

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 185
Correspondiente al periodo Enero

Buenos Aires | Marzo 2021

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

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2021

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.....	36
La evolución del salario real.....	39

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	43
Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario.....	46
La compraventa de inmuebles.....	48

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	57
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 185

Marzo 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en Febrero de 2021 alcanzó a 19.945. En línea con la marcada recuperación de los niveles de actividad sectorial, la tasa de contratación volvió a reducirse y llegó al 14,3% interanual.
- De todas maneras, la cantidad de empleadores activos quedó en niveles que superan apenas a los de igual mes de 2006, quedando un 17,2% por debajo del promedio de la última década.
- La mejora en el número de empleadores fue generalizada y alcanzó tanto a las *Grandes jurisdicciones* como a las *Restantes*.
- Catamarca fue la única jurisdicción en donde se registraron en actividad más empleadores que un año atrás, mientras que son 13 las jurisdicciones en donde la merma porcentual fue de dos dígitos.
- De los 3.330 empleadores de la construcción que salieron de actividad en los últimos 12 meses, el 59,1% estaba localizado en la Ciudad y en la Provincia de Buenos Aires.
- La disminución de la tasa de contratación se registró nuevamente en todas las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, aunque también por Tipo de Actividad se observó un descenso generalizado de la tasa de caída.
- El consumo de *cemento* prosiguió en Febrero el vertiginoso ritmo de crecimiento que comenzó a evidenciar en el último trimestre de 2020, reflejando una tasa de expansión interanual del 18,2%.
- Durante el primer bimestre del año se consumieron más de 1,7 millones de toneladas, marca sólo superada en iguales períodos de 2015 y 2018.
- En Febrero el crecimiento interanual del consumo de cemento a *granel* fue prácticamente similar al del consumo *en bolsa*, fenómeno contrastante con el que se verificaba a mediados de 2020.
- De esta manera, los despachos a granel han recuperado terreno, alcanzando el mismo nivel de participación (37,2%) que presentaba en Febrero de 2020.
- El consumo de cemento de las *Grandes Jurisdicciones* tuvo un alza del 16,7% interanual, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* fue del 20,6%.
- La desaceleración en el ritmo de crecimiento de las *Grandes jurisdicciones* (menor tasa de incremento desde Octubre pasado) estuvo íntimamente ligada al comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires, cuya expansión se redujo a apenas un 1,2%.
- Contrariamente, tanto Santa Fe como, sobre todo, Córdoba y el interior de la Provincia de Buenos Aires, mantienen elevadas tasas de crecimiento del consumo de cemento.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* siguen sobresaliendo Chaco y La Rioja, al tiempo que otras 3 (Catamarca, Jujuy y La Pampa) volvieron a crecer a tasas cercanas al 40%.
- El Índice Construya volvió a mostrar un vertiginoso ritmo de expansión, con tasas de crecimiento superiores al 25% interanual. De esta manera, la tasa de variación llegó a su registro más elevado desde Noviembre de 2017.
- El Índice Construya también se encuentra en niveles cercanos a sus máximos históricos. El acumulado para el primer bimestre del año fue un 5,5% menor al de igual período de 2014, el máximo registro a la fecha.
- Por su parte, los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Enero) reflejaron nuevamente una mejora generalizada en los niveles de despachos de insumos del sector.

- Cabe resaltar el nuevo incremento de la velocidad de crecimiento que registró el *Hierro redondo y aceros para la construcción*. El comportamiento de este insumo se alinea con la dinámica reseñada del Cemento a granel, señalando la revitalización de las obras de mediano y gran porte.
- Es destacable también la variación positiva del consumo de asfalto (+35,8% interanual), creciendo por segundo mes consecutivo.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Febrero una suba del 5,8% mensual, la más elevada desde Noviembre de 2020 y la tercera más significativa desde Octubre de 2019.
- El incremento del mes de Febrero estuvo impulsado en mayor medida por el alza del capítulo *Mano de obra*, que se elevó un 6,5%.
- Por el contrario, el rubro *Materiales* reflejó una leve desaceleración en el ritmo de incremento de sus costos, aunque la tasa de variación se mantuvo alta al marcar un aumento del 5,5% mensual.
- La variación promedio interanual de los últimos 12 meses se redujo en el caso de la Mano de obra al 39,7%, mientras que la de Materiales ascendió al 55,6%.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses (al tipo de cambio oficial) marcó su sexta suba en los últimos 7 meses, y dejó al indicador en su máximo nivel desde Mayo de 2018.
- Los costos de los Materiales medidos en la moneda estadounidense al cambio oficial se aproximan a sus máximos niveles desde el año 2015, quedando en Febrero apenas un 2,5% por debajo del pico de los últimos 5 años, correspondiente a Diciembre de 2017.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial se expandió en el mes de Enero, luego del descenso que había tenido en Diciembre de 2020. El empleo en la Industria de la Construcción alcanzó así los 300.168 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2% mensual.
- Este comportamiento resulta atípico, ya que en los meses de Enero de cada año suele disminuir el volumen de empleo por cuestiones estacionales, siendo que además, el incremento mensual registrado ese mes resultó el mayor de la serie histórica.
- Cuando se contrasta con igual mes de 2020, la cantidad de puestos de trabajo en Enero registró una contracción del 12,7%, evidenciando así un nuevo recorte en el ritmo de caída interanual.
- La creación de puestos de trabajo durante Enero de 2021 se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los planteles de las grandes firmas constructoras.
- El indicador de empleo se ubicó en 11,5 puestos de trabajo registrados por empresa, constituyendo el nivel más elevado desde el inicio de la pandemia.
- Al interior de las grandes empresas constructoras, el comportamiento más destacado se vio entre las empresas de más de 500 puestos de trabajo registrados. La cantidad de trabajadores en este segmento aumentó un 17,5% en relación a Diciembre de 2020.
- Pese a eso, las empresas referidas representan el 6,8% del empleo sectorial en Enero, manteniéndose aún en niveles mínimos históricos.
- En el balance territorial se verifica que la buena performance del mes resultó generalizada, ya que fueron 20 los distritos que exhibieron un incremento en el volumen de ocupación en relación con el último mes de 2020.
- Las tasas de crecimiento mensuales más significativas se produjeron en Jujuy y en San Juan, distritos que marcaron una expansión del 8,6% y 6,7% respectivamente. Santiago del Estero se ubica en el tercer puesto, con una variación mensual del 6,3%.
- En la Región Metropolitana, los Partidos del Gran Buenos Aires registraron con un 2,7% el mayor ritmo de crecimiento de los puestos de trabajo sector, mientras que la Ciudad de Buenos Aires presentó un incremento de apenas un 0,6% mensual.
- En la Región Centro se destacaron las expansiones registradas en Santa Fe y Córdoba, con incrementos del 4,9% y 3,4% mensual, respectivamente.

- Las regiones del NOA y del Centro fueron las únicas que superaron el promedio nacional del 2% en la variación mensual de puestos de trabajo registrados. Por otro lado, el NEA fue la única región con variación negativa (-1%).
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$46.932,6 durante el mes de Enero de 2021, cifra similar a la alcanzada durante Noviembre de 2020.
- La comparativa interanual exhibe una expansión del 27,9%, mientras que la variación promedio de los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración y descendió hasta marcar un 32,7% de crecimiento.
- La cantidad de trabajadores que percibieron ingresos por encima de los \$54.000 se incrementó en un 29,9% interanual.
- Cuando se contrasta con los niveles observados en Enero de 2020, son las firmas de entre 80 a 99 empleados (34,4%) y las de 300 o más empleados (33,3%) las que alcanzaron un aumento más significativo de la media salarial.
- Producto de la evolución de los salarios nominales y de la inflación, el salario real cayó en un 15,4% interanual, marcando una de las tasas más bajas de los últimos meses.
- La Pampa es el único distrito en donde el promedio de las remuneraciones deflactadas por los precios resultó superior en Enero al de igual mes de 2020 (+0,5%). En el resto de los distritos, o bien se mantuvo en niveles similares o resultó inferior.

Situación Inmobiliaria

- Durante Diciembre se permisaron 663.613 metros cuadrados en el territorio nacional, según el relevamiento llevado adelante por el INDEC con cobertura en 60 Municipios del país. Esto implica una reducción del 27,1% en relación con igual mes de 2019.
- El año 2020 finaliza así con un total de 5,6 millones de metros cuadrados permitidos, nivel que resulta un 37,7% inferior al del año precedente.
- La caída evidenciada en 2020 ha sido la más elevada desde el comienzo de la nueva serie de permisos que publica el INDEC la cual se inicia en Enero de 2016 y, de manera concomitante, el nivel alcanzado en el año bajo análisis resulta ser el menor desde dicho inicio.
- La contracción se verificó en todas las regiones del país. La mayor de ellas se registró en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires que forman parte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), con un 61% de caída en el acumulado de once meses de 2020, seguida por la Región de Cuyo con una reducción del 57,2%.
- En Diciembre se otorgaron 115 permisos para la construcción en la ciudad de Rosario. En términos de superficie, el mes mostró una retracción del 43,2% interanual, acumulando así catorce períodos consecutivos de caídas.
- En el total de 2020, la Ciudad de Rosario expidió 987 permisos involucrando 283.658 metros cuadrados, lo que implica una caída del 57,4% en términos de superficie respecto al 2019.
- En Enero de 2021 en la Ciudad de Buenos Aires se rubricaron 1.619 Escrituras, lo que representa una caída del 47,2% en relación con Diciembre pero que a su vez marca un incremento interanual del 16,5%. Se trata del segundo registro positivo en un periodo de treinta y dos meses.
- Sólo 79 operaciones en la Ciudad se realizaron mediante créditos bancarios para la vivienda, es decir un 4,9% del total, muy por debajo del 8% que se había registrado en Enero de 2020.
- El monto total involucrado en las Escrituras durante Enero de 2021 en la Ciudad de Buenos Aires fue de 15.095 millones de pesos, lo que implica un monto medio por operación de \$ 9.323.426, un 24,6% más que en el mes precedente y un 32,3% superior al de un año atrás.
- Si se convierte este valor promedio al tipo de cambio oficial, el resultado es de USD 108.449 por Acto, reduciéndose un 7,6% en términos interanuales. Utilizando el tipo de cambio paralelo la caída interanual del monto medio en dólares alcanza el 27,3%.

- En la Provincia de Buenos Aires se realizaron 3.839 Actos Escriturales durante el primer mes de 2021, lo cual implica un aumento del 53,4%, siendo el mejor desempeño en términos interanuales desde Enero de 2018, pleno *boom* de los préstamos hipotecarios UVA.
- En el mes bajo análisis, un 3,7% del total de las compraventas de la Provincia fueron realizadas mediante hipotecas bancarias, proporción que se encuentra cerca del registro promedio de 2020.
- El valor promedio por cada operación de Compraventa realizada en Enero en la Provincia de Buenos Aires fue de 4.325.078 pesos, es decir USD 50.309 convertido al tipo de cambio oficial y USD 29.512 a su cotización paralela.
- En el primer mes de 2021 las ventas de inmuebles se duplicaron en Córdoba (+104%), según se desprende del índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), tanto por lo referido al segmento *Lotes*, con un aumento del 205%, como en *Departamentos y Casas*, con un crecimiento del 35,5%.
- Las tendencias de mediano plazo de las Compraventas en Córdoba según se registran en el Índice de Ventas CEDUC muestran un crecimiento del 36,4% en el promedio de doce meses, apuntalado tanto por lo ocurrido en el segmento de *Departamentos y Casas* con un alza del 3,1%, como principalmente por los *Lotes*, cuya tasa de crecimiento supera el 100%.
- En todo el país, el segmento de créditos destinados a la adquisición de viviendas alcanzó durante Enero los 275 millones de pesos, evidenciando caídas del 27% en relación con Diciembre y del 63% comparado con igual mes del año precedente.
- Si estos valores son convertidos a dólares al tipo de cambio oficial, la reducción versus el primer mes de 2020 se profundiza hasta un 74%.
- La información provisoria referida a Febrero de 2021 publicada por el Banco Central de la República Argentina indica que en el segmento que puede asignarse a la adquisición de vivienda se redujo hasta 220,5 millones de pesos.
- Se destaca que en Marzo de 2021 se sancionó y promulgó la Ley 27.613 "Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda", la cual busca promover al sector mediante beneficios fiscales y un régimen de exteriorización.