

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 181

Correspondiente al periodo Septiembre - Octubre

Buenos Aires | Noviembre 2020

▶ Resumen Ejecutivo	3
Marco General.....	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Marco General

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	13
Costos.....	18
La construcción en el empleo	18

Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2020

El empleo agregado en la construcción.....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	28
La situación del empleo sectorial por provincia.....	30
El salario en la construcción.....	34
La evolución del salario real.....	37

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	41
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	44
La compraventa de inmuebles.....	45

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	54
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 181

Noviembre 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en el mes de Octubre ascendió a 18.518. De esta manera, la disminución respecto a un año atrás fue del 16,7%.
- La actual sigue siendo la baja porcentual más importante de la serie iniciada en 2005, mientras que la cantidad de empleadores en actividad es también la menor desde entonces.
- Si bien en las Grandes Jurisdicciones el número de empleadores es el más bajo desde el año 2005, para el caso de las Restantes hay que remitirse al año 2006.
- Como en todos los meses previos, en Octubre tampoco hubo ninguna jurisdicción que escape al proceso de contracción del número de empleadores del sector.
- La Provincia de Buenos Aires sigue ubicándose entre aquellas con mayor tasa de retroceso, viéndose tan sólo superada por Mendoza y Tierra del Fuego. Esas 3 jurisdicciones, junto con Chaco y Entre Ríos, fueron las únicas 5 que experimentaron mermas superiores al 20% interanual.
- Respecto a la evolución de las tipologías de empleadores según Forma Jurídica, la de Unipersonales (-25,3%) sigue siendo la que más cae en la comparación interanual, por lo que su cantidad se aproxima cada vez más a la de Sociedades de Responsabilidad Limitada (-11%).
- El consumo de cemento extendió en Octubre su acelerado proceso de expansión, mostrando un crecimiento interanual del 12,8%. De esta manera, alcanzó la mayor tasa de incremento interanual desde Abril de 2018.
- El indicador de consumo no sólo fue considerablemente más elevado que en igual mes del año pasado sino que, incluso, superó al de Octubre de 2018.
- No obstante, el nivel de consumo acumulado de cemento durante los primeros 10 meses del año no logró aún equiparar al de igual período de 2007.
- Mientras que el consumo de cemento *en bolsa* se elevó un 28,9% en Octubre (36,4% en Septiembre), el efectuado *a granel* descendió un 12,7% (-25,2% en Septiembre).
- Por primera vez en el año el consumo acumulado de cemento en bolsa registró una variación interanual de signo positivo. A la vez, también alcanzó en Octubre su máximo nivel histórico para dicho mes.
- Las *Grandes jurisdicciones* profundizaron su camino de expansión en lo que respecta al consumo de cemento, creciendo un 12,2% interanual. Por el contrario, las *Restantes jurisdicciones* se mantuvieron en terreno positivo pero desacelerando su tasa de incremento al 13,6%.
- El Índice Construya marcó en Octubre la quinta suba interanual en forma consecutiva, siendo del 15,8%. Con este incremento, su nivel alcanzó un nuevo máximo histórico para este mes.
- Esta divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento y el del Índice Construya da cuenta del protagonismo que tienen en la actualidad las obras de remodelación, a lo que se suma la recomposición de stocks en la cadena de distribución.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes a Septiembre) convalidan esta apreciación. Aquellos insumos más ligados a las remodelaciones y a viviendas unifamiliares, como los Ladrillos huecos, las Pinturas para construcción, los Pisos y revestimientos cerámicos y las Placas de yeso experimentaron subas interanuales que llegaron a bordear el 25% interanual.

- Por el contrario, aquellos más vinculados a las obras de infraestructura y a los edificios de envergadura, como el *Asfalto* (-22,7%), el *Hierro redondo para hormigón* (-7,1%) o el *Hormigón elaborado* (-48,1%), siguieron mostrando bajas significativas.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre una suba mensual del 6%.
- El indicador manifiesta así un marcado proceso de aceleración en su tasa de variación, motorizada exclusivamente por el comportamiento del rubro *Materiales* (+8,8%). Contrariamente, el capítulo *Mano de obra* apenas se elevó un 0,8% mensual.
- Los costos de los *Materiales* medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial alcanzaron su máximo nivel desde Mayo de 2018. En sentido inverso, el rubro *Mano de obra* volvió a retroceder en Octubre, y alcanzó valores cercanos a los mínimos de la serie.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles, de carácter provisorio, la cantidad de puestos de trabajo registrados se incrementó un 3,1% (+8000 trabajadores) en relación a Agosto, en lo que constituye la recuperación más significativa desde el inicio de la pandemia.
- El nivel de ocupación superó nuevamente la barrera de los 280 mil y se ubicó en 282.054 puestos de trabajo registrados, el mayor nivel desde Marzo de este año (comienzo del ASPO).
- La tasa de caída interanual se ubicó en un nivel de 29%, recortando 5,3 p.p. con relación al ritmo de contracción observado en Julio pasado.
- La reactivación a la fecha se relaciona principalmente con los segmentos vinculados a las obras de refacciones y pequeños proyectos de autoconstrucción, que tienen baja incidencia en la creación de empleo registrado.
- La recuperación observada en Septiembre se explicó tanto por el crecimiento en los planteles de firmas constructoras como por el mayor número de empleadores registrados.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 10,7 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando una leve expansión del 1% en relación a lo observado en Agosto pasado.
- Los desplazamientos de empresas entre segmentos han resultado significativos para explicar el incremento del empleo en todos los segmentos de ocupación, especialmente en la franja de las empresas de mayor porte (500 o más puestos de trabajo registrados).
- Durante Septiembre el 6,1% del total de puestos de trabajo en la industria de la construcción estaban registrados en establecimientos de 500 o más trabajadores, proporción que es prácticamente la mitad de la verificada un año atrás.
- Apenas 5 distritos presentaron un volumen de ocupación inferior al del mes precedente, concentrados en las regiones de Cuyo y NOA.
- Las grandes jurisdicciones fueron protagonistas en materia de creación de puestos de trabajo registrados en Septiembre, al punto que 6 de cada 10 nuevos puestos se localizaron en estos distritos.
- El crecimiento más significativo fue el de las jurisdicciones de la Región NEA, impulsado principalmente por lo acontecido en la Provincia de Misiones, la que exhibió un incremento del 12,6% en el nivel de ocupación registrada.
- También se verificó una recuperación significativa en la Provincia de Tierra del Fuego en donde la expansión alcanzó el 10,7% mensual.
- En la comparativa interanual, los niveles más significativos de caída continúan siendo los de las provincias de La Rioja (-44,1%) y Mendoza (-42%).
- Durante el mes de Septiembre, la media salarial percibida por los trabajadores del sector ascendió a \$ 39.393,6, marcando un nivel similar al de Julio y un ritmo de crecimiento del 27,6% interanual.
- La dinámica salarial se mantiene relativamente estable en términos de nivel y continúa con una pronunciada desaceleración del ritmo de crecimiento interanual.

- Las empresas de menor tamaño relativo, típicamente asociadas a menores niveles de salario promedio, exhiben una tasa de variación interanual levemente superior a la que se verifica en las mayores empresas constructoras, asociadas con niveles de salario medio superiores.
- A nivel territorial el salario medio se mantuvo en valores similares a los verificados en Agosto. La excepción estuvo dada por la Provincia de Santa Cruz, en donde la media de las remuneraciones exhibió un incremento del 32,7% intermensual.
- En Septiembre fueron 13 las jurisdicciones que presentaron una variación interanual superior al 30% (Catamarca, Chaco, Corrientes, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Río Negro, San Luis, San Juan y Santiago del Estero).
- La expansión del promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector más que compensó el incremento del índice de precios llevando a una desaceleración de la tasa de caída interanual de la media deflactada de las remuneraciones (-6,6%).
- Apenas 5 jurisdicciones que tuvieron un crecimiento destacado en su nivel de remuneraciones nominales (San Juan, Corrientes, La Rioja, San Luis y Misiones) son las que escapan de la tendencia contractiva de los salarios reales que se observa a nivel nacional en el acumulado del año.

Situación Inmobiliaria

- Durante Agosto se permitieron un total de 568.568 M2 a nivel nacional, considerando la muestra de 60 Municipios que releva el INDEC. Dicha superficie resulta un 25,7% inferior a la de igual mes de 2019, siendo esta la menor contracción interanual desde Abril.
- En lo que va del año se acumula hasta Agosto una caída del 42,3%, lo que contrasta con el crecimiento interanual manifestado en 2019 en igual período.
- En el acumulado anual hasta el mes de Julio, la contracción se vio reflejada en todas las regiones del país, fuertemente impulsada por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires.
- En orden decreciente de caída le siguieron la región de Cuyo, que mermó en más del 75%, el NOA, que se redujo en más de un 50%, el NEA, con un 38,4% de caída, la Patagonia (-10,1%) y finalmente el Centro, que con una contracción del 8,5% fue la región del país en la que menos impactó la reducción general de la Actividad durante el ASPO.
- En Septiembre se aprobaron 49 permisos para edificación en la Ciudad de Buenos Aires por un total de 71.135 metros cuadrados. Contrasta así el mes bajo análisis con el buen desempeño de Agosto, el de mejor performance del presente año.
- Un 81% del total de metraje permitido en la Ciudad de Buenos Aires en Septiembre tuvo como destino la construcción Residencial, destacándose dentro de ella como tipología principal la de Multivivienda (97% del total).
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se verificaron 2.181 Escrituras en Septiembre, creciendo un 36% en relación con Agosto. En términos interanuales, la caída fue del 24%, la menor merma desde Octubre de 2019.
- En los primeros tres trimestres del año se alcanzaron 10.659 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que implica una reducción del 56,6% en relación con el mismo acumulado de 2019.
- De las 2.181 escrituras rubricadas sólo 98 tuvieron respaldo en operaciones crediticias, lo que representa un 4,5% del total, el porcentaje más bajo desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos con excepción del mes de Abril de este año.
- El monto total correspondiente a la Actividad de Compraventa durante Septiembre fue de 21.321 millones de pesos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es decir 9.775.837 pesos por unidad, lo que convertido al tipo de cambio oficial implica 130.000 USD por Acto Escritural.
- En Septiembre en la Provincia de Buenos Aires se registraron 6.881 Actos Escriturales, mejorando un 26,4% respecto a Agosto y recortando la caída interanual hasta un -4,7%, la más baja desde Junio de 2018.

- El total de Actos registrados en los primeros nueve meses del año en el distrito bonaerense alcanza las 27.911 Escrituras, reduciéndose apenas por encima de la mitad de lo verificado en igual periodo de 2019 (-49,8%).
- La participación de las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzó un 3,8% del total en territorio bonaerense.
- El monto promedio por Escritura fue de 3.092.662 pesos en el mes bajo análisis, es decir 41.127 dólares cuando se convierte ese valor a divisas al tipo de cambio oficial.
- El promedio mensual del Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) durante Septiembre registró una variación interanual del 8%. Este desempeño estuvo compuesto por una caída del 12,4% en lo concerniente a *Departamentos y Casas* y un crecimiento del 45,2% en el segmento de *Lotes*.
- La tendencia de mediano plazo del Índice de Actividad de Compraventas de la Provincia de Córdoba vuelve a mostrar en el mes analizado, y por tercer mes consecutivo, una mejora interanual, esta vez del 4,7%.
- El otorgamiento de crédito hipotecario a las familias a lo largo del país evidenció en Septiembre una leve mejora respecto a Agosto, con un total de 463 millones de pesos pactados.
- En el mes bajo análisis el segmento que se corresponde con el destino para vivienda, identificable por el plazo extendido de otorgamiento, mostró un importante crecimiento (+80%), alcanzando los 345 millones de pesos, el mejor valor desde Marzo de este año.
- La comparación interanual continúa arrojando resultados negativos, con una caída en las hipotecas otorgadas a personas físicas (a más de 10 años de plazo) del 81,7%, cifra que se eleva a 86% cuando se la convierte a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial y al 91% al tipo de cambio paralelo.
- El dato de otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria relativo a Octubre muestra una caída tanto en el total de crédito hipotecario otorgado a las familias (-4%) como así también en el subsegmento destinado a la compra de viviendas (-10%).
- Dentro del Plan PROCREAR, en Noviembre se abrió una nueva línea de créditos hipotecarios denominado Ampliación, para construir hasta 30 M2, con un límite de hasta 90 M2 para el total de la vivienda. El monto en pesos máximo es de 1,5 millones y el plazo de repago es de 180 meses.