



# Informe Sectorial

## Real Estate

---

**Dirección General de Estrategia Productiva**  
Subsecretaría de Desarrollo Económico  
Ministerio de Desarrollo Económico y Producción  
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires  
Agosto 2020

# Índice

1. Descripción del sector
2. Real Estate en el mundo
3. Real Estate en Argentina
4. Real Estate en CABA
5. Empresas Real Estate
6. Aspectos de política

# Descripción del sector

# REAL ESTATE

Construcción

Mercado de  
oficinas

Mercado retail

Mercado de  
viviendas

## ETAPAS DEL CICLO DE PRODUCCIÓN



## ETAPA 1

Desarrollo y diseño

### DESARROLLADOR

Lleva a cabo la planeación integral de un proyecto: elaboración de un plan de negocio, búsqueda de fuentes de financiamiento, llevan adelante la estrategia de mercado y ventas, supervisión de la construcción, coordinación de las entregas de los inmuebles.

Son empresas de cierta envergadura: constructoras, estudios de arquitectura, o grandes operadores inmobiliarios.

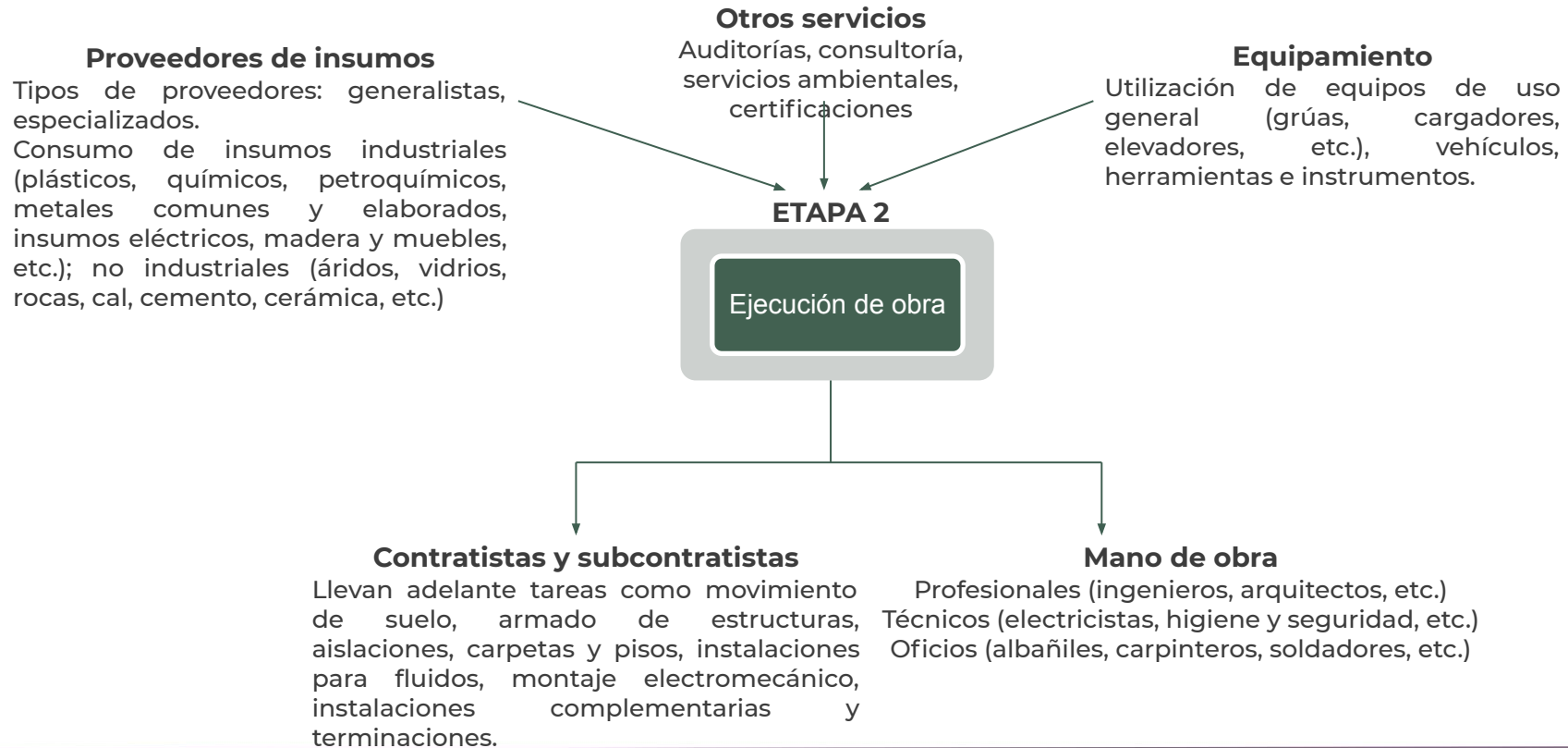
### PROYECTOS

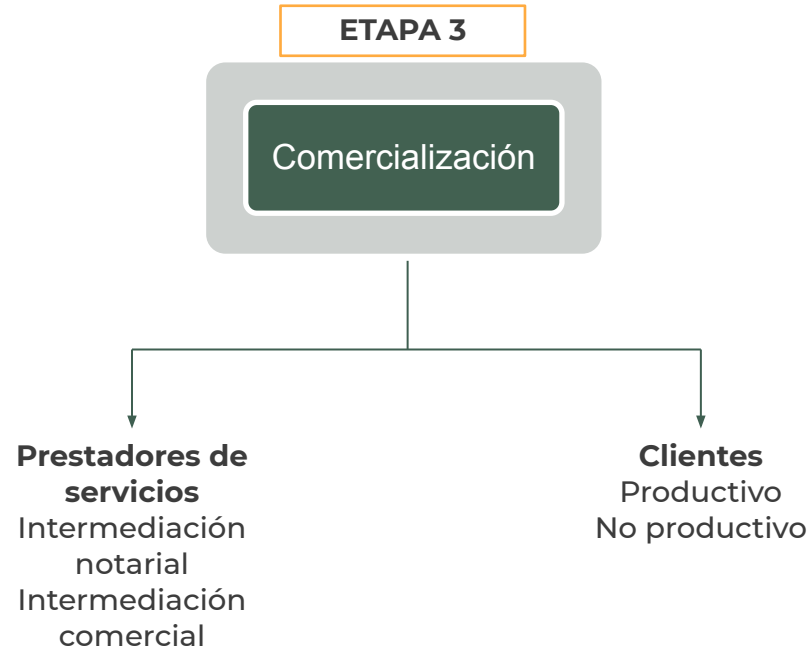
Proyectos de distinta envergadura asociados a la construcción de vivienda, shoppings y retail, oficinas y hotelería

### DISEÑO

Forma  
Función  
Materialidad  
Re-funcionalización y preservación

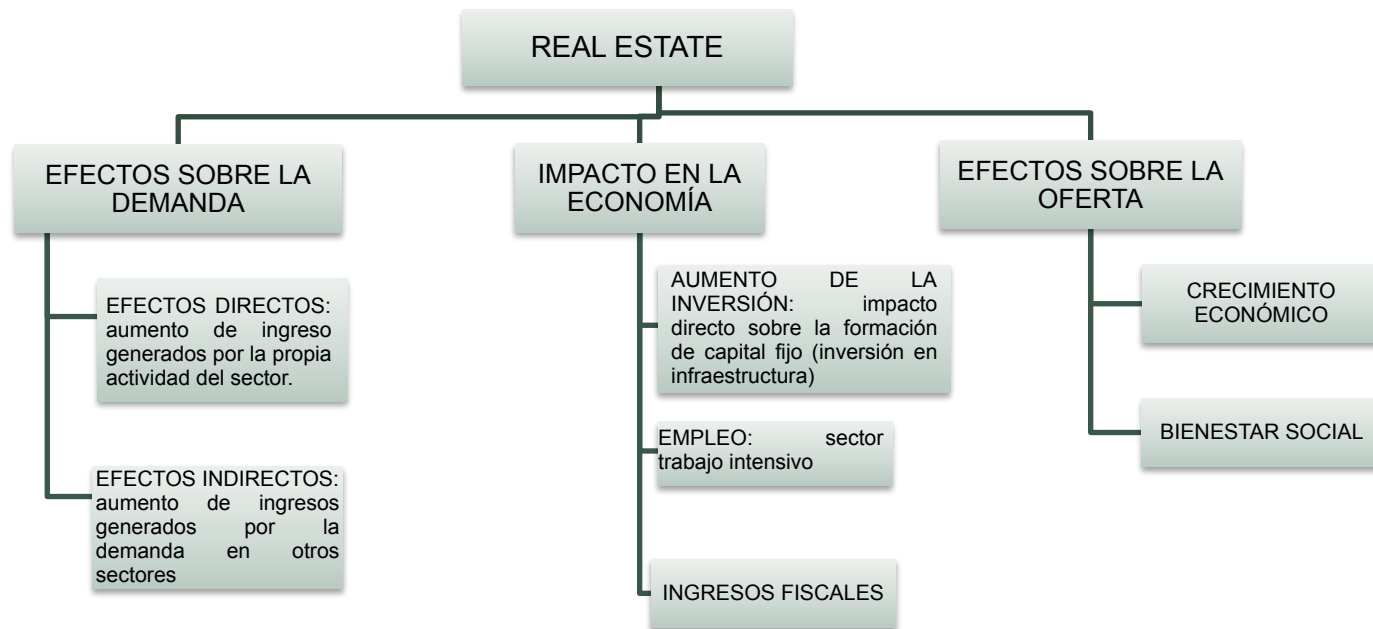








## LA INVERSIÓN EN REAL ESTATE TIENE UNA SERIE DE IMPACTOS IMPORTANTES SOBRE LA ECONOMÍA



# Real estate en el mundo

# LA INVERSIÓN EN REAL ESTATE REPRESENTA EL 7% DEL PIB MUNDIAL (USD 4813 miles de millones).



## Inversión global en infraestructura. Año 2015 en porcentaje



- La inversión global en infraestructura de 2015 fue USD 9479 miles de millones, 14% del PBI mundial. El real estate representa el 51% de esa inversión, es decir, USD 4813 miles de millones.
- Esta inversión representa el 7% del PBI mundial.
- Real estate es el principal componente de la inversión en infraestructura a nivel mundial, convirtiéndolo en un sector relevante para la atracción de inversiones.

# Real estate en Argentina

# ¿CUÁNTO PESA EL REAL ESTATE EN LA ECONOMÍA DEL PAÍS?



## PESO DEL REAL ESTATE EN EL PAÍS



**9,8%**  
del Valor Agregado Bruto

**8,7%**  
del Empleo Registrado

**39%**  
de la Formación Bruta de Capital

## Valor Agregado Bruto 2018 (Nacional)

**US\$ 39.329 M**

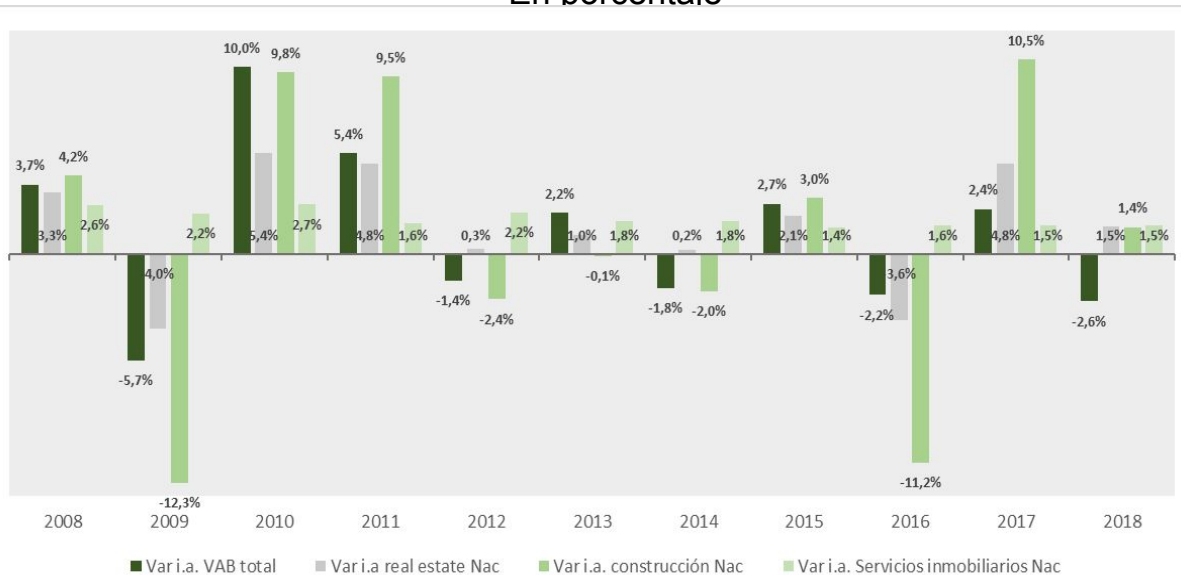
Valor Agregado Bruto en dólares  
corrientes a nivel nacional

## Formación Bruta de Capital Fijo 2018 (Nacional)

**US\$ 1.960 M**

Formación bruta de capital  
fijo en dólares.

## Var i.a. Valor Agregado Bruto (Nacional) En porcentaie

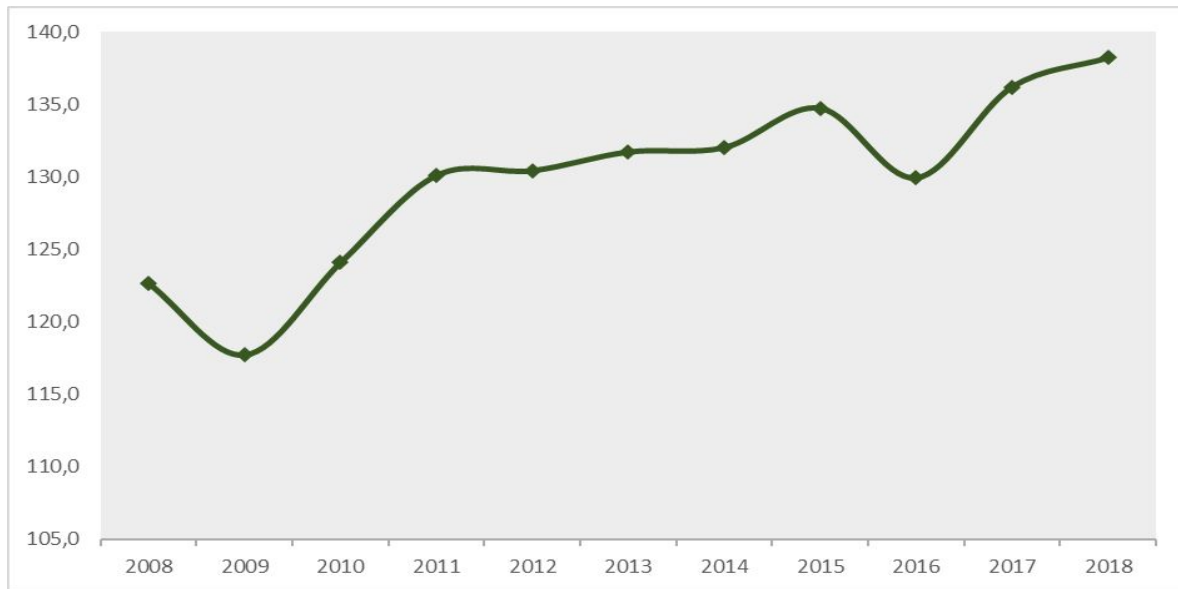


- El VAB del real estate va en la misma dirección que el comportamiento del VAB total.
- Sin embargo, el desempeño de los servicios inmobiliarios atenúa e incluso revierte las caídas en el ciclo del real estate comparado con el ciclo del total nacional.
- En años de caída del VAB total como 2012 y 2014, el VAB de real estate tuvo una variación positiva.

# A NIVEL NACIONAL EL REAL ESTATE PRESENTÓ UN CRECIMIENTO MODERADO DE CASI 13% ENTRE 2008 Y 2018.



Valor Agregado Bruto “Real Estate” (Nacional)  
En millones de pesos de 2004, 2004 = 100



- En los 10 años analizados el real estate a presentado un crecimiento del 12,7%, tocando su máximo en 2018.
- Al igual que el conjunto de la economía, entre 2011 y 2015 ha permanecido estancado.
- En 2017 la actividad presentó un nuevo impulso, que se debió en primer lugar a la expansión de la obra pública, y en segundo lugar, al impulso sobre la edificación residencial, producto de la expansión de los créditos hipotecarios UVA.

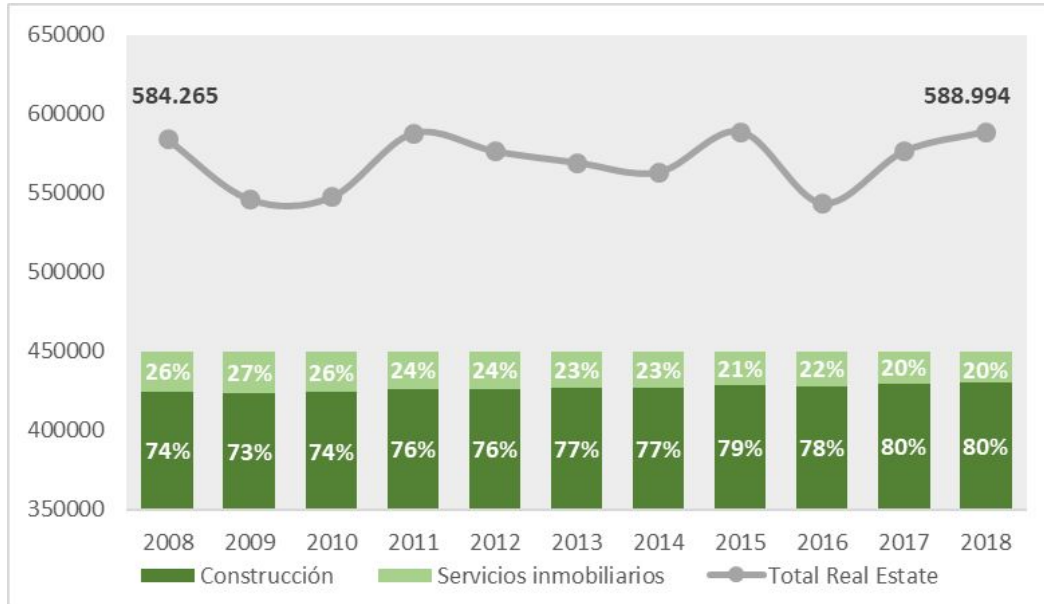


# EXISTEN CERCA DE 590 MIL PUESTOS DE TRABAJO EN EL SECTOR REAL ESTATE A NIVEL NACIONAL



## Empleo Registrado Real Estate (Nacional)

En puestos de trabajo registrados y participación en el total. Promedios anuales.

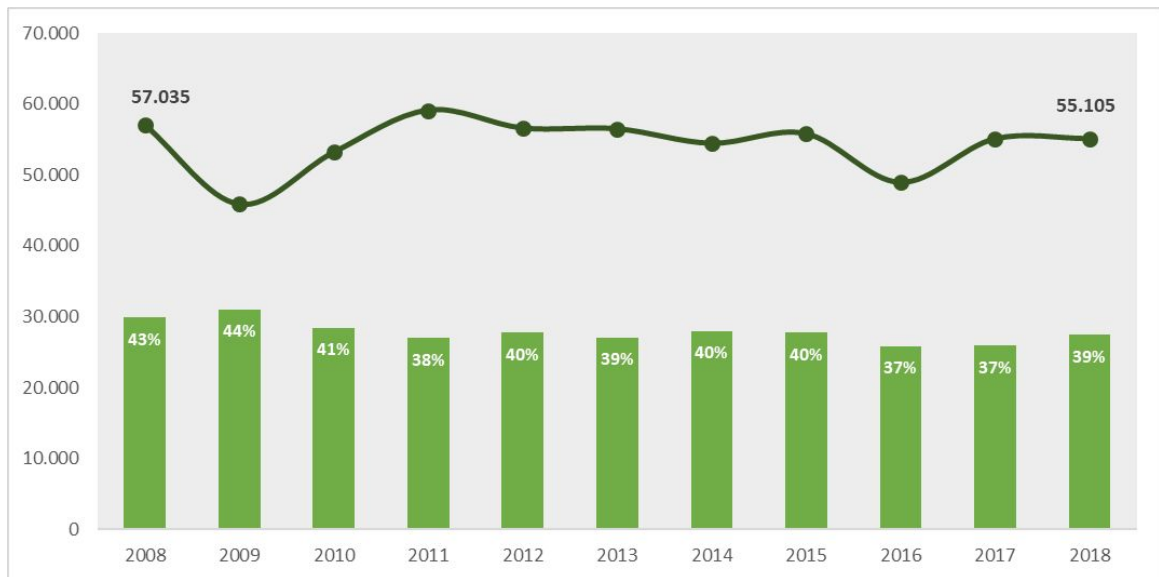


- El empleo registrado en el real estate alcanzó en 2018 588.944 puestos de trabajo privados registrados.
- El 80% de esos puestos de trabajo corresponde a la construcción, mientras que el 20% a servicios inmobiliarios.
- En los 10 años analizados el empleo en el real estate se ha mantenido estancado a nivel nacional. Solo creció 0,8%, es decir, 4729 puestos de trabajo.
- Los servicios inmobiliarios perdieron terreno en el sector. Del 26% del total del real estate en 2008 pasó al 20% en 2018.

# EL 39% DE LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL ES EXPLICADA POR LA CONSTRUCCIÓN. ASCIENDE A \$55 MIL MILLONES.



Formación Bruta de Capital Fijo (Nacional)  
En millones de pesos de 2004 y participación en el total.

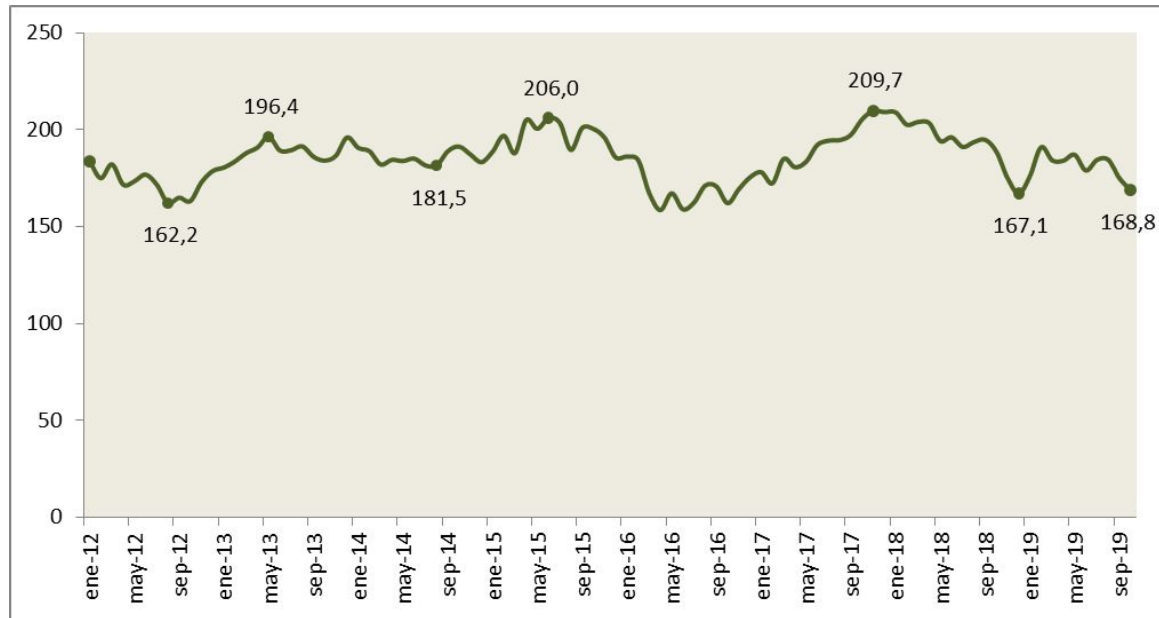


- En 2018 la formación bruta de capital fijo (FBCF) de la construcción fue de \$55.105 millones. Representa el 39% del total.
- Entre 2008 y 2018 la FBCF de la construcción ha disminuido 3,4%, perdiendo participación en el total. Pasó del 43% de la FBCF total al 39%.

# EL ISAC REPORTA UNA CAÍDA INTERANUAL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE -10,6% EN EL MES DE OCTUBRE DE 2019.



Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC).  
Serie desestacionalizada, base 2004=100



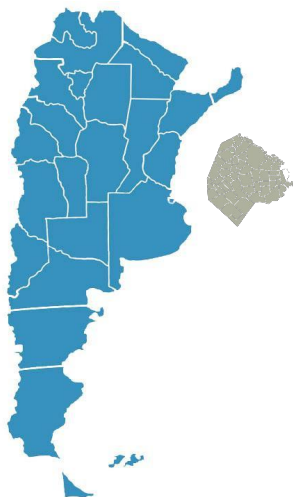
- El ISAC calculado por el INDEC reporta en el mes de octubre de 2019 una caída interanual de -10,6% en la actividad de la construcción tomando la serie desestacionalizada.
- Respecto al mes de septiembre de 2019 la actividad cayó -3,5% en términos desestacionalizados.
- En términos acumulados la actividad en la construcción cayó -8,3% en términos desestacionalizados.

# Real estate en CABA

# ¿CUÁNTO PESA CABA EN EL TOTAL DEL PAÍS EN REAL ESTATE?



## PESO DE CABA EN EL PAÍS



**30,6%**

**DEL VALOR AGREGADO BRUTO DEL SECTOR SE GENERA EN CABA**

vs. 22% VAB Total

**28,2%**

**DEL EMPLEO REGISTRADO DEL SECTOR ESTÁ EN CABA**

vs. 25% Empleo Total

**49,7%**

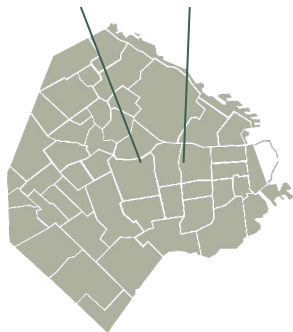
**DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR ESTÁN RADICADAS EN CABA**

vs. 24% Empresas Total

# ¿CUÁNTO PESA EL SECTOR REAL ESTATE EN LA ECONOMÍA DE CABA?



PESO DE  
REAL ESTATE  
EN CABA



**11,5%**

VALOR AGREGADO BRUTO REAL ESTATE / TOTAL CABA

**10,1%**

EMPLEO REGISTRADO EN REAL ESTATE / TOTAL CABA

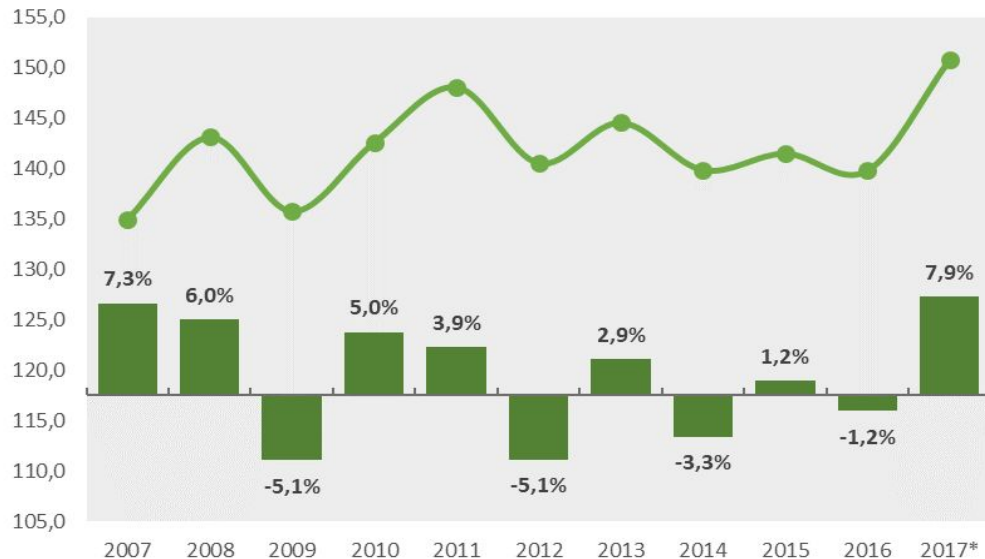
**30,6%**

EMPRESAS DE REAL ESTATE / TOTAL CABA

# LA ACTIVIDAD DEL REAL ESTATE EN CABA, AL IGUAL QUE A NIVEL NACIONAL TUVO UN CRECIMIENTO MODERADO, CASI 12% ENTRE 2007 Y 2017.



Valor Agregado Bruto Real Estate (CABA)  
En millones de pesos de 2004, 2004 = 100



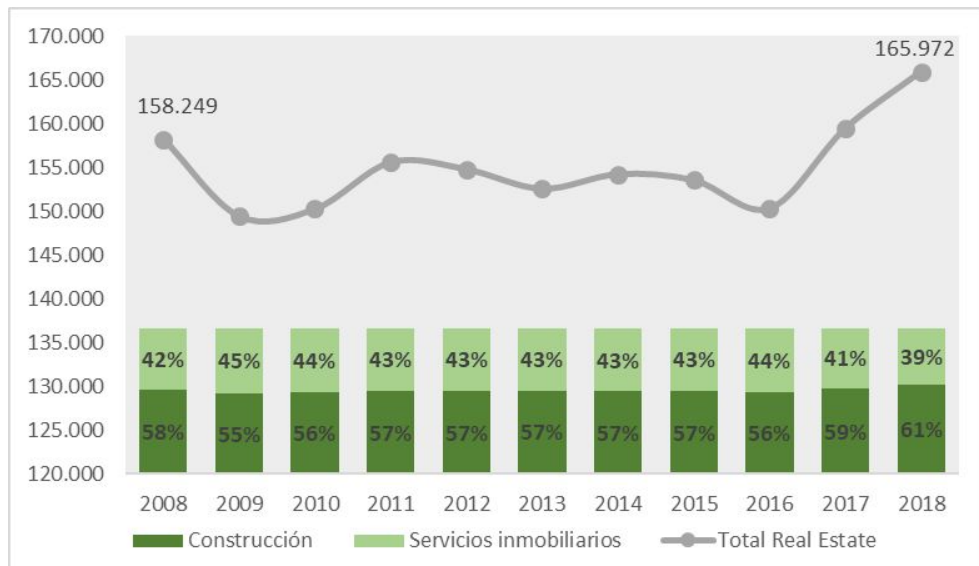
- Entre 2007 y 2017 el Real Estate tuvo un crecimiento moderado del 11,7%. Hasta un año antes la actividad estuvo estancada disminuyendo luego del máximo alcanzado en 2011.
- En 2017 la actividad alcanza un nuevo máximo en el periodo analizado.
- En este crecimiento tuvo un papel crucial el estímulo de los créditos hipotecarios UVA en el mercado residencial (usados), sumado a las nuevas construcciones con destino residencial.

# LOS PUESTOS DE TRABAJO EN EL SECTOR REAL ESTATE ASCIENDEN A MÁS DE 165 MIL. REFLEJANDO EL DESEMPEÑO DE LA ACTIVIDAD EN GENERAL.



## Empleo Registrado Real Estate (CABA)

En puestos de trabajo registrados y participación en el total. Promedios anuales.



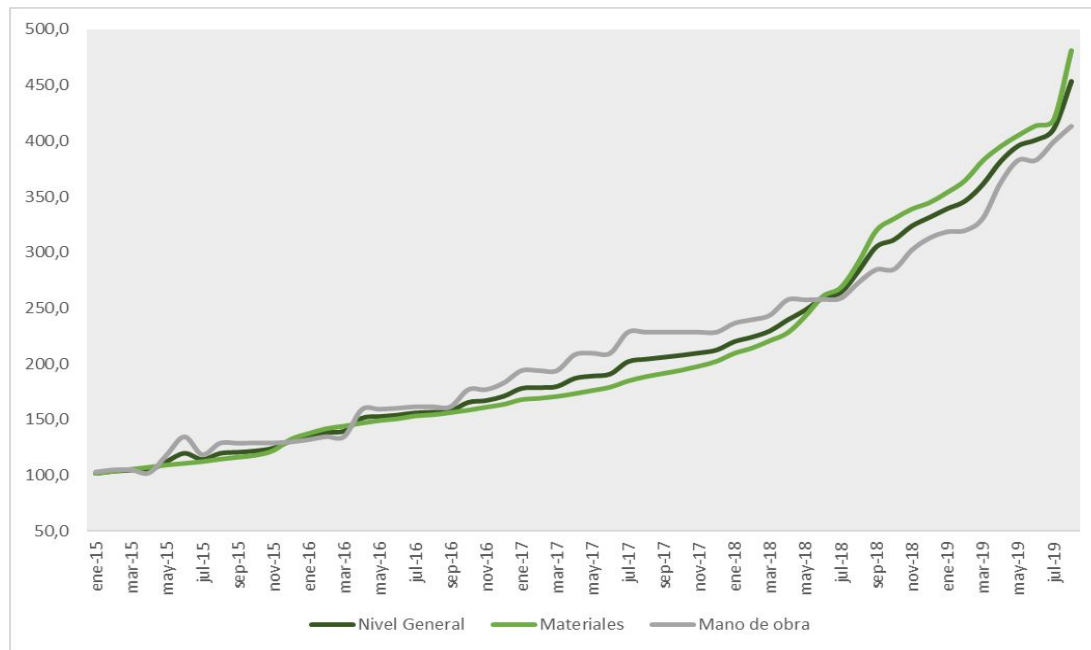
- La cantidad de puestos de trabajo registrado en el sector fue de 165.972 en 2018.
- En los 10 años analizados el empleo creció 11,5%, acelerando su crecimiento en 2017.
- Del total de puestos de trabajo del sector el 61% corresponde a la construcción, mientras que el 39% a servicios inmobiliarios.
- La participación en el empleo se ha mantenido relativamente estable, aunque la construcción ha ganado un poco más de terreno. Del 58% del total en 2008 pasó a 61% en 2018.



# LA MAYOR PREPONDERANCIA DE LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDE A LOS MATERIALES.



## Índice de Costo de la Construcción CAC Evolución mensual



- El índice de costos de la construcción realizado por la CAC aumentó entre agosto de 2015 y agosto de 2019 277,5%.
- El rubro que más aumentó es el de los materiales, 320% en el mismo periodo.
- Por su parte el costo de la mano de obra aumento 221%.
- Se observa un punto de inflexión en junio de 2018, donde la evolución en el costo de los materiales supera al de la mano de obra, producto de los procesos devaluatorios ocurridos durante 2018 y que continuaron en 2019.

# EL COSTO SALARIAL PRESENTA OSCILACIONES PRODUCTO DE LAS DEVALUACIONES Y POSTERIORES APRECIACIONES CAMBIARIAS.



Salario promedio en la Construcción en dólares (CABA)  
En US\$ corrientes (serie desestacionalizada).



- Entre enero de 2015 y enero de 2019 el salario en dólares en la construcción disminuyó 26,3% pasando de USD 910 a USD 648.
- Las devaluaciones ocurridas durante el periodo que va de enero de 2015 a julio de 2019 han mejorado el costo salarial en dólares del sector, sin embargo, la apreciación cambiaria revierte esta mejora.
- Así se puede observar que luego de alcanzar USD 645 en febrero de 2016, llegó a USD 955 en marzo de 2018, para luego descender producto de la devaluación a USD 529 en septiembre de 2018.



# Empresas Real Estate

# LA EMPRESAS EN EL SECTOR REAL ESTATE ASCIENDEN A MÁS DE 43 MIL. EL 87% CORRESPONDE A EMPRESAS A SERVICIOS INMOBILIARIOS.



## Empresas en Real Estate (CABA).



- En 2017 existían 43.639 empresas en el sector real estate. Entre 2007 y 2017 la cantidad de empresas creció moderadamente, un 11%.
- Las empresas de la actividad construcción suman 5.645 en 2017, 11% más que en 2007, 570 nuevas empresas.
- La actividad servicios inmobiliarios representa el 80% de las empresas del sector real estate en CABA. En 2017 existían 37.994 empresas en la actividad. Comparado con 2007 existen 4.033 empresas más (11%).

# EN CABA HAY 7626 EMPRESAS Y MÁS DE 75 MIL PUESTOS DE TRABAJO DE REAL ESTATE. COMERCIO AL POR MAYOR Y POR MENOR ES EL DE MAYOR VINCULACIÓN



C - Explotación de minas y canteras(*)	Empresas año 2017	Empleo año 2018
1310 - Extracción de minerales de hierro	s.d.	s.d.
1320 - Extracción de minerales metalíferos no ferrosos, excepto minerales de uranio y torio	13	117
1411 - Extracción de rocas ornamentales	s.d.	s.d.
1412 - Extracción de piedra caliza y yeso	6	52
1413 - Extracción de arenas, canto rodado y triturados pétreos	22	513
1414 - Extracción de arcilla y caolín	5	41
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>722</b>

D - Industrias manufactureras	Empresas año 2017	Empleo año 2018
2010 - Aserrado y cepillado de madera	18	143
2021 - Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas, y tableros y paneles n.c.p.	10	316
2022 - Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones	27	339
2422 - Fabricación de pinturas; barnices y productos de revestimiento similares; tintas de imprenta y masillas	60	708
2610 - Fabricación de vidrio y productos de vidrio	58	553
2691 - Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural	25	821

# EN LA CIUDAD EXISTEN 7626 EMPRESAS Y MÁS DE 75 MIL PUESTOS DE TRABAJO ASOCIADOS AL REAL ESTATE. COMERCIO AL POR MAYO Y POR MENOR ES EL DE MAYOR VINCULACIÓN



D - Industrias manufactureras	Empresas año 2017	Empleo año 2018
2692 - Fabricación de productos de cerámica refractaria	s.d.	s.d.
2693 - Fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria para uso estructural	14	501
2694 - Elaboración de cemento, cal y yeso	7	590
2695 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso	49	738
2696 - Corte, tallado y acabado de la piedra	29	237
2699 - Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.p.	25	455
2710 - Industrias básicas de hierro y acero	70	1.348
2731 - Fundición de hierro y acero	11	167
2811 - Fabricación de productos metálicos para uso estructural y montaje estructural	174	2.174
2915 - Fabricación de equipo de elevación y manipulación	30	1.027
2919 - Fabricación de maquinaria de uso general n.c.p.	59	1.084
2922 - Fabricación de máquinas herramienta	19	153
<b>TOTAL</b>	<b>685</b>	<b>11.350</b>

# EN LA CIUDAD EXISTEN 7626 EMPRESAS Y MÁS DE 75 MIL PUESTOS DE TRABAJO ASOCIADOS AL REAL ESTATE. COMERCIO AL POR MAYO Y POR MENOR ES EL DE MAYOR VINCULACIÓN



Comercio al por mayor y al por menor	Empresas año 2017	Empleo año 2018
5135 - Venta al por mayor de muebles, artículos de iluminación y demás artefactos para el hogar	634	5.201
5139 - Venta al por mayor de artículos de uso doméstico y/o personal n.c.p.	494	4.184
5142 - Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos	93	519
5143 - Venta al por mayor de madera, materiales de construcción, artículos de ferretería y materiales para plomería e instalaciones de gas	517	4.208
5151 - Venta al por mayor de máquinas, equipos e implementos de uso especial	497	5.390
5152 - Venta al por mayor de máquinas-herramienta de uso general	83	645
5159 - Venta al por mayor de máquinas, equipo y materiales conexos n.c.p.	955	13.298
5235 - Venta al por menor de muebles, artículos de mimbre y corcho, colchones y somieres, artículos de iluminación y artefactos para el hogar	1120	9.001
5236 - Venta al por menor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, cristales y espejos, y artículos para la decoración	830	5.707
<b>TOTAL</b>	<b>5.223</b>	<b>48.152</b>

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	Empresas año 2017	Empleo año 2018
7120 - Alquiler de maquinaria y equipo n.c.p.	189	2.067
7421 - Servicios de arquitectura e ingeniería y servicios conexos de asesoramiento técnico	1504	13.332
<b>TOTAL</b>	<b>1.693</b>	<b>15.398</b>

Fuente: Elaboración propia en base a OEDE.

# Aspectos de la política





## **PROBLEMA DE LA CONSTRUCCIÓN: BAJA EN LA PRODUCTIVIDAD DEL TRABAJO Y EL AUMENTO EN LOS COSTOS ASOCIADOS.**

Las innovaciones tecnológicas y la aplicación de la ciencia son planteadas como la principal respuesta, no solo para aumentar la productividad del trabajo y reducir costos, sino para contrarrestar externalidades negativas como la contaminación, la generación de basura, el alto consumo energético, etc.

Entre las principales soluciones tecnológicas se destaca:

### **BIG DATA**

La utilización masiva de uso de datos esta cambiando la industria de la construcción. El ejemplo más claro es la aplicación del BIM (Building Information Modelling). Es un proceso de generación y gestión de datos de un edificio a lo largo de todo su ciclo de vida, utilizando software dinámico de modelado de edificios en tres dimensiones y en tiempo real, para disminuir la pérdida de tiempo y recursos en el diseño y la construcción. Permite el ahorro de costos.

### **IMPRESIÓN 3D**

Fabricación de paneles 3D para el ensamblado rápido de viviendas o edificios, a menor costo y con alta resistencia.  
Impacto social positivo: por el bajo costo puede ayudar a disminuir el déficit habitacional.  
Impacto en el diseño: al no necesitar de producción a escala la aplicación del diseño cambia (paso de formas rectas a formas redondas).

### **CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE**

Presenta un desafío para el sector. El sector es a nivel global el mayor consumidor de recursos y materias primas. Se estima que cada año la construcción consume la mitad de la producción mundial de acero y 3 mil millones de toneladas de otras materias primas. Los edificios producen una gran cantidad de residuos solidos y consumen una importante cantidad de energía.  
La aplicación de innovaciones es clave en este desafío.



## NUEVOS MATERIALES

Este punto es clave para una construcción sustentable. La aplicación de la ciencia a la transformación de los materiales, especialmente la nanotecnología y la química de materiales, permiten contrarrestar el impacto ambiental de la construcción. Estas, entre otras tecnologías, son las que le dan a los materiales las características de mayor resistencia, menor mantenimiento, hidrofobia o refracción.

## REALIDAD VIRTUAL

Generaría múltiples ventajas para el sector. Permitiría dinamizar la experiencia en la comercialización permitiéndole a los clientes vivir la experiencia de habitar o recorrer un edificio antes que se construya, optimizar los diseños al captar mejoras o reducir riesgos antes de comenzar la construcción.

La **aplicación de soluciones innovadoras** para mejorar la productividad y los costos en la construcción van a **profundizar los encadenamientos e interrelaciones** de la construcción con otros sectores de la economía. En vinculación con el resto de los sectores, **los bienes y servicios basados en conocimiento toman un papel central**.

Para poder **aprovechar y captar las potencialidades** de la aplicación de innovaciones y nuevas tecnologías es necesaria la **realización de una serie de inversiones, cambios organizacionales, y generación de nuevas capacidades**.

Un punto importante es la **capacitación para la adaptación a los cambios planteados**, tanto en términos laborales como organizacionales.

Las **regulaciones y normativas públicas** aplicadas tienen un impacto relevante en la adopción de innovaciones.



En el **marco del PDECO** es posible la adaptación de algunas iniciativas para contribuir sobre el sector:

- **Unidad de vinculación tecnológica:** es necesario tener **mapeado y actualizado los avances concretos y potenciales** que pueden incidir en mejoras para el sector, su visualización y acercamiento al sector privado.
- **Consejo de competencia: atracción y generación de nuevos talentos al sector.**

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).
- Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial (OEDE).
- Dirección General de Estadísticas y Censos Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO).
- Instituto de Estadísticas y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC).
- Barbosa, F., Woetzel, J., Mischke, J., Ribeirinho, M. J., Sridhar, M., Parsons, M., ... & Brown, S. (2017). Reinventing construction: A route to higher productivity. McKinsey Global Institute.