

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 201

Correspondiente al periodo Mayo - Junio 2022

República Argentina | Julio 2022

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	16
	La construcción en el empleo	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2022	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	31
	La evolución del salario real.....	34
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	38
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	42
	La compraventa de inmuebles	44
▶	Glosario de Términos utilizados.	52

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 201

Julio 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC indican que el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Junio un 2,9% más elevado que en igual período del año pasado, siendo la primera vez desde Abril de 2021 en que la tasa de variación interanual fue mayor que la del mes anterior.
- Con este incremento, la cantidad de empleadores en actividad ascendió a 18.398, quedando así - como ya había ocurrido en Mayo- por encima de la marca correspondiente a Junio de 2007.
- Las Grandes jurisdicciones elevaron su ritmo de crecimiento del 1,9% al 2,8% interanual, mientras que las Restantes lo disminuyeron del 3,7% al 3,1%. Como consecuencia, la brecha en la evolución entre ambos conjuntos de jurisdicciones se redujo sensiblemente.
- Cuando se compara con los registros de 2019 se constata que son apenas 6 las jurisdicciones que contaron con más empleadores que en aquel entonces. Entre ellas, sigue sobresaliendo el vertiginoso crecimiento de Catamarca, con un incremento del 37,5% en 3 años, mientras que la mayor caída le corresponde a la provincia de Mendoza con una baja del 22,3% en igual período.
- En términos absolutos, la Provincia de Buenos Aires perdió en ese lapso 819 empleadores, sobre una merma total del país de 1.677.
- En la clasificación empresarial por Forma Jurídica destaca el crecimiento de las Sociedades de Responsabilidad Limitada (+2,7%) y también que la tipología cuantitativamente más relevante (Unipersonales) logró volver a terreno positivo (+0,4%).
- El análisis por Tipo de Actividad volvió a mostrar importantes diferencias entre la dinámica de Constructoras/contratistas (+3,2%) y las Subcontratistas (0%).
- El consumo de cemento mostró en Junio un incremento del 14,8% interanual, alcanzando la tercera suba de mayor magnitud desde Agosto del año anterior.
- El nivel de consumo volvió a alcanzar un máximo histórico para un mes de Junio, superando la mayor marca previa correspondiente a 2015.
- Por primera vez en la historia el consumo de cemento cerró el primer semestre del año por encima de los 6 millones de toneladas, o más de 1 millón promedio mensual.
- El índice Construya marcó un alza del 4,9% interanual en Junio, la tercera menor marca desde Agosto de 2020.
- También este Indicador alcanzó máximos históricos para un mes de Junio, superando lo que hasta aquí se había convertido en la mayor cifra, correspondiente a 2021.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Mayo respecto a los despachos de insumos del sector indican que por primera vez tras exactamente un año, todos los materiales representativos evidenciaron tasas de variación interanual positivas.
- La incidencia negativa de los insumos más ligados a las obras de infraestructura explica, en buena medida, que mientras el Índice Construya experimentó un alza del 23,6% respecto al 2019, la del ISAC fue apenas del 4,9% en igual período.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Junio una suba del 6,8% mensual, transformándose en el mayor incremento mensual desde Abril de 2021.

- El principal impulso al alza provino del rubro *Mano de obra*, que al incorporar los ajustes convenidos en el último acuerdo salarial se elevó un 8,8% mensual (9,3% en Mayo). Pero cabe apuntar también que, por cuarto mes consecutivo, el capítulo *Materiales* aceleró su ritmo de suba y se ubicó por encima del 5%, consolidando así lo que pareciera haberse convertido en un nuevo piso de variación mensual.
- El alza promedio interanual para el primer semestre del año fue, en el caso de *Materiales*, considerablemente menor que en igual período de 2021 (59,7% vs 80%, respectivamente).
- Por el contrario, el rubro *Mano de obra* acentuó significativamente su ritmo de incremento, pasando en ese lapso del 34,5% al 52,7% actual.
- A contramano de lo que se verifica en el resto de la economía nacional, el Nivel General del Índice culminó el primer semestre del año con una tasa de variación promedio anual del 57,5%, por debajo del 62,1% que denotaba en igual período de 2021.
- El nivel actual de costos en dólares al tipo de cambio oficial se ubica un 14,9% por encima del valor de Abril de 2018, cuando se iniciara la crisis financiera local que antecedió a la pandemia del COVID-19.

Situación Laboral

- Durante el mes de Mayo y según los datos de carácter provisorio disponibles al momento de elaboración del presente Informe, la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción ascendió a 389.782, marcando un incremento mensual del 0,9%.
- El nivel de ocupación sectorial representó un crecimiento del 19,8% respecto al vigente un año atrás, acelerando el ritmo de expansión interanual luego de 8 períodos consecutivos de reducción.
- Comparando el volumen de ocupación de Mayo de cada año con el de Noviembre del año precedente, se observa un incremento del 6,1% para el período bajo análisis mientras que la media histórica es del 1,5% (considerando a tal fin el período 2008-2019 de manera de evitar el sesgo propio de la crisis).
- De todas maneras la media del empleo registrado entre los meses de Enero y Mayo de 2022 aún se encuentra un 3,7% por debajo de la correspondiente a iguales períodos de los años 2008 a 2019.
- Con un promedio de empleo de 14,2 trabajadores por empresa, la comparativa con Mayo de 2021 marcó una expansión del 16,4%. El actual proceso de recuperación del empleo sectorial está principalmente impulsado por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes.
- Las grandes empresas constructoras continuaron impulsando la creación de nuevos puestos de trabajo registrados en Mayo, aunque con un ritmo más moderado que en meses anteriores.
- Este segmento continúa de todas maneras protagonizando la recuperación del sector y mantuvo en Mayo su participación en torno al 9,5% del total de puestos de trabajo registrados.
- Cuando se analiza a nivel territorial, el escenario actual se caracteriza por la heterogeneidad. En Mayo fueron 14 los distritos que presentaron un volumen de ocupación sectorial superior al observado en el mes precedente.
- El comportamiento de las Grandes Jurisdicciones, cuya performance había explicado en buena medida la creación de nuevos puestos de trabajo durante el primer trimestre de este año, resultó marginal en Mayo.
- Las regiones que arrojaron tasas intermensuales notablemente ubicadas por encima de la media nacional fueron el Noreste Argentino (4,9%) y en Noroeste Argentino (2,8%). Así también pudo observarse que la única región ubicada en terreno negativo fue la Patagonia con una caída del 1,4% mensual.
- A nivel jurisdiccional se destacó la provincia de Córdoba, que lejos de su peso en la estructura del empleo registrado participó en un 15,6% en la creación bruta de puestos de trabajo.
- En cuanto a la comparativa interanual, por quinto mes consecutivo Corrientes constituyó la única provincia con tasa negativa (-7,4%) y Catamarca (105,8%) continúa encabezando el crecimiento en relación a Mayo de 2021.

- En el mes de Mayo el promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$93.194. Esta cifra marcó un incremento del 12,9% mensual y 65,7% interanual.
- Los aumentos más significativos tanto en términos mensuales como interanuales se registraron en la franja de salarios de más de \$164.000.
- A nivel territorial también se verificó un escenario de crecimiento generalizado para el salario nominal del sector, con variaciones mensuales positivas superiores al 10% a lo largo del país, excepto en La Pampa (9,3%). Las mejores evoluciones se observaron en las provincias de Formosa (17,5%) y Misiones (17,4%).
- Cuando se contrasta con lo verificado en Mayo de 2021, se replica la situación favorable, destacándose las provincias de Catamarca y Chaco, ambas con un alza del 126,5% interanual.
- La tasa de crecimiento interanual del índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu-INDEC) mantuvo su tendencia de aceleración, alcanzando un 60,7% en Mayo pero fue inferior al crecimiento del salario nominal (65,7%). Como resultado, la media de las remuneraciones reales presentó una expansión interanual del 3,1%.
- En cuanto al panorama nacional, se observa un crecimiento interanual generalizado del salario real durante el mes de Mayo, con las únicas excepciones de La Pampa (-10,6%) y Santa Cruz (-7,8%). En este contexto se destaca la provincia de Catamarca con una expansión salarial del 40,1%.

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Abril de 2022 la superficie involucrada en los permisos de edificación relevados por el INDEC en 176 Municipios fue de 1.391.999 M2, marcando una expansión del 5,1% en relación con el mes precedente y de apenas 0,8% interanual.
- La cantidad de permisos otorgados fue de 4.731, marcando una merma del 9% respecto a Marzo pero un incremento del 11,3% cuando el contraste se realiza respecto a Abril de 2021.
- En el acumulado de los primeros cuatro meses del año, la cantidad de permisos otorgados creció un 12,5% interanual, pero la superficie involucrada fue un 1,7% menor.
- La heterogeneidad es la característica que prima en lo que hace al comportamiento de las provincias del país. En el mes de Marzo, último registro publicado, fueron diez las que presentaron variaciones interanuales positivas.
- Por tercer mes consecutivo la Patagonia fue la región con la contracción interanual más profunda (acumulando un -11,4%). Y tanto el Noroeste Argentino como el Centro (aunque con menor intensidad) exhibieron también tasas de variación negativas (-3,2% y -2,4% respectivamente).
- La región con mejor comportamiento relativo fue Cuyo con un crecimiento del 4,1% respecto del acumulado de igual periodo de 2021.
- En el quinto mes del año el programa Casa Propia (ProCreAr II) adjudicó 4.232 viviendas, mientras que 6.562 estaban en fase de ejecución y 2.081 en licitación. De ese conjunto, a la provincia de Buenos Aires se le atribuyeron 3.617, 4.240 y 925 viviendas, entre adjudicadas, en ejecución y en licitación respectivamente.
- El total de metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires durante el mes de Mayo fue de 210.737 M2, lo que implicó una contracción del 36,9% en términos interanuales.
- Sin embargo el acumulado para los primeros cinco meses del año presenta valores cercanos a los años de mejor performance (por ejemplo, la superficie es similar a la del 2008).
- La Comuna 1 se destacó sobre el resto debido a la elevada superficie registrada (41.371 M2). Es importante notar que la mayor contribución (50,2%) se debe al Barrio de Constitución.
- Fueron 2.866 las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Mayo. Este nivel significó un crecimiento del 11,7% mensual y del 50,8% interanual.

- Del total de actos registrados un 3,5% correspondió a operaciones con hipotecas bancarias, en lo que configuró la menor proporción observada en el corriente año.
- El monto promedio por operación de compraventa en la Capital Federal descendió hasta \$12.545.433 en el mes de bajo análisis. Traducido a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor se ubica en USD 106.522 y si se utiliza el tipo de cambio paralelo, el monto promedio fue de USD 62.628,3.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 7.848 Escrituras durante el mes de Mayo, arrojando así una tasa de incremento respecto a 12 meses atrás del 24,8%.
- La proporción de operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias se ubicó en 9,6%, lo que significa 1,2 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en Abril último.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$5.989.744, es decir, USD 50.858 si se lo traduce al tipo de cambio oficial promedio del mes bajo análisis; si se considera la cotización paralela el monto se convierte en USD 29.902.
- El otorgamiento de créditos hipotecarios alcanzó los \$2.153 millones en el mes de Mayo. De esta manera, se logró un crecimiento mensual del orden del 65,2% y del 57% respecto mismo mes del 2021.
- En lo referido al mercado de crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda (con plazo mayor a 10 años), se otorgaron \$718 millones en todo el país, dando cuenta nuevamente de una tasa de variación negativa (-5,4%). Traducido a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, la caída se profundiza aún más hasta ubicarse en -24,3%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Junio muestran una leve contracción hasta ubicarse en los \$2.074 millones, de los cuales \$870 millones corresponden a plazos mayores a 10 años.