

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 189**

Correspondiente al periodo Mayo – Junio

Buenos Aires | Julio 2021

► <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
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 Mayo 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° 189

## Julio 2021

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC mostraron que en Junio se encontraban en actividad 17.883 empleadores de la Industria de la Construcción, un 12,3% más que en igual mes de 2020.
- En tanto algunos indicadores -en particular, los ligados a la evolución de los insumos- se ubican más cerca de sus máximos históricos que a los de la prepandemia, la cantidad de empleadores en actividad resulta aún la más baja de la última década, debiendo retroceder hasta el año 2010 para hallar un número inferior.
- La cantidad de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* se elevó en Junio un 10,5% interanual (19% en Mayo), mientras que en las *Restantes* se incrementó un 16,1% (32% en Mayo).
- En términos jurisdiccionales, el proceso de recuperación es generalizado, siendo Formosa la única provincia en donde descendió en los últimos 12 meses el número de empleadores; y Santa Cruz la única en que no varió.
- Chaco, Catamarca y Tierra del Fuego fueron las 3 jurisdicciones que registraron los guarismos más elevados. Sin embargo, sólo Catamarca y Misiones lograron en Junio tener más empleadores que en igual mes de 2019.
- En función de la Forma Jurídica en que se constituyen las empresas, la desaceleración en el ritmo de crecimiento interanual fue generalizada. El número de Sociedades Anónimas fue el que más se contrajo y se consolidó como la tipología con menor incremento interanual.
- El consumo de *cemento* registró en todo el país un alza interanual del 20,5% durante Junio.
- El nivel de consumo fue en el mes analizado un 11,7% más elevado que en Junio de 2019, quedando sólo por debajo de los registros correspondientes a los años picos de la actividad: 2015, 2017 y 2018.
- La novedad de Junio fue que el consumo de cemento *en bolsa* registró la primera contracción interanual (-3,6%) desde Mayo de 2020. Por el contrario, el consumo *a granel*, que en Junio de 2020 mostraba una contracción del 44,8% interanual, se elevó ahora un 90,9%.
- Las Grandes jurisdicciones son las que tuvieron las tasas de crecimiento más elevadas (+36,9%), por cuanto se comparan con una caída en igual mes del año pasado del 27,6%. Por el contrario, las Restantes jurisdicciones experimentaron un alza de apenas el 0,3% (+ 8,5% un año atrás).
- Cuando se compara con Junio de 2019 también se advierte que las *Grandes jurisdicciones* (+13,5%) crecieron más que las *Restantes* (+8,8%).
- El Índice Construya no dio muestra de desaceleración y evidenció en Junio una tasa de crecimiento del 29,3% interanual, pese a compararse con un mes de 2020 que ya reflejaba un alza del 1,7%.
- El nivel de Junio del Indicador fue un 31,5% más alto que el de igual mes de 2019, y se transformó de hecho en la segunda mayor marca histórica, quedando tan sólo por debajo de los valores de Junio de 2015.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Mayo) indican en la comparación con igual período de 2020 resultados ostensiblemente positivos, con varios insumos mostrando tasas de variación interanual superiores al 100%.
- Insumos como las *Placas de yeso*, los *Pisos y revestimientos cerámicos* o los *Ladrillos huecos* lograron registros sensiblemente superiores a los de Mayo de 2019. En particular, cabe también resaltar el comportamiento del *Asfalto*, cuyo nivel de despacho fue 6,9% más alto que en 2019.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Junio un alza del 2,3% mensual, el incremento menos significativo desde igual mes del año pasado.
- La suba estuvo motorizada por el comportamiento del capítulo Materiales que se elevó 3,4%, la tasa más baja desde Junio de 2020. Fue la primera vez desde entonces que su variación mensual logró ubicarse por debajo del 4%.
- La tasa de variación promedio acumulada durante los últimos 12 meses no da muestras de descender. Para el Nivel general se ubicó en Junio en el 55,2%, la más alta desde Mayo de 2020, mientras que en el caso de Materiales fue del 67,4%.
- La desaceleración en el ritmo de depreciación de la moneda nacional, *vis a vis* la tasa de incremento de los costos de construcción, dio como resultado un nuevo aumento de esos costos medidos en dólares estadounidenses, al tipo de cambio oficial. Dichos costos acumularon en el primer semestre del año un aumento del 10,4%, quedando en su mayor nivel desde Abril de 2018.

## Situación Laboral

- El empleo sectorial alcanzó en Mayo los 325.131 puestos de trabajos registrados, según datos que son provisorios, representando una expansión del 0,3% mensual.
- Con el mes de Mayo se completaron cinco meses consecutivos de crecimiento de la cantidad de trabajadores registrados del sector, periodo en el cual se generaron alrededor de 31 mil puestos de trabajo.
- La comparativa interanual registró una evolución notable, alcanzando un alza del 21%, producto tanto del incremento en la cantidad de puestos ocurrido en los últimos meses como también por la baja base de comparación.
- Durante los meses de Marzo, Abril y Mayo la ocupación sectorial se estabilizó en niveles similares a los verificados en Marzo de 2020, situándose por lo tanto por debajo de las cifras previas a la emergencia generada por la crisis epidemiológica.
- El indicador de empleo promedio se mantuvo durante Mayo en torno a los 12,2 puestos de trabajo por firma constructora, al igual que en el mes anterior, marcando un incremento del 15% en términos interanuales.
- El segmento de empresas con 500 o más empleados retomó su senda de crecimiento y resultó el principal componente de impulso para la dinámica agregada de la ocupación sectorial.
- El indicador de empleo medio culmina los primeros cinco meses del año en un nivel de 12 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, lo que lo ubica un 10,3% por debajo del promedio verificado durante el último lustro.
- La desaceleración relativamente generalizada del ritmo de expansión en las diversas jurisdicciones del país se transformó, en varios casos, en una caída del volumen de ocupación, afectando principalmente a las grandes jurisdicciones.
- Las provincias del Noreste Argentino, principalmente la Provincia de Misiones, fueron el sostén del volumen de empleo nacional. Esta última fue responsable del 31% de la generación bruta de empleo durante el mes bajo análisis.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados en el NEA verificó una expansión mensual del 5%, muy superior a la dinámica evidenciada en Cuyo y en la Región Centro (1,3% y 1%, respectivamente).
- La Región Metropolitana es la que presenta el mayor impacto contractivo en Mayo, marcando una caída del 1,3% mensual.
- En la comparación interanual la mejora se observa en todas las jurisdicciones del país, con la única excepción de la Provincia de San Luis.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción en Mayo alcanzó los \$57.334,2, marcando un incremento del 0,5% en relación al mes precedente.

- El contraste con el registro de Mayo de 2020 marca un importante incremento del 56,1% interanual.
- Durante Mayo no se observaron en los distintos tamaños de empresas tasas de variación salarial mayores al 5% mensual, excepto en el segmento de 500 o más empleados cuya media salarial de los trabajadores registrados del sector creció un 8,2%.
- A diferencia del mes anterior, en esta oportunidad fueron ocho las provincias que tuvieron una tasa de variación mensual negativa.
- En términos mensuales los incrementos salariales de mayor intensidad se registraron en las provincias de Neuquén (11,7%) y Misiones (6,7%).
- La evolución del salario real percibido por los trabajadores del sector registró en Mayo una nueva retracción mensual, pese a lo cual continúa su tendencia de recuperación cuando se contrasta con lo acontecido un año atrás (+7,2%).
- A nivel nacional el comportamiento de la media salarial deflactada por los precios muestra ciertas heterogeneidades. A diferencia del mes precedente, esta variable no superó lo observado en Mayo de 2020 en cinco provincias: Santiago del Estero, Jujuy, Corrientes, San Luis y San Juan.

## Situación Inmobiliaria

- En Abril de 2021 el total de superficie involucrada en los permisos de edificación a nivel nacional fue de 819.320 M2, el mayor valor del año al superar incluso el registro de Enero.
- En el primer cuatrimestre la superficie total permitada creció un 73,7% respecto al año previo. El nivel alcanzado, con más de 3 millones de metros cuadrados, se presenta como el mejor desde el comienzo de la nueva serie de permisos iniciada en Enero de 2016.
- En el primer trimestre de 2021 el incremento interanual acumulado se sustentó en variaciones positivas de la superficie permitada en todas las regiones del país.
- El mayor aumento se produjo en el Área Metropolitana de Buenos Aires (63,1%), exclusivamente por lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En segundo lugar se encontró la Región del Noroeste Argentino con un crecimiento del 45,1%.
- Durante Abril se permitaron un total de 62.676 M2 en la Ciudad de Rosario, casi duplicando los registros de los meses anteriores de 2021 y los correspondientes a 2020.
- El total acumulado en lo que va del año prácticamente duplica al del primer cuatrimestre de 2020. Pese a este buen desempeño interanual, el nivel alcanzado en los primeros cuatro meses de 2021 resulta todavía inferior al de igual registro de los años 2018 y 2019.
- En el acumulado del año un 78% del total de la superficie involucrada en los permisos de edificación de la Ciudad de Rosario correspondieron al destino Residencial.
- En Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 1.901 Escrituras, reduciéndose respecto al mes anterior en un 18% pero creciendo en términos interanuales un 179,1%.
- Durante los cinco meses que van de 2021 se han duplicado la cantidad de Escrituras firmadas (+100,3%) en igual periodo de 2020.
- En el mes se efectuaron 100 operaciones con respaldo de créditos para la vivienda, manteniendo estable su participación respecto al mes previo (5,3%).
- El monto medio por operación de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires durante Mayo fue de 8.216.584 pesos, valor que si se convierte al tipo de cambio oficial implica USD 87.313 y al valor paralelo de la divisa USD 51.253.
- La Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires registró en Mayo 6.288 rubricas, mermando respecto a Abril pero multiplicándose por 15 en la comparativa interanual.
- El total de operaciones acumuladas en los primeros cinco meses del año triplica al correspondiente a igual periodo de 2020.
- La proporción de Actos de Compraventa realizados mediante hipotecas bancarias en la Provincia de Buenos Aires fue de 4,7%, levemente por encima de los registros de los meses previos de 2021.

- El valor promedio por Escritura fue de 4.091.642 pesos, es decir USD 43.480 al tipo de cambio oficial. Si se lo cotiza al tipo de cambio paralelo, el monto promedio del mes bajo análisis resulta USD 25.523.
- En Mayo el volumen total de crédito con prenda hipotecaria otorgado a las familias en todo el país por el sistema bancario fue de 1.372 millones de pesos, manteniendo un nivel superior a los montos de 2020, incluso los registrados en los meses previos al establecimiento del ASPO.
- Si consideramos el segmento destinado a vivienda, que puede identificarse por tener más de 10 años de plazo de otorgamiento, su valor se mantiene en un nivel que resulta ser de más del doble de los guarismos evidenciados antes, tanto en 2020 como en el primer bimestre de 2021.
- Los datos disponibles para el mes de Junio de 2021 muestran que el otorgamiento de préstamos hipotecarios se mantuvo en línea con el mes bajo análisis, con 1.346 millones de pesos totales, de los cuales 808 correspondieron a plazos mayores a 10 años, atribuibles a créditos para la vivienda.