

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 183

Correspondiente al periodo Noviembre - Diciembre

Buenos Aires | Enero 2021

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	13
	Costos	19
	La construcción en el empleo	22
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2020.....	26
	El empleo agregado en la Construcción	26
	Empleo por tamaño de empresa.....	29
	La situación del empleo sectorial por provincia	31
	El salario en la Construcción.....	36
	La evolución del salario real.....	39
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	43
	Las Perspectivas de la Construcción en el País'	43
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	45
	La compraventa de inmuebles	47
▶	Glosario de Términos utilizados.	56

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 183

Enero 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción alcanzó en Diciembre a 19.308, finalizando el año 2020 con una caída interanual del 15,4%.
- Fruto de esta contracción (2,4 pp mayor a la de 2009), la más importante de la serie, la cantidad de empleadores en actividad sigue siendo la más baja desde 2005.
- La desaceleración de la tasa de contracción interanual se observó tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes*, pero en estas últimas fue un poco más marcada.
- Diciembre fue el primer mes de 2020 en que dos jurisdicciones registraron más empleadores que en igual período de 2019: Misiones y Catamarca. Contrariamente Mendoza, Tierra del Fuego, la provincia de Buenos Aires y Entre Ríos fueron las que más cayeron, en todos los casos por encima del 20% interanual.
- El retroceso en la Ciudad y la provincia de Buenos Aires llevó a que entre ambas jurisdicciones den cuenta del 59,2% de los empleadores que dejaron de existir en el último año.
- La provincia de Buenos Aires junto a las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Santa Cruz y Tierra del Fuego son las 5 jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó inferior al de Diciembre de 2005.
- Dentro de la retracción general, fue nuevamente la tipología de Sociedades de Responsabilidad Limitada la que más redujo su ritmo de contracción, seguida en este caso por Unipersonales, que se mantiene como la que más retrocede.
- El consumo de cemento cerró 2020 con tasas de expansión interanual que no se observaban desde el año 2005. En Diciembre creció un 33,3% respecto a los valores de igual período de un año atrás.
- El nivel de consumo de Diciembre fue así el segundo más alto de la historia para ese mes, siendo tan sólo superado por el registro de 2017. No obstante el vertiginoso ritmo de expansión del segundo semestre del año, el total de 2020 culminó con una caída del 8,8% interanual.
- El crecimiento relevado en Diciembre estuvo principalmente impulsado por el consumo de cemento *en bolsa*, que se elevó más de un 40% interanual, prácticamente duplicando la tasa de incremento del consumo *a granel*.
- Mientras el consumo de cemento en *bolsa* finalizó el año con una suba del 7,7% respecto al 2019, el que se realiza *a granel* culminó con una baja del 37,9%, mostrando su volumen más bajo desde el año 2005.
- El nuevo salto observado en Diciembre en la tasa de crecimiento estuvo íntimamente vinculado al comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, que por primera vez desde Agosto de 2019 tuvieron una mejor performance que las *Restantes*.
- Fueron 10 las jurisdicciones que experimentaron tasas de crecimiento interanual superiores al 40%, lideradas por las provincias de Catamarca y San Juan. Sin embargo, lo que sobresalió en el mes fue el salto observado en el Área Metropolitana de Buenos Aires, que pasó de crecer un 12,8% en Noviembre a un 29,5% en Diciembre.
- El Índice Construya subió en Diciembre un 18,1% interanual, por encima del alza informada en los dos meses anteriores pero por debajo de la correspondiente a Septiembre.
- El nivel de Diciembre de este Índice fue así más elevado que el de igual mes de 2018 y 2019; pero menor a todos los registros correspondientes al mismo mes del 2013 al 2017.

- Por primera vez desde Agosto de 2018, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) creció en Noviembre en relación al mismo mes del año anterior (+6,2%). Más aún, el nivel del ISAC no sólo fue más elevado que el de un año atrás, sino que también superó al de igual período de 2016 y 2018.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) cerró en Diciembre de 2020 con una suba del 4,1% mensual.
- El principal factor explicativo de la desaceleración observada respecto a Noviembre fue el comportamiento del rubro Mano de obra, que en Diciembre se mantuvo prácticamente sin variaciones. El capítulo Materiales también disminuyó su ritmo de suba, pero aun así se encareció un 6,2%.
- Mientras que en el primer semestre de 2020 el indicador de costos de construcción había acumulado un alza del 16,7%, durante el segundo semestre fue casi el doble (32,7%).
- Como consecuencia, el indicador acumuló durante todo el 2020 un aumento del 54,8%, replicando de manera exacta la tasa de variación del año 2019.
- La aceleración del segundo semestre de 2020 estuvo directamente ligada al comportamiento del capítulo *Materiales*, que pasó de acumular una suba del 15% en el primer semestre a registrar un alza del 41,8% en los segundos seis meses del año.
- En Diciembre y por quinto mes consecutivo, los costos de construcción medidos en dólares (al tipo de cambio oficial) volvieron a incrementarse. De esta manera, el año culminó con un aumento del 12,2% interanual, en oposición a la baja del 2,1% que había registrado en 2019.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial volvió a expandirse en Noviembre completando una secuencia de cuatro meses consecutivos de recuperación. El nivel de empleo se ubicó en 297.831 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2,2% mensual.
- Por la estacionalidad propia de la actividad de la construcción, las perspectivas para los próximos meses sugieren un escenario de, al menos, recorte en la velocidad de la recuperación de la ocupación sectorial.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2019, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Noviembre marca una contracción del 21,2%, evidenciando así un nuevo recorte en el ritmo de caída.
- La creación de puestos de trabajo durante el mes bajo análisis se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los planteles de las firmas constructoras en actividad.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 11,4 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando un incremento del 2,3% mensual y siendo uno de los más elevados desde el mes de Marzo.
- Al compararlo con el registro de Diciembre de 2019, el indicador actual de empleo promedio evidencia una contracción del 21,2% interanual.
- A diferencia de episodios de recuperación anteriores, la actual no se encuentra impulsada por el crecimiento de las grandes firmas constructoras. Las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron solo el 6,4% del empleo sectorial en Noviembre.
- El promedio de los once primeros meses del año 2020 es de 11,2 puestos de trabajo registrados, un 18,7% por debajo de la media correspondiente al último lustro.
- Aunque la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibió un aumento en el volumen de ocupación en relación con el mes precedente, fueron 6 las jurisdicciones que marcaron una caída mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados.
- Los incrementos más significativos del mes se produjeron en Tierra del Fuego y en Misiones, con tasas de expansión del 8,2% y 8%, respectivamente.
- En el extremo opuesto, Río Negro presentó una merma del 2,4% mensual y Chubut del 2,2% en igual período.

- Algo más de 6 de cada 10 puestos de trabajo registrados creados durante Noviembre se localizaron en la Región Metropolitana.
- Si bien casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un volumen de ocupación inferior al observado en igual mes de 2019, en la mayoría se aprecia una recuperación con relación a los mínimos históricos.
- La recuperación resulta aún moderada y son sólo 8 las jurisdicciones que alcanzaron en el mes bajo análisis un volumen de puestos de trabajo registrados hasta un 10% superior al mínimo de la serie.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$46.804,9 durante el mes de Noviembre, marcando un incremento del 14,8% mensual.
- La comparativa interanual exhibe una expansión del 31,6%, al tiempo que la media para los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración al marcar un 35,6% de crecimiento.
- En Noviembre el incremento de la cantidad de trabajadores registrados con un nivel de ingresos igual o superior a los \$54.000 se expandió un 43,3% por sobre lo observado un mes atrás.
- En términos territoriales el salario medio de Noviembre superó al registrado en Octubre a lo largo de todo el país sin excepciones. La Provincia de Santa Cruz exhibió la trayectoria más destacada con un aumento del 23,2% mensual, seguida de cerca por Tierra del Fuego (22,8%).
- Una vez descontado el aumento del nivel general de precios al consumidor, la dinámica de los salarios fue mayoritariamente contractiva a lo largo del país. Son sólo 3 los distritos en donde el promedio de las remuneraciones reales deflactadas en Noviembre resultó superior al correspondiente a igual mes de 2019: Formosa (5%), La Rioja (2%) y La Pampa (1,9%).
- Cuando se analiza el acumulado para los primeros 11 meses del 2020 también son 3 los distritos que marcan una evolución favorable en términos reales: San Juan, Corrientes y La Rioja.
- Por su parte las peores performances son las verificadas en Salta y Tierra del Fuego, con caídas del orden del 12,3% y 10,4% interanual acumulado, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- Durante Octubre el total de superficie proyectada en los permisos de edificación a nivel nacional fue de 515.578 metros cuadrados, un 33,2% menos que en igual mes de 2019.
- Considerando el acumulado en los primeros diez meses del año, la caída totaliza un 40,5%.
- La última información disponible con desagregación territorial sobre los permisos de edificación, correspondiente a Septiembre, muestra una caída para el acumulado de nueve meses en todas las regiones del país, encabezadas por Cuyo con una merma de 59,1%.
- Para el período señalado de nueve meses, sólo siete Municipios de los sesenta relevados por el INDEC mejoraron su performance respecto al 2019.
- En Octubre de 2020 se otorgaron 51 permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comprendiendo 158.492 metros cuadrados.
- La proporción de superficie permisada con destino Residencial fue del 79% en Octubre, el menor registro mensual de 2020 con excepción de Abril. Para el acumulado del año 2020, la participación de la superficie de las edificaciones de tipo Residencial fue del 87%.
- En Septiembre se evidenció un fuerte crecimiento en el promedio de metros por cada permiso otorgado con fines residenciales, con 3.389 M2.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 2.512 Escrituras durante Noviembre. Esto implica un crecimiento interanual del 4,2%. La Capital de país corta así un continuo de veintinueve meses consecutivos de mermas interanuales en la Actividad de Compraventa.
- La participación de las escrituras realizadas con hipotecas en la Ciudad alcanzó un 5,2% en Noviembre, por debajo del promedio de lo que va del 2020.
- El valor promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 15.367.022 pesos, es decir 192.248 dólares al tipo de cambio oficial y 103.828 dólares cuando se utiliza el valor paralelo.

- En la Provincia de Buenos Aires se concretaron 7.349 Actos Escriturales, lo que implica un incremento del 1,6% interanual, el segundo consecutivo luego de veintisiete meses ininterrumpidos de disminución en esta comparación libre de factores estacionales.
- El total escriturado en los primeros once meses de 2020 mostró una merma del 38,7% en relación con 2019.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires en Noviembre continuaron representando un exiguo porcentaje (3,5%).
- El monto promedio por Escritura en la Provincia fue de 3.421.425 pesos, es decir 42.804 dólares al tipo de cambio oficial y 23.117 al tipo de cambio alternativo.
- El Índice de Ventas Inmobiliarias que publica la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) de Enero a Noviembre de 2020 evidencia un crecimiento del 26,3% respecto a igual período de 2019, en su totalidad a causa de lo ocurrido con los Lotes (+82,6%).
- Por el contrario, el subsegmento de ventas de *Departamentos* y *Casas* registró una merma en igual comparación del 15%.
- Durante Noviembre mejoró levemente el otorgamiento de crédito hipotecario a las familias en todo el país, con un total de 541 millones brindados. Asimismo, aquellos créditos destinados a la vivienda también se incrementaron en el mes bajo análisis.
- Si se busca una comparación libre de efectos estacionales, la caída con respecto a igual mes de 2019 fue de 76% en pesos y del 82% en dólares.
- Los datos disponibles sobre las financiaciones bancarias con respaldo hipotecario a las familias para el mes de Diciembre de 2020 muestran para el total otorgado un nuevo incremento mensual, pero una estabilidad en el monto destinado para el subsegmento vivienda.

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
DGEyC	Dirección General de Estadísticas y Censos
CEDUC	Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coeficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:	Agrupación de los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino