

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 196

Correspondiente al periodo Diciembre – Enero

Buenos Aires | Febrero 2022

► 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.....	11
Costos.....	15
La construcción en el empleo	17

Situación Laboral en la Construcción a Diciembre 2021

El empleo agregado en la construcción.....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....	42
La compraventa de inmuebles.....	45

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	53
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 196

Febrero 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- En Enero de 2022, el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió a 21.105, un 7,5% más que un año atrás pero todavía un 8,7% menos que en igual mes de 2020 (previo al inicio de la pandemia), siendo la cantidad más baja desde 2006 a la fecha.
- La desaceleración de Enero estuvo principalmente impulsada por el comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, que redujeron en mayor medida su ritmo de expansión al 7,3% (7,9% en Diciembre), mientras que la correspondiente a las *Restantes* fue del 7,8% (8% en Diciembre).
- Prácticamente la totalidad de las jurisdicciones siguen mostrando alzas interanuales en su cantidad de empleadores en actividad. La única excepción continúa siendo la provincia de Santa Cruz.
- Las provincias del norte son las que lideran el proceso de expansión: Catamarca y Chaco con tasas superiores al 20%, seguidas por Tucumán, Entre Ríos y Jujuy.
- En términos absolutos, 600 de los 1.473 empleadores que se activaron durante el último año lo hicieron en la provincia de Buenos Aires.
- Cuando se compara con los registros de 2020 se observa que apenas 5 jurisdicciones contaron en Enero de 2022 con más empleadores que en igual período de 2020.
- El análisis por Tipo de Actividad muestra que la tasa de crecimiento de la tipología Constructoras/Contratistas apenas si se redujo (del 7,8% en Diciembre al 7,5%). La de Subcontratistas, en cambio, descendió del 9% al 7,9%.
- El consumo de cemento inició 2022 con una caída interanual del 2%. Esta fue la primera baja registrada desde Agosto de 2020 y extiende así el proceso de desaceleración que se venía observando en los últimos meses.
- El consumo quedó prácticamente en niveles semejantes a los de igual mes de 2017 y 2019, y un 16% por debajo del pico histórico de Enero de 2018.
- El Índice Construya -más estrechamente ligado a las obras residenciales privadas- mostró en Enero una expansión del 3,9%, la segunda tasa interanual más baja desde Agosto de 2020.
- El nivel del Índice en Enero fue tan sólo un 1% más bajo que en igual mes de 2018, un 3,3% menor a su pico histórico de 2014 y un 23,9% superior al de Enero de 2019.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Diciembre de 2021, mostraron que 5 de los 13 insumos cuyo comportamiento se releva mes a mes evidenciaron caídas interanuales.
- Los materiales cuyos despachos retrocedieron con relación a igual mes de 2020 tienen alta preponderancia en obras de remodelaciones y en etapas intermedias de obras residenciales nuevas.
- Todos los insumos despacharon en Diciembre mayores cantidades que en igual mes de 2019, liderados por *Asfalto* y *Hierro y aceros redondos para la construcción*. De allí que el ISAC se encuentre un 33% por encima de su nivel de Diciembre de 2019.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) inició 2022 con un alza mensual del 3,8%, marcando así un freno a su tendencia descendente y experimentando el mayor incremento desde Octubre pasado.
- La suba de Enero estuvo motorizada prácticamente en partes iguales por los dos rubros que componen el indicador: *Mano de obra* y *Materiales*.

- Luego de que en Diciembre hubiera registrado la única suba menor al 3% desde el mes de Junio de 2020, el ritmo de aumento de *Materiales* volvió a pegar un salto y se ubicó en el 3,9%, el incremento mensual más pronunciado desde Mayo pasado.
- La tasa de variación promedio interanual acumulada durante los últimos 12 meses del nivel general de los costos de construcción se mantuvo, por cuarto mes consecutivo, en torno al 64%.
- El nivel de los costos de construcción medido en dólares estadounidenses se elevó un 1,7% en Enero, el mayor incremento desde Octubre pasado. Quedó así en el máximo nivel desde Noviembre de 2015, superando incluso en un 1,1% la marca de Abril de 2017.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles que son de carácter provisorio al momento de elaboración del presente Informe, el nivel de empleo en la Industria de la Construcción descendió en Diciembre hasta ubicarse en 357.886 puestos de trabajo registrados, marcando una retracción del 2,6% con respecto al mes precedente.
- Esta merma intermensual resulta la primera variación negativa luego de once meses consecutivos de crecimiento sostenido, lo que resultó en la creación de algo más de 72.000 puestos de trabajo registrados.
- Esta contracción mensual es habitual en cada Diciembre y se mantuvo en línea con lo registrado en iguales meses de 2016 y 2018, ubicándose casi 1 punto porcentual por debajo de la media de los últimos trece años.
- La cantidad de trabajadores registrados en Diciembre de 2021 se ubicó un 0,2% por encima de la correspondiente a igual mes del año 2019, aunque se mantiene aún en volúmenes históricamente bajos al ser el tercer menor registro de la serie que se inicia en el año 2007.
- En la comparativa interanual la marca correspondiente a Diciembre mostró un crecimiento del 21,7%.
- La caída mensual se explicó principalmente por la reducción en los planteles medios de las firmas constructoras ya existentes.
- El indicador de empleo medio se ubicó en 13,2 puestos de trabajo registrados por empresa, un 1,8% por debajo de Noviembre último y con un crecimiento interanual del 17,7%.
- Este indicador ha alcanzado niveles previos al inicio de la pandemia con mayor rapidez que el total de trabajo registrado, hecho que resulta indicativo de un proceso de recuperación del empleo sectorial principalmente impulsado por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo promedio culminó en el 2021 en un nivel de 12,6 puestos de trabajo registrados por firma constructora, lo que marcó una expansión del 12% en relación con el mínimo observado en el año 2020, aunque se ubica todavía un 8,7% por debajo de la media del lustro previo a la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19 (2015 – 2019).
- En consonancia con el carácter estacional de la dinámica del empleo sectorial, durante Diciembre la evolución contractiva se verificó a lo largo de todo el territorio argentino con apenas cinco provincias con saldo positivo.
- La Ciudad Autónoma, la provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe explicaron el 77,7% de la disminución de la cantidad de puestos de trabajo a nivel nacional durante Diciembre.
- A nivel regional, el AMBA (-3,1%), el Noreste Argentino y el Centro (ambas -3,4%) presentaron los ritmos de contracción más acentuados.
- Cabe destacar la evolución favorable de San Luis (+ 8,2%), que junto con las provincias de La Rioja (2,2%), Jujuy (2,1%), Tierra del fuego (1,5%) y Tucumán (0,4%) fueron las únicas cinco que exhibieron incrementos con respecto al mes precedente.
- La participación de las Grandes Jurisdicciones en el total del empleo sectorial se ubicó en un 64% durante el cuarto trimestre del año 2021, completando once trimestres de contracción prácticamente ininterrumpidos.

- En la comparativa interanual se destaca la provincia de La Rioja, que continuando con su evolución positiva más que duplicó en un año el nivel de trabajadores (101,4%).
- En el último mes del año, impulsado por el pago correspondiente al Medio Aguinaldo, el promedio salarial percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de \$97.129,4.
- La media nominal de las remuneraciones exhibió un crecimiento del 45,6% en relación a lo verificado en Diciembre del 2020.
- El balance para el 2021 arrojó un promedio de remuneraciones equivalente a \$63.690,4 (valor que incorpora el correspondiente al Aguinaldo), lo que representa un incremento del 48,5% en relación con los doce meses del 2020.
- La franja que agrupa a los empleados que perciben una remuneración mayor a los \$54.000 fue la única en exhibir un incremento mensual (21,8%) del número de trabajadores, así como también presentó un notable incremento interanual del 74,6%.
- Las tasas interanuales de expansión salarial más altas se ubicaron en el norte del país, liderado por las provincias de Catamarca y Chaco (ambas 61,3%). A ellas les siguieron Jujuy (52,7%), Salta (51,8%), Formosa (51,2%) y Santiago del Estero (50,7%).
- El contraste en relación con los niveles observados un año atrás ubica a la dinámica del salario real en terreno negativo por segunda vez desde el mes de Junio.
- De esta manera, los meses anteriores a la negociación del Acuerdo paritario y los meses de Junio, Noviembre y Diciembre (que no previeron incrementos sobre los Básicos de Convenio), reflejan una contracción interanual de los salarios reales.
- A nivel nacional, fueron cuatro las provincias que exhibieron un incremento interanual de la media salarial una vez descontada la evolución de los precios al consumidor, destacándose entre ellas nuevamente a la provincia de Catamarca (7%).

Situación Inmobiliaria

- En Noviembre el total de metros incluidos en los permisos de edificación alcanzó a 967.377 M2, de acuerdo con el relevamiento que realiza el INDEC en 60 Municipios del país. Esta superficie dio como resultado un crecimiento interanual del 69,8%.
- Considerando el acumulado a lo largo de los primeros 11 meses del año, la superficie permitida alcanzó los 9.147.055 M2, nivel que representa un ritmo elevado de expansión en relación con el año precedente (84,8%).
- Si se descuenta el efecto de CABA, el ritmo de expansión de la superficie permitida resulta más moderado e, inclusive, presenta una desaceleración en Noviembre.
- En la desagregación por regiones (datos a Octubre 2021), el incremento de mayor magnitud se registró en el AMBA (164,9%). Al interior de ese conglomerado se destaca el crecimiento del 208,6% del Gran Buenos Aires.
- En Diciembre se permisaron 499.166 M2 para la Construcción en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó un incremento del 187,6% con respecto a igual mes de 2020.
- El acumulado para los doce meses del 2021 se ubicó en una superficie total de 4.048.515 M2, cifra que resulta en un crecimiento del 162,0% interanual.
- El volumen total permitido en 2021 constituye un máximo absoluto para la serie de la Ciudad Autónoma, superando ampliamente los registros observados en períodos de alta actividad en este distrito tales como 2006 y 2007.
- Tomando la división geográfica por Comunas y Barrios, se destaca la Comuna 13 (Núñez, Belgrano y Colegiales) como el destino con mayor superficie del total de los permisos otorgados (164.186 M2).

- En Diciembre, el total de operaciones de compraventa de inmuebles realizadas en la Ciudad Autónoma ascendió a 3.382 actos escriturales. Esto supuso un incremento del 18,9% mensual y del 10,3% interanual.
- El total de Actos Escriturales acumulados durante los doce meses de 2021 verificó un incremento del 53,7% interanual, luego de 3 años consecutivos en terreno negativo,
- Este ciclo de crecimiento de la Actividad de Compraventa se vio acompañado de un mayor número de Actos rubricados mediante hipotecas, las que sumaron 172 operaciones en Diciembre. Esto significa un incremento interanual del 37,6%.
- El valor medio por Acto en la Capital Federal en Diciembre se ubicó en \$8.817.841 por Escritura. Traducido al tipo de cambio promedio del mes significó un total de USD 86.544 y si se lo convierte al tipo de cambio paralelo resulta en USD 44.874.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 12.821 Escrituras en Diciembre, exhibiendo así un crecimiento del 47,4% mensual y del 2,1% en relación al mismo mes del año anterior.
- El acumulado del año 2021 del distrito bonaerense superó el verificado en el año 2020 y se ubicó en 88.170 Actos Escriturales, representando un crecimiento interanual del 57,6%.
- Las Escrituras realizadas mediante hipotecas ascendieron a 1.124 Actos, exhibiendo un incremento tanto mensual como interanual. A pesar de esto su participación en el total cayó 2,1 puntos porcentuales.
- El monto promedio por operación en la Provincia de Buenos Aires fue de \$3.997.694, es decir, USD 39.236 si se lo convierte al tipo de cambio oficial y de USD 20.344 si la conversión se realiza considerando la cotización paralela.
- El total de crédito hipotecario otorgado a lo largo del país en Diciembre sumó \$ 2.636 millones, de los cuales \$977 millones corresponden a vivienda, según los datos publicados por el Banco Central. El monto total superó al registrado en el mes precedente en un 29,8%.
- En cuanto al crédito otorgado cuyo plazo de devolución supera los 10 años, se observaron alzas del 8,2% y del 159,9% en relación con el mes y año anteriores, respectivamente.
- Para el mes de Enero, la información provisoria exhibe una retracción mensual del monto de crédito total otorgado a personas físicas, ubicándose en \$1.231 millones. De la misma manera, el monto asignable a viviendas (con plazo mayor a diez años) cayó hasta alcanzar los \$ 552 millones.