

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 188

Correspondiente al periodo Abril – Mayo

Buenos Aires | Junio 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..... | 14 |
| Costos..... | 19 |
| La construcción en el empleo | 21 |

Situación Laboral en la Construcción a Abril 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..... | 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 de Rosario..... | 44 |
| La compraventa de inmuebles..... | 45 |

Glosario de términos utilizados

| | |
|--------------------------------------|----|
| Glosario de términos utilizados..... | 52 |
|--------------------------------------|----|

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 187

Mayo 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC señalan que en Mayo se encontraban en actividad 17.149 empleadores constructores, lo que representa un incremento del 22,9% respecto a igual mes de 2020.
- La cantidad de empleadores en actividad resulta aún la más baja de la última década para un mes de Mayo, debiendo retroceder hasta el año 2010 para hallar una cifra inferior.
- Las jurisdicciones menos populosas del país evidenciaron un mayor dinamismo al experimentar un alza del 32% interanual, en comparación con el 19% correspondiente a las *Grandes jurisdicciones*.
- La recuperación presenta una marcada heterogeneidad, la cual se refleja en la brecha existente entre las tasas de crecimiento de las provincias con mayor y menor incremento interanual: Por un lado Catamarca, con un alza superior al 94% y por el otro la Ciudad de Buenos Aires, que apenas experimentó una suba del 1,9%.
- La cantidad de empleadores en la Provincia de Buenos Aires se elevó más de un 25% interanual. Sin embargo, los 4.856 que quedaron en actividad al mes de Mayo constituyen la marca más baja desde el año 2006 (a excepción, claro está, de 2020).
- Unipersonales volvió a ubicarse como la tipología que acapara mayor número de empleadores, superando marginalmente a S.R.L.
- Más allá de eso, cabe apuntar el cambio de estructura que tuvo lugar en los últimos 10 años: en 2010, Unipersonales representaba el 41,5% del total de empleadores constructores, mientras que ahora ese porcentaje se redujo al 34%.
- El consumo de *cemento* registró en Mayo un alza interanual del 34,8%, tasa directamente asociada al hecho de que el parámetro de comparación fue el mismo mes de 2020 (pleno auge del ASPO).
- El mes culminó con un consumo de poco más de 874 mil toneladas, la marca más baja desde el año 2012, exceptuando 2020.
- El consumo *en bolsa* se mantuvo en terreno positivo y el consumo *a granel* evidenció un incremento de más del 130%, aunque en comparación a un mes de Mayo de 2020 en donde había registrado una merma de más del 68% interanual.
- El consumo *a granel* resultó en Mayo de 2021 un 23,9% más bajo que en igual mes de 2019. Por el contrario, *en bolsa* fue un 2,7% más alto que en aquel entonces. Esto es indicativo del tipo de obra que prepondera en el actual proceso de crecimiento del nivel de actividad sectorial.
- Las Grandes jurisdicciones incrementaron su nivel de consumo en un 57,4% interanual (-45,5% en igual período de 2020), mientras que las Restantes lo hicieron un 9,9%.
- Cuando se analiza en términos absolutos, se advierte que las Grandes jurisdicciones consumieron en Mayo un 14,1% menos que en igual período de 2019, mientras que las Restantes jurisdicciones lo hicieron apenas un 0,8% menos que en aquel entonces.
- El Índice Construya evidenció en Mayo de 2021 una tasa de crecimiento interanual superior al 60%, siendo que en igual mes de 2020 su caída (-34%) no había sido significativamente diferente de la referenciada para el consumo de cemento.
- El nivel con que cerró el mes dicho Índice fue, en la última década, tan sólo más elevado que el de los años 2014 y 2019 (nuevamente, más allá de 2020), reflejando así el impacto de las nuevas medidas de restricción implementadas en el período.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Abril) denotan el mismo fenómeno, con tasas de expansión interanual inusualmente elevadas.

- Destaca un grupo de insumos cuyo nivel de despachos fue sensiblemente superior al de igual periodo de 2019 (Ladrillos huecos, Placas de yeso, Pisos y revestimientos cerámicos, Artículos sanitarios de cerámica y Hierro redondo para hormigón).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba mensual del 3,1%.
- El indicador lleva 8 de los últimos 9 meses con subas superiores al 3%, siendo la única excepción el incremento del 2,8% de Marzo pasado.
- En Mayo fue nuevamente el capítulo Materiales el que explicó la mayor parte de la suba del indicador de costos, repitiendo el mismo aumento que el mes pasado: 4,5%. En consecuencia, acumuló su 11vo mes consecutivo con alzas superiores al 4%.
- La variación promedio interanual acumulada en los últimos 12 meses por el ICC alcanzó una tasa del 53,5%, la más alta desde Julio de 2020. Más significativa aún, la tasa correspondiente al rubro Materiales se elevó al 64,4%, debiendo retrotraerse a Septiembre de 2019 para encontrar un guarismo aún mayor.
- Los costos de construir medidos en dólares al valor oficial alcanzaron su máximo valor desde Mayo de 2018. Destaca particularmente que los costos de los Materiales superaron la barrera del valor base del índice que es 100 y se ubican hoy en el mismo nivel que en Marzo de 2015.

Situación Laboral

- Durante el mes de Abril los datos provisorios dieron cuenta de un total de 324.759 puestos de trabajo registrados en el sector, lo que representó una expansión del 0,9% en relación con el mes precedente.
- Se completaron así cuatro meses consecutivos de crecimiento de la cantidad de trabajadores registrados del sector, periodo en el cual se generaron algo más de 30 mil puestos de trabajo formales.
- Pese a eso, cabe destacar que el ritmo de incremento de Abril supuso una marcada desaceleración cuando se contrasta con la velocidad de crecimiento récord observada en los meses precedentes.
- La comparativa interanual registró una evolución notable, alcanzando una expansión del 18,9%. Durante los meses de Marzo y Abril el volumen de ocupación resultó similar al observado en Marzo de 2020, aún por debajo de los niveles previos a la emergencia de la crisis epidemiológica.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en torno a los 12,2 puestos de trabajo registrados por firma constructora. En términos interanuales este registro supuso un incremento del 12,4%.
- El proceso de recuperación del empleo sectorial se encuentra principalmente impulsado por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras y sólo secundariamente por el ingreso a la actividad de nuevos empleadores.
- La cantidad de empleadores cuyo plantel resultó igual o superior a los 500 puestos de trabajo registrados experimentó una baja, constituyendo la primera evolución negativa desde el mes de Diciembre de 2020.
- La referida merma, por su parte, se explicó por lo acontecido en el subsegmento de firmas de entre 500 y 1.000 puestos de trabajo, que fueron las que lideraron la recuperación del volumen de ocupación durante el primer cuatrimestre del año.
- Para el acumulado del primer cuatrimestre del 2021, el indicador promedió los 11,9 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, lo que supone un registro 9,4% por debajo del promedio correspondiente al último lustro.
- El análisis a nivel territorial muestra un panorama de desaceleración relativamente generalizada del ritmo de expansión en Abril, afectando principalmente a las Grandes jurisdicciones.
- La creación de nuevos puestos de trabajo se explica fundamentalmente por lo acontecido en el norte del país, bajo el impulso de las provincias de Misiones y Santiago del Estero que son responsables del 26,6% de la generación bruta de empleo durante el mes bajo análisis.

- Con el mes de Abril se completan 3 meses consecutivos en los que la Región Metropolitana presenta una dinámica de generación de empleo sectorial menos favorable que el conjunto del país.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en Abril alcanzó los \$57.147,1, marcando un incremento del 8,1% en relación al mes precedente.
- El contraste con lo observado en Abril de 2020 marca un importante incremento del orden del 70% interanual.
- La cantidad de trabajadores que percibieron más de \$54.000 registró una variación mensual positiva del 20,3% y casi se cuadruplicó con relación a igual mes de 2020 (389,4%).
- El incremento de las remuneraciones promedio fue generalizado a nivel nacional, con la única excepción de la Provincia de Neuquén.
- En términos mensuales los incrementos salariales de mayor intensidad le corresponden a los trabajadores registrados de las provincias de Córdoba (16,7%), Jujuy (15,5%) y Salta (12,1%).
- El aumento de los salarios nominales en Abril resultó suficiente para compensar el incremento del nivel general de precios al consumidor, redundando en un alza de los salarios reales del sector.
- La media deflactada de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la construcción durante Abril de 2021 superó la observada en igual mes de 2020 en la totalidad de los distritos del país.
- El escenario para el acumulado de los primeros cuatro meses del año muestra que apenas 3 distritos, todos ellos de la Región Patagónica, exhiben para sus trabajadores una evolución positiva de las remuneraciones una vez descontados los efectos del incremento de los precios al consumidor.

Situación Inmobiliaria

- Durante Marzo de 2021 se permitieron en el territorio nacional un total de 770.373 metros cuadrados, según el dato provisorio relevado por el INDEC en su muestra de 60 Municipios. Esta superficie representa un aumento del 63,2% respecto a igual mes de 2020.
- El total de superficie incluida en los permisos de edificación de los primeros tres meses del año alcanzó los 2.246.300 metros cuadrados, superando ampliamente el registro de 2020 (+33,2%).
- En cuanto al primer bimestre de 2021, que es el último registro con desagregación por Municipios del país, puede observarse que el crecimiento interanual del periodo fue producto de aumentos en todas las regiones del país, con excepción del NEA.
- El área de mayor crecimiento fue el AMBA, debido exclusivamente a lo acontecido en la Ciudad de Buenos Aires, donde los metros permitidos se incrementaron en un 80%, ya que en los Partidos del Conurbano Bonaerense dicha comparativa arrojó una caída del 5,3%.
- Durante Marzo en la Ciudad de Rosario se otorgaron 110 permisos para Construcción que implicaron un total de 36.876 metros cuadrados. El crecimiento interanual fue del 90% en términos de superficie, llevando a un aumento acumulado del 22,8% para el total del primer trimestre.
- El metraje de 2021 se encuentra todavía lejos de las cifras verificadas en años anteriores en Rosario, siendo el tercer peor registro desde al menos 2006.
- Un 80% de los permisos del primer trimestre correspondió al destino Residencial, nuevamente entre las más altas proporciones de los últimos años, sólo superada por la participación de comienzos de 2018 (87%).
- En Abril el total de Escrituras rubricadas en la Ciudad de Buenos Aires fue de 2.317 unidades. El registro acumulado durante el primer cuatrimestre de 2021 fue de 7.904 Escrituras, con una variación positiva del 87,5% interanual. No obstante ello, resulta el segundo peor nivel desde el inicio de la serie en 2005.
- La participación de las operaciones respaldadas con financiamiento bancario en Abril de 2021 se retrajo en relación al mes anterior, pasando de 9,4% a 5,7% (133 Hipotecas).

- El valor medio por Acto firmado en la Ciudad de Buenos Aires fue de 9.198.369 pesos, registrando una caída respecto al mes precedente, que también se verifica cuando se convierte este valor al tipo de cambio oficial (99.052 USD, -5%) y al paralelo (60.812 USD, -7%).
- Respecto a la Provincia de Buenos Aires, el total de Actos Escriturales cerrados durante Abril ascendió a 6.967. Se observan así cuatro meses de incrementos interanuales en la Actividad de Compraventa, dando como resultado una variación del acumulado en el primer cuatrimestre del 152,3%.
- La participación de Actos respaldados con Hipotecas se mostró en línea con lo verificado en meses anteriores, con una proporción del 3,7% (257 Actos con crédito sobre 6.967 totales).
- El monto medio por operación realizada en Abril en territorio bonaerense fue de 3.952.322 pesos (+4,1% intermensual), lo que da un valor de 42.560 dólares al tipo de cambio oficial (+2,1%) y 26.129 al tipo de cambio paralelo (-1,9%).
- El total de crédito hipotecario otorgado a las familias a lo largo del país por las instituciones bancarias durante Abril fue de 1.456 millones de pesos, de los cuales puede inferirse, por su plazo de otorgamiento, que 989 millones fueron destinados a la Vivienda.
- El monto del crédito destinado a Vivienda fue muy similar al del mes de Marzo (+1,5%), manteniendo una mejora significativa respecto a los meses anteriores.