

# PMS

# Estudio de Mercado Servicios de Construcción en Argentina

DICIEMBRE 2018

Documento elaborado por la Oficina Comercial de Chile en Buenos Aires - ProChile



# Tabla de contenido

<b>Tabla de contenido .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Resumen Ejecutivo.....</b>	<b>4</b>
1. Nombre y descripción del servicio.....	4
2. Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio. ....	4
3. Estrategia recomendada por la Oficina Comercial.....	6
4. Análisis FODA.....	7
<b>II. Identificación del servicio .....</b>	<b>8</b>
1. Nombre del servicio .....	8
2. Descripción del servicio .....	8
<b>III. Descripción general del mercado importador .....</b>	<b>9</b>
1. Tamaño del mercado.....	9
2. Crecimiento en los últimos 6 años .....	9
3. Estabilidad económica, política, institucional y seguridad jurídica del mercado .....	12
4. Política nacional y marco legislativo aplicable al sector servicios .....	13
5. Disponibilidad de instrumentos financieros locales para la adquisición de servicios desde el exterior.....	13
6. Políticas y normativas respecto de las compras públicas de servicios .....	14
7. Infraestructura y telecomunicaciones disponibles .....	14
8. Principales mega-proyectos programados o en ejecución que inciden en demanda de servicios	14
9. Participación del sector privado en las principales industrias de servicios .....	16
<b>IV. Descripción sectorial del mercado importador .....</b>	<b>16</b>
1. Comportamiento general del mercado.....	16
2. Estadísticas de producción y comercio del servicio .....	18
3. Proporción de servicios importados.....	19
4. Dinamismo de la demanda .....	20
5. Canales de comercialización .....	20
6. Principales players del subsector y empresas competidoras .....	21
7. Marco legal y regulatorio del subsector .....	21
8. Tendencias comerciales del sector .....	21
<b>V. Competidores .....</b>	<b>22</b>
1. Principales proveedores .....	22
2. Descripción de los servicios otorgados por competidores locales o externos. ....	23

3. Segmentos y estrategias de penetración de competidores. ....	24
VI. Obstáculos a enfrentar por los exportadores de servicios .....	25
VII. Indicadores de demanda para el servicio .....	26
VIII. Otra información relevante del mercado de destino .....	27
IX. Opiniones de actores relevantes en el mercado .....	28
X. Contactos relevantes.....	30
XI. Fuentes de información.....	31
XII. Anexos.....	32

*El presente documento, de investigación de mercado e informativo, es propiedad de ProChile, organismo dependiente del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile. El acceso a este documento es de carácter público y gratuito. No obstante lo anterior, su reproducción íntegra o parcial sólo podrá ser efectuada citándose expresamente la fuente del mismo, indicándose el título de la publicación, fecha y la oficina o unidad de ProChile que elaboró el documento. Al ser citado en una página Web, deberá estar linkeado al sitio de ProChile para su descarga.*

# I. Resumen Ejecutivo

## 1. Nombre y descripción del servicio.

- El nombre de la exportación es “servicios de construcción”
- La exportación consiste en la venta de servicios relacionados con la edificación de inmuebles, ingeniería civil y/o implementación de proyectos de infraestructura física. Esta prestación puede ser tanto de servicios para la construcción en sí, como de armado de construcciones prefabricadas y trabajos de instalación y de terminación de edificios, o tareas accesorias como mantenimiento, reparaciones y adiciones.

## 2. Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio.

- *Si bien es cierto a partir del mes de mayo en adelante, la economía argentina comenzó a mostrar signos más complicados, a partir de la crisis cambiaria de finales del mes de agosto la situación se agravó, obligando al gobierno del Presidente Mauricio Macri, a tomar una serie de medidas urgentes orientadas a bajar el déficit fiscal y conseguir más apoyo del Fondo Monetario Internacional (FMI).*
- *Se prevé terminar el año 2018 con una inflación de 42%, aunque el gobierno impulsará medidas que pretenden reducirla a partir de 2019, incluyendo un plan de déficit cero para el próximo año.*
- *Durante los meses previos al agravamiento de la crisis, la Oficom realizó la investigación para elaborar el presente documento. El nuevo escenario de mayor ajuste obliga a reorientar las conclusiones. Se aprecian para el sector oportunidades menos auspiciosas, pero posibles en la oferta de servicios de alto valor agregado (inmuebles de segmento alto) y proyectos mineros, o inversiones en inmuebles (cuyos precios podrían disminuir).*

El contexto actual del mercado argentino se caracteriza por una fuerte devaluación de su moneda, fenómeno especialmente crítico a partir del mes de mayo de este año, lo que afecta directamente el desempeño de la totalidad de las actividades económicas. La performance de todos los sectores se ve fuertemente contraída, entre las que la industria de la construcción no es la excepción, aun cuando esta eventualmente pudiese verse menos afectada que otras.

Existe coincidencia entre los analistas, autoridades y empresarios en describir un escenario en dónde se limitan las expectativas de crecimiento, incluso con una acentuación de la recesión económica dados los últimos

indicadores. Algunos factores relacionados han afectado también al sector, por ejemplo del costo de los materiales que se ha incrementado fuertemente, así como la menor autorización de metros cuadrados de obra en los permisos de edificación. Igualmente, la incertidumbre económica ha vuelto más difícil el acceso a créditos de financiamiento para la adquisición de viviendas por particulares. Además que el fuerte ajuste fiscal, afectará también la ejecución de obras públicas.

No obstante, cabe destacar que históricamente, aún en tiempos de crisis, los bienes raíces han sido un activo permanentemente demandado en este mercado. En suma, aun cuando asistimos a un contexto de devaluación y crisis económica, fenómeno que podría prolongarse hasta el próximo año, ello no determina que se frenen totalmente las actividades en el sector de la construcción o que no existan oportunidades de exportación de servicios en el rubro.

Entre la ventana de oportunidades que se identifican para la exportación, por cierto limitadas, se prevé la posibilidad de plantear una oferta de servicios con alto valor agregado, focalizados en proyectos inmobiliarios de segmento alto (“lujoso” o “suntuoso”). Este segmento ha presentado un notorio crecimiento, especialmente en la ciudad de Buenos Aires. Y dados los volúmenes del negocio que involucra precios mayores de venta, pudiera eventualmente incorporar con menos dificultad los costos de servicios especializados con alto valor agregado.

Otra ventana de oportunidades se relaciona con la exportación de servicios destinados a las construcciones mineras, sector que vive un crecimiento y transformaciones importantes (tanto nuevas inversiones como cambios administrativos como la legislación de un nuevo “Acuerdo Federal Minero”). Más detalles al respecto pueden ser consultados en el estudio de mercado ad-hoc realizado por la Oficina ProChile de Buenos Aires en agosto de 2018: <https://www.prochile.gob.cl/documento-biblioteca/estudio-de-mercado-proveedores-para-la-mineria/>

En relación al panorama de la coyuntura descrita, distintos analistas y empresarios prevén una baja en los precios de ventas de inmuebles. Por lo pronto se trata de una especulación, pero de constatarse podría suponer el surgimiento de oportunidades para inversionistas.

Una noticia importante es que la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires avanzó en la reforma de los códigos de Planeamiento Urbano y de Edificación, con el objetivo de hacer más denso el distrito, eliminar los usos como parámetros de construcción y desarrollar zonas en el sur del territorio porteño. El proyecto que obtuvo media sanción define las alturas de la siguiente forma: grandes corredores como la Avenida del Libertador podrán construir hasta 38 metros; en otras avenidas, 31 metros (PB y 9 pisos) o 22 metros (PB y 6 pisos), calles y algunos tramos de avenidas, 16,5 metros (PB y 4 pisos) y calles y pasajes 10,5 metros o 9 metros (PB y dos pisos). También cambia la superficie mínima de las viviendas: de los 27 metros cuadrados actuales, pasa a 18 metros cuadrados, sin contar el baño.

Finalmente, es importante destacar que en Argentina el sector de la Construcción cumple una función de “*motor de la economía*”, rol que desempeñó durante el primer semestre de 2018 aún a pesar de la devaluación, rol que también ha tomado en crisis económicas anteriores. Es previsible, en ese sentido, que las distintas medidas que tome el Gobierno para enfrentar la crisis apunten a la rápida recuperación de este sector, dado su efecto multiplicador.

### 3. Estrategia recomendada por la Oficina Comercial.

- *Revitalizar la presencia chilena en este mercado, a través de visitas, reuniones y ferias*
- *Plantear una visión a futuro; no abandonar este mercado dada la coyuntura*
- *Ofertar servicios competitivos en cuanto a costos como condición fundamental*

En primer lugar, cabe señalar que la oferta chilena de servicios profesionales goza de bastante buena reputación en este mercado, por lo que ello facilita las actividades de exportación. En la actualidad y de manera general, cada vez que especialistas o autoridades mencionan a Chile, sea en discursos o artículos en medios de comunicación. También en eventos como seminarios o encuentros, suelen ponerse de relieve los aspectos positivos del país. Señalan que es ejemplo de buenas prácticas en determinadas materias y destacan el profesionalismo en la manera de hacer las cosas.

Ahora bien, de manera más específica, es importante mencionar que la industria chilena de la construcción ha estado bastante ausente de este mercado. A modo de ejemplo, misiones comerciales (apoyadas por ProChile) sólo hubo en el período 2005-2007 y en el año 2016. En ese sentido, una estrategia recomendada es revitalizar la presencia chilena en este mercado, realizando visitas, reuniones y participando en ferias relevantes del rubro de la construcción. Es posible que dado el contexto económico no puedan concretarse negocios en el corto plazo, pero es también valioso y estratégico iniciar o mantener una presencia en el país. En suma, se trata de plantear una visión a futuro; se recomienda mantener una presencia y no abandonarlo en función de la coyuntura.

Dado el contexto económico que se describe en este informe, es recomendable que los exportadores analicen e identifiquen sus posibilidades de ofertar servicios competitivos en cuanto a costos, lo que seguramente será especialmente decisivo a la hora de hacer negocios.

#### 4. Análisis FODA.

		Factores Internos	
		<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gran profesionalismo en la industria chilena de servicios para la construcción</li> <li>Buena reputación en el mercado como marca país</li> </ul>	<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Posiblemente haya una baja competitividad a nivel de costos, dado el escenario de la devaluación económica actual de Argentina</li> </ul>
Factores Externos	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En 2017 Argentina aumentó las importaciones de servicios de construcción (\$13.56 MM US) respecto del año anterior (\$9.4 MM US)</li> <li>Estaban previstos ambiciosos planes de infraestructura, aunque algunos de los cuales podrían retrasarse por el ajuste fiscal.</li> <li>La construcción opera como motor de la economía local</li> <li>Plan Nacional de Infraestructura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revitalizar la presencia chilena en este mercado, realizando visitas, reuniones y participando en ferias relevantes del rubro de la construcción</li> <li>Buscar socios locales para poder ofertar a la obra pública y al Plan Nacional de Infraestructura, en el contexto del “compre nacional”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plantear una oferta de servicios de construcción con alto valor agregado, focalizados en proyectos inmobiliarios de segmento alto (“lujoso” o “suntuoso”)</li> <li>Analizar e identificar las posibilidades de ofertar servicios competitivos en costos, para la construcción en proyectos de minería u otros</li> </ul>
	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Importante devaluación e inflación</li> <li>La situación económica afecta la performance general del sector construcción</li> <li>Contexto de fuerte recorte fiscal y desaceleración de la obra pública</li> <li>Disminuye la venta de inmuebles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plantear una visión a futuro para este mercado, se recomienda mantener una presencia y no abandonarlo en función de la coyuntura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distintas fuentes especulan con una baja en los precios de los inmuebles, lo que podrían abrirse oportunidades para la inversión inmobiliaria</li> </ul>

## II. Identificación del servicio

### 1. Nombre del servicio

- “Servicios de construcción”

### 2. Descripción del servicio

- Según informa la Organización Mundial de Comercio (OMC), este sector representa aproximadamente un 10% del PIB mundial y un 7% del total del empleo. En su sistematización sobre los rubros involucrados, dicho organismo propone los siguientes alcances para el servicio<sup>1</sup>:
  - Trabajo general de construcción para la edificación: *Comprende los trabajos de construcción (incluidas las obras nuevas, ampliaciones, reformas y renovación) para todo tipo de edificios, residenciales o no, de propiedad privada o pública.*
  - Trabajos generales de construcción en obras de ingeniería civil: *Trabajos de construcción en estructuras que no sean edificios, por ejemplo carreteras y calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes y túneles, vías de navegación y puertos, presas, tuberías, líneas de comunicación y de energía, instalaciones mineras e industriales y estadios y terrenos para deportes.*
  - Trabajos de montaje e instalación: *Comprende actividades como el montaje y la instalación de construcciones prefabricadas, los trabajos de construcción especializados relacionados con la calefacción y el aire acondicionado, las conducciones de agua, la instalación de aparatos de gas, la instalación de cables eléctricos, la instalación de equipos de alarma, el aislamiento, la instalación de cercas y rejas y la instalación de ascensores.*
  - Trabajos de acabado de edificios: *Comprende los trabajos especializados de instalación y acabado de edificios, como revestimiento de vidrio, enyesado, pintura, colocación de azulejos y baldosas en suelos y paredes, carpintería de madera, instalación de elementos ornamentales en interiores y decoración e instalación de elementos ornamentales.*
  - Otros: *Comprende los trabajos previos a la construcción en obras de edificación y construcción, además de trabajos de construcción especializados como las obras de cimentación, la perforación de pozos de agua, el techado, los trabajos con hormigón, el doblado e instalación de piezas de acero y los trabajos de albañilería. Comprende además los servicios de arrendamiento de equipo para la construcción o demolición de edificios u obras de ingeniería civil con operarios.*

---

<sup>1</sup> Cfr: Documento S/C/W/38 de la Secretaría de OMC



# III. Descripción general del mercado importador

## 1. Tamaño del mercado

Durante el primer trimestre de 2018, el mercado de la construcción en Argentina representó el 5,18% del valor agregado del PIB, con 518.555 millones de pesos argentinos (a precios corrientes, valores preliminares)<sup>2</sup>. A tasa de cambio de marzo 2018, ello suma aproximadamente US\$ 26.000 millones.

En materia demográfica, la población de Argentina asciende a 40.091.359 habitantes, de acuerdo a los datos del último Censo en el año 2010. De este total, el 91,9% de la población reside en zonas urbanas. La estimación actual es de 44,5 millones.

## 2. Crecimiento en los últimos 6 años

Para medir la tendencia de actividades del sector de la construcción en Argentina, el organismo estadístico nacional (INDEC) utiliza el Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC), que compila y pondera distintas informaciones relevantes para conocer la dinámica sectorial. En primer lugar, registra las estadísticas de consumo de insumos de la construcción (asfalto, cemento, ladrillos, entre otros). Luego, considera la información de puestos de trabajo en el sector, según datos de información previsional. Se registran también los datos sobre superficie involucrada en los permisos de edificación autorizados. Finalmente, se añaden los aportes de una encuesta cualitativa permanente a las cien principales empresas constructoras.

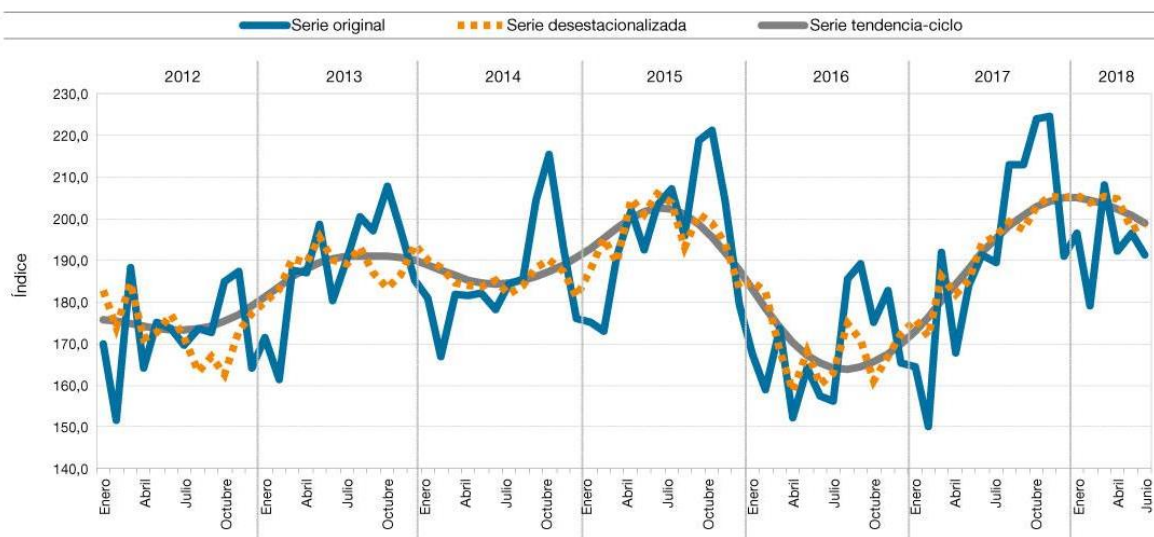
En los últimos seis años el sector ha tenido una dinámica irregular de actividad, aunque la tendencia del ciclo es más bien hacia el alza (aunque oscilante). Un ejemplo gráfico de esta oscilación es el año 2017, en dónde se producen tanto el punto más alto de crecimiento del ciclo (octubre) como el más bajo (enero).

En el mes de junio de 2018, la actividad del sector se contrajo un 0,1% interanual y creció 0,5% en relación al mes anterior. Durante el primer semestre del año se acumuló un crecimiento de 10,9%. A partir del agravamiento de la crisis económica desde el mes de junio, al momento de este informe es posible prever indicadores mucho menos optimistas para la segunda parte del año 2018.

---

<sup>2</sup> Cfr: [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/sh\\_oferta\\_demanda\\_06\\_18.xls](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/sh_oferta_demanda_06_18.xls)

Gráfico: Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) (2012-2018)



Fuente: INDEC. Nota: Números índice, base 2004=100.

En relación a las ciudades con actividad más pujante en el sector de la construcción, identificamos a continuación las principales 10 ciudades, jerarquizadas según la cantidad de permisos de edificación autorizados (superficie cubierta autorizada por municipios, que compila e informa INDEC):

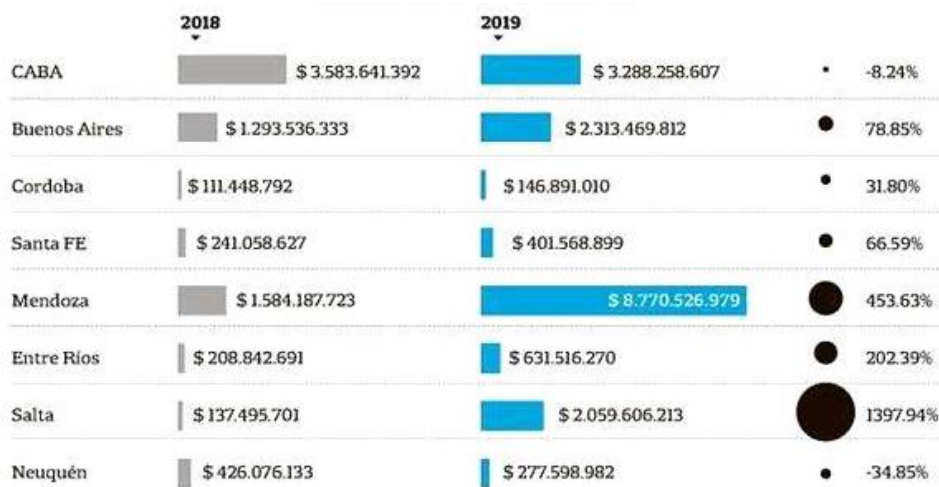
Ciudad	M2 autorizados 2018*	% del total nacional	Ranking
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	1.181.105	19,80%	1
La Plata	375.607	6,30%	2
General Pueyrredón	313.035	5,25%	3
Quilmes	244.025	4,09%	4
Salta	215.754	3,62%	5
Posadas	214.352	3,59%	6
Bahía Blanca	184.357	3,09%	7
Almirante Brown	157.994	2,65%	8
Comodoro Rivadavia	155.425	2,60%	9
Villa María	133.146	2,23%	10

Fuente: [https://www.indec.gov.ar/nivel4\\_default.asp?id\\_tema\\_1=3&id\\_tema\\_2=3&id\\_tema\\_3=43](https://www.indec.gov.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=3&id_tema_3=43)

\* Actualizado a septiembre 2018

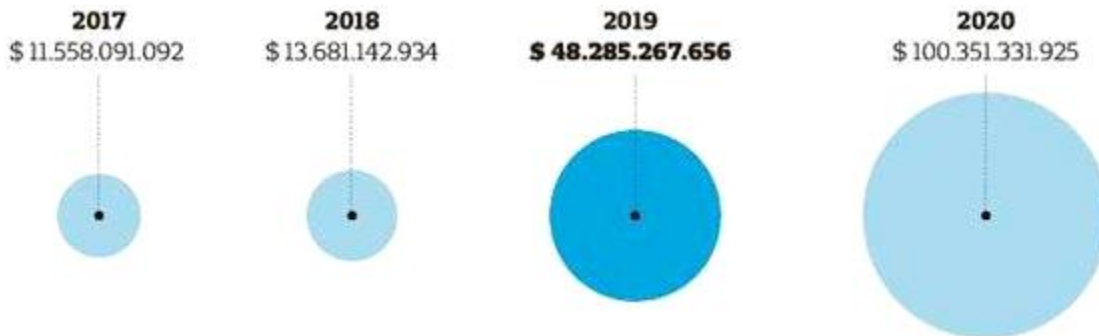
Desde otro punto de vista, destacamos a continuación las 8 principales provincias según volumen del presupuesto destinado a la obra pública:

Gráfico: Presupuesto plurianual para contratación de obras o adquisición de bienes y servicios (2018-2019)  
(En pesos argentinos)



Fuente: La Nación (26/12/17), con datos de Min. Hacienda.

Gráfico: Volumen del presupuesto plurianual para contratación de obras o adquisición de bienes y servicios (2017-2020)  
(A nivel nacional, en pesos argentinos)



Fuente: La Nación (26/12/17), con datos de Min. Hacienda.

### 3. Estabilidad económica, política, institucional y seguridad jurídica del mercado

Durante los últimos meses el sector de la construcción tendió a retroceder, en un contexto más general de cierta incertidumbre económica general del país y devaluación de la moneda. La noticia más importante respecto a la economía argentina es su fuerte devaluación respecto del dólar, la que queda gráficamente explícita en la figura a continuación:

Gráfico: Equivalencia de peso argentino a dólar



Fuente: Morningstar y SIX Financial Information

En mayo de 2018, desde la Secretaría de Transformación Productiva, las autoridades indicaron que hay "un contexto de consolidación más estricto, sobre todo por un recorte (...) para ajustar las metas fiscales, podrían afectar la performance [del sector construcción]" (*Ámbito Financiero*, 24/05/18). Recientemente se ha anunciado que se paralizarán por el momento los proyectos de obra pública, para enfocarse solamente en aquellos que ya comenzaron su ejecución.

El relativo freno de las actividades redundó en la pérdida de unos 3.000 empleos durante el mes de julio, la mayor parte de ellos en la provincia de Buenos Aires. Empresarios del sector atribuyen esta caída del empleo principalmente a retrasos en la ejecución de la obra pública, "tendencia negativa que continuará al menos hasta octubre". Algunos analistas relacionan esta situación con la menor cantidad de metros autorizados para la construcción (disminución de 22,6% interanual en mayo) y señalan que "en cuanto a perspectivas, en el corto plazo, el 34,2% de las empresas que realizan principalmente obras privadas esperan que la actividad disminuya. Mientras que el 50,9% de las que realizan principalmente obras públicas esperan que sea menor" (*BAE Negocios*, 18/07/18).

Un importante factor negativo fue la fuerte subida de las tasas de interés y por ende, el encarecimiento del crédito. Desde 2016 se generaron nuevos mecanismos financieros para estimular la compra de inmuebles, por ejemplo los créditos UVA, pero la devaluación de la moneda y la subida de las tasas de interés terminaron licuando la conveniencia de dichos instrumentos. A modo de ejemplo, a principios de septiembre un crédito hipotecario UVA requiere que el solicitante acredite renta mensual por 73 mil pesos argentinos (\$2.000 USD aprox.). Según informa el Banco Nación en el mes de abril, "La tasa de interés final (tasa fija más inflación) sería del 26,5% anual frente a la anterior del 23,5 % anual" (*Infobae*, 9/04/18).

## 4. Política nacional y marco legislativo aplicable al sector servicios

El marco legislativo que regula el IVA en Argentina (Ley 27430) define del siguiente modo las importaciones de servicios: "*son aquellas realizadas en el exterior pero cuya utilización o explotación efectiva se lleva a cabo en el país, siempre que los prestatarios sean sujetos del impuesto por otros hechos imposables y revistan calidad de responsables inscriptos*". Para más información, consultar la legislación en detalle en el siguiente enlace:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=305262>

Para realizar cualquier operación de comercio exterior, lo primero es que el importador se inscriba en el "Registro de Importadores y Exportadores" de la Dirección General de Aduanas (DGA). Para más información sobre el procedimiento puede consultar el siguiente enlace:

<https://www.argentina.gob.ar/inscribirme-en-el-registro-de-importadores-y-exportadores-de-la-dga>

## 5. Disponibilidad de instrumentos financieros locales para la adquisición de servicios desde el exterior

Las instituciones bancarias argentinas presentan distintas alternativas de instrumentos destinados al comercio exterior, entre las que se cuentan algunas pertinentes a la importación de servicios. Entre ellas podemos mencionar:

- *Financiación de Importación*: Permite pagar al exterior al contado, con lo que se obtienen mejores precios en la compra.
- *Administración, recepción y pago de cobranzas documentarias*: Opera como receptor a nivel local que se hace cargo de los trámites de pago involucrados en el intercambio.
- *Pagos al exterior por servicios prestados por no residentes*: modalidad de transferencia al exterior.
- *Aval sobre letras de importación*: Bancos otorgan garantía complementaria a las letras de cambio.

Respecto de la institucionalidad pública, los instrumentos más bien se orientan en fomentar las exportaciones, ello a través de los programas "Argentina Exporta" y "Exporta Simple". Ahora bien, el banco estatal, Banco de la Nación Argentina, tiene una línea de instrumentos para financiar importaciones, con condiciones eventualmente menos selectivas para micro y pequeñas empresas. Igual que la banca privada, hay instrumentos de financiación y administración de cobranzas internacionales. Más información puede ser consultada en el siguiente enlace:

<http://www.bna.com.ar/Empresas/Pymes/ComercioExterior/FinanciacionDelImportaciones>

## 6. Políticas y normativas respecto de las compras públicas de servicios

En mayo de 2018 el Gobierno promulgó la Ley 27.437 de “*Compre Argentino y Desarrollo de Proveedores*”, que establece la preferencia en la adquisición de bienes y servicios de origen nacional en las compras del Estado. Entre otros, la normativa establece que cuando las compras superen cierto monto (\$240 M de pesos argentinos) deberán suscribir acuerdos para la subcontratación de bienes o servicios locales en un 20% del valor total del contrato. Más información en el siguiente enlace:

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=310020>

## 7. Infraestructura y telecomunicaciones disponibles

Argentina cuenta con una red de infraestructura que se compone de los siguientes elementos:

- 50 aeropuertos (20 internacionales)
- 14 puertos
- 182.000 km de rutas
- 25.023 km de vías de ferrocarril

En materia de telecomunicaciones, según la información oficial (Ente Nacional de Comunicaciones, ENACOM), en el trimestre enero-marzo de 2018 el 58,82% de los hogares contó con un acceso fijo a internet. En cuanto a telefonía móvil, existen 139,13 dispositivos por cada 100 habitantes, durante el trimestre enero-marzo de 2018. Para un panorama completo de las telecomunicaciones locales, consultar el organismo oficial:

<http://datosabiertos.enacom.gob.ar/home>

Según anuncios recientes realizados en la cumbre “*Council of the Americas*” (30/08/18), el Ministro de Modernización describió los siguientes objetivos actuales del Gobierno:

- Incrementar en 2 millones las actuales conexiones de internet, llegando al 80% de los hogares
- Alcanzar los 20 Mbps de velocidad de acceso a internet fija
- 100% de cobertura 4G en todas las localidades y rutas nacionales

## 8. Principales mega-proyectos programados o en ejecución que inciden en demanda de servicios

Según destaca la Agencia Argentina de Inversiones y Comercio Internacional<sup>3</sup>, Argentina desarrolla actualmente un ambicioso plan para mejorar su infraestructura, el que se compone de los siguientes elementos principales:

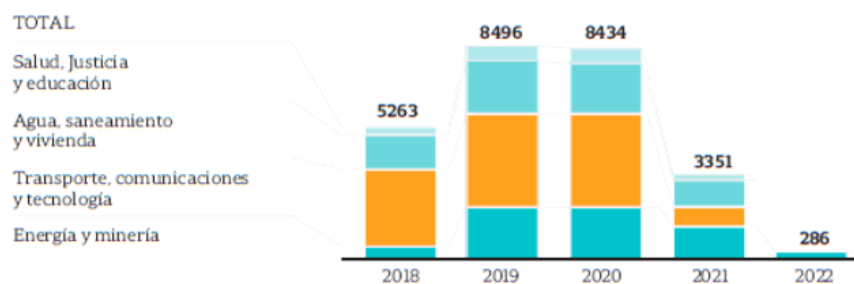
---

<sup>3</sup> Cfr: [http://www.inversionycomercio.org.ar/por\\_que\\_infraestructura.php](http://www.inversionycomercio.org.ar/por_que_infraestructura.php)

- Plan RenovAR, que se propone incrementar la participación de la energía renovable en el consumo nacional de energía eléctrica hasta un 8% en 2018 y 20% en 2025
- Aumento de más de 10 GW de nueva capacidad de generación de carga básica
- Construcción y mejoramiento de rutas y autopistas
- Mejoras en las redes ferroviarias, tanto para cargas como para pasajeros
- Mejoras en los aeropuertos

En el contexto de un Plan Nacional de Infraestructura, durante 2018 el Gobierno lideró 60 proyectos de infraestructura de ejecución asociativa público-privada, con inversiones privadas de unos \$20 mil millones USD. Los primeros proyectos en ejecutarse serán los corredores viales y las líneas de transmisión eléctrica. Otros proyectos de infraestructura se realizarán en áreas como: energía y minería; transporte, comunicación y tecnología; agua, saneamiento y vivienda; y educación, salud y justicia. En términos prácticos, el sistema de proyectos de participación público-privada (PPP) estipula que el financiamiento de la obra estará a cargo del privado, y el estado otorgará una concesión por 15 años para reeditar la inversión. Para un abundamiento mayor acerca de estos proyectos, el detalle de cada uno y las fechas previstas de su avance, reproducimos íntegramente un listado en los anexos de este informe.

Gráfico: Inversión en 60 proyectos de participación público-privada (PPP).  
(En millones de dólares)



Fuente: La Nación (15/04/18)

Dada la coyuntura económica desde agosto de 2018, recientemente se anunció que se paralizarán por el momento los proyectos de obra pública, para enfocarse solamente en aquellos que ya comenzaron su ejecución.

## 9. Participación del sector privado en las principales industrias de servicios

No existen registros disponibles que compilen la totalidad de las obras realizadas, desagregando datos según obras públicas y obras privadas, por lo que no podemos identificar específicamente las proporciones de la participación entre demandas del sector privado y del sector público.

Respecto de cuáles son las principales empresas privadas proveedoras de servicios, según informa la revista especializada Macro en su ranking de las principales empresas de Argentina de 2017<sup>4</sup>, las principales empresas de desarrollo inmobiliario son “IRSA” y “Consultatio”. En materia más general de infraestructura y servicios, la principal empresa privada es el “Grupo Roggio”. En materia de servicios públicos, la empresa privada principal es “Gas Natural Fenosa”. Finalmente, en materia de servicios de telecomunicaciones, las principales empresas privadas son “Telefónica” y “Telecom”. En los anexos de este informe ofrecemos un listado más completo de empresas del rubro, agrupadas en distintas actividades.

Respecto de cuáles son los principales mandantes públicos, existe una enorme diversidad de obras, demandadas por los distintos niveles de la administración nacional: municipios, gobiernos provinciales, gobierno nacional, empresas del estado, etc. En una consulta realizada en diciembre de 2018 en el sitio [www.obrapublica.com](http://www.obrapublica.com), se pudo identificar que las licitaciones de obra pública más recientes publicadas corresponden a obras de municipios (Luján de Cuyo, San Rafael, Hurlingham), entidades de la administración nacional (AFIP, ANSES, Secretaría de Obras Públicas) y empresas estatales (Belgrano Cargas, EPE Santa Fé).

# IV. Descripción sectorial del mercado importador

## 1. Comportamiento general del mercado

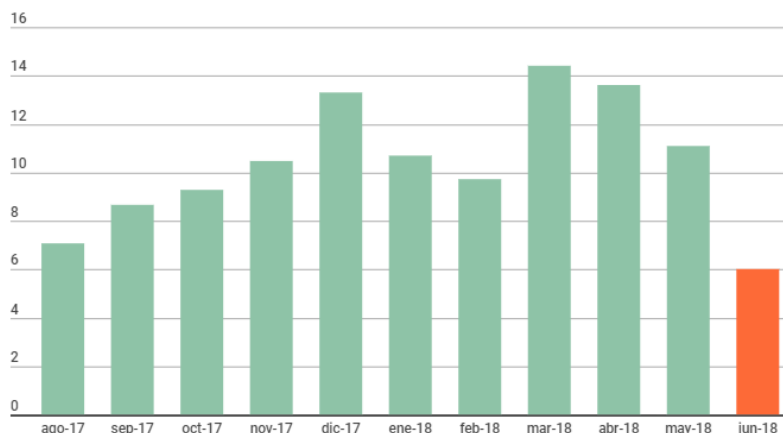
La situación actual de Argentina se ha visto impactada fuertemente por el alza del dólar. Durante agosto el dólar acumuló un aumento del 35,58%, mientras acumula un alza del 100,79% en lo que va del 2018<sup>5</sup>. Ello convive con un fuerte incremento de las tasas de interés, con lo que se vieron particularmente resentidos los créditos hipotecarios. Así, las operaciones de compra-venta con hipoteca cayeron drásticamente en lo que va del año, como puede observarse en la gráfica a continuación:

<sup>4</sup> Cfr: <http://www.merco.info/ar/ranking-merco-empresas>

<sup>5</sup> Cfr: <https://www.cronista.com/finanzasmercados/El-dolar-supera-los--39-y-funciona-como-termometro-de-los-anuncios-del-Gobierno-20180903-0016.html>



Gráfico: Créditos hipotecarios otorgados.  
Variación en miles de millones de pesos argentinos



Fuente: Infobae (04/07/18) con datos del Banco Central

A fines de julio, el presidente de una empresa inmobiliaria señaló que: *"la venta de inmuebles se resistió mucho en el último trimestre. Antes un (departamento) dos ambientes no duraba 30 días en el mercado de la oferta, hoy tardas tres veces más en concretarse la operación (...) si el mercado sigue así, van a tener que bajar los precios de las propiedades"* (Ámbito Financiero, 25/07/18).

La consultora Properati, especializada en mercado inmobiliario, señala el siguiente diagnóstico en julio del presente año: *"el valor del metro cuadrado en dólares aumentó el 1,4% en la ciudad de Buenos Aires, con una suba acumulada cercana al 6% hasta mayo, que continuó en alza en junio, acumulando el 7,75% en 2018"*<sup>6</sup>. Según comenta el CEO de la consultora a la prensa, *"durante los últimos días, la devaluación sacó de la cancha a quienes tenían planeado comprar con créditos hipotecarios y no tenían mucho margen de ahorro, ya que los precios en pesos aumentaron considerablemente"* (Ámbito Financiero, 25/07/18).

Ahora bien, en un sentido más general, cabe destacar que los bienes raíces han sido históricamente un activo muy atractivo para los(as) argentinos, inclusive en contextos de incertidumbre. En definitiva, si bien el mercado vive un momento de contracción, ello no implica el cese de actividad del mismo o la desaparición de las oportunidades de negocios en el rubro.

De manera general, el sector de la Construcción en la Argentina pasa por un momento de contracción, en donde los niveles de actividad sectorial<sup>7</sup> muestran fuertes caídas de hasta dos dígitos. A pesar que aún no se cuenta con evidencia cuantitativa para comprobarlo, podemos estimar que el mercado importador en el sector está igualmente complicado. Se identifica que ciertas empresas podrán mantener sus actividades en este mercado, en

<sup>6</sup> <http://blog.properati.com.ar/la-devaluacion-no-freno-al-mercado-inmobiliario-pero-afecto-a-las-hipotecas/>

<sup>7</sup> Estadísticas de venta de cemento según INDEC e Indicador Construya de actividad empresarial, actualizados a septiembre 2018.

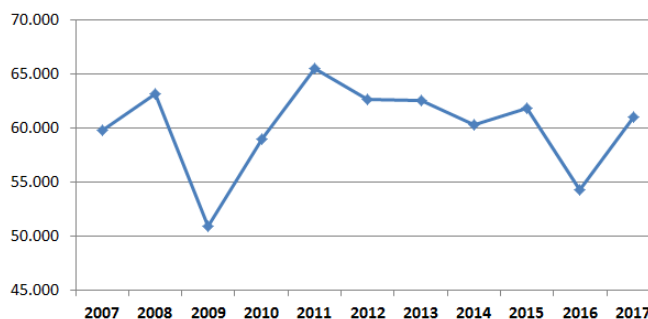
un contexto por cierto difícil, pero que es poco probable que surjan nuevas oportunidades para entrar por primera vez a hacer negocios con Argentina. Lo anterior, salvo eventuales ocasiones muy específicas.

Según identifica la consultora especializada IERIC<sup>8</sup>, a la fecha de elaboración de este informe, hay dos provincias que tendieron a restarse de la contracción general: Neuquén y San Juan. En ambas se desarrollan actividades extractivas.

## 2. Estadísticas de producción y comercio del servicio

En materia de valor bruto de la producción del sector, el 2017 fue un año positivo que recuperó la tendencia de años anteriores, que se había contraído durante 2016. Uno de los estímulos importantes para el sector provino de la obra pública, gracias a importantes inversiones gubernamentales realizadas en infraestructura. Asimismo, en un indicador más específico producido por el INDEC para el sector de la construcción, que pondera distintas variables de la actividad económica relacionada, es patente que el sector enfrenta un momento de contracción, a pesar de sus números positivos.

**Gráfico: Valor Bruto de Producción del sector Construcción (2004-2017).**  
Valores anuales en millones de pesos argentinos a precios básicos de 2004.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Subsecretaría de Programación Macroeconómica, Ministerio de Hacienda de la Nación

En un contexto de números negativos para una parte importante de la actividad económica argentina, el sector de la construcción se mantiene con un crecimiento positivo y se perfila como “motor de la economía”, acumulando 7 trimestres consecutivos de crecimiento al primer trimestre de 2018 (*Ámbito Financiero*, 24/05/18). En el mes de mayo y según el estimador mensual de actividad económica del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), el sector de la construcción manifestó una variación interanual positiva del 4,4%, solo superada a nivel de sectores por las actividades de intermediación financiera. Si bien nos encontramos ante números positivos, el

<sup>8</sup> <https://www.ieric.org.ar/files/informes/201811R.pdf>

crecimiento experimentado ha sido menor a la tendencia precedente, lo que se ha interpretado por algunos como una “fuerte desaceleración” y “signos de enfriamiento” (*El Economista*, 29/06/18).

### 3. Proporción de servicios importados

Según los registros de la Organización Mundial de Comercio (OMC), Argentina realizó importaciones por US\$ 13,56 millones en 2017, en materia de servicios de construcción e ingenierías asociadas (efectuados en territorio argentino). La balanza comercial de los servicios se observa en el siguiente cuadro:

*Cuadro:* Exportaciones e importaciones del sector Construcción en Argentina (2015-2017).

Valores anuales en millones de dólares.

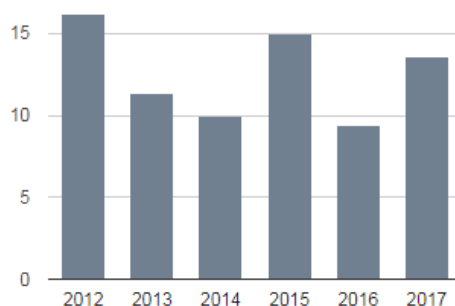
	2015	2016	2017
<b>Exportaciones</b>	9.11	7.29	3.54
<b>Importaciones</b>	14.96	9.40	13.56

Fuente: OMC, 2018. Nota: Exportaciones considera solo construcciones realizadas en el exterior del país, a la inversa, importaciones contempla solo construcciones realizadas en el interior del país.

Para mayor abundamiento, a continuación presentamos una gráfica que representa la tendencia de las importaciones efectuadas en este rubro, entre los años 2012 y 2017:

*Gráfico:* importaciones del sector Construcción en Argentina (2015-2017).

Valores anuales en millones de dólares.

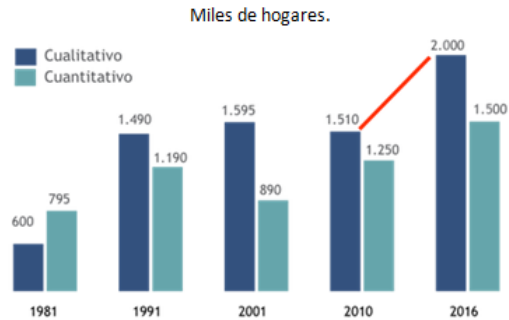


Fuente: OMC, 2018. Nota: Importaciones contempla solo construcciones realizadas en el interior del país.

En cuanto a las importaciones de servicios desde Chile, únicamente se dispone de datos sistemáticos sobre el ítem “servicios de arquitectura”, el que registró una muy exigua participación, únicamente de tres empresas y por montos que bordean los \$120 mil USD en total, distribuidos en tres años.

## 4. Dinamismo de la demanda

Gráfico: Dinamismo del déficit habitacional en Argentina (1981-2016).



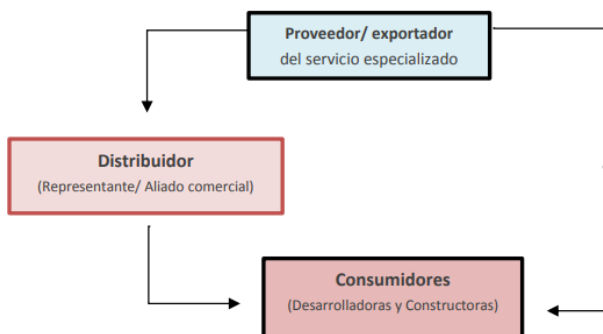
Fuente: Cámara de la Construcción de Argentina, con datos de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Adicional al comportamiento del mercado descrito en los restantes apartados, es importante señalar que en materia de construcción habitacional Argentina presenta una importante demanda que se relaciona con un creciente déficit de las condiciones disponibles. Según estimaciones de la Cámara de la Construcción de Argentina, el país cuenta con un stock de hipotecas de un 1% del PIB, uno de los menores de la región (sobre Chile se informa un 19%).

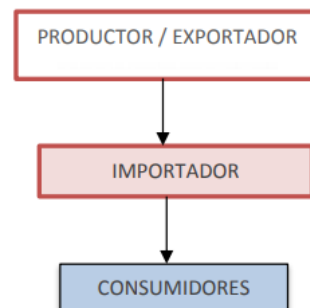
## 5. Canales de comercialización

Para la comercialización de los servicios existen dos tipos de canales: a través de una empresa local intermediaria, o bien directamente al consumidor final.

Esquema: Canal mediante intermediarios



Esquema: Venta directa del servicio



## 6. Principales players del subsector y empresas competidoras

En 2017 la revista Mercado publicó su “*ranking de la Calidad Inmobiliaria y de la Construcción*”, en dónde identificó a los principales actores del mercado de la construcción en la Argentina. A la derecha reproducimos el cuadro con el top 10 (indistinto del rubro) de dicha medición.

Para una descripción completa de todas las empresas principales para cada rubro, reproducimos dicho listado íntegramente en el anexo del presente informe.

Cuadro: Top 10 empresas del sector Construcción en Argentina

	Marca	Rubro
1	Techint	Empresas constructoras
2	Loma Negra	Proveedores de albañilería / materiales
3	Easy	Distribuidores
4	Toribio Achával	Brokers residenciales
5	IRSA	Desarrolladores institucionales
6	Acqua System	Proveedores de instalaciones
7	L. J. Ramos	Brokers corporativos
8	Klaukol	Proveedores de albañilería / materiales
9	Barugel Azulay	Distribuidores
10	Tizado	Brokers residenciales

Fuente: Revista Mercado, marzo de 2017.

## 7. Marco legal y regulatorio del subsector

Los aspectos laborales de los trabajadores de la construcción están regulados por la Ley 22.250, que determina los aportes que deben realizar los empleadores, los fondos de cesantía y crea un Registro Nacional de la Industria de la Construcción, de carácter obligatorio para el sector. El texto completo de la ley y sus modificaciones puede consultarse en el siguiente enlace: <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=27238>

El marco regulatorio de las actividades de construcción está definido específicamente según el gobierno de cada provincia. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, recientemente se han iniciado cambios en la normativa (luego de 40 años), que entre otros pretenden fijar alturas máximas y eliminar la vivienda obligatoria para el encargado del edificio. En el punto 2 de este documento (Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio), se describen detalles de esta iniciativa. Otros antecedentes pueden ser consultados en la siguiente nota de prensa: <https://goo.gl/Md76dv>

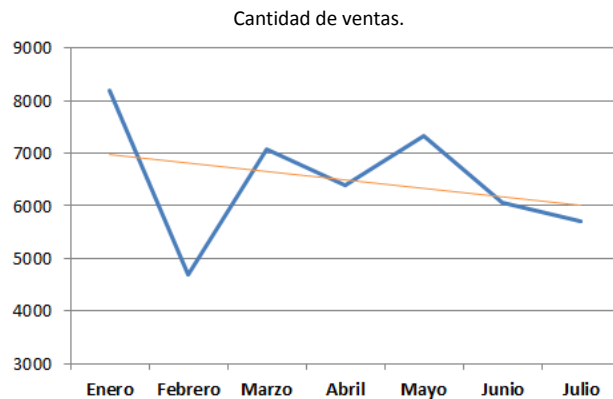
Por otro lado. De manera reciente, en 2016 se creó la Ley 27.271, que estableció un sistema que fomenta la inversión en vivienda, mediante la creación de instrumentos financieros de ahorro, préstamo e inversiones. En 2017, se promulgó la ley 27.401 de responsabilidad penal de las personas jurídicas en general. Respecto de esta última, la Cámara Argentina de la Construcción realizó un análisis legal detallado, sobre sus implicancias para el sector de la construcción, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://goo.gl/jmcTsc>

## 8. Tendencias comerciales del sector

Como se ha descrito en los restantes apartados, la tendencia comercial es a la contracción, aunque la actividad continúa desarrollándose pese a las dificultades. De manera más específica, la venta de inmuebles en la ciudad de

Buenos Aires ha tenido una tendencia descendente durante el primer semestre de 2018, partiendo con 8.201 ventas de inmuebles en el mes de enero, llegando a 5.717 durante el mes de julio.

Gráfico: Venta de inmuebles en Ciudad de Buenos Aires (2018).

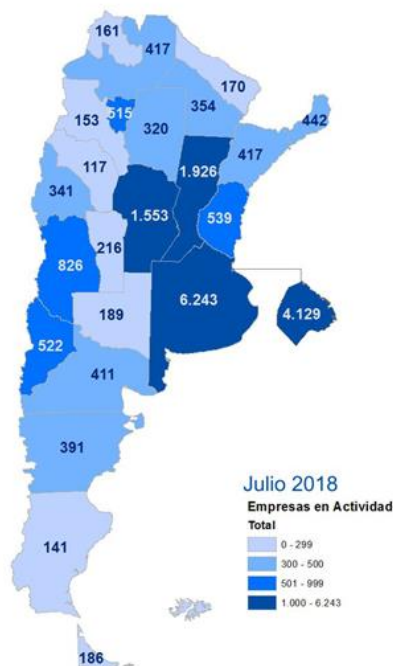


Fuente: Elaboración propia, con datos del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires.

## V. Competidores

Gráfica: Empresas en actividad en la industria de la construcción en Argentina (julio 2018).

Cantidad de empresas.



Fuente: Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción.

### 1. Principales proveedores

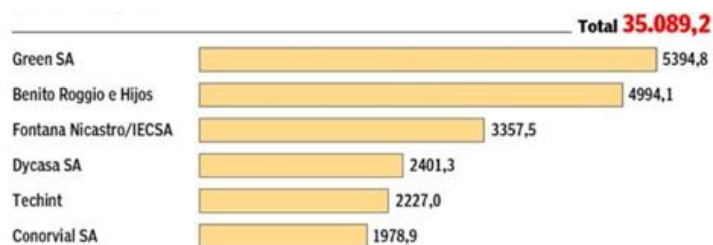
Respecto de las importaciones de servicios de la construcción, no se dispone de estadísticas públicas en la materia.

A julio de 2018, en Argentina existen 20.679 prestadores de servicios en la industria de la construcción, entre los que figuran 12.823 empresas constructoras, 5.843 empresas contratistas y 2.013 empresas subcontratistas. En materia de empresas constructoras, algunas de las principales firmas son: Techint, Benito Roggio e Hijos, CRIBA, Dycasa, Green, Conorvial, Stieglitz, SIDEKO, IECSA, entre otros.

En el rubro de distribuidores para la construcción, el mercado es liderado por empresas de inversiones chilenas, entre las que figuran Easy y Sodimac.

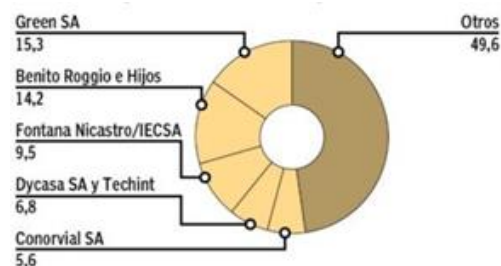
Según un relevamiento de agosto de 2018, el 50% de la obra pública de la ciudad de Buenos Aires está concentrada en 6 empresas constructoras, según se grafica a continuación:

Gráfico: Compañías y montos de inversión adjudicados.  
Obra pública en Ciudad de Buenos Aires. Millones de pesos.



Fuente: *El Cronista*, 28/08/18

Gráfico: Compañías y porcentaje del total adjudicado  
Obra pública en Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: *El Cronista*, 28/08/18

## 2. Descripción de los servicios otorgados por competidores locales o externos.

El mercado argentino es muy amplio y diverso en su oferta de servicios, dado tanto a su extenso territorio como a su importante nivel de cualificación y profesionalización. La oferta de servicios es muy completa, por lo que es probable que exista competencia local en gran parte de los servicios de construcción que pretendan ser exportados. En tal caso, es importante ofrecer exportaciones con valor agregado y elementos diferenciadores, para resultar atractivos.

A continuación reproducimos una lista que informa los costos actualizados de algunos servicios básicos del rubro:

Tabla: Costos indicativos de algunos servicios básicos de construcción  
Valores en pesos argentinos, estimados con fecha 22/06/18

	TAREA UN.	MATERIALES	MANO DE OBRA	TOTAL
Mampostería, ladrillo común, esp. 30 cm.	m <sup>2</sup>	868,02	305,00	1.173,02
Revoque exterior, azotado + grueso	m <sup>2</sup>	69,88	390,00	459,88
Revoque interior, grueso + fino	m <sup>2</sup>	37,90	398,00	435,90
Contrapiso hormigón de cascote, (10 cm.) s/terr. nat.	m <sup>2</sup>	150,27	218,00	368,27
Capa aisl. horizontal, concreto c/hidróf., esp. = 2 cm.	ml	22,91	220,00	242,91
Capa aisl. vertical, concreto c/hidróf., esp. = 2 cm.	m <sup>2</sup>	91,57	265,00	356,57
Mampostería elevación ladrillos huecos, esp. = 18 cm.	m <sup>2</sup>	414,22	240,00	654,22
Idem. espesor = 8 cm.	m <sup>2</sup>	244,02	234,80	478,82
Encadenado hormigón armado 20 cm x 20 cm.	m <sup>2</sup>	246,31	275,00	521,31

Fuente: Revista Obras y Protagonistas, edición septiembre 2018.

En cuanto a servicios de mayor tecnología como la *domotización* de viviendas, el costo estimado para 165 m<sup>2</sup> se calcula en \$4.110 USD aproximadamente (*Obras y Protagonistas*, septiembre 2018).

Asimismo, la Revista Arquitectura y Construcción provee permanentemente de un listado actualizado (junto con la serie histórica) sobre costos de una vivienda, de mano de obra, de precio de materiales, promedio por metro cuadrado, entre otros. Esta información puede consultarse desde su sitio web:

<http://aycrevista.com.ar/precios-la-construccion/>

Según hemos podido identificar, algunos aspectos diferenciadores que son valorados en este mercado actualmente son los siguientes:

- Acreditación de calidad de obras, empresas, materiales, etc.
- Construcción "off-site"
- Materiales innovadores
- Eficiencia energética

### 3. Segmentos y estrategias de penetración de competidores.

Según datos del Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) de junio de 2018<sup>9</sup>, las tendencias actuales en la ciudad de Buenos Aires para cada segmento son las siguientes:

- Las construcciones del segmento "alta calidad" ocupan una proporción importante del total de las construcciones de viviendas. En la actualidad, el 52% del total de los permisos para construcción de nuevas viviendas (solicitados al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) corresponden a categorías "lujosa" y "suntuosa".
- Con una menor porción del total de los permisos que el segmento "alta calidad", las construcciones de categoría "confortable", no obstante, son las únicas que presentan un crecimiento interanual positivo, en este caso del 72%.

En cuanto a los tamaños de las viviendas, la misma fuente indica:

- Las viviendas de un ambiente o "monoambientes" representan el 34,2% del total de los permisos solicitados en Buenos Aires.
- Las viviendas de más de dos ambientes representan el 33,7% de los permisos solicitados en Buenos Aires.

---

<sup>9</sup> Cfr: <https://www.ieric.org.ar/informes-de-coyuntura-43>



## VI. Obstáculos a enfrentar por los exportadores de servicios

- De manera más general, ya se ha planteado que la economía argentina vive momentos de dificultad, en particular por la corrida cambiaria que se desarrolló durante el primer semestre de 2018, llegando a la denominada “*megadevaluación*” de fines de agosto, en la que el peso argentino tuvo su menor valor en relación al dólar desde 2015. Así, durante agosto el dólar acumuló un aumento del 35,58%, mientras se acumuló un 100,79% en lo que va del 2018<sup>10</sup>. En este mismo sentido, con el fin de reducir el déficit fiscal y lograr un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), el 03/09/18 gobierno del Presidente Mauricio Macri anunció un paquete de medidas que, entre otras, considera la aplicación de retenciones a las exportaciones generales. En el caso de industria y los servicios, será de \$3 pesos argentinos por dólar, los que serán transitorios hasta diciembre de 2020. A continuación disponemos un enlace con el texto del Decreto 793/2018, en dónde se detallan las restricciones:  
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/310000-314999/314042/norma.htm>
- De manera más específica, empresarios del sector han señalado recientemente que la construcción de la obra pública ha padecido un “*debilitamiento de la cadena de pagos*”, ya que los pagos a empresas están cobrándose a 120 días (solían ser a 60), lo que finalmente termina afectando el pago a los proveedores (BAE Negocios, 18/07/18).
- Finalmente, otro obstáculo eventual puede estar relacionado con la disminución en la cantidad de permisos de construcción en la Ciudad de Buenos Aires, lo que representó una merma del 8,5% de la superficie autorizada durante el primer semestre. Esta situación no solo se explica por menores autorizaciones en sí, sino que asimismo se relaciona con menores montos de metraje solicitado para los permisos. Así, en el mes de junio de 2018, la Ciudad de Buenos Aires mostró por tercera vez consecutiva una baja interanual, en este caso de -24,6%. Esta tendencia se repite a nivel nacional, lo que puede observarse en una caída de -17,4% interanual en junio, en los 60 municipios que son observados por el INDEC para monitorear las superficies autorizadas a nivel país<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Más información: <https://www.cronista.com/finanzasmercados/El-dolar-supera-los--39-y-funciona-como-termometro-de-los-anuncios-del-Gobierno-20180903-0016.html> y <http://www.ambito.com/tags/?k=megadevaluaci%C3%B3n>

<sup>11</sup> Cfr: <https://www.ieric.org.ar/files/informes/IERIC%20Resumen%20Ejecutivo%20N%C2%BA%20154.pdf>

## VII. Indicadores de demanda para el servicio

- *Planes para nueva infraestructura:* En el contexto del Plan Nacional de Infraestructura referido anteriormente, hay proyectos de construcción y mejoramiento de rutas y autopistas, así como mejoras en las redes ferroviarias (cargas y pasajeros) y mejoras en aeropuertos<sup>12</sup>. No obstante, la ejecución o el alcance de estos puede estar condicionado por el escenario económico en curso, dadas las fuertes restricciones al presupuesto 2019 que presentará el gobierno y que como se ha dicho antes, afectará a la obra pública.
- *Necesidades de inversión en infraestructura:* Una comisión del G20 le recomendó a Argentina incrementar las inversiones para construcción de infraestructura en un 1,68% del PIB anual, adicional al 2,19% ya invertido. Esta proyección se establece hasta el año 2040. Según el estudio de la comisión, Argentina está entre los países con mayores necesidades en infraestructura (de los 50 estudiados) y su déficit se presentan principalmente en vialidad, transporte ferroviario y aéreo, energía y recursos hídricos<sup>13</sup>.
- *Nuevos proyectos:* En la ciudad de Buenos Aires, existe el proyecto de resignificar y profundizar urbanización de la denominada “Villa 31”, ubicada en el centro de la ciudad y que concentra altos índices de pobreza y marginalidad. Se han llevado a cabo distintos programas de intervención y el proyecto que se maneja actualmente es la construcción de un gran mercado, que cumpla funciones de aprovisionamiento y turismo, así como un entorno barrial que fomente el turismo de intereses especiales<sup>14</sup>.
- *Demanda de vivienda:* Según un análisis reciente, en base a entrevistas con distintos actores relevantes del sector, se prevén las siguientes tendencias para lo que resta del año: menos operaciones y caída de la actividad; aumento de precios; más impulso para construcción de viviendas individuales; y más demanda de alquileres (*Infobae*, 28/07/18).
- *Eventos internacionales relevantes:* Actualmente Argentina es candidata, junto con Uruguay y Paraguay en una propuesta conjunta, para la realización del Campeonato Mundial de Fútbol de la FIFA del año

---

<sup>12</sup> Más información en: [http://www.inversionycomercio.org.ar/invest\\_sector\\_infraestructura\\_y\\_obras\\_publicas.php](http://www.inversionycomercio.org.ar/invest_sector_infraestructura_y_obras_publicas.php) y <https://www.cronista.com/economiapolitica/Presupuesto-2018-los-52-proyectos-de-infraestructura-publico-privada-del-Gobierno-por-us-21.000-millones-20170915-0106.html>

<sup>13</sup> Más información en: <https://www.cronista.com/economiapolitica/Infraestructura-Argentina-necesita-inversiones-anuales-de-168-del-PBI-hasta-2040-20180319-0038.html>

<sup>14</sup> Una nota en un medio internacional al respecto: [https://elpais.com.cdn.ampproject.org/c/s/elpais.com/elpais/2018/08/31/planeta\\_futuro/1535741541\\_243273.amp.html](https://elpais.com.cdn.ampproject.org/c/s/elpais.com/elpais/2018/08/31/planeta_futuro/1535741541_243273.amp.html)

2030. Medios de prensa especulan con que existen grandes posibilidades de concretarlo, pero lo cierto es que aún no se trata de información confirmada<sup>15</sup>.

- *Tendencia general:* Aunque en un contexto recesivo delicado, nos encontramos en un panorama de números algo más alentadores en el sector construcción, en lo productivo, el crecimiento experimentado ha sido menor a la tendencia precedente, lo que se ha interpretado por algunos como una “fuerte desaceleración” y “signos de enfriamiento”. Si se considera asimismo las variaciones del tipo de cambio y la inflación, es previsible que la demanda del servicio tienda a contraerse en general.

## VIII. Otra información relevante del mercado de destino

A continuación consignaremos otros datos relevantes, según lo informado por el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) en su informe de coyuntura más reciente<sup>16</sup>:

- El costo de construcción de un edificio tipo en la ciudad de Buenos Aires subió un 4,4% (mensual) en junio de este año. Los materiales de construcción tuvieron un alza (mensual) del 7,4%, lo que explica la subida de los costos de edificación.
- A nivel acumulado del primer semestre de 2018, los costos de construcción se incrementaron un 22% respecto de diciembre de 2017. A nivel interanual, la subida es de un 35,7%.
- En mayo del presente año, la industria de la construcción empleó a nivel nacional unos 425.514 trabajadores formales. Respecto del mes anterior se registra una leve disminución del 0,1%.
- A nivel más específico para cada provincia, la situación del empleo es dispar. Así, mientras 12 provincias incrementaron su cantidad de trabajadores formales, por el contrario, 11 provincias la disminuyeron.
- En mayo de 2018 el salario promedio de los trabajadores en la industria de la construcción ascendió a \$20.346 pesos argentinos, lo que supuso un aumento del 5,4% respecto del mes anterior.
- En mayo de 2018, la media de las remuneraciones en el sector tuvo un incremento interanual del 21,7%.

<sup>15</sup> Más información en: <https://www.lanacion.com.ar/mundial-2030-t52607>

<sup>16</sup> <https://www.ieric.org.ar/files/informes/IERIC%20Informe%20Coyuntura%20Construcci%C3%B3n%20N%C2%BA%20154.pdf>

Finalmente, comentar que durante el mes de septiembre ha trascendido en la prensa un importante caso de corrupción, que develaría el pago de coimas a agentes gubernamentales durante gobiernos anteriores, el que se encuentra actualmente en una amplia investigación. En este escándalo, se ha sindicado como involucradas a varias de las grandes empresas constructoras del país; algunos de sus ejecutivos incluso han resultado interrogados y detenidos. Algunas notas de prensa respecto de esta noticia en curso:

- <https://www.lanacion.com.ar/2161436-las-constructoras-mas-grandes-complicadas>
- <https://www.infobae.com/politica/2018/08/02/cuadernos-de-las-coimas-primera-muestra-de-la-corrupcion-en-todo-el-circuito-del-poder/>

## IX. Opiniones de actores relevantes en el mercado

El INDEC realiza una encuesta cualitativa permanente a las cien principales empresas constructoras del país, en el marco de la elaboración del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción. En su edición más reciente (agosto 2018)<sup>17</sup>, las principales opiniones de los empresarios fueron las siguientes:

- No se espera un crecimiento para el mercado durante los próximos meses. En la obra pública se espera una disminución, mientras en la obra privada están divididas las opiniones entre una disminución y que se mantengan los niveles actuales.
- Las principales causas que provocan una caída en el sector son: caída general de la actividad económica, inestabilidad en los precios y atrasos en la cadena de pagos.
- Durante los próximos meses, se espera que mantengan actividad normal las obras de construcción de viviendas, la pavimentación y las obras viales.

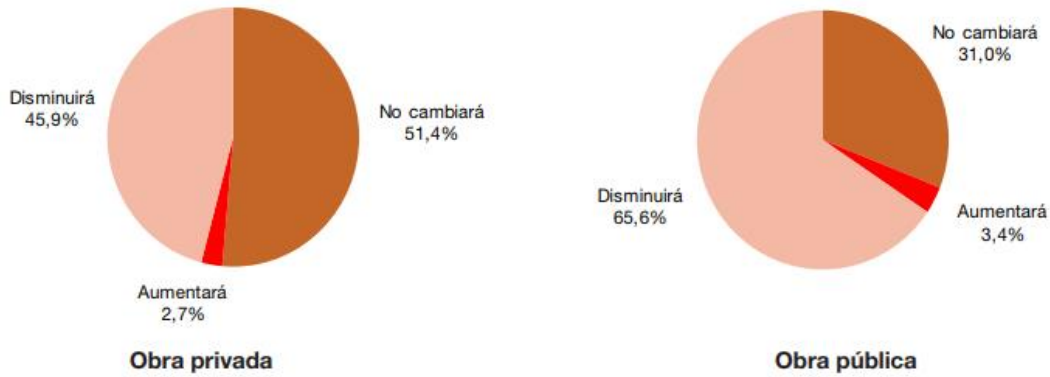
A continuación reproducimos los resultados de las preguntas y respuestas principales, sobre los siguientes temas:

- Especulaciones sobre actividad del trimestre julio-septiembre
- Causas que provocan caída de actividad
- Tipos de construcción que estarán activas

---

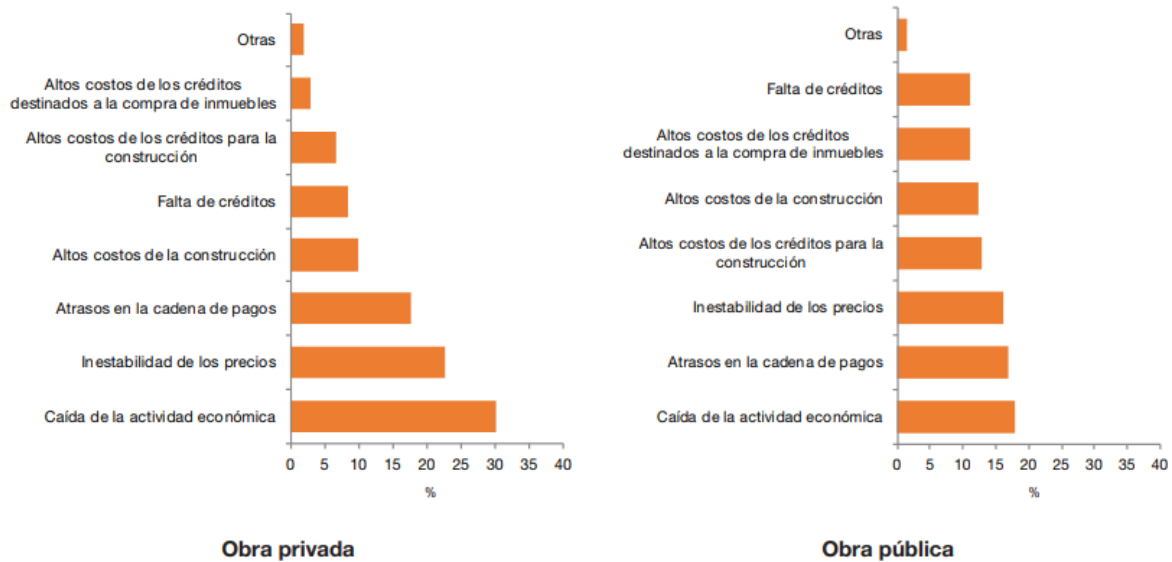
<sup>17</sup> Disponible en: [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/isac\\_08\\_18.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/isac_08_18.pdf)

Gráfico: ¿Cómo cree que evolucionará la actividad del sector construcción durante el período julio-septiembre de 2018?



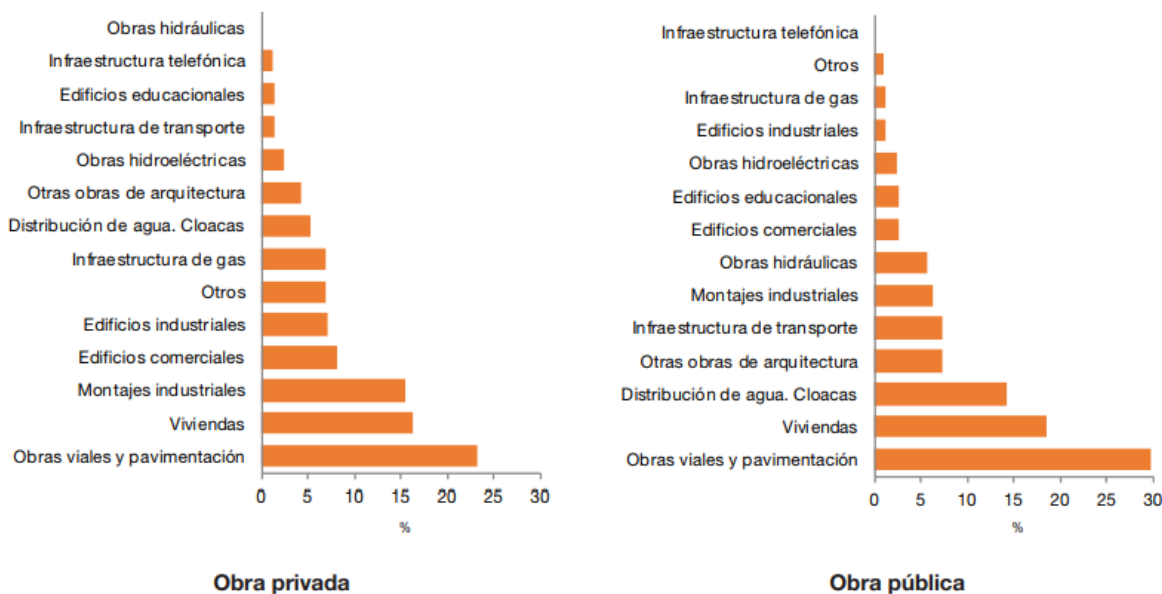
Fuente: INDEC (agosto 2018)

Gráfico: ¿Cuáles piensa que son las principales causas que provocarán la caída de la actividad del sector en el período julio-septiembre de 2018?



Fuente: INDEC (agosto 2018)

Gráfico: ¿Qué tipo de obras cree que mantendrán el nivel de actividad de la construcción durante el período julio septiembre de 2018?



Fuente: INDEC (agosto 2018)

## X. Contactos relevantes

Todos los años, el medio económico El Cronista publica un anuario denominado “¿Quién es quién?”, en dónde se construye un directorio con las principales empresas y sus contactos por rubro. En materia de constructoras, la edición de 2018 destaca, entre otros<sup>18</sup>, a los siguientes contactos:

- Empresa CRIBA
  - Fono 54 39847200
  - [www.criba.com.ar](http://www.criba.com.ar)
- Grupo Ostapovich / Hormetal
  - Fono 54 0348 4478300
  - [www.hormetal.com](http://www.hormetal.com)
- Grupo BAUTEC
  - Fono 54 47191000
  - [www.grupobautec.com.ar](http://www.grupobautec.com.ar)
- Tecna Estudios y Proyectos de Ingeniería
  - Fono 54 43470300
  - [www.tecna.com](http://www.tecna.com)

<sup>18</sup> Actualmente el Gobierno investiga a la mayoría de las empresas constructoras más importantes, por un muy amplio caso de corrupción. Nos hemos abstenido de mencionar acá a empresas que están siendo investigadas (lo que ha dejado fuera a la mayor parte de los contactos). Más información: <https://www.infobae.com/economia/2016/06/21/el-gobierno-investiga-a-42-empresas-constructoras-de-obra-publica/>

Adicionalmente, es relevante el contacto con la principal cámara empresaria del país en dicho rubro:

- Cámara Argentina de la Construcción
  - Av. Paseo Colón 823 (1063) / Buenos Aires, Argentina.
  - Tel: 4361-8778
  - <http://www.camarco.org.ar> - <http://www.camarco.org.ar/contacto>

## XI. Fuentes de información.

- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación  
<https://www.argentina.gob.ar/interior>
- Estadísticas sobre la Construcción del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)  
[https://www.indec.gob.ar/nivel3\\_default.asp?id\\_tema\\_1=3&id\\_tema\\_2=3](https://www.indec.gob.ar/nivel3_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=3)
- Dataset de indicadores de la Construcción. Ministerio de Producción de la Nación  
<http://datos.gob.ar/dataset/siep-indicadores-sectoriales-construccion>
- Licitaciones de Obras Públicas y Vivienda. Ministerio del Interior de la Nación  
<https://www.mininterior.gov.ar/licitaciones/licitaciones.php>
- Portal de negocios de Obra Pública en Argentina  
<http://www.obrapublica.com/>
- Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción  
<https://www.ieric.org.ar/>
- Cámara Argentina de la Construcción  
<http://www.camarco.org.ar/>
- Revista Obras y Protagonistas  
<http://www.oyp.com.ar/>
- Periódico El Constructor  
<https://www.elconstructor.com/>
- Revista Vivienda  
<http://www.revistavivienda.com.ar/>

## XII. Anexos

Cuadro: Top empresas del sector Construcción en Argentina

Brókers corporativos	Índice
1 L. J. Ramos	91,9
2 Adrián Mercado	69,3
3 Colliers	47,8
4 Castro Cranwell & Weiss	47,4
5 Cushman & Wakefield	39,0
6 Gimenez Zapiola	38,3
7 Richard Ellis	27,6
8 Ana Simeone	23,6
9 Narvaez	15,2
10 Rubica	9,8

Desarrolladores institucionales	Índice
1 IRSA	94,7
2 Consultatio	62,9
3 Faena	55,8
4 Raghsa	52,3
5 TGLT	48,6
6 Riva	41,4
7 Vizora	34,5
8 Pinamar SA	23,9
9 Grupo Alvear	18,7
10 Fernández Prieto & Asoc	16,2

Estudios de arquitectura	Índice
1 Mario Roberto Alvarez y asoc	81,2
2 Estudio Aisenson	64,4
3 Aslan y Ezcurra	41,8
4 BMA - Bodas, Miani, Anger	37,5
5 Manteola - Sánchez Gómez - Santos - Solsona	35,8
6 Dujovne - Hirsch	35,4
7 Pfeifer-Zurdo	29,8
8 Urgell, Penedo, Urgell	28,9
9 Berdichevsky Cherny Arquitectos	24,0
10 Peralta Ramos SEBRA	22,3

Desarrolladores	Índice
1 EIDICO	56,0
2 Grupo Monarca	48,9
3 Argencons	42,1
4 Ayres Desarrollos	39,5
5 Grupo Farallón	38,7
6 DYPSA	37,7
7 G&D Developers	28,7
8 Edisur	24,4
9 ABV	23,9
10 Grupo Cardón	23,5

Proveedores de albañilería	Índice
1 Loma Negra	99,8
2 Klaukol	91,4
3 Durlock	87,4
4 Acindar	83,3
5 Plavicon	76,3
6 Sika	68,5
7 El Milagro	48,7
8 Eternit	48,4
9 Cementos Avellaneda	48,1
10 BASF	47,1

Distribuidores	Índice
1 Easy	99,0
2 Barugel Azulay	91,2
3 Blaisten	83,0
4 Sodimac	82,1
5 La Europea	37,8
6 Rabe	21,5
7 Ricardo Ospital	19,6

Empresas constructoras	Índice
1 Techint	100
2 Benito Roggio e Hijos	64,1
3 CRIBA	63,8
4 Dycasa	38,5
5 Stieglitz	37,0
6 Electroingeniería	30,3
7 Petersen Thielle y Cruz	27,7
8 Skanska Latinamerica	24,8
9 Sideco Americana	21,9
10 Grupo Trevi	21,4

Brókers de barrios privados-country	Índice
1 Castex	81,8
2 Mazzei	67,8
3 Mieres	64,8
4 O'keefe	51,0
5 Lago Norte	33,8
6 Oreilly, Torrado & Sanguinetti	26,0

Brókers de campos	Índice
1 Bullrich Campos SA	62,6
2 Impacto	51,5
3 Nordheimer	47,3
4 Jorge Dorado & Cia	44,9
5 Alzaga Unzué y Cia.	37,1
6 Elizalde, Garrahan & Cia	7,9



Proveedores de instalaciones		Índice
1	Acqua System	94,7
2	Ferrum	85,0
3	FV	83,8
4	Peisa	75,2
5	Roca	72,4
6	Piazza	58,6
7	Industrias Saladillo	45,8
8	Sigas	45,2
9	Cambre	36,1
10	Grifería Peirano	30,6

Proveedores de terminaciones		Índice
1	ALBA	83,3
2	Aluar	79,0
3	Sintoplast	76,9
4	Tarquini	72,0
5	Johnson Acero	70,4
6	Sherwin Williams Argentina	69,8
7	Cerro Negro	68,4
8	Cerámica Alberdi	61,5
9	Tersuave	56,5
10	San Lorenzo	52,8

Brókers residenciales		Índice
1	Toribio Achával	96,0
2	Tizado	87,5
3	RE/MAX	77,6
4	Bullrich	72,9
5	Achával Cornejo	69,4
6	Soldati	62,4
7	Migliorisi	54,8
8	Predial	47,7
9	Ocampo Propiedades	42,1
10	Interwin	38,7

Fuente: Revista Mercado, marzo de 2017.

Cuadro: Programación original del Plan Nacional de Infraestructura de Argentina

Concepto	Avance físico en porcentaje del total			
	2018	2019	2020	Resto
Construcción del Complejo Penitenciario Federal Agote, Mercedes - Provincia de Buenos Aires	33,33	33,33	33,34	0
Construcción del Centro Penitenciario Federal VI, Ezeiza - Provincia de Buenos Aires	25	33,33	33,34	8,33
Construcción del Centro Penitenciario Federal de Junín, Junín - Provincia de Buenos Aires	16,67	33,33	33,34	16,67
Hospital Interzonal General de Agudos Dr. Oscar E. Allende - Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires	33,33	33,33	33,34	0
Hospital Zonal General de Agudos Dr. Isidoro Iriarte, Quilmes - Provincia de Buenos Aires	25	33,33	33,34	8,33
Construcción del Nuevo Hospital Zonal de Agudos Dr. Lucio Melendez - Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires	25	33,33	33,34	8,33
Construcción del Hospital Interzonal de Agudos Vicente Lopez y Planes - General Rodríguez, Provincia de Buenos Aires	16,67	33,33	33,34	16,67
Construcción del Hospital Interzonal Neuropsiquiátrico Especial de Agudos y Crónicos Dr. Melchor	16,67	33,33	33,34	16,67
Nuevo Hospital de Pilar, Pilar - Provincia de Buenos Aires	8,33	33,33	33,34	25
Nuevo Hospital Norpatagonico Castro Rendón - Provincia de Neuquén	8,33	33,33	33,34	25
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 3 y 226 - Corredor A	11,05	22,34	30,15	36,46
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Ruta Nacional N° 5 - Corredor B	14,62	28,32	26,04	31,02
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Ruta Nacional N° 7 - Corredor C	10,69	21,22	24,19	43,91
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 8 36 158 y A005- Corredor D	5,47	18,68	26,31	49,53

Concepto	Avance físico en porcentaje del total			
	2018	2019	2020	Resto
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 9 A008 A012 1V11 34 11 y 193 - Corredor E	7,75	24,24	29,14	38,87
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 9 y 33 - Corredor F	6,45	28,61	39,46	25,48
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 12 16 - Corredor G	8,5	25,09	24,44	41,98
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 9 34 38 66 1V66 y A016 - Corredor H	9,55	22,79	24,71	42,95
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 3 33 229 249 y 252 - Red de Accesos a Bahía Blanca	5,42	21,84	39,18	33,56
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Rutas Nacionales N° 34 y 19 – Corredor	5,64	14,33	22,15	57,88
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Ruta Nacional N° 205 Autopista Buen Ayre y A002- Acceso Sur a Buenos Aires	10,21	24,98	29,17	35,65
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Ruta Nacional N° 40 y Ruta Nacional N° 47 - Provincia de Mendoza, Corredor Cuyo	10,73	34,74	38,19	16,34
Construcción de Autopistas, Rutas Seguras, Rehabilitación, Mantenimiento, Operación y Financiación de Ruta Nacional N° 3 y Ruta Nacional N° 205 - Provincia de Buenos Aires, Corredor J	13,02	32,18	32,71	22,09
Renovación y Mejoramiento de Vías Bahía Blanca - Añelo (Proyecto Vaca Muerta) - Provincias de Buenos Aires Río Negro y Neuquén	33,33	33,33	33,34	0
Línea Extra Alta Tensión 500 kw Vinculación entre E.T. Río Diamante – E.T. Charlone Ampliaciones ET - Provincias de Buenos Aires y Mendoza	38,42	45,34	16,23	0
Nueva Línea Extra Alta Tensión 500 kw para la Vinculación de la ET Atucha II – ET Belgrano I, Ampliaciones ET - Provincia de Buenos Aires	31,21	50,64	18,15	0
Nueva Estación Transformadora 500/220 kw Oscar Smith y Nueva Línea Extra alta Tensión 500 kw - Provincia de Buenos Aires	27,14	50,36	22,5	0
Nueva Línea de Extra Alta Tensión 500 kV para la Vinculación de las ET Charlone - ET Intermedia - ET Plomer Ampliaciones ET - Provincia de Buenos Aires	11,34	49,12	39,54	0
Nueva Línea Extra Alta Tensión 500 kV para la Vinculación de las ET Vivorata - ET Plomer, y Ampliaciones ET - Provincia de Buenos Aires	16	40	44	0
Nueva Estación Transformadora 500/220 kV Plomer para la vinculación de líneas- Provincia de Buenos Aires	18	47	30	5

Concepto	Avance físico en porcentaje del total			
	2018	2019	2020	Resto
Nueva Línea Extra Alta Tensión en 500kV para Vincular las ET Choele Choel - ET Puerto Madryn 2° Te Ruta Nacional N° a y Ampliaciones ET - Provincias de Chubut y Río Negro	15,23	49,43	35,35	0
Nueva Línea Extra Alta Tensión 500kV para la Vinculación de las ET Rodeo - ET La Rioja y Ampliaciones ET - Provincias de La Rioja y San Juan	0	34,96	45,05	19,99
Proyecto de Recambio de Alumbrado Público	25	33,33	33,33	8,33
Programa de Desarrollo de Viviendas	25	33,33	33,33	8,33
Construcción Sistema de Riego Meseta Intermedia - Provincia de Chubut	0	35	48	17
Sistema de riego Mari Menuco - Provincia de Neuquén	0	39	42	19
Sistema de riego Negro Muerto - Provincia de Río Negro	0	28	50	22
Construcción Acueducto Río Subterráneo Norte - Provincia de Buenos Aires	0	20	20	60
Construcción Planta Depuradora Laferrere y Redes Asociadas - Provincia de Buenos Aires	0	33,33	33,33	33,34
Construcción Planta Depuradora Escobar - Provincia de Buenos Aires	0	34,29	34,29	31,43
Construcción Planta Depuradora Santa María - Provincia de Buenos Aires	0	50	25	25
Construcción Plantas Depuradoras Norte y Sudoeste - Waste to Energy - Provincia de Buenos Aires	0	50	50	0
Reducción Agua no Contabilizada Gran Mendoza, Provincia de Mendoza	16,67	33,33	33,33	16,67
Sistema de Acueducto Norte	16,67	33,33	33,33	16,67
Desarrollo del Plan Micro y Macromedición de Aguas del Norte	16,67	33,33	33,33	16,67
Planta depuradora Gran Rosario, Provincia de Santa Fe	16,67	33,33	33,33	16,67
Planta Potabilizadora Santa Fe, Provincia de Santa Fe	16,67	33,33	33,33	16,67
Readecuación sistema cloacal San Miguel de Tucumán y Área Metropolitana, Provincia de Tucumán	16,67	33,33	33,33	16,67
Mejora en la Conectividad Ferroviaria de Cargas en Accesos Portuarios	18,75	34,09	16,23	30,92
Mejora de la Red de Cargas para Mejorar la Competitividad de las Economías Regionales	3,26	14,81	28,21	53,73
Corredores Viales de Acceso a Áreas Metropolitanas	4,61	25,13	39,88	30,39
Mejora en la Conectividad Ferroviaria de Pasajeros del Área Metropolitana	4,28	23,35	37,07	35,3

Fuente: *El Cronista*, 16/09/17.