

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 200

Correspondiente al periodo Abril – Mayo 2022

Buenos Aires | Junio 2022

► 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.....11

Costos.....16

La construcción en el empleo18

Situación Laboral en la Construcción a Abril 2022

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.....30

La evolución del salario real.....34

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....38

Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....42

La compraventa de inmuebles.....44

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....52

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 200

Junio 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Según los registros del IERIC, el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Mayo un 2,5% más elevado que en igual mes del año pasado, siendo que en Mayo de 2021 había sido del 22,9% interanual (y en Abril del 2022 un 4,8%).
- Con este leve incremento la cantidad de empleadores del sector logró ascender en Mayo a 17.574, y de ese modo superar por primera vez desde la pandemia la marca de igual mes de 2007.
- El proceso de expansión continúa siendo liderado por las *Restantes jurisdicciones* del país, pero además las *Grandes jurisdicciones* fueron también las que más se volvieron a desacelerar, reduciendo a menos de la mitad su tasa de expansión respecto a la de Abril.
- En Mayo fueron sólo La Pampa y Jujuy las jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior a la de un año atrás. Del otro lado, Formosa se transformó en la provincia con mayor tasa de expansión, seguida por Chaco, Río Negro y San Luis.
- Cuando se compara con los registros de 2019 se constata que son apenas 6 las provincias que contaron con más empleadores que en aquel entonces, destacándose el vertiginoso crecimiento de Catamarca (+30%), acompañada en terreno positivo por Formosa, Misiones, San Luis, San Juan y Chaco.
- Del lado opuesto, la mayor caída se verificó en la provincia de Mendoza, con una baja del 23,9% interanual. Pero en términos absolutos la marca más destacada correspondió a la Provincia de Buenos Aires, que perdió en ese lapso 862 empleadores.
- En términos de *Forma Jurídica*, Mayo arrojó como principal novedad que la tipología empresarial más numerosa (*Unipersonales*) dejó de crecer y que las *Sociedades de Personas* retrocedieron en relación a un año antes.
- En el análisis por Tipo de Actividad se destaca el hecho de que Subcontratistas pasó a terreno negativo, contrayéndose un 2,3% respecto a Mayo de 2021.
- El consumo de cemento mostró en Mayo un incremento del 24,5% interanual, el más elevado desde igual mes de 2021.
- Ese nivel de consumo constituyó un máximo histórico para un mes de Mayo, logrando por primera vez en ese período superar la barrera del millón de toneladas y quedando un 9% por encima de la máxima marca previa, correspondiente al año 2013.
- El acumulado anual del consumo de cemento registró un incremento interanual del 10,9%. Con Marzo, Abril y Mayo por encima del millón de toneladas, el volumen de los primeros cinco meses del año se encuentra por encima de los niveles de 2017 y 2018.
- El índice Construya en el mes de Mayo evidenció un alza del 16,8% interanual, la más pronunciada desde Junio de 2021.
- Este Indicador también alcanzó máximos históricos para el mes de Mayo, quedando en este caso un 6,2% por encima de la marca correspondiente a igual mes de 2013.
- Según los datos provistos por el INDEC para el mes de Abril respecto a los despachos de insumos, se destacó por sobre todo el comportamiento de *Hierro redondo y aceros para la construcción* con un incremento interanual del 27%. También se destaca la dinámica de *Pinturas para la construcción*, que luego de 4 meses consecutivos de bajas, logró una suba interanual del 6,2%.

- Cuando se compara con Abril de 2019, último registro para un mes de Abril previo a la pandemia, son los *Ladrillos huecos* uno de los insumos con mayor tasa de crecimiento, acompañados por otros más directamente ligados a las obras de remodelación. Del otro lado, el insumo que más cayó en ese período fue el Asfalto, con una merma punta-punta del 34,3%.
- Es la incidencia negativa de los insumos más ligados a las obras de infraestructura la que, en buena medida, explica que mientras el Índice Construya experimentó un alza del 30,3% respecto al 2019, la del ISAC fue apenas del 7,5% en igual período.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba del 6,6% mensual, la más pronunciada desde Noviembre de 2020.
- El principal impulso al alza provino del rubro *Mano de obra*, que se elevó un 9,3% registrando así, la mayor variación desde Abril de 2021. Sin embargo, cabe apuntar que, por tercer mes consecutivo, el capítulo *Materiales* aumentó por encima del 5%.
- El alza promedio interanual de los primeros 5 meses de 2022 fue, en el caso de *Materiales*, considerablemente menor que la de igual período de 2021 (58,7% vs 78,6%, respectivamente). Por el contrario, el rubro *Mano de obra* ha acentuado significativamente su ritmo de incremento, pasando en ese lapso del 33,1% al 49,6%.
- La dinámica de la pronunciada suba de los costos en pesos provocó que no sólo los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial se hayan incrementado, sino que incluso alcanzaran un nuevo máximo histórico.

Situación Laboral

- En el mes de Abril el empleo sectorial de la Industria de la Construcción promedió los 384.297 puestos de trabajo registrados según información que es de carácter provisoria, nivel similar al observado en Marzo último.
- Este comportamiento supuso un nuevo recorte sobre la tasa de crecimiento interanual, la que continúa en niveles notablemente elevados alcanzando un incremento del 18,5%.
- El empleo sectorial aún presenta niveles inferiores a la media histórica. El volumen de Abril resultó un 4,5% menor que el promedio correspondiente a iguales meses del período 2008 – 2019.
- El primer cuatrimestre del año culminó con una expansión del 19,8% interanual, la primera evolución positiva luego de tres años consecutivos en terreno negativo.
- El indicador de empleo promedio se mantuvo en 14,1 puestos de trabajo registrados por empresa, representando una tasa de variación mensual poco significativa (-0,2%).
- El segmento correspondiente a las firmas de plantel igual o superior a los 500 empleados tuvo una significativa retracción impulsada por la reducción de los planteles medios y, consecuentemente, por el desplazamiento de establecimientos hacia segmentos inferiores.
- La participación de este segmento en el volumen total de puestos de trabajo registrados se retrajo en 0,2 puntos porcentuales y se ubicó en un 9,5%.
- La estabilización del nivel de empleo se explicó por la desaceleración generalizada del crecimiento en todo el territorio nacional, agravada por la contracción registrada en los municipios que conforman el Gran Buenos Aires.
- La evolución del empleo en el Área Metropolitana, cuya merma fue del 1% respecto del mes precedente, resultó un factor clave en la dinámica seguida por la ocupación sectorial en Abril.
- Se destaca lo sucedido en el conjunto de municipios del Gran Buenos Aires, que explicaron poco menos de la mitad de la destrucción bruta de puestos de trabajo registrados durante el mes bajo estudio.
- La evolución más favorable se verificó en el norte del país, siendo el Noreste Argentino (al igual que en el mes anterior) la región más destacada con un incremento mensual del 2,7%.
- A nivel provincial se distinguieron Catamarca y Salta, cuyos registros de empleo evidenciaron un incremento mensual del 6,3% y 4,9% respectivamente.

- En el extremo opuesto Tierra del Fuego y Río Negro acusaron las contracciones de mayor relevancia con mermas del -3,5% y del -3,3% con relación al mes de Marzo, respectivamente.
- Corrientes fue la única jurisdicción que mostró una tasa de variación interanual negativa (-11%), en tanto que Catamarca lideró el crecimiento con un 105,4%.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó los \$83.037,5 en el mes de Abril, arrojando así una baja mensual del 1,3%.
- Al analizar la dinámica salarial en función de los diversos tamaños de firma, se observa una desaceleración del ritmo de crecimiento interanual de las remuneraciones en todos los segmentos de empresas.
- La totalidad de las jurisdicciones presentaron tasas de variación interanual de magnitud menor a las registradas en el tercer mes del año corriente.
- En lo que refiere al contraste mensual, fueron 6 las provincias cuyos registros se ubicaron en terreno positivo, de las cuales solamente dos arrojaron tasas superiores al 2%: Catamarca (3,6%) y Jujuy (3,1%).
- En Abril se retomó la evolución negativa de los salarios reales del sector que caracterizó al primer bimestre del corriente año, al tiempo que se registró la retracción más significativa en detrimento del poder adquisitivo de las remuneraciones nominales.
- La media de las remuneraciones deflactadas por el nivel de precios presentó una baja del 7,8% interanual en Abril.
- El panorama nacional arroja una reducción interanual casi generalizada del salario real en el mes de Abril, con las únicas excepciones de las provincias de Catamarca (21,1%) y Neuquén (6,5%).

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Marzo de 2020 la superficie permisada en el total de los 176 Municipios relevados por el INDEC fue de 1.323.220 M2, lo que dio cuenta de un crecimiento del 7,1% en relación con el tercer mes del año anterior.
- En el mes bajo estudio se verificó el otorgamiento de 5.178 permisos, que en la comparativa interanual representa una expansión del 15,6%.
- Ambas cifras señalan que el principal impulso se encontró protagonizado por proyectos de menor superficie relativa.
- En el mes de Febrero de 2022, último periodo con información disponible con desagregación geográfica, fueron once las provincias que presentaron variaciones interanuales positivas para el acumulado de la superficie permisada.
- La mayor caída tuvo lugar en la región de la Patagonia (-21,8%), seguida de las regiones Centro y Cuyo que exhibieron contracciones del -5,8% y -4,4%, respectivamente.
- Contrariamente, el NOA mostró un crecimiento del 4,2% con una importante participación de la provincia de Jujuy que arrojó la tasa de mayor magnitud relativa (61,4%), mientras el NEA que se expandió un 5,1% interanual.
- Respecto a los proyectos enmarcados en el ProCreAr a través de la línea Casa Propia (ProCreAr II), la información correspondiente a Marzo de 2022 muestra el impacto del programa en un total de 15 jurisdicciones (incluyendo CABA), que en el desagregado afecta a 51 municipios. En dicho mes fueron adjudicadas 5.174 viviendas, mientras que 5.993 estaban en fase de ejecución y 4.784 en licitación.
- Los permisos de edificación otorgados en la Capital Federal involucraron una superficie de 212.359 M2, lo que representó una caída tanto en contraste con el mes anterior como en términos interanuales (- 23% y -31,9% respectivamente).
- A la Comuna 14 le correspondió la mayor superficie involucrada en los permisos otorgados con 97.382 M2, cuya totalidad corresponde al Barrio de Palermo. En términos intermensuales, las Comunas 1 (189,2%), 2 (187,7%), 3 (101,7%) y 6 (187,3%) más que duplicaron su último registro.

- La evolución de la cantidad de Escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires en el mes de Abril dio cuenta de un incremento del 10,7% interanual. Esta variación positiva fue producto de los 2.566 Actos registrados en el mes bajo estudio.
- Al extender el horizonte de comparación, puede notarse que el acumulado en lo que va del año 2022 es el segundo registro más bajo de la serie iniciada en 2005.
- Del total de operaciones de Compraventa realizadas en el mes de Abril 115 fueron efectuadas con respaldo hipotecario, lo que significó una participación del 4,5% en la Ciudad.
- El monto medio escriturado ascendió a \$16.324.411, equivalente a USD 144.037 al ser medido en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial promedio del mes. Si se utiliza el tipo de cambio paralelo, dicho monto fue de USD 67.805,7.
- Las escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires registraron en el mes de Abril un incremento del 4,5% interanual, alcanzando así un nivel de 7.280 Actos.
- En lo que refiere a las operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias en esta Provincia, su participación sobre el total fue del 10,8% (785 Actos).
- El promedio de Escrituración en la Provincia de Buenos Aires alcanzó en Abril los \$5.388.372, que convertido a dólar estadounidense a través de la media del tipo de cambio oficial del mes resulta en un monto promedio de USD 47.544. Si se considera la cotización paralela, dicho monto se convierte en USD 27.529.
- En Abril se otorgaron \$1.304 millones en concepto de préstamos hipotecarios a las personas físicas a lo largo del país, monto que se ubica 0,8% por encima del registro del mes precedente y 10,5% por debajo de lo verificado 12 meses atrás.
- El mercado de crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda (con plazo mayor a 10 años) mostró un comportamiento de contracción tanto en términos mensuales como interanuales, con tasas del -15,6% y -54,5%, respectivamente. En el mes bajo estudio se otorgaron préstamos por \$450 millones.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado durante Mayo arrojan un sensible incremento, ascendiendo así a los \$2.153 millones, de los cuales \$718 millones corresponden a plazos mayores a 10 años.