldati Manzana Nº10 en el Barrio Los Piletones.
En la zona norte se encuentra el ecoparque donde anteriormente funcionaba el zoológico, en transporte se encuentra la extensión de la línea E y el viaducto de Congreso y varios espacios públicos en el barrio 31.
Para mayor información consultar BA Obras

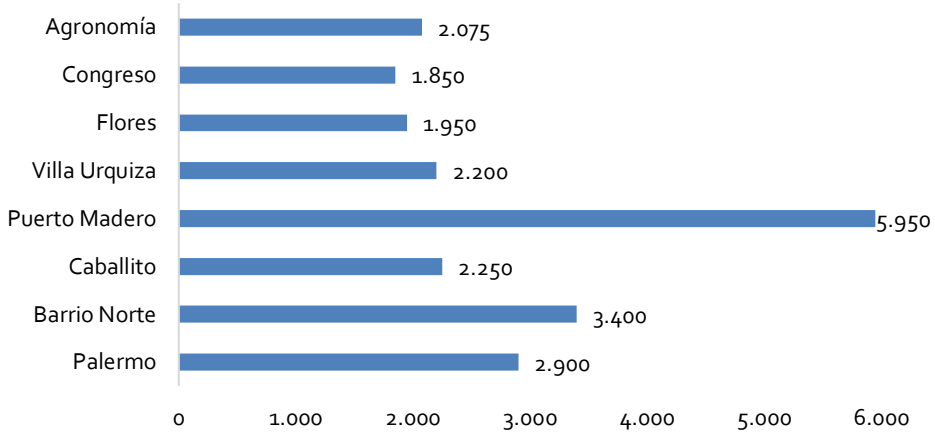
consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

II. Construcción en la Ciudad

Costos y Precios

En promedio el costo de la construcción se incrementó un 17% en los primeros 5 meses del año, 2 puntos porcentuales menos que el nivel general de precios (19%). El costo de la pintura se incrementó un 21%, ítem de obras con mayor incremento de precio. Mientras que la instalación de ascensores es la de menor variación de precios, incrementándose solo un 6% en dicho periodo.

Precio de vivienda a estrenar
en dólares promedio por m2



Fuente: ***CLAVES*** *(Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires en base a IERIC)*

El precio del metro cuadrado de una vivienda a estrenar en la Ciudad depende del barrio. En Puerto Madero el precio promedio por metro cuadrado es de U$S5.960, mientras que en barrios como Congreso el valor baja a U$S 1.850 por metro cuadrado, esto es más de 3 veces menos.

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Esta publicación fue realizada en conjunto con

CLAVES
Información Competitiva

consejo
Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires