

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 187

Correspondiente al periodo Marzo - Abril

Buenos Aires | Mayo 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.....	18
La construcción en el empleo	20

Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2021

El empleo agregado en la construcción.....	24
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.....	37

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	41
Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario.....	44
La compraventa de inmuebles.....	46

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 187

Mayo 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en Abril de 2021 alcanzó a 20.843, registrando una caída del 10,9% respecto a igual período de 2020.
- Esta tasa de variación implicó nuevamente un significativo descenso del ritmo de contracción, pese a lo cual la cantidad de empleadores en actividad apenas sí supera a la de igual mes de 2006.
- La desaceleración del ritmo de caída se verificó tanto en las *Grandes jurisdicciones* como en las *Restantes del país*, pero fue en estas últimas en donde asumió mayor significación.
- Más allá de eso, la baja sigue siendo generalizada, con 21 jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó menor al de 12 meses atrás.
- Diez jurisdicciones del país registraron tasas de contracción mayores al 10% interanual, lideradas por las provincias de Mendoza, San Luis y Tierra del Fuego.
- La Ciudad de Buenos Aires y las provincias de Córdoba y, sobre todo, Buenos Aires, también forman parte de ese lote de jurisdicciones, explicando entre las tres el 69% de los 2.558 empleadores que, en términos netos, dejaron la actividad en el último año.
- La disminución de la tasa de contracción se registró nuevamente en todas las tipologías de empleadores según Forma Jurídica, aunque con cierta heterogeneidad. La variación interanual muestra con claridad que las empresas menos estructuradas fueron las más afectadas por la crisis agravada por el COVID en el último año.
- El consumo de cemento volvió a registrar en Abril tasas de crecimiento interanual extraordinariamente elevadas, fenómeno directamente asociado con el hecho que el parámetro de comparación fue el mismo mes de 2020. De allí que frente a la caída del 55,2% ocurrida doce meses atrás, este año se observa un alza del 135,1%.
- Las cerca de 950 mil toneladas consumidas en Abril de 2020 fueron sólo superadas por las consumidas en igual período de 2015 y 2018, y quedaron en línea con los registros de 2013.
- El consumo de cemento a *granel* se elevó exponencialmente, creciendo un 636,3% interanual (frente a la merma del 87,4% en Abril del año pasado). Por su parte, el incremento del consumo en *bolsa* fue del 64,3% (con una caída del 30% en igual mes de 2020).
- La distribución geográfica del alza interanual registrada en el consumo de cemento también estuvo signada por la magnitud de las caídas que habían tenido lugar en 2020. Así, fueron las *Grandes jurisdicciones* las que mayor expansión evidenciaron (191,7%, contra el 80,6% de las *Restantes jurisdicciones*).
- El mayor ritmo de crecimiento entre las *Grandes jurisdicciones* se observó en las provincias de Córdoba y Santa Fe, superando en ambos casos el 200% interanual.
- En el interior de la provincia de Buenos Aires el nivel de consumo fue uno de los más altos de la década, mientras que en el AMBA se ubicó en línea con el del año 2018, que había sido inferior a los de 2015 y 2019, y apenas más alto que el del resto de la década.
- Una manera de comprobar que el crecimiento de la actividad va más allá de un rebote parcial respecto a la caída de 2020 provocada por el efecto pandemia, es observar que fueron apenas 5 las jurisdicciones que consumieron en Abril menos toneladas de cemento que en igual mes de 2019.
- El Índice Construya también verificó tasas de expansión extraordinariamente elevadas en Abril (377% interanual), aunque había sido marcado su descenso en 2020 (-74,3%).

- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Marzo) permiten advertir que buena parte de los insumos relevantes de la actividad presentaron tasas de crecimiento incluso superiores a las del cemento.
- Este comportamiento se tradujo en un incremento del 97,6% interanual en el ISAC, quedando en niveles semejantes a los de 2015 y 2017, y sólo por debajo de 2018.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Abril una suba del 7% mensual, el alza más significativa desde Noviembre del año pasado.
- El principal vector de suba de los costos de construcción fue el rubro Mano de obra, que tuvo una suba mensual del 12,1% en dicho indicador.
- No obstante, el capítulo Materiales puso freno a 5 meses consecutivos de descenso en su tasa de variación, y evidenció un incremento del 4,5% mensual, alcanzando así su décimo mes consecutivo con subas superiores al 4%.
- La variación promedio interanual acumulada en los últimos 12 meses por los costos de construcción cruzó la barrera del 50%, siendo exactamente del 51,7%. El rubro Mano de obra redujo levemente su tasa al 36,1%, mientras que, por el contrario, el capítulo Materiales la llevó al 61,4%.
- El nivel del Índice medido en la moneda estadounidense al cambio oficial se elevó un 4,9% y quedó apenas un 1,6% por debajo del registro de Mayo de 2018. En tanto, los Materiales alcanzaron su máximo nivel desde Noviembre de 2015.

Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, que es de carácter provisorio, el empleo en la Industria de la Construcción alcanzó un nivel de 322.214 puestos de trabajo registrados en Marzo de 2021, marcando un incremento del 4,1% mensual.
- Durante el primer trimestre del año se crearon 28.036 nuevos puestos de trabajo, lo que ubicó el nivel de empleo sectorial en el nivel más elevado desde el inicio de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19.
- La comparativa con el mes de Marzo de 2020 se situó en terreno positivo, marcando un incremento del 1,4%. Se trata así del primer mes con incremento interanual del empleo desde Marzo de 2018.
- El primer trimestre del 2021 culmina con un promedio de ocupación de 310.433 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 5,3% trimestral en lo que constituye una evolución atípica para la actividad sectorial.
- Pese a ello, el volumen de ocupación observado en el inicio de 2021 se ubica por debajo de la media correspondiente a igual trimestre de los años anteriores.
- La creación de puestos de trabajo durante Marzo de 2021 se explicó principalmente por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes.
- Esto redundó en un nuevo incremento del indicador de empleo promedio, el que se ubicó en 12,1 puestos de trabajo registrados por empresa y marcó una expansión mensual del 2,8%.
- Al comparar con lo sucedido un año atrás, el indicador actual de empleo promedio registra una expansión del 1,2% y resulta la primera evolución interanual positiva desde Agosto de 2018.
- Las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron el 8,1% del empleo sectorial en Marzo.
- Al interior de este segmento, sólo se verificó un aumento en la participación del subsegmento de firmas de entre 500 y 1000 empleados, que resultó la más elevada de los últimos 16 meses (5,1%).
- Casi todos los distritos del país (a excepción de Salta y San Luis) exhibieron en Marzo un incremento en el volumen de ocupación en relación con el segundo mes de 2021.
- El incremento más significativo en relación al mes de Febrero se produjo en la provincia de La Rioja (11,6%). Formosa, Chaco y Córdoba también tuvieron un comportamiento destacado, marcando un incremento mensual cercano al 10%.

- Los municipios que conforman el Gran Buenos Aires explicaron el 18% de la creación bruta de nuevos puestos de trabajo durante Marzo, seguido en términos de relevancia por la Provincia de Córdoba (15%) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (13,6%).
- Casi 7 de cada 10 puestos de trabajo registrados creados durante el mes bajo análisis se localizaron dentro de las grandes jurisdicciones.
- La región del NEA (7,3%) y la del Centro (4,7%) fueron las únicas que superaron el promedio nacional del 4,1% del aumento mensual de puestos de trabajo registrados del sector.
- En relación a Marzo 2020, las *Grandes Jurisdicciones* no presentan una variación significativa (apenas 0,3% interanual), mientras que el *Resto del país* presenta un ritmo más marcado en la recuperación (3,5%).
- En Marzo fueron 16 los distritos que presentaron una variación interanual positiva. La provincia de La Rioja alcanzó un alza del 41,4% interanual, seguida de la provincia de Chaco, con el 34,8%.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$52.401,3 durante el mes de Marzo, marcando un incremento mensual del 6,8%.
- La variación interanual de los salarios del sector fue del 34%, mientras que la media para los últimos 12 meses mostro un crecimiento del 25,1%.
- La franja de puestos de trabajo que ganan más de \$54.000 registró un alza del 28,3% mensual y del 127% interanual.
- Las firmas de entre 100 a 199 empleados (44,7%) y las de más de 300 empleados (43,8%) son las que alcanzaron un aumento más significativo de la media salarial.
- El aumento mensual de las remuneraciones medias del sector fue superior al ritmo de crecimiento de los precios al consumidor, resultando en Marzo en un balance positivo en lo que hace a la evolución del promedio de las remuneraciones deflactadas por la inflación.
- Cuando comparamos interanualmente, el registro de Marzo supuso un nivel 42,6% mayor al de igual mes de 2020. Siendo que la variación interanual del promedio salarial nominal se ubicó en un 34%, se mantuvo la caída del salario real aunque en un escalón menor al de los últimos meses.
- Sólo las provincias de Santa Cruz (9,1%), Formosa (2,7%), Tierra Del Fuego (8,8%), Entre Ríos (1,9%) y Catamarca (2,0%) registraron una variación interanual positiva del salario real de los trabajadores del sector.

Situación Inmobiliaria

- En Febrero de 2021 la cantidad total de metros involucrados en los permisos de edificación a nivel nacional mostraron un crecimiento del 19,4% respecto a igual mes de 2020.
- El acumulado en los primeros dos meses de 2021 muestra así el mejor nivel para un inicio de año (+22%), como así también el mayor crecimiento interanual desde el comienzo de la nueva serie de permisos en 2016.
- En el mes de Enero de 2021, último periodo para el que se cuenta con desagregación geográfica, se registró un incremento interanual en los metros permitidos en casi todas las regiones del país, con excepción del Noreste Argentino.
- El mayor crecimiento interanual se dio en el Área Metropolitana de Buenos Aires (59,7%), tanto por lo ocurrido en los Partidos del Conurbano Bonaerense (63,7%) como en la Ciudad Autónoma (58,4%).
- En Febrero se otorgaron 99 permisos de edificación en la Ciudad de Rosario por un total de 30.572 metros cuadrados. Esto implica una caída del 3,4% respecto al segundo mes de 2020, aunque el total acumulado durante el primer bimestre exhibe un crecimiento del 3,3%.
- La tendencia de mediano plazo de la superficie proyectada para la Ciudad de Rosario mostró a partir de Enero un cambio de pendiente, alcanzando un -52% mientras que en el último mes de 2020 había llegado al -56%.
- Durante Marzo se firmaron 2.469 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un 64,7% más que en el mes precedente y un 76,2% por encima del registro de igual mes de 2020.

- La Actividad de Compraventa completa así el primer trimestre con una variación positiva interanual (32,8%) por primera vez desde 2018.
- Los Actos realizados con respaldo hipotecario fueron 231 y también se incrementaron en términos interanuales, haciendo que su participación en el total (9,4%) se encuentre en línea con la proporción verificada en Marzo 2020.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad de Buenos Aires durante Marzo fue de 9.686.495 pesos, lo que convertido al tipo de cambio oficial brinda un valor medio de 106.367 USD y cuando se lo cotiza al tipo de cambio paralelo (CCL) es de 65.445 USD.
- En la Provincia de Buenos Aires se registraron en Marzo 7.432 Actos, más que duplicando la cantidad de Escrituras de igual mes del año pasado (122,8%), acumulando tres meses consecutivos con aumentos interanuales en la cantidad de operaciones de Compraventa.
- La proporción de Escrituras realizadas mediante créditos bancarios en la Provincia de Buenos Aires en Marzo fue de 3,5%, en línea con el promedio de los últimos meses.
- El monto medio por Escritura en la Provincia de Buenos Aires es de 3.796.151 pesos. Si se consideran estos valores convertidos al tipo de cambio oficial del periodo, para el mes de Marzo brinda un monto de 41.686 USD.
- Según el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), para el primer trimestre de 2021 esa Provincia exhibió un aumento del 65,3% en el índice de Compraventas de Inmuebles, reflejado principalmente en el segmento *Lotes* (+197%) pero también en *Departamentos y Casas* (+5%).
- La tendencia de mediano plazo de las compraventas de inmuebles en la Provincia de Córdoba registra para el mes bajo análisis una variación positiva del 49%. En el caso de los *Lotes* el crecimiento es sustancialmente superior (140,3%, impulsado por aquellos Financiados) que para los *Departamentos y Casas* (2,3%).
- En Marzo el monto total de crédito hipotecario otorgado a las familias fue de 1.605 millones de pesos, marcando un fuerte incremento respecto al mes precedente y a igual mes de 2020, por primera vez desde Julio de 2018.
- Respecto al segmento destinado a Vivienda, identificado por tener más de 10 años de plazo de otorgamiento, también se registró un importante crecimiento del 123% interanual. En dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, el total otorgado para vivienda alcanza los 10,7 millones, un 54% por encima del valor de Marzo 2020.
- Los datos provisorios de Abril muestran nuevamente un volumen importante de otorgamiento de crédito hipotecario, con un total de 1.455 millones de pesos totales a las familias, de los cuales 1.136 millones son atribuibles a financiamientos destinadas a la vivienda.