

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 195

Correspondiente al periodo Noviembre - Diciembre

Buenos Aires | Enero 2022

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	14
	Costos	18
	La construcción en el empleo	20
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2021	25
	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	40
	Las Perspectivas de la Construcción en el País'	40
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	43
	La compraventa de inmuebles	45
▶	Glosario de Términos utilizados.	52

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 195

Enero 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Diciembre un 7,9% mayor que en igual período del año pasado. Con este incremento, la cantidad total ascendió a 20.840, siendo un 8,7% menor que en igual mes de 2019 y aún más bajo que el registro de 2006.
- La tasa de variación observada en las Grandes jurisdicciones fue marginalmente menor que la correspondiente a las Restantes del país. Pero la cantidad de empleadores que en el último año se sumaron en las Grandes equivale a poco menos del doble de la que lo hizo en las Restantes.
- Prácticamente la totalidad de las jurisdicciones del país sigue registrando alzas interanuales en su cantidad de empleadores en actividad. La única excepción continúa siendo Santa Cruz.
- Las provincias del norte son las que lideran el proceso de expansión: Catamarca y Chaco (con tasas superiores al 20%), seguidas por Jujuy, Entre Ríos y Tucumán.
- Veinte jurisdicciones terminaron 2021 con menor cantidad de empleadores en actividad que 24 meses atrás. Este retroceso es encabezado por la provincia de Mendoza, y la segunda mayor caída más importante correspondió a la Ciudad de Buenos Aires.
- En términos de la *Forma Jurídica* en que se constituyen las empresas, “Otras” se mantiene con amplitud como la tipología que más crece. Detrás de ella, destaca que Unipersonales muestre una tasa de variación muy superior a la del resto de las empresas, más que duplicándola en los casos de Sociedades de Personas y S.A.
- El consumo de *cemento* cerró el último mes de 2021 con un incremento interanual del 5%, acumulando en el año un alza del 23,3%.
- Este fue el Diciembre con mayor consumo de la historia, superándose por segunda vez el millón de toneladas. A su vez, el consumo acumulado durante el 2021 fue el tercero más alto de la historia, un 9,2% mayor que el de 2019.
- El consumo de cemento en *bolsa* tuvo una caída del 5% interanual, alcanzando su séptimo mes consecutivo de retroceso. Por el contrario, el consumo a *granel* ha sido el principal dinamizador de la actividad en esta última parte del año, registrando en Diciembre un alza interanual del 23,3%.
- El consumo de cemento a *granel* durante este último mes del año también fue el más alto de la historia, superando en un 6,4% su mayor marca previa, correspondiente a igual período de 2017.
- Las *Grandes jurisdicciones* profundizaron su proceso de desaceleración de su tasa de expansión del consumo de cemento, llegando al 4%, la menor tasa desde Septiembre del 2020. Por el contrario, las *Restantes jurisdicciones* evidenciaron su mayor tasa de crecimiento desde Septiembre pasado.
- Resulta destacable no obstante que en ambos casos tanto para las *Grandes jurisdicciones* como para las *Restantes* este fue el Diciembre con mayor consumo de la historia.
- Detrás de esa mirada de conjunto, subyace una creciente heterogeneidad. En el mes analizado 9 jurisdicciones consumieron menos cemento que 12 meses antes.
- El Índice Construya vio en el último mes del año una nueva aceleración del ritmo de expansión, mostrando un alza del 15,4% respecto a igual período del 2020, el mayor incremento desde Junio pasado.
- El indicador quedó así en su máximo nivel histórico para un mes de Diciembre, mientras que en términos acumulados, 2021 quedó marginalmente por debajo del año 2015.

- El ISAC tuvo una variación interanual del 8,4%, motorizada por subas de más del 14% de insumos tales como el Hierro redondo y aceros para la construcción o el Hormigón Elaborado. No obstante, el insumo cuyos despachos más crecieron fue el Asfalto, ligado a la obra pública.
- Cuando se considera el acumulado entre Enero y Noviembre se verifica que el ISAC quedó 3,6% por encima del nivel de 2019 y apenas un 2,1% por debajo de 2017.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) cerró el último mes del año 2021 con un alza mensual del 2%, desacelerándose por segundo mes consecutivo y experimentando la menor variación mensual desde Junio de 2020.
- La novedad de Diciembre fue que la disminución del ritmo de suba del Nivel General estuvo también motivada por una baja en la velocidad de incremento del capítulo *Materiales*. De hecho, este rubro evidenció un alza inferior al 3% mensual por primera vez desde Junio de 2020.
- Por primera vez luego de 14 meses ininterrumpidos de alzas, la tasa de variación promedio interanual acumulada durante los últimos 12 meses de los *Materiales* fue menor a la del mes anterior, aunque se mantuvo en niveles altos (76,5%).
- El Nivel General del Índice de Costos de la Construcción se elevó en promedio durante los últimos 12 meses un 64,4%, más de 7pp por encima de su máximo registro del período de pre-pandemia que fue en Marzo de 2020.
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial volvieron a elevarse. La consecuencia de ello es que quedaron apenas un 0,7% por debajo del máximo valor observado desde Noviembre de 2015 a Diciembre de 2021, correspondiente a Abril de 2017. Pero mientras el capítulo Mano de obra se encuentra un 31,5% por debajo de aquel entonces, el de Materiales se ubica un 24,6% por encima.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación en la Industria de la Construcción alcanzó los 366.336 puestos de trabajo registrados en el mes de Noviembre (de acuerdo con la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio), marcando así un incremento del 1,4% mensual.
- Se completa así una serie de 11 meses de crecimiento sostenido del empleo sectorial, en una dinámica que no presenta antecedentes en la serie histórica y que dio como resultado la creación de algo más de 72.000 puestos de trabajo registrados.
- Si se compara el registro actual con el de Noviembre de 2020, se alcanzó un incremento del 22,8% interanual mostrando una dinámica de crecimiento que continúa desacelerándose conforme el período de comparación se aleja de los meses mayormente afectados por la crisis epidemiológica.
- El nivel actual de ocupación se mantiene aún por debajo del observado en igual mes de 2019 (-3,1%), así también como también de la media histórica correspondiente a los meses de Noviembre de cada año (-7,8%).
- En lo que hace al acumulado durante los primeros 11 meses del año, el volumen de ocupación promedió los 335.059 trabajadores registrados, lo que marcó una recuperación del 14,2% en relación con igual período del 2020.
- La creación de puestos de trabajo durante el mes de Noviembre se explicó fundamentalmente a partir del crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes. El indicador de empleo promedio se ubicó en 13,4 puestos de trabajo por empresa.
- Cuando se contrasta con la situación vigente un año atrás, se observa una variación positiva del 18,4% para el nivel de trabajadores promedio por empresa.
- Este indicador recuperó en Noviembre el nivel observado en igual mes del 2019 superando, de hecho, levemente ese valor (+0,8%).
- Las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron el 8,3% del empleo sectorial en el mes bajo análisis, marcando una recuperación sostenida del peso de este tipo de establecimientos.

- Cuando se analiza la evolución del empleo sectorial durante el mes de Noviembre, se observa una mayor cantidad de jurisdicciones ubicadas en terreno negativo en relación con el mes anterior y una intensificación de la tendencia de desaceleración del ritmo de crecimiento del empleo.
- La provincia de Santa Fe continúa encabezando el impulso expansivo del volumen de ocupación sectorial, explicando por sí misma uno de cada cinco nuevos puestos de trabajo registrados creados en Noviembre.
- En cuanto a las jurisdicciones que conforman el Área Metropolitana, representaron en conjunto un 24,4% de la creación bruta de empleo generado en el mes bajo estudio. Pese a esto, el ritmo de crecimiento del AMBA se ubicó, nuevamente, por debajo de la media nacional.
- La Patagonia acusó por tercera vez consecutiva la performance más favorable de la totalidad de las regiones que conforman el territorio argentino, alcanzando una tasa de crecimiento del 3%.
- A nivel provincial, Catamarca presentó la dinámica más destacada con un crecimiento del 8,6% mensual. En contraste, Jujuy y La Rioja exhibieron las evoluciones menos favorables, con contracciones del 4,5% y del 3,9% mensual, respectivamente.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$69.246,7 durante el mes de Noviembre, lo que implicó un incremento del 1,4% mensual y del 48,5% interanual.
- Al analizar la estructura de la ocupación sectorial por franja salarial, se verifica un incremento mensual e interanual de la cantidad de trabajadores ubicados en el rango de mayor remuneración relativa (nivel de ingreso igual o superior a \$54.000), mientras que el resto de los segmentos a partir de los \$6.000 presentaron variaciones mensuales negativas.
- La evolución positiva de las remuneraciones nominales de los trabajadores en el mes se verifica a lo largo de todos los segmentos de tamaño de empresa, con excepción de los establecimientos de 200 a 299 empleados.
- A nivel territorial, fueron cuatro las provincias que reportaron una caída en el nivel salarial nominal con respecto al mes de Octubre, siendo Chaco la que presentó el comportamiento menos favorable (-2,2%).
- Las remuneraciones del sector deflactadas por la evolución de los precios al consumidor presentaron una caída durante Noviembre (la primera desde el mes de Junio) del 1,8% interanual.
- A nivel nacional, fueron ocho las provincias que exhibieron un incremento interanual del salario real percibido por los trabajadores del sector, destacándose entre ellas Catamarca (10,6%).

Situación Inmobiliaria

- Según la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC, en el mes de Octubre a nivel nacional se expidieron permisos por 1.026.404 metros cuadrados, alcanzando una variación interanual del 94,2%.
- La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses de la superficie permisada, continúa en alza y mostrando un crecimiento del 55,1%.
- La participación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total del metraje permisado a nivel nacional, tomando un promedio móvil de 3 meses, se ubicó en un 42,8%, lo que representa un incremento de 3,7 puntos porcentuales en relación con el mes precedente.
- El crecimiento interanual en el acumulado de los primeros nueve meses del año se verificó a lo largo de casi todo el país, exceptuando sólo tres jurisdicciones: Tucumán (-22,0%), Formosa (-32,4%) y Corrientes (-13,0%).
- A nivel regional el incremento de mayor magnitud se registró en el AMBA (165,1%), en la cual se destaca el crecimiento del 225,2% del Gran Buenos Aires. En orden de relevancia siguió la Región de Cuyo (107,8%), siendo San Luis la segunda jurisdicción con mayor incremento del país (195,8%).

- En el mes de Noviembre los metros cuadrados permitidos alcanzaron un total de 442.197 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que dio cuenta de un crecimiento del 184,9% en la comparativa interanual.
- Resulta notable la evolución del acumulado anual, que en el periodo correspondiente a los primeros once meses del año en curso alcanzó una superficie total de 3.549.349 metros cuadrados. Esto representa un incremento del 158,7% en relación con el año anterior.
- Esta superficie es sustancialmente mayor al de anteriores períodos favorables de actividad, como el lapso comprendido entre 2006 y 2008.
- Durante el mes de Noviembre se firmaron 2.844 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representando así un crecimiento del 10,5% mensual y ubicándose un 13,2% por encima del registro de igual mes de 2020.
- Los Actos realizados con respaldo hipotecario se incrementaron un 12,3% en términos interanuales hasta llegar a un número de 146. De esta manera, su participación en el total resultó en 5,1%.
- El monto promedio por Acto Escritural en la ciudad Capital fue de \$11.599.106, que convertido al tipo de cambio oficial representa un valor medio de USD 115.632 y cuando se lo cotiza al tipo de cambio paralelo, de USD 59.693,1.
- En la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre se registraron 8.701 Actos, lo que significó un crecimiento interanual del 18,4%. El incremento acumulado en 2021 es del 73,7% interanual, superando también el registro del año 2019.
- Las Escrituras realizadas mediante créditos bancarios en la Provincia de Buenos Aires fueron 952, representando de este modo una proporción del 10,9% sobre el total, la más alta desde Septiembre de 2018.
- Las operaciones de Compraventa de la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre tuvieron un monto medio de \$4.666.547 por Escritura, lo que indica un crecimiento del 1,4% con respecto a Octubre y del 36,39% si se lo compara con mismo mes del año anterior. Al convertir este valor al tipo de cambio oficial, el monto medio resulta en USD 46.521.
- El otorgamiento en todo el país de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos presentó durante el mes de Noviembre un salto notable y alcanzó los \$2.031.266 millones, estableciendo un crecimiento del 41,9% con respecto al mes precedente.
- En el segmento de créditos destinados a la adquisición de viviendas el monto en el mes bajo estudio se ubicó en los \$903.164 millones otorgados, lo que exhibe un crecimiento del 49,1% mensual y del 142,5% interanual.