

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 184

Correspondiente al periodo Diciembre 2020 – Enero 2021.

Buenos Aires | Febrero 2021

▶ 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.....	19
La construcción en el empleo	21

Situación Laboral en la Construcción a Diciembre 2020

El empleo agregado en la construcción.....	25
Empleo por tamaño de empresa.....	28
La situación del empleo sectorial por provincia.....	31
El salario en la construcción.....	35
La evolución del salario real.....	38

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	42
La compraventa de inmuebles.....	44

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	53
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 184

Febrero 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad ascendió en el primer mes de 2021 a 19.632.
- La tasa de descenso interanual volvió a retroceder: la caída respecto a un año atrás fue del 15%, un escalón por debajo del 15,4% de Diciembre.
- La disminución de la tasa de contratación tuvo lugar tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes*: mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso interanual del 16,5% al 16%, las segundas lo hicieron del 13,3% al 13,1%.
- Al igual que en Diciembre, dos provincias registraron mayor cantidad de empleadores en la comparativa interanual: Misiones y Catamarca. Del otro lado, Mendoza y Tierra del Fuego quedaron como las únicas dos provincias en donde el ritmo de baja interanual siguió siendo superior al 20%.
- La mayor parte de la caída, en términos absolutos, corresponde a la Ciudad y la provincia de Buenos Aires: entre ambas jurisdicciones dieron cuenta del 59,7% de los empleadores que dejaron de existir en el último año.
- Al comparar la cantidad actual de empleadores con la existente en Enero de 2018, en la provincia de Buenos Aires se observa una merma del 25,9%. Esta dinámica la convirtió en una de las 5 jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó inferior al de Enero de 2006 (las otras fueron las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Santa Cruz y Tierra del Fuego).
- La disminución de la tasa de contratación volvió a registrarse en todas las tipologías de empleadores según Forma Jurídica. Dentro de esa tendencia general, fueron Unipersonales y Sociedades Anónimas las que más redujeron su ritmo de contratación.
- El consumo de *cemento* inició 2021 extendiendo el vertiginoso ritmo de crecimiento que venía teniendo durante el último cuatrimestre de 2020, mostrando una tasa de expansión interanual del 20,1%.
- El nivel de consumo en Enero fue el cuarto más elevado de la historia, quedando tan sólo por debajo de los valores correspondientes a igual mes de 2014, 2015 y 2018, y apenas por encima del de 2013.
- Por primera vez desde Septiembre de 2019, el consumo de cemento *a granel* mostró guarismos más favorables que los correspondientes al realizado *en bolsa*. Así, mientras que el primero se expandió en Enero un 22,9% interanual, el realizado en bolsa lo hizo un 18,6%.
- El consumo de cemento *a granel* correspondiente al mes de Enero fuera uno de los más elevados de la última década. Las más de 315 mil toneladas consumidas sólo fueron sensiblemente superadas por los valores del bienio 2018-2019, y se ubicaron marginalmente por debajo de Enero de 2012.
- Las Grandes jurisdicciones incrementaron su consumo de cemento un 24,2% interanual (37,1% en Diciembre), mientras que las Restantes jurisdicciones lo elevaron un 13,9% (27,7% en Diciembre).
- El mayor dinamismo de las Grandes jurisdicciones se asocia por sobre todo al ritmo de expansión de las provincias de Córdoba y Santa Fe. Del otro lado, la desaceleración observada entre las Restantes jurisdicciones encuentra en las provincias patagónicas a la región de su máxima expresión.
- El Índice Construya también reflejó una continuidad en el proceso de expansión del nivel de actividad. Su ritmo de crecimiento interanual se aceleró y la tasa alcanzó el máximo nivel desde Noviembre de 2017.

- Su nivel de Enero fue el tercero más elevado de la historia, tan sólo superado por los registros correspondientes a igual mes de 2014 y 2018.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Diciembre) permitieron constatar una mejora generalizada en los niveles de despachos. La principal novedad fue que, por primera vez desde Agosto de 2019 y por tercera vez desde Junio de 2018 los despachos de Asfalto tuvieron una tasa de variación interanual positiva.
- Esa mejora generalizada en el volumen de despachos de los principales insumos que demanda la industria dio como resultado un salto del 27,4% interanual del ISAC, quedando su nivel en valores similares a los de igual período de 2015.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) inició 2021 con una suba mensual del 3,8%, el incremento menos pronunciado desde Septiembre del año pasado.
- La suba registrada en Enero se explica en su totalidad por el comportamiento del rubro Materiales, que se elevó un 5,8%. Por el contrario, el capítulo Mano de obra contribuyó otra vez a que el alza no fuese aún más significativa, dado que no presentó variaciones en el mes.
- La leve desaceleración en el ritmo de incremento de los costos de construcción, combinada con una nueva aceleración en el ritmo de depreciación del tipo de cambio, alcanzó para poner freno a la seguidilla de 6 meses consecutivos de incremento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses.
- El rubro *Mano de obra* volvió a abarataarse en dólares estadounidenses, y se encuentra un 17,7% por debajo del nivel de Julio de 2018. Por el contrario, el rubro Materiales volvió a incrementarse y se ubicó un 12,1% por encima del valor de aquel entonces.

Situación Laboral

- El empleo sectorial se contrajo durante el mes de Diciembre. Los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, arrojan un volumen de ocupación de 293.934 puestos de trabajo registrados, un 1,5% menor que en Noviembre último.
- La reducción del mes de Diciembre resulta la primera merma del empleo luego de cuatro meses consecutivos de recuperación y se vincula principalmente a factores estacionales, siendo, de hecho, una contracción más moderada que la observada en igual mes de años anteriores.
- La comparativa interanual continuó recortando su velocidad de caída al -17,7%, en lo que constituye el ritmo de contracción más bajo desde el inicio de la pandemia.
- El cuarto trimestre del año culmina con una notable recuperación del empleo sectorial, alcanzando un promedio de ocupación para el período de 294.623 puestos de trabajo registrados, situándose un 7,2% por encima del trimestre anterior.
- El indicador de empleo medio se ubicó en un nivel de 11,2 puestos de trabajo registrados por firma constructora en Diciembre, marcando una leve retracción del 1,1% mensual.
- La caída del volumen general de empleo se explica principalmente por la merma en los planteles medios de las firmas constructoras y sólo marginalmente por la reducción de la cantidad de empleadores registrados.
- La comparativa correspondiente al plantel medio de las empresas constructoras registró una nueva desaceleración en el ritmo de caída y se ubicó en Diciembre en un nivel del -12,5% interanual.
- El 2020 se caracterizó por una reducción del tamaño relativo de los establecimientos registrados en el sector de la construcción, aumentando la importancia de las firmas de hasta 9 empleados que pasaron de representar el 73,2% del total de empleadores en actividad en 2019 para alcanzar una participación del 76,7% en 2020.
- Considerando el promedio para todo el año 2020, las grandes empresas constructoras, firmas de 500 o más empleados, representaron el 6,5% del total de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, participación que apenas supera la mitad de la observada un año atrás, que fue del 10,8%.

- El 2020 culmina con un nivel de empleo de 11,2 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, cifra que se ubica un 18,6% por debajo del promedio de la última década y que constituye un nuevo mínimo para la serie histórica.
- A nivel territorial fueron apenas 6 las jurisdicciones que escaparon al signo contractivo (Formosa, Jujuy, Salta, Tierra del Fuego, Chubut y Tucumán), dos de las cuales pertenecen a la Patagonia.
- Casi un cuarto de la caída bruta de empleo sectorial durante Diciembre se explica por lo acontecido en el Gran Buenos Aires acompañado, aunque de manera sensiblemente más moderada, por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por el resto de las grandes jurisdicciones.
- El Noroeste Argentino se mantuvo en un nivel similar al verificado en Noviembre. Las provincias del NEA tuvieron en conjunto una merma del 3,7% mensual, al tiempo que las regiones de mayor peso en la estructura del empleo sectorial (Metropolitana y Centro) registraron caídas en torno a la media nacional (-1,4% y -1,5%, respectivamente).
- No se verificaron cambios sustanciales respecto a la participación del empleo en las *Grandes jurisdicciones*, permaneciendo en un nivel de 64,8% similar al del período precedente.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la industria de la construcción durante el mes de Diciembre (incluyendo el proporcional del medio aguinaldo) ascendió a la suma de \$ 65.677,80, marcando un aumento del 40,3% respecto del mes anterior.
- La comparativa interanual marcó un incremento del 27,9% y, de esta manera, una nueva desaceleración de la pauta de aumento de la media salarial nominal.
- Como es habitual observar en meses de pago de medio aguinaldo, se produjo un intenso desplazamiento de trabajadores desde las franjas de menor nivel hacia las de mayor remuneración relativa, lo que se tradujo en una duplicación mensual del número de empleados de la construcción que alcanzaron una media de remuneraciones igual o superior a los \$54.000.
- La expansión mensual de la media de las remuneraciones se verificó a lo largo de toda la estructura de firmas constructoras, con una mayor intensidad relativa en las empresas de 200 o más trabajadores registrados.
- El ritmo de crecimiento salarial verificado en Diciembre es inferior al acumulado a lo largo de los 12 meses del 2020 en casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional, con las únicas excepciones de las Provincias de Formosa, La Pampa, Tierra del Fuego y Salta.
- La brecha entre la evolución del índice de precios al consumidor y las remuneraciones nominales se mantuvo en Diciembre, dando lugar a una nueva caída de los salarios reales de los trabajadores del sector (-6,1% en el acumulado del año).
- Para igual comparativa interanual por jurisdicción, el balance continuó siendo mayoritariamente contractivo. Apenas 2 de ellas escaparon a esta tendencia en el acumulado para todo el 2020: San Juan, que marcó un incremento del 7,5% interanual y Corrientes, donde igual contraste arrojó una expansión del orden del 3,5%.

Situación Inmobiliaria

- Considerando la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC en todo el país, fueron permitidos 517.712 metros cuadrados en el mes de Diciembre de 2020. Esta cifra implica una reducción del 34,7% en relación con el mismo período del año anterior.
- Para los primeros once meses del año 2020, la caída acumulada en la superficie permitida resulta del 39,9%.
- Los datos de permisos con desagregación geográfica, disponibles al mes de Octubre de 2020, revelan que todas las regiones del país vieron contraer sus permisos para edificación en el acumulado de los primeros diez meses.
- La peor caída se verificó en la región de Cuyo, con una merma de 57%, siguiendo en importancia el Área Metropolitana de Buenos Aires (-51,1%), con un peor desempeño en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires (-68,3%) que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-44,9%).

- Observando el comportamiento de los Municipios a nivel Nacional, se destaca que sólo siete de los sesenta distritos relevados mostraron mejoras en términos interanuales para el acumulado de 10 meses.
- Durante Diciembre de 2020 se firmaron 3.065 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con este registro, la variación interanual de la Actividad de Compraventa retornó a terreno negativo, con una caída del 6,1% en relación con igual mes de 2019.
- De esta manera, el año 2020 finaliza con una reducción del 43,8% en la Compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires.
- En cuanto a la participación de las operaciones con hipotecas, en Diciembre representaron un 4,1% del total. Para todo el año 2020 la proporción fue del 5,8%, el menor registro desde el inicio de la serie histórica en 2009.
- El monto medio por operación en la Ciudad de Buenos Aires en Diciembre fue de 7.482.116 pesos, lo que convertido al tipo de cambio oficial representa un monto de 90.541 dólares y al paralelo de 52.503.
- En Diciembre se firmaron 12.560 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires. Este registro implica una merma interanual del 2,4%. Para el acumulado total del 2020 la caída fue del 33,1% en el distrito.
- El porcentaje de compraventas efectuadas con respaldo crediticio en la Provincia de Buenos Aires fue del 2,6% en el último mes del año, el peor registro mensual desde al menos 2005. En el total de 2020, la participación de los Actos de compraventa con hipotecas alcanzó el 3,9%.
- El valor medio por Acto realizado durante Diciembre en la Provincia de Buenos Aires fue de 3.197.624 pesos, lo que convertido al tipo de cambio oficial equivale a un monto en dólares de 38.694 y al tipo de cambio alternativo, USD 22.438.
- Para el total del año 2020, las ventas de inmuebles crecieron en Córdoba un 27,2% según el índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), atribuible a lo ocurrido con el segmento *Lotes*, con un crecimiento del 86%, mientras que en el caso de *Departamentos* y *Casas* se evidenció una retracción del 1,3%.
- Observando las tendencias de mediano plazo, puede notarse que dentro de ambos segmentos (*Lotes* y *Departamentos* y *Casas*) fueron los subsegmentos de operaciones financiadas los que mantuvieron desempeños positivos.
- En Diciembre se otorgaron 636 millones de pesos en créditos hipotecarios a las familias a lo largo del país, creciendo un 17,6% respecto al mes precedente.
- El subsegmento de financiaciones destinadas a la adquisición de vivienda se mantuvo prácticamente en línea con el nivel alcanzado en Noviembre.
- En términos interanuales, el otorgamiento total se redujo un 54,4% y el dirigido para vivienda un 71%.
- El año 2020 finaliza con un total de 5.707 millones de pesos otorgados a las familias, de los cuales 4.092 fueron con destino Vivienda. Esto implica caídas interanuales del 76,7% y 81,9% respectivamente.
- Considerando el total otorgado anual en dólares al tipo de cambio oficial, se observa que mientras en 2017 y 2018 se otorgaron alrededor de USD 3.700 millones en cada año, en 2019 esta cifra se redujo a USD 487 millones y en 2020, a USD 60 millones..