

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 191

Correspondiente al periodo Julio – Agosto

Buenos Aires | Septiembre 2021

► Resumen Ejecutivo3

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.....18

La construcción en el empleo20

Situación Laboral en la Construcción a Julio 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.....33

La evolución del salario real.....36

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....39

Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....43

La compraventa de inmuebles.....44

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....52

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 191

Septiembre 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El número de empleadores en la Industria de la Construcción fue en Agosto un 9,2% mayor que en igual período de 2010. Con este incremento, la cantidad que hay en actividad ascendió a 18.985, un 10,7% menos que en igual mes de 2019.
- El proceso de recuperación sigue siendo liderado por las jurisdicciones menos populosas del país. La cantidad de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* se elevó un 8,6% interanual, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* lo hizo un 10,2%.
- En términos jurisdiccionales, el proceso de recuperación sigue siendo generalizado. Catamarca, Chaco y Tierra del Fuego fueron las 3 provincias con mayor tasa de crecimiento.
- Entre las *Grandes jurisdicciones*, Buenos Aires y Córdoba fueron las que más crecieron, mostrando en ambos casos guarismos de dos dígitos, aunque ambas son también las que mayor caída reflejaron en comparación con Agosto de 2019.
- Según su Forma Jurídica, volvió a destacarse la tipología Otras, con una tasa de crecimiento que prácticamente duplica a la de Unipersonales, que es la que la secunda.
- El consumo de cemento registró en Agosto un alza del 18,2% interanual, levemente por debajo del registro de los 2 meses previos. De esta manera, esta variable alcanzó su 12vo mes consecutivo con tasas de variación interanual positivas.
- En el período analizado se consumieron más de 1,083 millones de toneladas, marca histórica para un mes de Agosto tan sólo superada en los años de 2017 y 2018.
- Por tercer mes consecutivo el consumo de cemento *en bolsa* fue inferior al de igual mes de 2020, lo que podría estar señalando un agotamiento relativo de ciertas tipologías de obra (fundamentalmente remodelaciones y viviendas unifamiliares) las que desempeñaron un fuerte rol dinamizador en la primera etapa de salida del período más crítico de las restricciones asociadas a la pandemia.
- Por el contrario, el consumo de cemento *a granel* es el responsable de los guarismos positivos del total de esta variable, reflejando un alza interanual del 66,8%.
- Mientras que el consumo *a granel* no logró aún recuperar los niveles de 2019, el que se realiza *en bolsa* fue en Agosto un 6,6% más alto que en igual mes de hace 2 años.
- Las *Grandes jurisdicciones* mostraron una mayor tasa de expansión interanual (25,7%), prácticamente triplicando la correspondiente a las *Restantes jurisdicciones* (7,9%).
- Ambos conjuntos de jurisdicciones se encuentran por encima de sus niveles de consumo de cemento de 2019: las *Grandes* un 1,7%, mientras que las *Restantes* un 6,2%.
- El Índice Construya volvió a marcar un alza en su tasa de crecimiento interanual. En Agosto se elevó un 11,3%, aún en comparación con un mes de 2020 en el que había crecido un 2,3%.
- El nivel del indicador se encuentra un 13,9% por encima del correspondiente a igual período de 2019, aunque aún por debajo de los registros de Agosto de los años 2013, 2015 y 2017.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Julio) muestran una marcada desaceleración en el ritmo de crecimiento de los despachos de insumos, como los *Ladrillos huecos*, mientras que volvieron a marcar caídas interanuales en insumos como la *Cal* y las *Pinturas para la construcción*, a los que ahora también se sumaron los *Pisos y revestimientos cerámicos*.
- La fuerte suba registrada en el *Asfalto* lo llevó a ser uno de los insumos que más creció también respecto al mismo mes de 2019. Así, pasó a secundar al *Cemento* -traccionado por las distintas

tipologías de obra-, lo que permite inferir que las obras más ligadas a la inversión pública han pasado a tener un mayor protagonismo en los últimos meses.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Agosto un alza mensual del 2,3% mensual, guarismo que, junto con el de Junio, fue el más bajo desde Junio de 2020.
- Luego del ajuste en el capítulo Mano de obra registrado en Julio, fue nuevamente el rubro Materiales el que motorizó la mayor suba, con un incremento del 3,4%.
- La dinámica de este capítulo pareciera evidenciar una “resistencia” a la baja. La suba de Agosto representó el 15to mes consecutivo con tasa de variación mensual superior al 3%.
- Como consecuencia, la variación interanual promedio acumulada durante los últimos 12 meses alcanzó un nuevo pico del 73,1%, poco menos que duplicando la variación de la Mano de obra.
- Medidos en dólares al tipo de cambio oficial, el capítulo Materiales alcanzó su máximo nivel histórico, superando la marca de Noviembre de 2015.
- Por el contrario, producto del comportamiento del capítulo Mano de obra, el nivel general se encuentra todavía un 13% por debajo de aquel entonces, e incluso es un 5,3% menor al de Abril de 2018.

Situación Laboral

- En el mes de Julio el nivel de ocupación sectorial ascendió a 337.391 puestos de trabajo registrados, de acuerdo con los datos provisorios. Esta evolución es auspiciosa en relación a lo acontecido en Junio y representó una expansión del 1,5%.
- En la comparación con el año 2020 se observa un incremento del 25,6%, lo que torna a Julio en el quinto mes consecutivo de variación interanual positiva.
- El volumen de ocupación de Julio resultó similar al registrado en Febrero de 2020, previo a la irrupción de la pandemia. Hay que recordar sin embargo que en aquel mes el empleo sectorial completaba 11 meses consecutivos de contracción.
- Si la comparativa del nivel actual de ocupación se realiza con el mes de Julio de 2019, la situación marca un volumen 17,4% menor.
- Al comparar la situación vigente con lo acontecido en el año 2017, año de elecciones legislativas de medio término, se verifica que la creación de puestos de trabajo entre los meses de Marzo y Julio de 2021 (4,8%) resulta 1 punto porcentual superior a la observada en igual periodo del 2017 (3,8%).
- Durante el mes bajo análisis el plantel de las empresas constructoras promedió 12,6 puestos de trabajo registrados.
- Los segmentos que agrupan a las empresas de menor tamaño relativo cimientan su expansión en el aumento de la cantidad de establecimientos, mientras que las categorías correspondientes a los grandes empleadores mantienen su evolución principalmente a partir del aumento de sus planteles laborales.
- Las firmas de más de 1.000 empleados aumentaron su participación en el mes de Julio con la misma magnitud que el mes precedente, en tanto que las empresas de entre 500 y 1.000 empleados registraron una nueva contracción. Tomadas ambas como un único segmento, en Julio tuvieron una leve caída mensual.
- El comportamiento a nivel territorial muestra que la mayoría de los distritos exhibieron un incremento en el volumen de ocupación en relación con Junio de 2021, con la excepción de San Juan, Chubut, Río Negro, Santa Cruz y Tierra del Fuego.
- La evolución favorable de las grandes jurisdicciones resultó un factor clave para entender el buen desempeño a nivel nacional, correspondiendo a estos distritos casi 7 de cada 10 de los nuevos puestos de trabajo creados en el período.
- La Región del Noreste Argentino fue la que presentó el crecimiento más significativo, con una expansión del 4,3% mensual, equivalente a casi 3 veces la media nacional.

- En las provincias del Sur del país la actividad resultó mayormente afectada, con caídas del 0,4%, 1,5%, 2,2% y 5,3% para Chubut, Río Negro, Santa Cruz y Tierra del Fuego, respectivamente.
- El panorama en relación con lo acontecido un año atrás presenta una manifiesta y difundida recuperación a nivel nacional, destacándose las provincias de La Rioja (+101,7%) y Chaco (80,8%). El diferencial lo marcó la Provincia de San Luis en donde el volumen de empleo se ubicó un 8,1% por debajo de lo observado en Julio de 2020.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Julio los \$61.587. De esta manera, las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector se expandieron un 58,9% interanual.
- Los registros de incremento salarial de mayor intensidad tuvieron lugar en las provincias de Jujuy (72,8%) y Formosa (70,1%). A diferencia del mes precedente, el crecimiento fue más homogéneo entre las jurisdicciones y también de mayor magnitud.
- La combinación de la incipiente desaceleración inflacionaria y una dinámica expansiva de las remuneraciones nominales, tuvo como efecto que la velocidad de aumento de estas últimas superase en Julio a la de los precios al consumidor, confluyendo en una recuperación interanual de 4,7% del salario real.
- Jujuy fue la provincia con la mejor performance, con una variación interanual del salario real del 13,7%. Por su parte, San Luis continúa arrojando un resultado negativo, aunque en esta oportunidad fue superado por San Juan que presentó una contracción del 14,1%.
- En cuanto al acumulado de los primeros siete meses del año, el panorama de recuperación salarial resulta menos favorable con apenas 8 distritos que se ubican en terreno positivo.

Situación Inmobiliaria

- De acuerdo a los datos presentados por el INDEC, en Junio de 2021 se presentaron 698.848 metros cuadrados en los permisos de construcción a nivel nacional, lo que representa un incremento interanual del 64,9%.
- La primera mitad del año acumula una variación positiva del 84,9% respecto a igual período de 2020. Se trata del mejor primer semestre en los cinco años que van desde el inicio de la nueva serie en 2016.
- En lo que va de 2021, la Ciudad de Buenos Aires representa un 36% del total de la muestra, aumentando en 10 puntos porcentuales respecto a la participación que tuvo en el primer semestre de 2020.
- La última información disponible con desagregación territorial a Mayo de 2021 muestra que durante los primeros cinco meses del año se registraron mejoras interanuales en todas las regiones del país.
- La región con mayor incremento en la superficie permitida continuó siendo el AMBA (156%), principalmente por lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (168,3%). En el extremo opuesto, la región con menor crecimiento interanual fue la Patagonia (26,5%).
- En Julio el total de metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires fue de 206.506, con un crecimiento del 159,1% respecto a igual mes de 2020.
- En el acumulado de los primeros siete meses, el total de superficie alcanza 1.838.988 metros cuadrados, mostrando así un crecimiento del 150,3% respecto a 2020 y constituyéndose en el mayor registro de la serie desde 2007.
- En Julio se firmaron un total de 2.457 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, alcanzando un crecimiento del 328,8% respecto a igual mes de 2020.
- En el mes bajo análisis se firmaron 113 Escrituras con respaldo hipotecario, representando esta cifra un 4,6% del total de operaciones del período.
- La media monetaria por operación rubricada en la Ciudad de Buenos Aires fue de 9.524.557 pesos, lo que traducido a la divisa estadounidense al tipo de cambio oficial brinda un valor de 98.969 dólares, mientras que al valor paralelo de esa moneda el monto resulta en 56.298 dólares.

- Durante Julio se efectuaron 7.752 Actos Escriturales en la Provincia de Buenos Aires, un 82% superior al registro de igual mes de 2020.
- Las operaciones en la Provincia de Buenos Aires en este período realizadas con respaldo hipotecario alcanzaron un total de 449 Escrituras, un 5,8% del total.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Provincia de Buenos Aires fue de 4.616.907 pesos, es decir 47.995 dólares al tipo de cambio oficial y 27.302 dólares si se utiliza la conversión al tipo de cambio paralelo.
- Tanto en la Ciudad como en la Provincia, el nivel total acumulado de operaciones en los primeros siete meses de 2021 se encuentra entre los más bajos desde al menos el año 2005.
- El registro de ventas de inmuebles de la Provincia de Córdoba según surge del Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), acusa un crecimiento del 31,6% interanual en los primeros siete meses de 2021.
- Este comportamiento se encuentra motivado principalmente por lo que ocurre en el segmento de *Departamentos y Casas* (+57%) aunque también los *Lotes* han mostrado una variación positiva en lo que va del año (8%).
- En Julio se otorgaron a lo largo del país 1.156 millones de pesos a las personas físicas en concepto de préstamos con garantía hipotecaria. Pero corresponde solamente a la porción que parece haber tenido como finalidad la adquisición de vivienda (detectable por tener más de 10 años de plazo de otorgamiento) un total de 556 millones de pesos.
- Esto implica que en Julio hubo un crecimiento del 283,5% interanual en el total de préstamos hipotecarios y un 194,8% en el segmento presumiblemente dedicado a vivienda, que se reduce a un alza del 119% medida en dólares estadounidenses.
- Los datos disponibles como adelanto de otorgamiento de préstamos en el mes de Agosto de 2021 muestran que se mantienen los registros del mes bajo análisis, con aproximadamente 1.200 millones total otorgados de los cuales 500 millones corresponderían a plazos de otorgamiento más extendidos, asignables a vivienda.