

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 181

Correspondiente al periodo Septiembre - Octubre

Buenos Aires | Noviembre 2020

▶ Resumen Ejecutivo	3
Marco General.....	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5
Marco General.....	7
La Construcción	7
Empresas Constructoras.....	13
Costos	18
La construcción en el empleo	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2020	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	28
La situación del empleo sectorial por provincia	30
El salario en la Construcción.....	34
La evolución del salario real.....	37
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	41
Las Perspectivas de la Construcción en el País"	41
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	44
La compraventa de inmuebles	45
▶ Glosario de Términos utilizados.	54

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 181

Noviembre 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en el mes de Octubre ascendió a 18.518. De esta manera, la disminución respecto a un año atrás fue del 16,7%.
- La actual sigue siendo la baja porcentual más importante de la serie iniciada en 2005, mientras que la cantidad de empleadores en actividad es también la menor desde entonces.
- Si bien en las Grandes Jurisdicciones el número de empleadores es el más bajo desde el año 2005, para el caso de las Restantes hay que remitirse al año 2006.
- Como en todos los meses previos, en Octubre tampoco hubo ninguna jurisdicción que escape al proceso de contracción del número de empleadores del sector.
- La Provincia de Buenos Aires sigue ubicándose entre aquellas con mayor tasa de retroceso, viéndose tan sólo superada por Mendoza y Tierra del Fuego. Esas 3 jurisdicciones, junto con Chaco y Entre Ríos, fueron las únicas 5 que experimentaron mermas superiores al 20% interanual.
- Respecto a la evolución de las tipologías de empleadores según Forma Jurídica, la de Unipersonales (-25,3%) sigue siendo la que más cae en la comparación interanual, por lo que su cantidad se aproxima cada vez más a la de Sociedades de Responsabilidad Limitada (-11%).
- El consumo de cemento extendió en Octubre su acelerado proceso de expansión, mostrando un crecimiento interanual del 12,8%. De esta manera, alcanzó la mayor tasa de incremento interanual desde Abril de 2018.
- El indicador de consumo no sólo fue considerablemente más elevado que en igual mes del año pasado sino que, incluso, superó al de Octubre de 2018.
- No obstante, el nivel de consumo acumulado de cemento durante los primeros 10 meses del año no logró aún equiparar al de igual período de 2007.
- Mientras que el consumo de cemento *en bolsa* se elevó un 28,9% en Octubre (36,4% en Septiembre), el efectuado *a granel* descendió un 12,7% (-25,2% en Septiembre).
- Por primera vez en el año el consumo acumulado de cemento en bolsa registró una variación interanual de signo positivo. A la vez, también alcanzó en Octubre su máximo nivel histórico para dicho mes.
- Las *Grandes jurisdicciones* profundizaron su camino de expansión en lo que respecta al consumo de cemento, creciendo un 12,2% interanual. Por el contrario, las *Restantes jurisdicciones* se mantuvieron en terreno positivo pero desacelerando su tasa de incremento al 13,6%.
- El Índice Construya marcó en Octubre la quinta suba interanual en forma consecutiva, siendo del 15,8%. Con este incremento, su nivel alcanzó un nuevo máximo histórico para este mes.
- Esta divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento y el del Índice Construya da cuenta del protagonismo que tienen en la actualidad las obras de remodelación, a lo que se suma la recomposición de stocks en la cadena de distribución.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes a Septiembre) convalidan esta apreciación. Aquellos insumos más ligados a las remodelaciones y a viviendas unifamiliares, como los Ladrillos huecos, las Pinturas para construcción, los Pisos y revestimientos cerámicos y las Placas de yeso experimentaron subas interanuales que llegaron a bordear el 25% interanual.

- Por el contrario, aquellos más vinculados a las obras de infraestructura y a los edificios de envergadura, como el *Asfalto* (-22,7%), el *Hierro redondo para hormigón* (-7,1%) o el *Hormigón elaborado* (-48,1%), siguieron mostrando bajas significativas.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre una suba mensual del 6%.
- El indicador manifiesta así un marcado proceso de aceleración en su tasa de variación, motorizada exclusivamente por el comportamiento del rubro *Materiales* (+8,8%). Contrariamente, el capítulo *Mano de obra* apenas se elevó un 0,8% mensual.
- Los costos de los *Materiales* medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial alcanzaron su máximo nivel desde Mayo de 2018. En sentido inverso, el rubro *Mano de obra* volvió a retroceder en Octubre, y alcanzó valores cercanos a los mínimos de la serie.

Situación Laboral

- Según los datos disponibles, de carácter provisorio, la cantidad de puestos de trabajo registrados se incrementó un 3,1% (+8000 trabajadores) en relación a Agosto, en lo que constituye la recuperación más significativa desde el inicio de la pandemia.
- El nivel de ocupación superó nuevamente la barrera de los 280 mil y se ubicó en 282.054 puestos de trabajo registrados, el mayor nivel desde Marzo de este año (comienzo del ASPO).
- La tasa de caída interanual se ubicó en un nivel de 29%, recortando 5,3 p.p. con relación al ritmo de contracción observado en Julio pasado.
- La reactivación a la fecha se relaciona principalmente con los segmentos vinculados a las obras de refacciones y pequeños proyectos de autoconstrucción, que tienen baja incidencia en la creación de empleo registrado.
- La recuperación observada en Septiembre se explicó tanto por el crecimiento en los planteles de firmas constructoras como por el mayor número de empleadores registrados.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 10,7 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando una leve expansión del 1% en relación a lo observado en Agosto pasado.
- Los desplazamientos de empresas entre segmentos han resultado significativos para explicar el incremento del empleo en todos los segmentos de ocupación, especialmente en la franja de las empresas de mayor porte (500 o más puestos de trabajo registrados).
- Durante Septiembre el 6,1% del total de puestos de trabajo en la industria de la construcción estaban registrados en establecimientos de 500 o más trabajadores, proporción que es prácticamente la mitad de la verificada un año atrás.
- Apenas 5 distritos presentaron un volumen de ocupación inferior al del mes precedente, concentrados en las regiones de Cuyo y NOA.
- Las grandes jurisdicciones fueron protagonistas en materia de creación de puestos de trabajo registrados en Septiembre, al punto que 6 de cada 10 nuevos puestos se localizaron en estos distritos.
- El crecimiento más significativo fue el de las jurisdicciones de la Región NEA, impulsado principalmente por lo acontecido en la Provincia de Misiones, la que exhibió un incremento del 12,6% en el nivel de ocupación registrada.
- También se verificó una recuperación significativa en la Provincia de Tierra del Fuego en donde la expansión alcanzó el 10,7% mensual.
- En la comparativa interanual, los niveles más significativos de caída continúan siendo los de las provincias de La Rioja (-44,1%) y Mendoza (-42%).
- Durante el mes de Septiembre, la media salarial percibida por los trabajadores del sector ascendió a \$ 39.393,6, marcando un nivel similar al de Julio y un ritmo de crecimiento del 27,6% interanual.
- La dinámica salarial se mantiene relativamente estable en términos de nivel y continúa con una pronunciada desaceleración del ritmo de crecimiento interanual.

- Las empresas de menor tamaño relativo, típicamente asociadas a menores niveles de salario promedio, exhiben una tasa de variación interanual levemente superior a la que se verifica en las mayores empresas constructoras, asociadas con niveles de salario medio superiores.
- A nivel territorial el salario medio se mantuvo en valores similares a los verificados en Agosto. La excepción estuvo dada por la Provincia de Santa Cruz, en donde la media de las remuneraciones exhibió un incremento del 32,7% intermensual.
- En Septiembre fueron 13 las jurisdicciones que presentaron una variación interanual superior al 30% (Catamarca, Chaco, Corrientes, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Río Negro, San Luis, San Juan y Santiago del Estero).
- La expansión del promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector más que compensó el incremento del índice de precios llevando a una desaceleración de la tasa de caída interanual de la media deflactada de las remuneraciones (-6,6%).
- Apenas 5 jurisdicciones que tuvieron un crecimiento destacado en su nivel de remuneraciones nominales (San Juan, Corrientes, La Rioja, San Luis y Misiones) son las que escapan de la tendencia contractiva de los salarios reales que se observa a nivel nacional en el acumulado del año.

Situación Inmobiliaria

- Durante Agosto se permisaron un total de 568.568 M2 a nivel nacional, considerando la muestra de 60 Municipios que releva el INDEC. Dicha superficie resulta un 25,7% inferior a la de igual mes de 2019, siendo esta la menor contracción interanual desde Abril.
- En lo que va del año se acumula hasta Agosto una caída del 42,3%, lo que contrasta con el crecimiento interanual manifestado en 2019 en igual período.
- En el acumulado anual hasta el mes de Julio, la contracción se vio reflejada en todas las regiones del país, fuertemente impulsada por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires.
- En orden decreciente de caída le siguieron la región de Cuyo, que mermó en más del 75%, el NOA, que se redujo en más de un 50%, el NEA, con un 38,4% de caída, la Patagonia (-10,1%) y finalmente el Centro, que con una contracción del 8,5% fue la región del país en la que menos impactó la reducción general de la Actividad durante el ASPO.
- En Septiembre se aprobaron 49 permisos para edificación en la Ciudad de Buenos Aires por un total de 71.135 metros cuadrados. Contrasta así el mes bajo análisis con el buen desempeño de Agosto, el de mejor performance del presente año.
- Un 81% del total de metraje permisado en la Ciudad de Buenos Aires en Septiembre tuvo como destino la construcción Residencial, destacándose dentro de ella como tipología principal la de Multivivienda (97% del total).
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se verificaron 2.181 Escrituras en Septiembre, creciendo un 36% en relación con Agosto. En términos interanuales, la caída fue del 24%, la menor merma desde Octubre de 2019.
- En los primeros tres trimestres del año se alcanzaron 10.659 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que implica una reducción del 56,6% en relación con el mismo acumulado de 2019.
- De las 2.181 escrituras rubricadas sólo 98 tuvieron respaldo en operaciones crediticias, lo que representa un 4,5% del total, el porcentaje más bajo desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos con excepción del mes de Abril de este año.
- El monto total correspondiente a la Actividad de Compraventa durante Septiembre fue de 21.321 millones de pesos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es decir 9.775.837 pesos por unidad, lo que convertido al tipo de cambio oficial implica 130.000 USD por Acto Escritural.
- En Septiembre en la Provincia de Buenos Aires se registraron 6.881 Actos Escriturales, mejorando un 26,4% respecto a Agosto y recortando la caída interanual hasta un -4,7%, la más baja desde Junio de 2018.

- El total de Actos registrados en los primeros nueve meses del año en el distrito bonaerense alcanza las 27.911 Escrituras, reduciéndose apenas por encima de la mitad de lo verificado en igual periodo de 2019 (-49,8%).
- La participación de las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzó un 3,8% del total en territorio bonaerense.
- El monto promedio por Escritura fue de 3.092.662 pesos en el mes bajo análisis, es decir 41.127 dólares cuando se convierte ese valor a divisas al tipo de cambio oficial.
- El promedio mensual del Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) durante Septiembre registró una variación interanual del 8%. Este desempeño estuvo compuesto por una caída del 12,4% en lo concerniente a *Departamentos y Casas* y un crecimiento del 45,2% en el segmento de *Lotes*.
- La tendencia de mediano plazo del Índice de Actividad de Compraventas de la Provincia de Córdoba vuelve a mostrar en el mes analizado, y por tercer mes consecutivo, una mejora interanual, esta vez del 4,7%.
- El otorgamiento de crédito hipotecario a las familias a lo largo del país evidenció en Septiembre una leve mejora respecto a Agosto, con un total de 463 millones de pesos pactados.
- En el mes bajo análisis el segmento que se corresponde con el destino para vivienda, identificable por el plazo extendido de otorgamiento, mostró un importante crecimiento (+80%), alcanzando los 345 millones de pesos, el mejor valor desde Marzo de este año.
- La comparación interanual continúa arrojando resultados negativos, con una caída en las hipotecas otorgadas a personas físicas (a más de 10 años de plazo) del 81,7%, cifra que se eleva a 86% cuando se la convierte a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial y al 91% al tipo de cambio paralelo.
- El dato de otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria relativo a Octubre muestra una caída tanto en el total de crédito hipotecario otorgado a las familias (-4%) como así también en el subsegmento destinado a la compra de viviendas (-10%).
- Dentro del Plan PROCREAR, en Noviembre se abrió una nueva línea de créditos hipotecarios denominado Ampliación, para construir hasta 30 M2, con un límite de hasta 90 M2 para el total de la vivienda. El monto en pesos máximo es de 1,5 millones y el plazo de repago es de 180 meses.

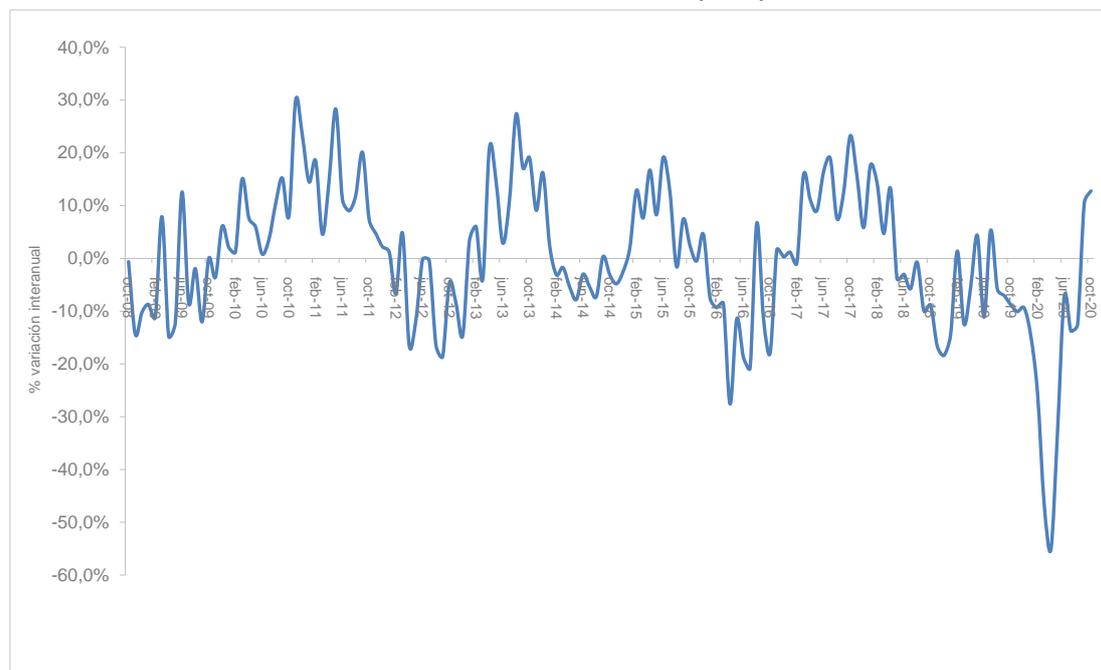
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC entregó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. En este formato no se publicó más la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. A pesar de ello y considerando no obstante que se trata de un indicador sectorial relevante, el Informe de Coyuntura del IERIC incluye el ISAC en el conjunto de variables sectoriales analizadas.

Marco General

La Construcción

El consumo de *cemento* extendió en Octubre su acelerado proceso de expansión, mostrando un **crecimiento interanual del 12,8%**, luego de que en Septiembre evidenciara un alza del 10,5%. De esta manera, **alcanzó la mayor tasa de incremento interanual desde Abril de 2018**.

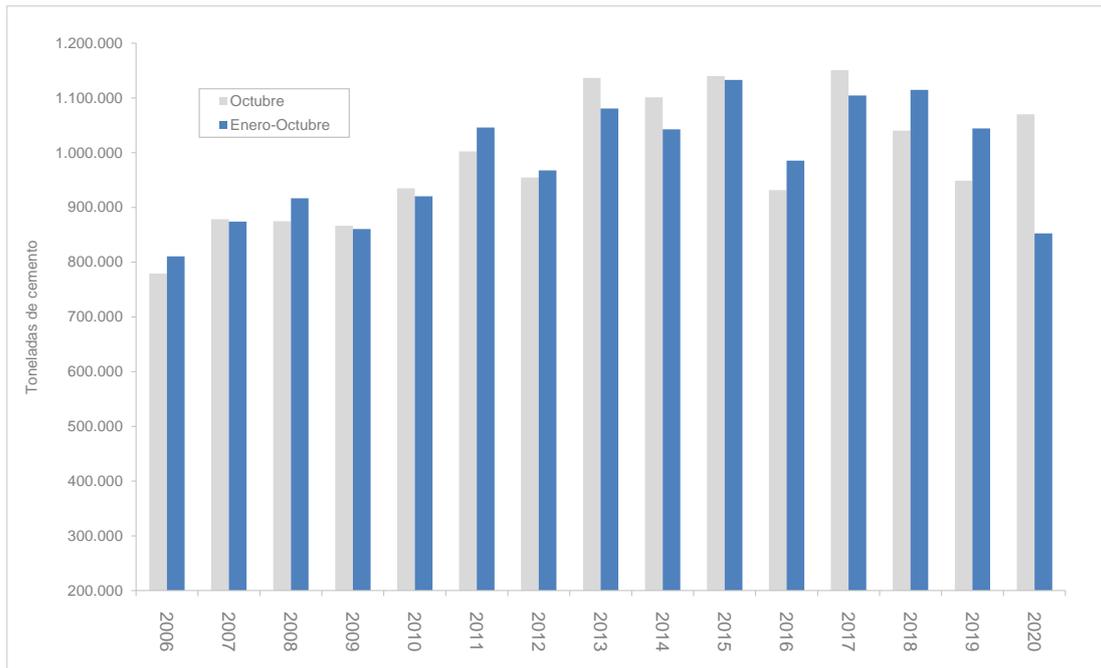
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Octubre 2008 – Octubre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

El ritmo de crecimiento **excede ya al mero “rebote” de la abrupta caída inducida por las restricciones operativas que deparó el avance de la pandemia del COVID**, como lo refleja el hecho de que el consumo de cemento **no sólo fue considerablemente más elevado que en Octubre de 2019 sino que, incluso, superó al del mismo período de 2018**. No obstante, ello también refleja la magnitud del retroceso experimentado durante los últimos dos años y medio, dado que **el nivel de consumo fue inferior al de igual mes del período 2013 – 2017, con excepción del año 2016**. En el mismo sentido, el consumo acumulado durante los primeros 10 meses del año **no logró aún equiparar el nivel de igual período de 2007**.

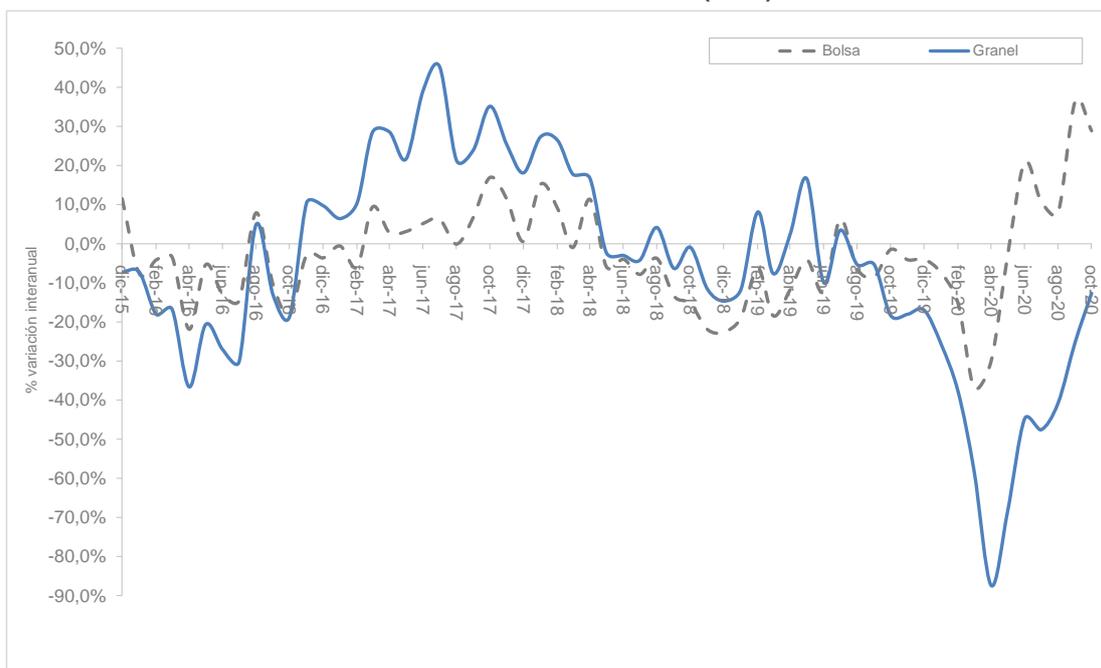
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual. Octubre y promedio Enero-Octubre 2006 / 2020 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el análisis del consumo de cemento según tipo de envase reflejó la continuidad de la fuerte expansión del consumo en bolsa y una nueva caída del realizado a granel**, aunque la novedad radicó en que mientras el primero desaceleró su ritmo de expansión, el segundo hizo lo mismo con su velocidad de contracción. Así, mientras que **el consumo de cemento en bolsa se elevó un 28,9% interanual** en Octubre (36,4% en Septiembre), **el efectuado a granel descendió un 12,7% (-25,2% en Septiembre).**

Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual. Diciembre 2015 - Octubre 2020 (en %)

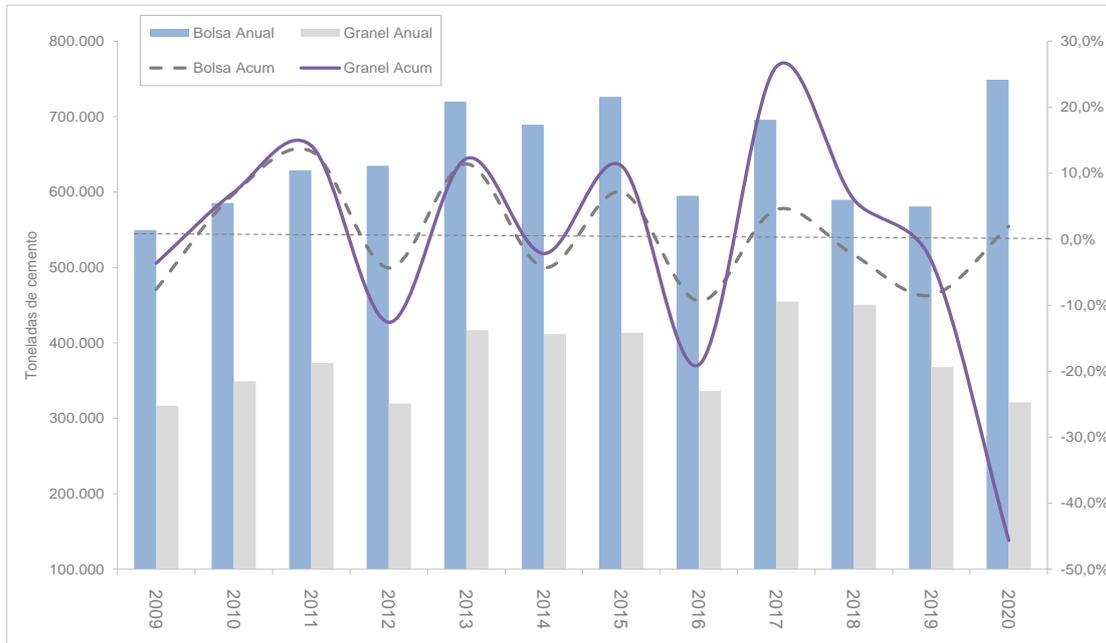


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Adicionalmente, y como dato significativo, **por primera vez en el año el consumo acumulado de cemento en bolsa registró una variación interanual de signo positivo**. A la vez, ese consumo alcanzó

en Octubre, como ya había ocurrido en Septiembre, su **máximo valor histórico para dicho mes**, en una renovada muestra del vertiginoso proceso de expansión que atraviesan las obras de menor porte. Por el contrario, **el consumo de cemento a granel se encuentra en niveles prácticamente semejantes a los que mostraba en el año 2009.**

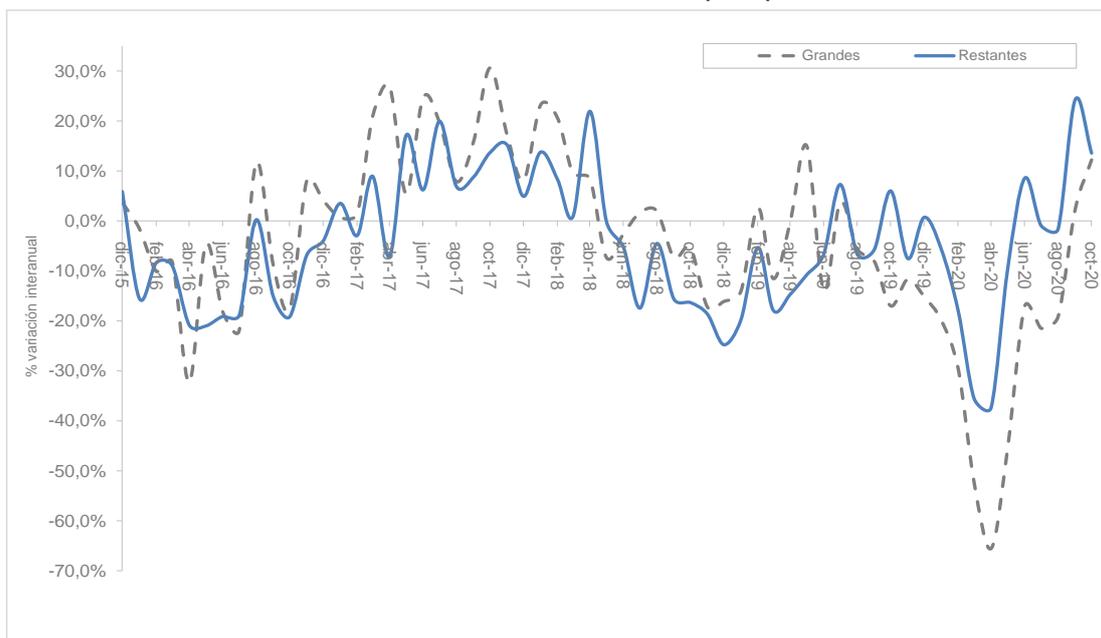
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual y Variación interanual acumulada. Octubre 2009 / 2020 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, considerado en clave territorial, el consumo de cemento profundizó el sendero que denotara ya a partir de Septiembre. Por un lado, en consonancia con la liberalización de las actividades en el Área Metropolitana de Buenos Aires, **las Grandes jurisdicciones profundizaron su camino de expansión, creciendo un 12,2% interanual** (2,3% en Septiembre). Por el contrario, **las Restantes jurisdicciones se mantuvieron en terreno positivo pero desacelerando su tasa de incremento interanual al 13,6%** (24,2% en Septiembre). Es decir, en Octubre dejó de evidenciarse la brecha que venía separando el comportamiento de ambos conjuntos de jurisdicciones.

Gráfico V – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Octubre 2020 (en %)



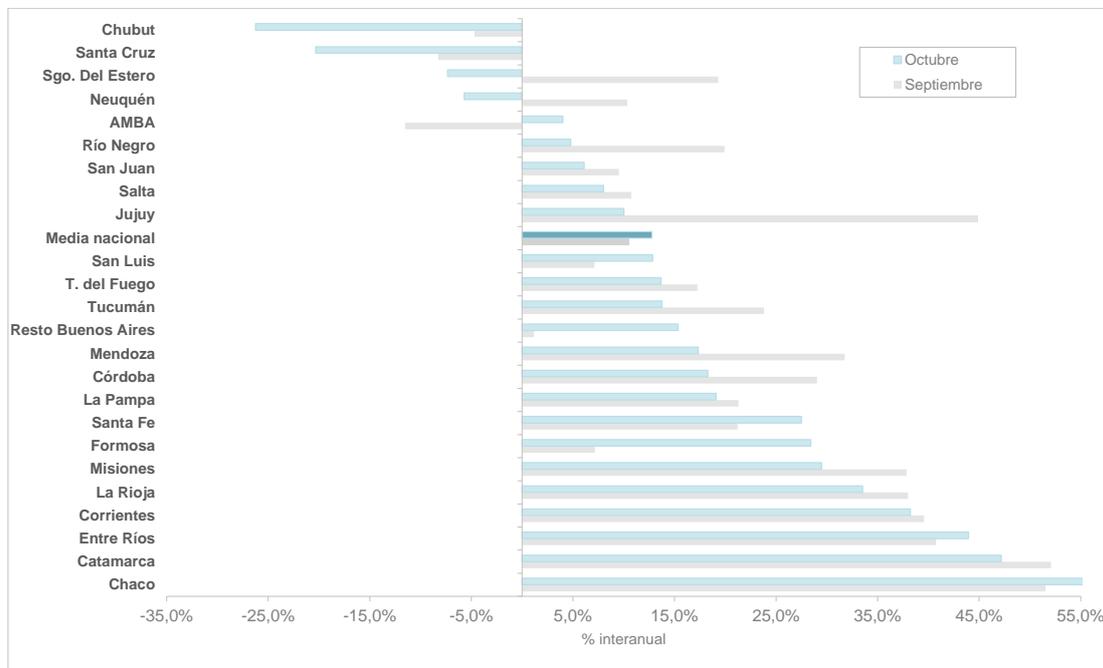
Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más allá del tamaño poblacional, **la mayoría de las jurisdicciones mostraron en Octubre un mayor consumo de cemento que en igual período de 2019**. Así, en el mes fueron 20 las jurisdicciones que presentaron esa característica, contra **apenas 4 en donde se consumió menos cemento que un año atrás**, siendo 3 de esas 4, provincias patagónicas y con una economía basada en la explotación petrolera: Chubut, Santa Cruz y Neuquén, a las que se sumó Santiago del Estero. Del otro lado, **fueron las provincias del norte argentino las que experimentaron mayores tasas de variación. Catamarca y, sobre todo, Chaco, lideraron ese proceso**, aunque también La Rioja, Corrientes, Misiones y Formosa tuvieron tasas de crecimiento cercanas o superiores al 30%.

La región pampeana mostró un comportamiento generalizadamente dinámico, liderado por la provincia de Entre Ríos y seguido por la de Santa Fe, ubicándose Córdoba y el interior de la Provincia de Buenos Aires un escalón por detrás, con tasas inferiores al 20%.

Pero por su peso específico en el mercado nacional sobresalió el comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires. Es que, **por primera vez en el año, dicha región evidenció una tasa de variación interanual de signo positivo, con un alza del 4%** respecto a igual período de 2019, cuando hasta Agosto evidenciaba bajas superiores al 30%.

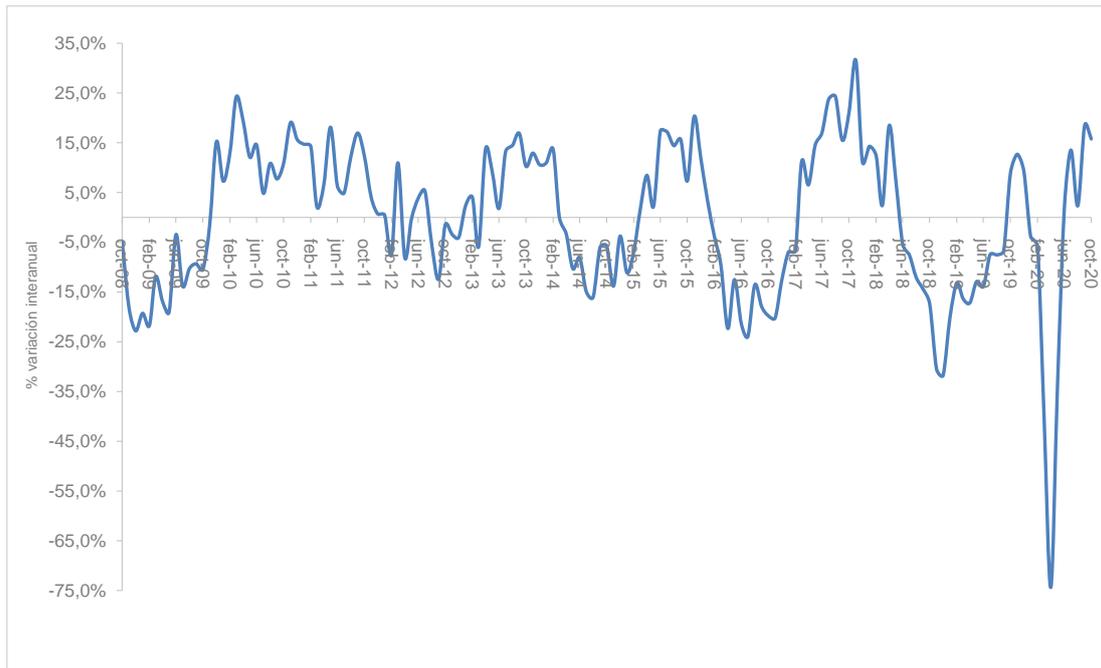
Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Septiembre y Octubre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Un indicador de que el proceso de expansión que atraviesa la actividad trasciende a un mero “rebote” se ve particularmente refrendado por la evidencia que arroja el Índice Construya. En este caso, **Octubre marcó la quinta suba interanual en forma consecutiva**. El alza fue del 15,8%, menor al 18,5% registrado en Septiembre; pero el detalle radica en que esta fue la primera de las 5 subas que tuvo lugar en comparación con un mes de 2019 que había experimentado también un aumento del nivel de actividad respecto al 2018.

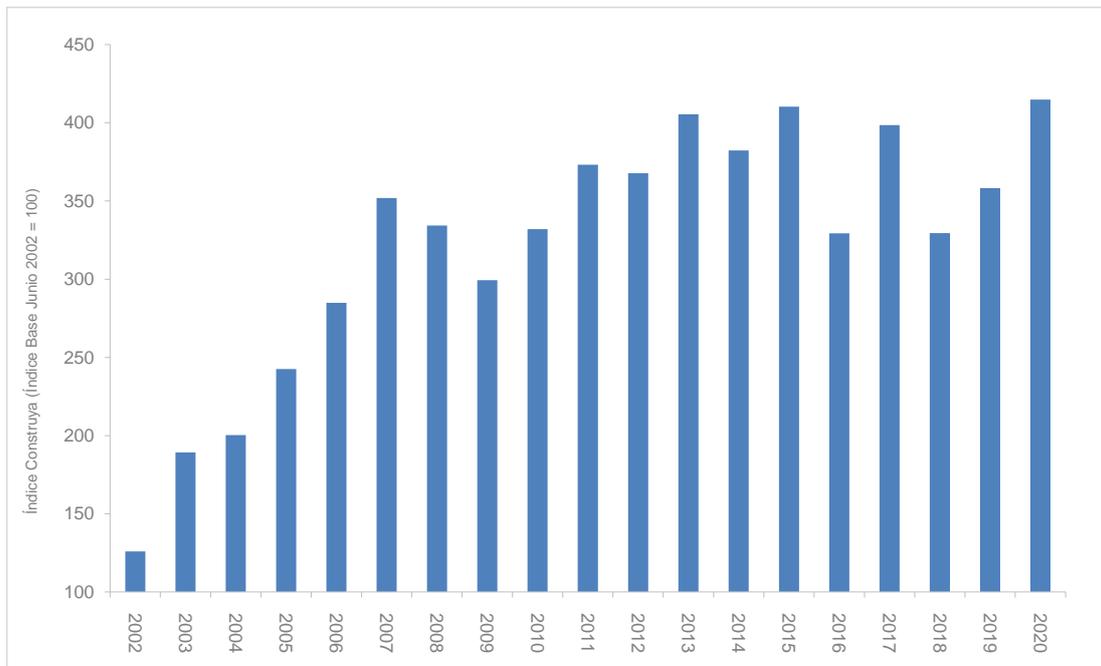
Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Octubre 2008 - Octubre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Más significativo aún, luego de este nuevo movimiento al alza, **el nivel del Índice Construya alcanzó un nuevo máximo histórico para un mes de Octubre**. Esta divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento y el del Índice Construya da cuenta del **protagonismo que tienen en la actualidad las obras de remodelación, a lo que se suma la recomposición de stocks en la cadena de distribución**.

Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Octubre 2002 / 2020 (Índice Base Junio 2002=100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Septiembre) convalidan esa apreciación y arrojan mayor evidencia al respecto. En efecto, **aquellos insumos más ligados a las remodelaciones y viviendas unifamiliares, como los Ladrillos huecos, las Pinturas para**

construcción, los Pisos y revestimientos cerámicos y las Placas de yeso experimentaron subas interanuales que llegaron a bordear el 25%; por el contrario, aquellos más vinculados a las obras de infraestructura y los edificios de envergadura, como el *Asfalto*, el *Hierro redondo para hormigón* o el *Hormigón elaborado*, siguieron mostrando bajas significativas. Sin ir más lejos, el **Asfalto registró un descenso del 22,7%** en comparación con un mes de 2019 que ya había evidenciado una merma interanual del 43,6%.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Septiembre 2017 / 2019 y Junio - Septiembre 2020 (en %)

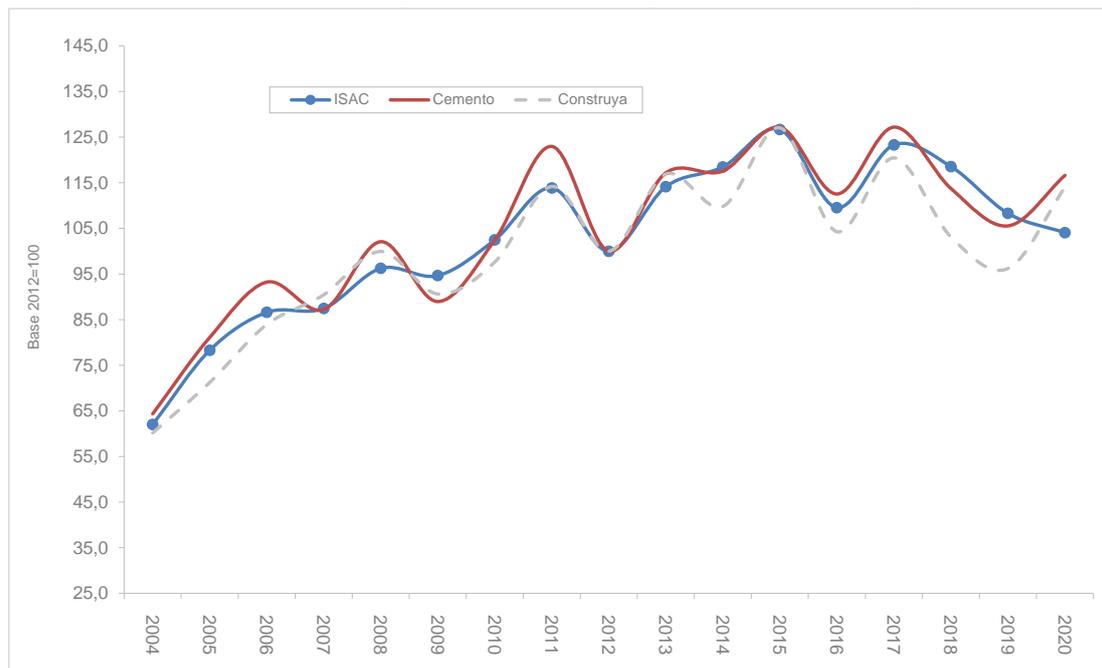
Insumo	sep-17	sep-18	sep-19	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20
Artículos sanitarios de cerámica	12,0%	-3,5%	-17,8%	-17,3%	4,7%	-19,3%	-0,8%
Asfalto	42,1%	-1,9%	-43,6%	-65,0%	-62,8%	-60,9%	-22,7%
Cales	20,1%	-13,8%	-5,9%	11,1%	17,0%	1,2%	14,6%
Cemento portland	13,0%	-10,6%	-7,2%	-7,3%	-13,8%	-12,5%	10,5%
Hierro redondo y aceros para la construcción	36,7%	2,0%	-15,4%	-12,6%	-5,3%	-12,2%	-7,1%
Hormigón elaborado	23,4%	-4,7%	-10,2%	-70,2%	-67,6%	-64,2%	-48,9%
Ladrillos huecos	15,3%	-9,4%	-0,5%	17,4%	25,3%	17,4%	24,3%
Mosaicos graníticos y calcáreos	19,6%	-3,8%	-10,1%	-55,2%	-48,6%	-41,4%	-25,0%
Pinturas para construcción	0,7%	-7,4%	-10,1%	40,6%	20,9%	7,6%	14,8%
Pisos y revestimientos cerámicos	20,7%	-5,4%	0,0%	9,8%	18,5%	1,7%	7,1%
Placas de yeso	9,7%	-1,3%	0,1%	24,3%	10,0%	7,1%	17,2%
Yeso	-8,9%	12,7%	11,7%	-50,2%	-30,9%	-38,5%	-31,1%
Resto*	-7,8%	11,3%	-20,1%	-31,4%	-38,0%	-49,0%	-32,2%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Es la incidencia del comportamiento de esos insumos la que explica que **mientras el Índice Construya se elevó en Septiembre un 18,5%, el ISAC reflejó en cambio una baja del 3,9% interanual**, con niveles lejanos a sus máximos históricos.

Gráfico IX – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Septiembre 2004 / 2020 (índice Base 2012 = 100)

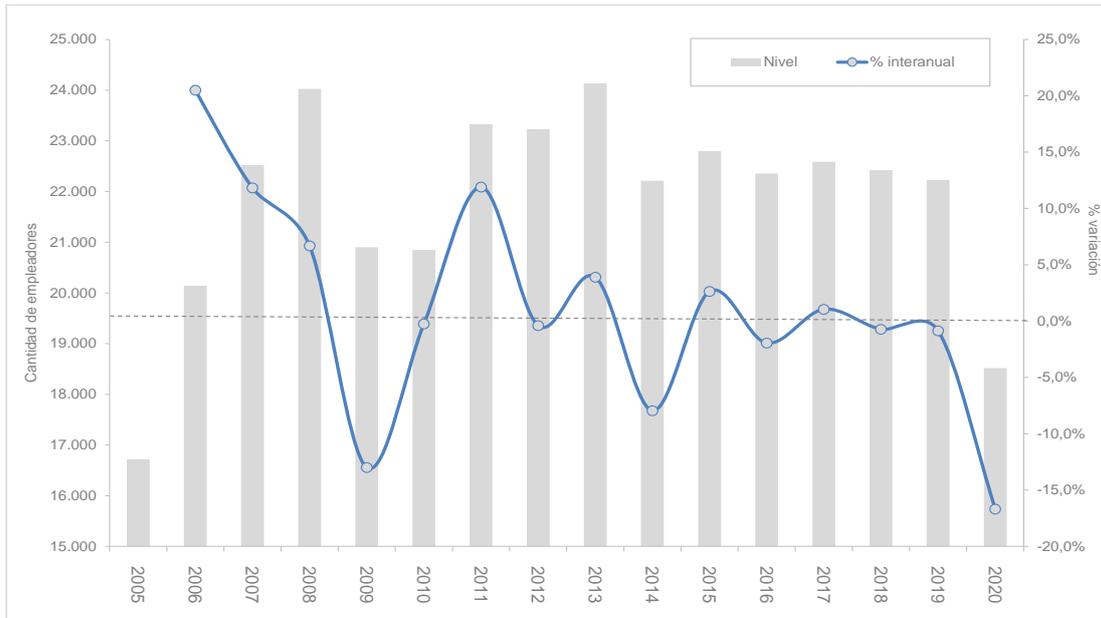


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad ascendió en Octubre a 18.518. De esta manera, la tasa de descenso interanual prosiguió su suave tendencia a la desaceleración: la caída respecto a un año atrás fue del 16,7%, un escalón por debajo del -17,2% de Septiembre (-18,2% en Agosto, -18,8% en Julio, -20,6% en Junio y -27,8% en Mayo). Pese a ello, la actual sigue siendo la baja más importante de la serie iniciada en 2005, y la cantidad de empleadores en actividad es también la menor desde entonces.

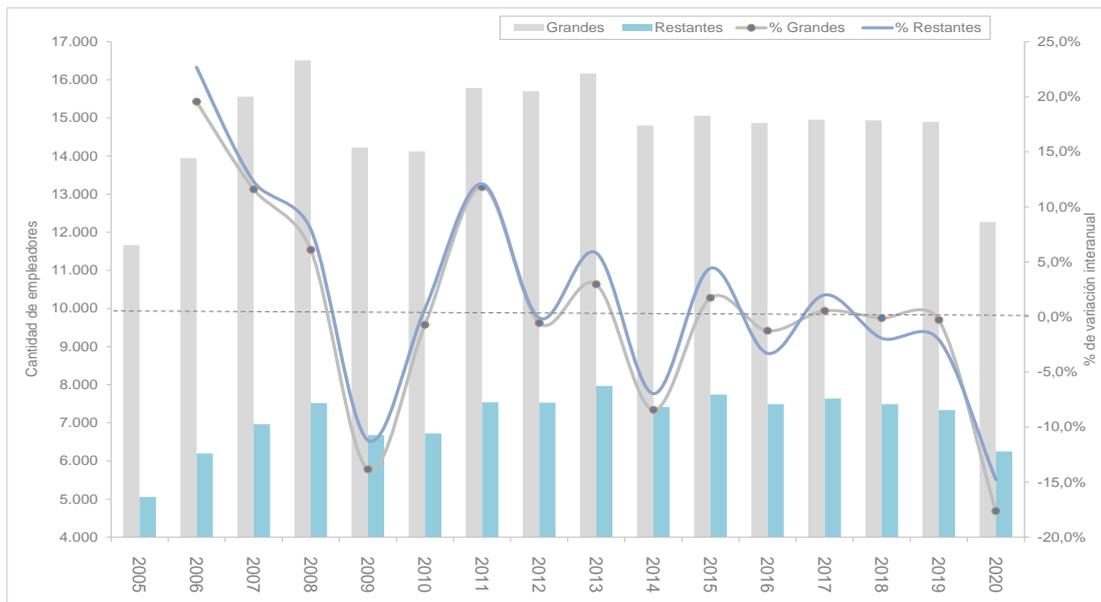
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Nivel y variación interanual. Octubre 2005 / 2020 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Esa desaceleración está teniendo lugar tanto entre las **Grandes jurisdicciones** como entre las **Restantes jurisdicciones del país**. Mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso del 18,1% al 17,6%, las segundas lo hicieron del 15,4% al 14,8% interanual. **Para las Grandes, la actual cantidad de empleadores es la más baja desde el año 2005**, mientras que en el caso de las **Restantes** hay que remitirse al año 2006.

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2005 / 2020 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

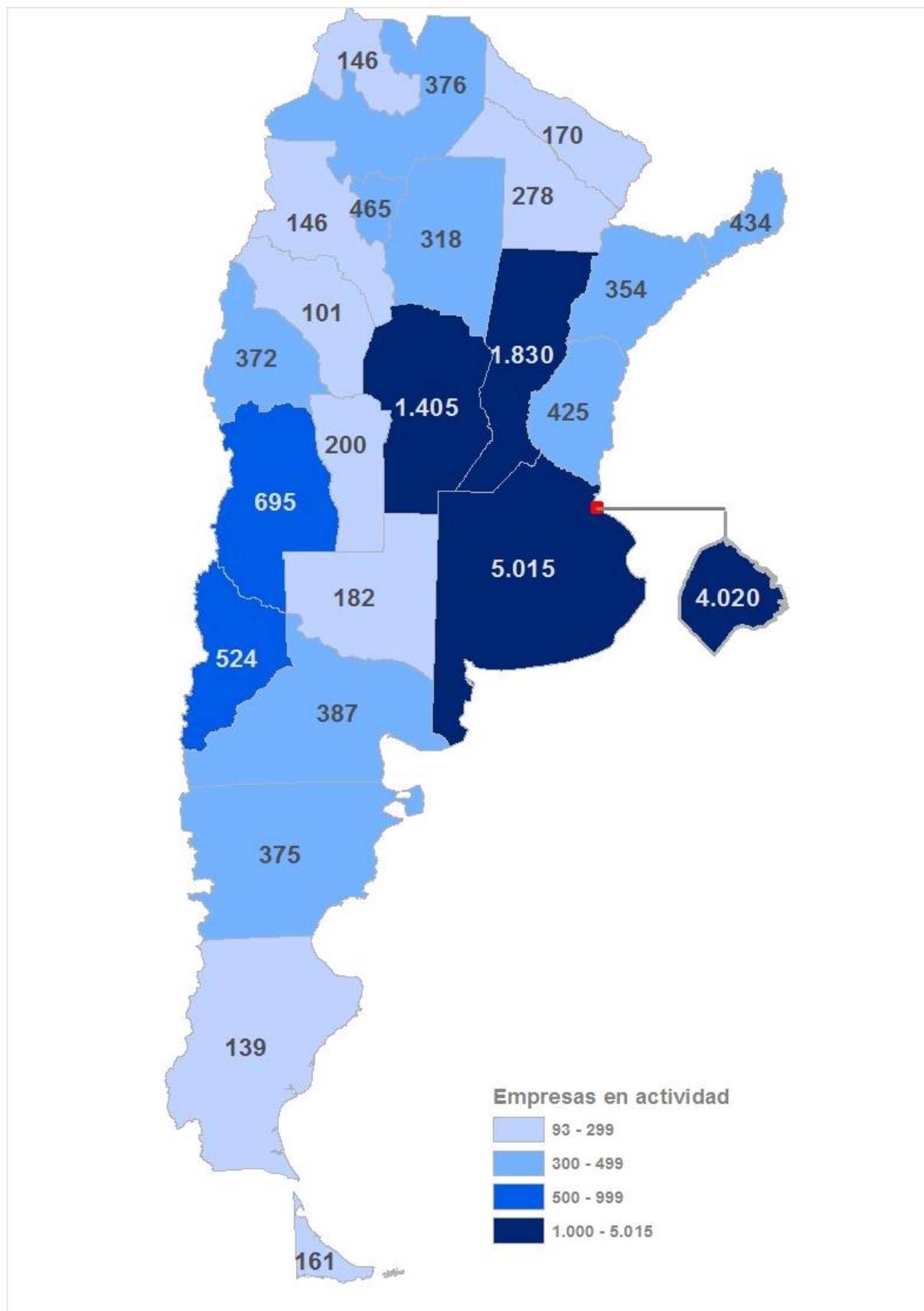
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2019 y 2020 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	oct-20	oct-19	oct-20	oct-19	oct-20	oct-19		oct-20	oct-19
Grandes Jurisd.	11.016	13.235	1.254	1.661	12.270	14.896	-17,6%	66,3%	67,0%
Buenos Aires	4.453	5.653	562	815	5.015	6.468	-22,5%	27,1%	29,1%
Cdad. de Bs.As.	3.635	4.270	385	475	4.020	4.745	-15,3%	21,7%	21,3%
Córdoba	1.251	1.474	154	201	1.405	1.675	-16,1%	7,6%	7,5%
Santa Fe	1.677	1.838	153	170	1.830	2.008	-8,9%	9,9%	9,0%
Resto del país	5.816	6.760	432	572	6.248	7.332	-14,8%	33,7%	33,0%
Catamarca	146	156	0	0	146	156	-6,4%	0,8%	0,7%
Chaco	267	340	11	18	278	358	-22,3%	1,5%	1,6%
Chubut	346	379	29	31	375	410	-8,5%	2,0%	1,8%
Corrientes	347	409	7	11	354	420	-15,7%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	408	521	17	25	425	546	-22,2%	2,3%	2,5%
Formosa	169	171	1	2	170	173	-1,7%	0,9%	0,8%
Jujuy	135	154	11	16	146	170	-14,1%	0,8%	0,8%
La Pampa	176	188	6	7	182	195	-6,7%	1,0%	0,9%
La Rioja	100	111	1	4	101	115	-12,2%	0,5%	0,5%
Mendoza	587	746	108	161	695	907	-23,4%	3,8%	4,1%
Misiones	416	417	18	25	434	442	-1,8%	2,3%	2,0%
Neuquén	462	534	62	88	524	622	-15,8%	2,8%	2,8%
Río Negro	347	431	40	43	387	474	-18,4%	2,1%	2,1%
Salta	364	427	12	16	376	443	-15,1%	2,0%	2,0%
San Juan	338	355	34	35	372	390	-4,6%	2,0%	1,8%
San Luis	185	222	15	19	200	241	-17,0%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	121	138	18	20	139	158	-12,0%	0,8%	0,7%
Sgo. del Estero	307	334	11	13	318	347	-8,4%	1,7%	1,6%
Tierra del Fuego	154	209	7	7	161	216	-25,5%	0,9%	1,0%
Tucumán	441	518	24	31	465	549	-15,3%	2,5%	2,5%
Total País	16.832	19.995	1.686	2.233	18.518	22.228	-16,7%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

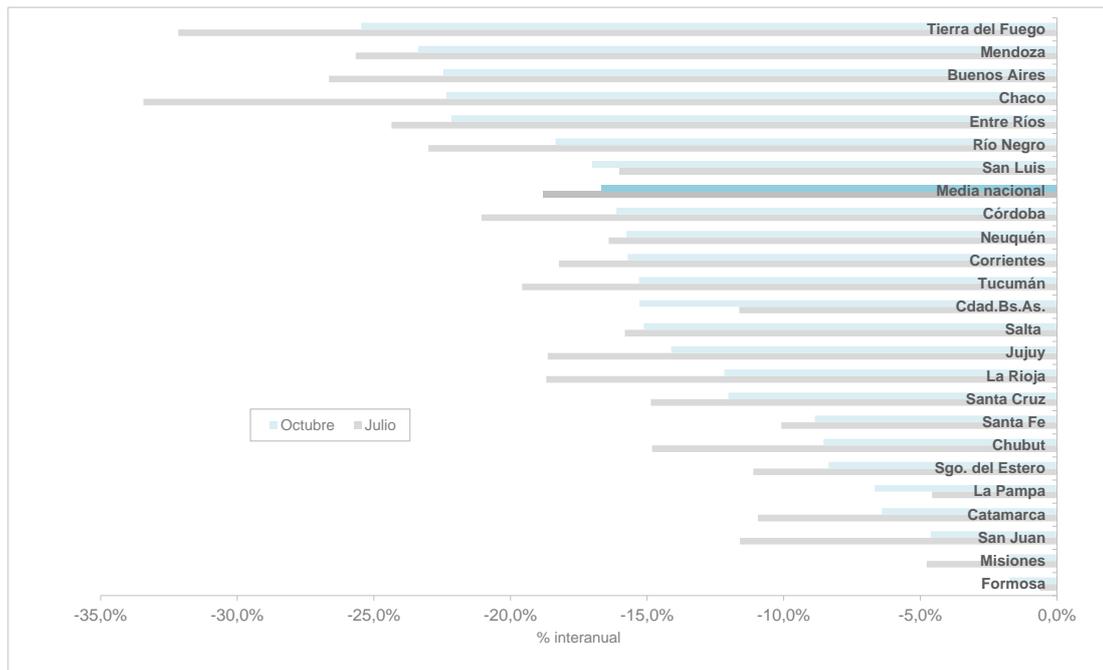
Como en todos los meses anteriores, **en Octubre no hubo ninguna jurisdicción que escapara al proceso de contracción en curso**. Pero el número de provincias en donde dicha tasa fue de un solo dígito volvió a elevarse: si en Julio eran 3 y en Septiembre ya eran 6, **en Octubre ese número escaló hasta 8**. Las provincias que se sumaron al listado fueron Catamarca y Santiago del Estero.

Sin embargo, también son más las jurisdicciones cuya tasa de caída fue más pronunciada que la de Agosto. Allí se **destaca por su relevancia cuantitativa la Ciudad de Buenos Aires, en donde superó incluso el 15%**, fenómeno en parte explicado por el comportamiento ascendente que evidenciaba en igual período del año pasado.

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Octubre de 2020

Fuente: IERIC

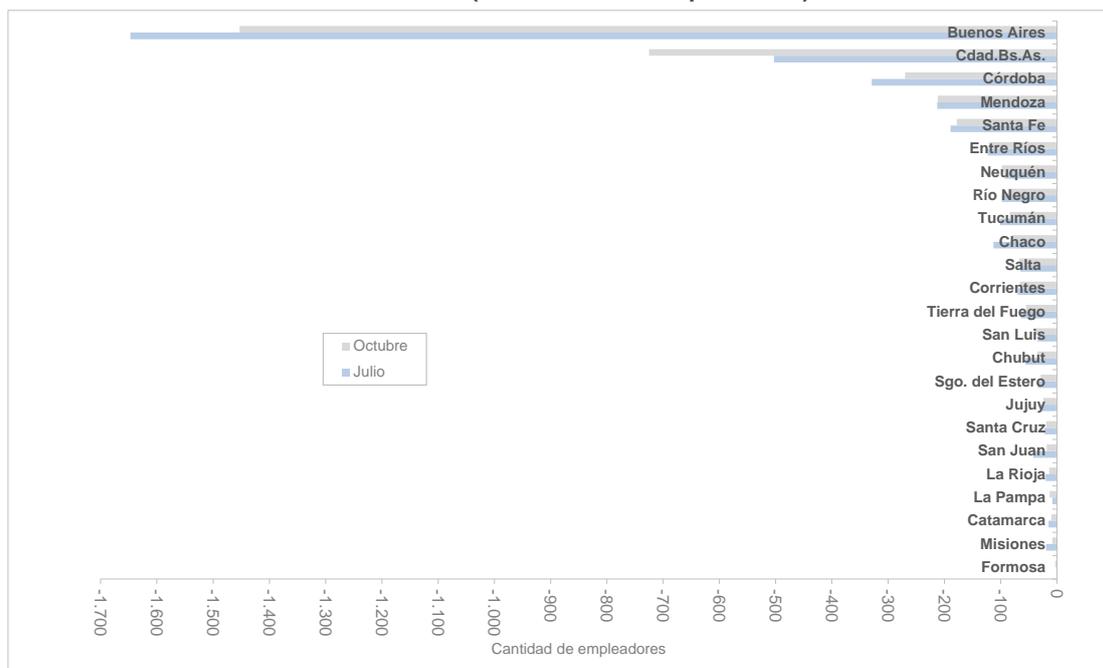
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Julio y Octubre 2020 (en %)



Fuente: IERIC

En todo caso, esa dinámica de la Ciudad de Buenos Aires ha hecho que en Octubre la disminución interanual en la cantidad de empleadores en actividad en esa jurisdicción llegase a representar la mitad de la que correspondió a la Provincia de Buenos Aires, cuando hasta Agosto era apenas un tercio. La **Provincia de Buenos Aires sigue ubicándose entre aquellas con mayor tasa de retroceso, viéndose tan sólo superada por Mendoza y Tierra del Fuego**. Esas 3 jurisdicciones, junto con Chaco y Entre Ríos, fueron las únicas 5 que experimentaron mermas superiores al 20% interanual.

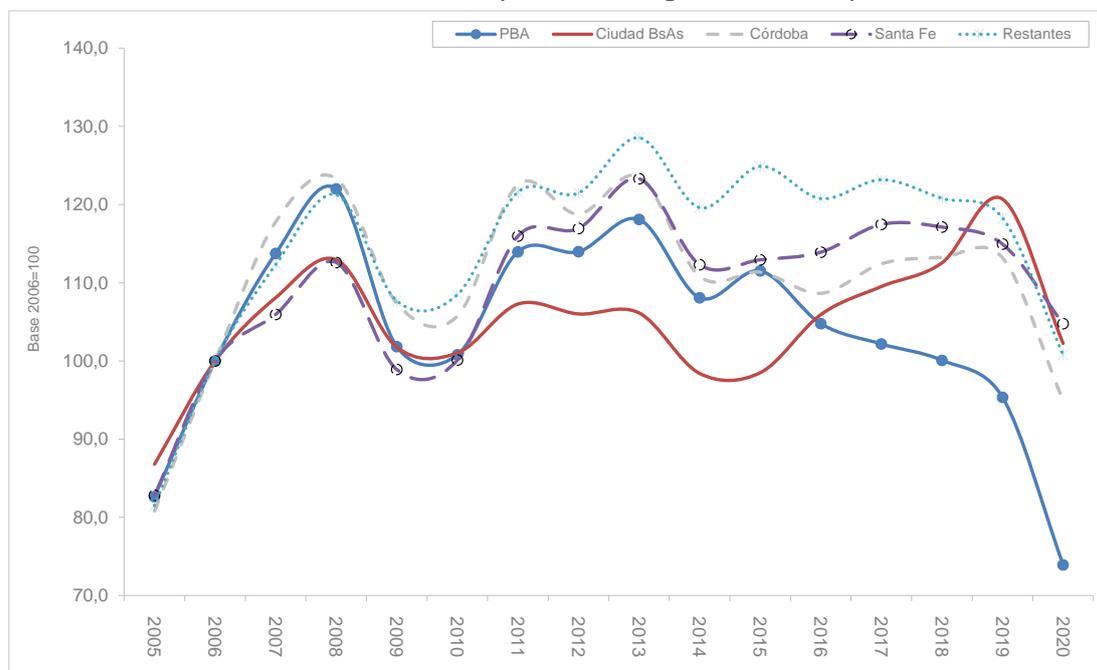
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Octubre 2020 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Como se viene señalando en estos Informes, ese comportamiento no ha hecho sino acentuar la brecha que, sobre todo a partir del 2016, comenzó a abrirse entre la evolución de la cantidad de empleadores en la Provincia de Buenos Aires y el resto de las jurisdicciones. De allí que **Buenos Aires sea, junto con las provincias patagónicas de Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego, una de las únicas 4 en donde la cantidad de empleadores es hoy menor que en 2005.**

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Nivel mensual. Octubre 2006 / 2020 (Índice Base Agosto 2006 =100)



Fuente: IERIC

En términos de la evolución de las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*, la disminución de la tasa de contratación no fue un fenómeno transversal, en la medida que **tanto Sociedad de Personas (-21,5% en Septiembre) como Otras (-6,8%) elevaron su ritmo de retroceso.** En términos relativos, fueron las Sociedades Anónimas las que más redujeron su tasa de contratación (-11,8% en Septiembre). Por su parte, **Unipersonales (-26,2% en Septiembre) sigue siendo la que más cae, por lo que su cantidad se aproxima cada vez más al de Sociedades de Responsabilidad Limitada (-11,5% en Septiembre).**

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2019 y 2020 (en cantidad y en %)

	oct-20	oct-19	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2020	Octubre 2019
Unipersonales	6.528	8.739	-25,3%	35,3%	39,3%
Sociedades Personas (2)	294	370	-20,5%	1,6%	1,7%
S.A.	4.307	4.868	-11,5%	23,3%	21,9%
S.R.L.	6.212	6.982	-11,0%	33,5%	31,4%
Otras (3)	1.177	1.269	-7,2%	6,4%	5,7%
Total	18.518	22.228	-16,7%	100,0%	100,0%

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.

Fuente: IERIC

Por su parte, el análisis por Tipo de Actividad no mostró heterogeneidad, en el sentido de que ambas tipologías redujeron su tasa de descenso; es decir, tanto **Constructoras/Contratistas (-15,8% en Octubre y -16,3% en Septiembre) como Subcontratistas (-24,5% en Octubre y -25,1% en Septiembre).**

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2019 y 2020 (en cantidad y en %)

	oct-20	oct-19	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2020	Octubre 2019
Constructoras/Contratistas	16.832	19.995	-15,8%	90,9%	90,0%
Subcontratistas	1.686	2.233	-24,5%	9,1%	10,0%
Total	18.518	22.228	-16,7%	100,0%	100,0%

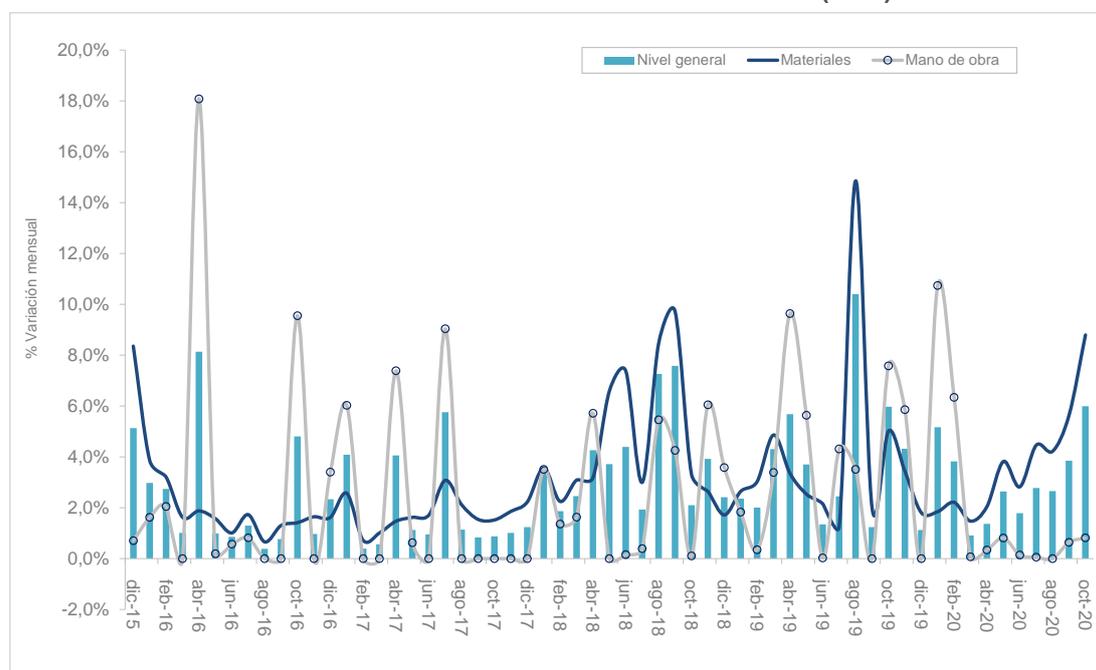
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre una suba del 6% mensual. Este fue el incremento más significativo desde igual mes del año pasado, cuando el salto devaluatorio que sucedió a las elecciones primarias disparó un nuevo movimiento abrupto de precios. Téngase presente además que estas variaciones no contemplan los costos incrementales derivados de la adecuación a los requerimientos estipulados para operar en el marco de la crisis sanitaria actual - como la puesta a disposición de transporte propio entre otros -, aunque sí incluye las erogaciones por la compra de los EPP.

El indicador manifiesta así un marcado proceso de aceleración en su tasa de variación. En Junio su incremento había sido del 1,8%, en Julio del 2,7%, en Agosto del 2,8% y en Septiembre del 3,8%. Esta aceleración está motorizada exclusivamente por el comportamiento del rubro *Materiales*. En efecto, este rubro observó un alza del 8,8% en Octubre, que sucedió a una del 5,6% en Septiembre y que constituyó la más pronunciada desde Agosto de 2019, cuando se había elevado más de un 14%. Exceptuando aquel registro, la de Octubre fue la suba más importante de toda la serie iniciada a fines de 2014. Por el contrario, el capítulo *Mano de obra* apenas se elevó un 0,8% mensual.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2015 – Octubre 2020 (en %)

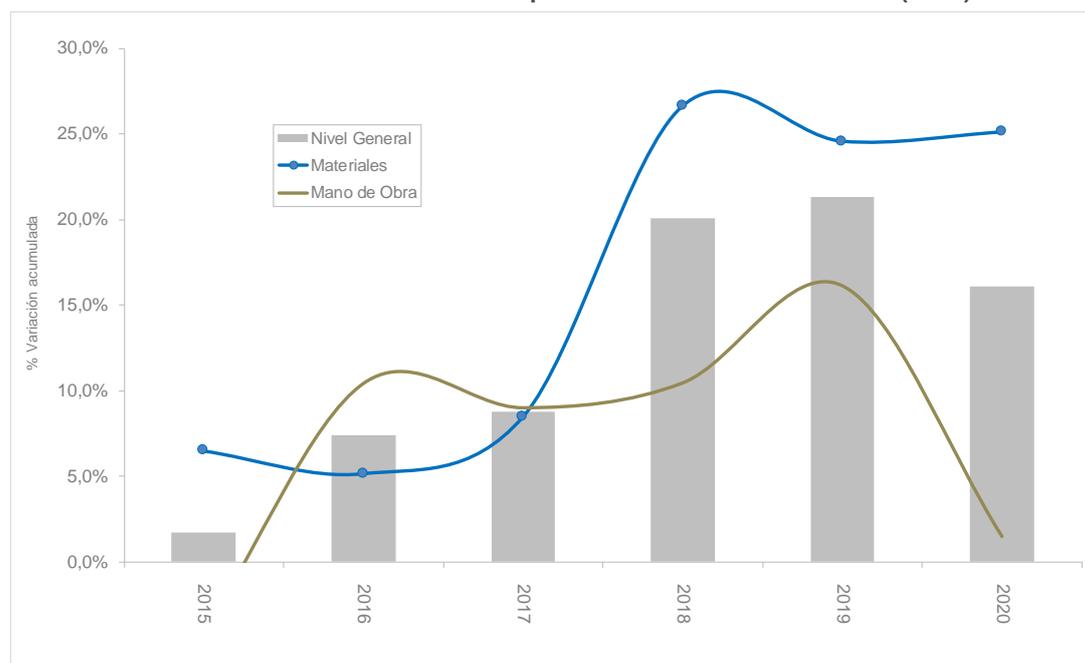


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

¹ En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proviendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

La divergencia que experimenta el comportamiento de estos rubros durante el segundo semestre del año queda aún mejor reflejada cuando se contempla la variación acumulada desde Junio a hoy. Así, mientras que durante el primer semestre del año la suba acumulada por el capítulo *Mano de obra* había incluso superado a la del rubro *Materiales* (19,4% y 15%, respectivamente), **de Junio a Octubre el capítulo Materiales acumuló un incremento del 25,1%**, variación que resultó incluso mayor que la correspondiente a igual período de 2019 (+24,6%). Por el contrario, **en ese lapso el rubro *Mano de obra* apenas se elevó un 1,5%**, contra el 16,2% de igual período de 2019. Es este capítulo, en consecuencia, el que da cuenta de la desaceleración que, aún sobre niveles elevados, refleja la variación interanual acumulada de los costos de construcción.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos.
Variación acumulada. Octubre respecto a Junio. Años 2015 / 2020 (en %)

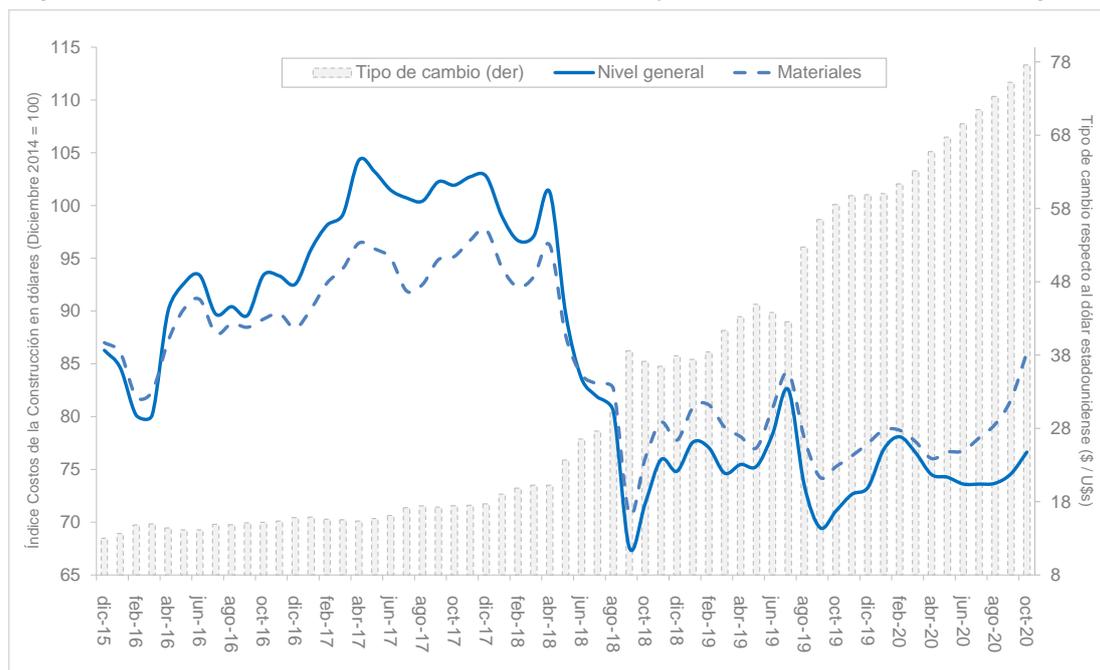


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

El acentuado ritmo de aumento del costo de los materiales viene superando holgadamente la tasa de depreciación que mes a mes experimenta el tipo de cambio oficial. Como consecuencia, a pesar de que el tipo de cambio en el mercado oficial se depreció en lo que va del año un 29,5%, **los costos de los Materiales medidos en dólares estadounidenses alcanzaron su máximo nivel desde Mayo de 2018**, cuando apenas se había iniciado el sendero devaluatorio que llevaría a que la cotización del tipo de cambio oficial fuese en Septiembre de 2019 un 219% más alta que en Diciembre de 2017.

Así, si el nivel general del ICC, medido en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, apenas recuperó el nivel de Febrero pasado, ello se debe a **la dinámica del rubro *Mano de obra*. Éste volvió a retroceder en Octubre, y alcanzó valores cercanos a los mínimos de la serie**, quedando tan sólo por encima de su nivel de Septiembre 2019, lo que supone una baja del 50,3% en relación al pico de Junio de 2015.

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Diciembre 2015 – Octubre 2020 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

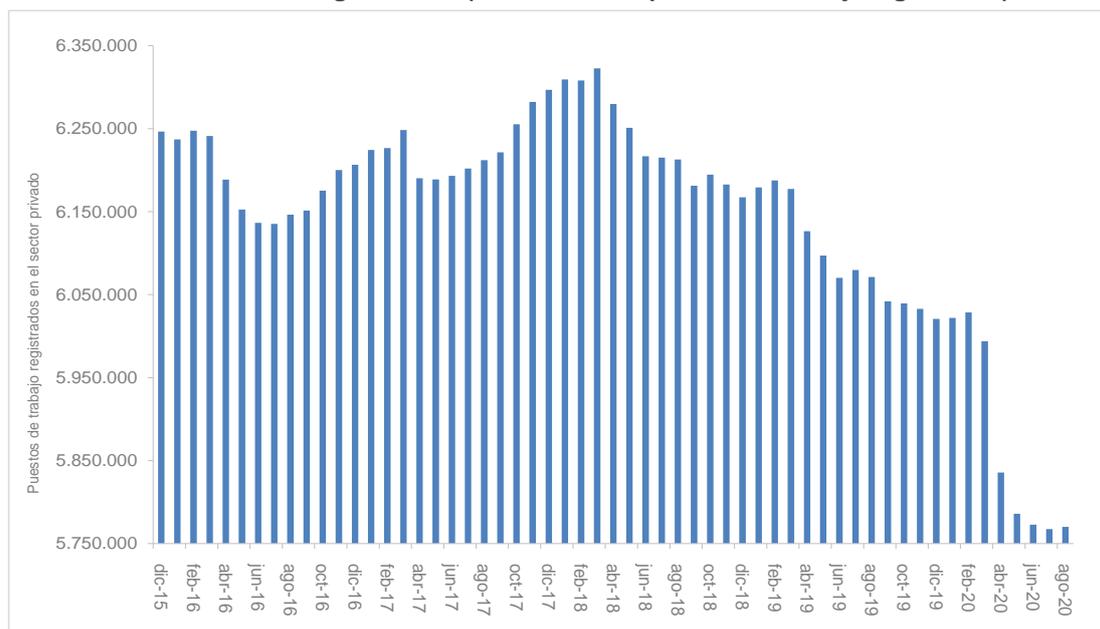


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisionarios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social mostraron en Agosto un incremento mensual de 2.643 empleos formales en el Sector Privado. Hasta aquí, esta variable acumulaba 5 meses de contracción consecutivos, dado que la revisión de los datos de Julio mostró para dicho mes una baja de 5.213 empleos formales (los datos originalmente publicados habían arrojado un alza de 7.399 puestos de trabajo). Durante ese período de 5 meses, la economía nacional perdió 261 mil empleos formales en el sector privado, quedando el nivel actual en poco más de 5,77 millones que, como se viene apuntando en estos informes, resulta prácticamente semejante al de 10 años atrás (en Octubre de 2010 eran 5,75 millones).

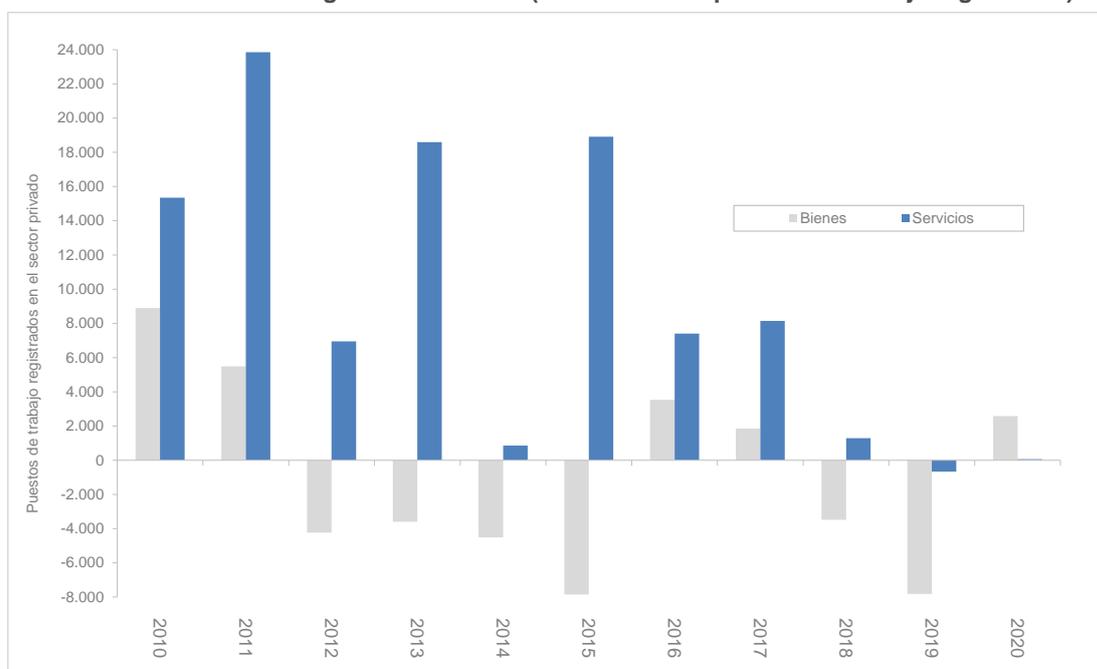
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2015 – Agosto 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El dato auspicioso es que el alza de Agosto (si bien, como se señaló, concierne a cifras provisionarias) contrasta con la caída observada en igual mes de los dos últimos años. Ello se debió, fundamentalmente, al **comportamiento de los Sectores productores de bienes, que en Agosto incorporaron 2.578 empleos formales**, lo que representó uno de los mejores Agosto de la última década, tan sólo superado por los registros de 2010, 2011 y 2016. Por el contrario, **los Sectores Productores de Servicios apenas sumaron 69 empleos formales**, marca tan sólo inferior a la de igual mes de 2019.

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector. Variación mensual. Agosto 2010 / 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

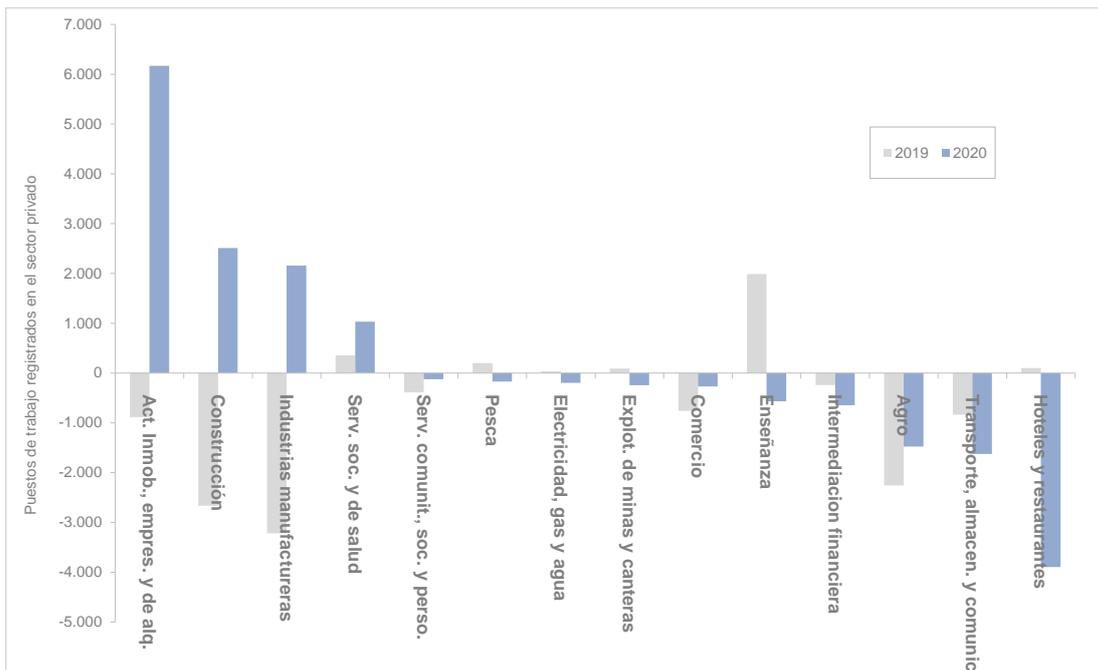


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Los Sectores responsables de la mejora con relación a años anteriores fueron principalmente dos: por un lado, el **Agro**, que evidenció una merma mensual menor, registro que fue tan sólo superado por los de igual período de 2016 y 2018. Y, por el otro, **la Industria manufacturera, que sumó en Agosto 2.157 empleos formales, la mejor marca desde el año 2011**. La dinámica de este sector muestra ya 3 meses consecutivos de recuperación, período durante el cual logró revertir la baja de Mayo, aunque no aún la inicial de Abril. No obstante, más allá de la comparación con lo acontecido durante los últimos 10 años, **fue la Construcción quien más empleos incorporó en Agosto**.

Muy distinto fue el escenario entre los *Sectores productores de servicios*, donde son varios los que experimentaron las bajas más importantes en, al menos, la última década. **Allí sobresalieron Hoteles y restaurantes (sector que perdió más de 58 mil empleos formales entre Marzo y Agosto) y Enseñanza, que redujo 567 puestos de trabajo, cuando durante el peor mes de Agosto de la última década había sumado más de 1.200**. También *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* e *Intermediación financiera* experimentaron su peor Agosto. Del otro lado, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* registró en Agosto la mayor cantidad de nuevos empleos formales desde 2015.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Agosto 2019 y 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

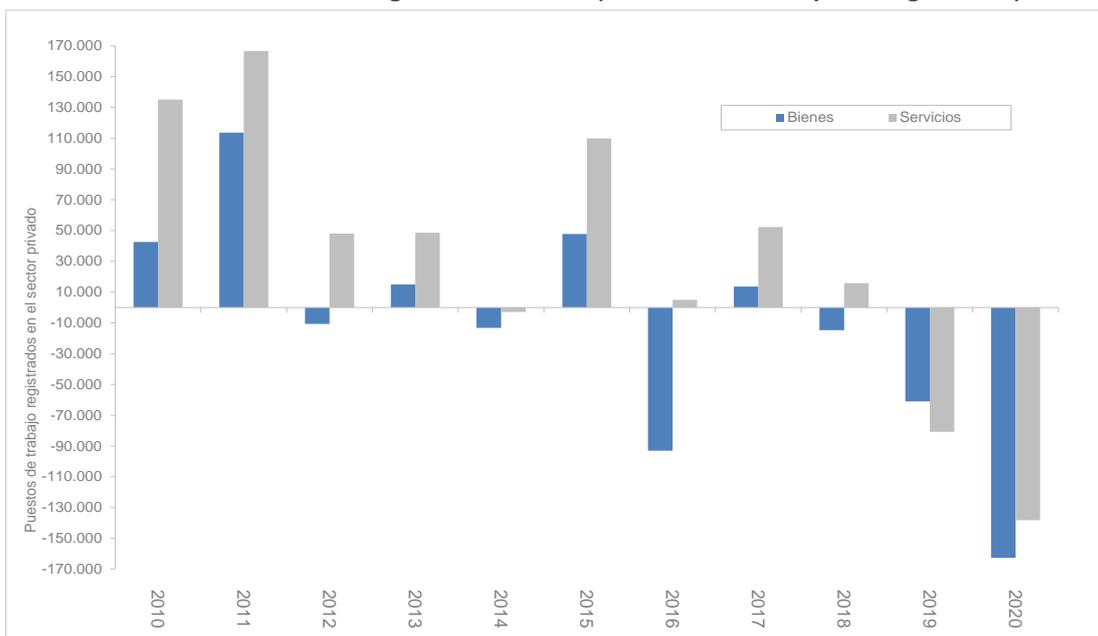


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Esta tendencia al freno de la caída del empleo se da, sin embargo, sobre la base de una fuerte contracción que, como se viene apuntando en estos Informes, lleva ya más de 2 años. Así, **la economía nacional perdió en los últimos 12 meses más de 300 mil empleos formales**, que se sumaron a los cerca de 142 mil que se habían perdido entre Agosto de 2018 y Agosto de 2019. En otras palabras, **la caída del empleo en los dos últimos años ascendió al 7,1%**.

Analizado tanto en términos absolutos como relativos, **la caída resultó más aguda para los Sectores productores de bienes. En los últimos 12 meses, estos sectores perdieron 162.201 puestos de trabajo, una merma del 8% (que supera el 10% cuando se compara con Agosto de 2018)**, mientras que en el caso de los Sectores productores de servicios fueron 138.283 los puestos perdidos (-3,4%, que alcanzó el 5,3% en relación a 24 meses atrás).

Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación interanual. Agosto 2010 / 2020 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Es en esta mirada de más largo plazo donde se advierte la magnitud de la contracción del empleo que viene experimentando la Industria de la *Construcción*. **Con una caída cercana al 28% (que supera el 30% cuando se compara con igual mes de 2018), equivale a casi 15 puntos porcentuales más que el segundo sector con mayor nivel de pérdida, que es *Hoteles y Restaurantes* (-12,9%). La Construcción explica así el 76,2% de los empleos formales que dejaron de existir en el último año entre los *Sectores productores de bienes*, y el 41,2% de los de la economía en general.**

Gráfico XXII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación interanual. Agosto 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

► Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2020²

El empleo agregado en la Construcción

De conformidad con el resto de los indicadores de actividad sectorial, el empleo en la construcción evidenció un nuevo crecimiento en el mes de Septiembre. Según los datos disponibles al momento de la elaboración del presente, de carácter provisorio, **la cantidad de puestos de trabajo registrados se incrementó un 3,1% (+8000 trabajadores) en relación a Agosto, en lo que constituye la recuperación más significativa desde el inicio de la pandemia** y la primera vez que se observan dos meses de variación positiva de manera consecutiva desde inicios del 2018.

Tras este incremento, el volumen de ocupación superó por primera vez la barrera de los 280 mil y se ubicó en **282.054 puestos de trabajo registrados (datos provisorios)**, el mayor nivel desde Marzo próximo pasado.

**Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Septiembre 2019 - 2020 (en cantidad, en pesos y variación %)**

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2019					
Septiembre	397.065	30.864	12.944	-5,7%	44,3%
Octubre	388.164	34.316	14.547	-6,9%	53,7%
Noviembre	378.009	35.569	15.484	-8,4%	58,8%
Diciembre	357.311	51.362	23.948	-11,0%	56,7%
2020					
Enero	343.671	40.022	17.072	-15,1%	65,0%
Febrero	337.208	41.412	16.973	-18,7%	76,8%
Marzo	317.672	39.100	15.717	-24,3%	50,5%
Abril	273.111	33.620	13.839	-34,6%	27,9%
Mayo	268.807	35.922	14.629	-35,6%	16,1%
Julio	272.283	54.462	52.676	-33,8%	33,8%
Julio	268.558	38.764	15.794	-34,3%	26,6%
Agosto	273.680	37.918	15.053	-32,6%	16,1%
Septiembre	282.054	39.394	15.724	-29,0%	27,6%
% Var. Ene - Sep '09 / '08	-9,5%	15,5%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Sep '10 / '09	-1,4%	22,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Sep '11 / '10	9,8%	38,4%	48,7%	-	-
% Var. Ene - Sep '12 / '11	-3,2%	31,8%	63,7%	-	-
% Var. Ene - Sep '13 / '12	-2,0%	23,5%	16,5%	-	-
% Var. Ene - Sep '14 / '13	-2,5%	24,5%	11,8%	-	-
% Var. Ene - Sep '15 / '14	7,7%	26,5%	26,2%	-	-
% Var. Ene - Sep '16 / '15	-11,1%	27,9%	25,2%	-	-
% Var. Ene - Sep '17 / '16	8,6%	37,2%	35,3%	-	-
% Var. Ene - Sep '18 / '17	4,7%	24,4%	26,4%	-	-
% Var. Ene - Sep '19 / '18	-2,1%	46,3%	49,8%	-	-
% Var. Ene - Sep '20 / '19	-28,7%	35,7%	53,6%	-	-

Nota: La información correspondiente a Septiembre es provisorio y se encuentra sujeta a posible modificaciones.

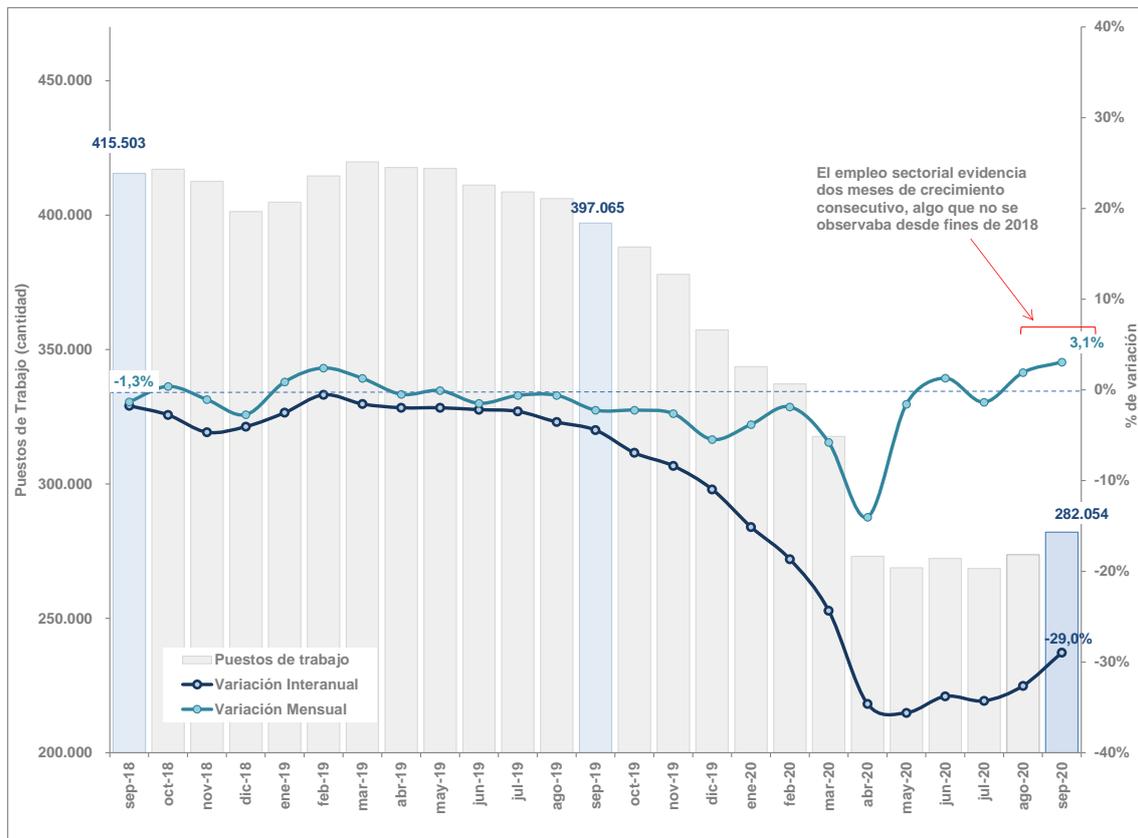
* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En este escenario, la comparativa interanual también exhibió una nueva mejora. Tras dos meses consecutivos de desaceleración, **la tasa de caída se ubicó en un nivel de 29%, recortando 5,3 p.p. con relación al ritmo de contracción observado en Julio pasado** (ver Gráfico I).

² La información correspondiente al mes de Septiembre es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones. En particular durante el mes bajo análisis esta información preliminar se encuentra afectada por la dinámica de las presentaciones realizadas, resultando previsible correcciones mayores que las habituales.

Gráfico I- Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Septiembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)

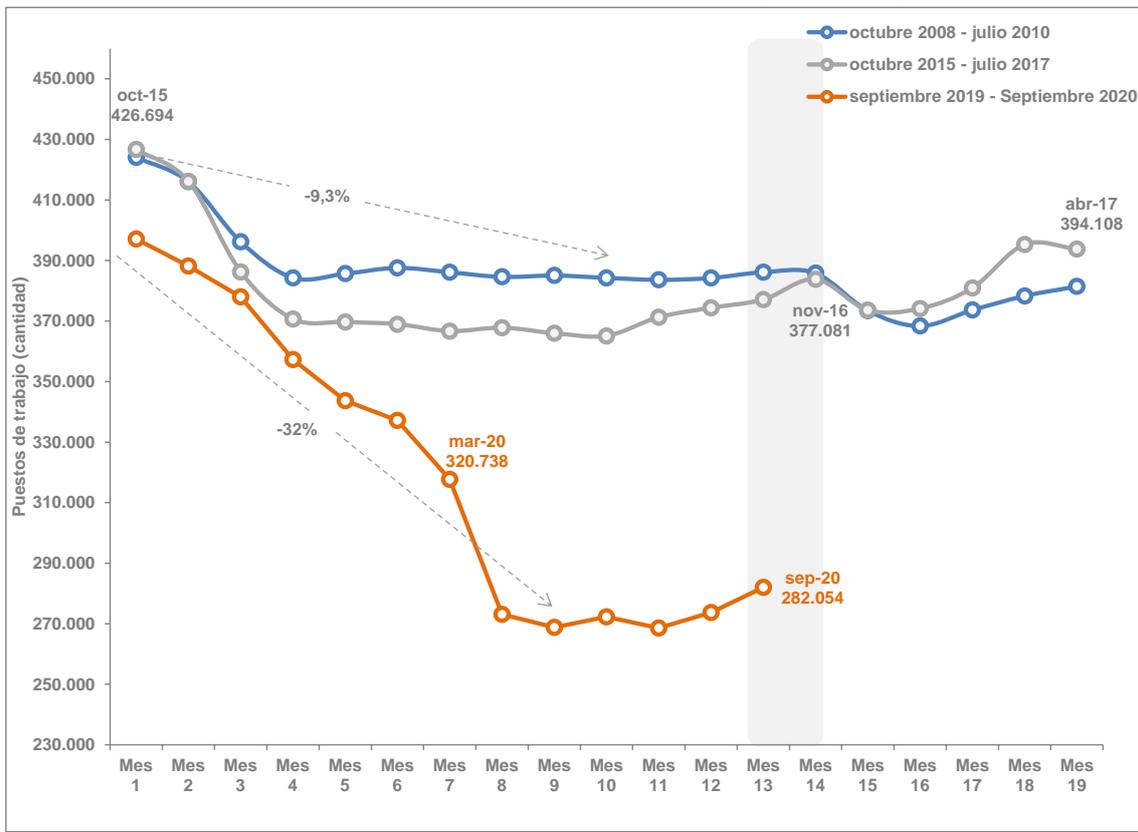


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Si bien esta performance de recuperación del volumen de ocupación resulta por sí un dato positivo, no puede perderse de vista que se produce en un **nivel que continúa siendo históricamente bajo**, siendo que Septiembre constituye el **quinto mes consecutivo en donde el mismo se mantiene por debajo de la marca de los 300.000**.

Como hemos abordado en ediciones previas del presente Informe, el actual panorama sectorial combina los efectos esperables de la crisis desatada por la emergencia sanitaria con el contexto previo que atravesaba el sector. Esto porque la industria de la construcción ya venía atravesando un sendero contractivo, aún con anterioridad a la crisis abierta por la pandemia del COVID-19 cuya irrupción, lógicamente, reforzó los efectos negativos de dicho difícil contexto. Considerando lo ocurrido hasta el mes de Julio el sector totaliza una pérdida de aproximadamente 140 mil puestos de trabajo en los anteriores 12 meses, de los cuales la mitad corresponden al trimestre Marzo, Abril y Mayo y sin que a posteriori se haya asistido a una recuperación significativa (Ver Gráfico II). En Septiembre la caída interanual se ha recortado a 115 mil puestos, valor menor pero aún muy importante como reflejo de la situación del sector.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Períodos seleccionados desde Octubre 2008 (en cantidad)



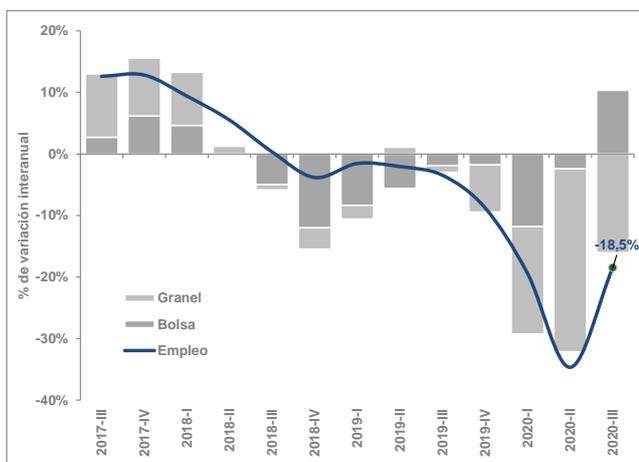
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El análisis conjunto de la evolución del consumo de Cemento Portland y del volumen de empleo registrado ofrece algunos elementos adicionales para la caracterización de la coyuntura del sector. Como se ilustra en el Gráfico III, el comportamiento del consumo de este insumo característico de la actividad de la construcción ha sido marcadamente heterogéneo a lo largo del segundo y del tercer trimestre del año. En particular, lo que hasta el segundo trimestre de 2020 era una caída significativamente menos pronunciada en la modalidad bolsa con relación a lo observado a granel se transformó en un incremento interanual de la primera durante el tercer trimestre del año. En otras palabras, **el consumo de cemento en bolsa entre los meses de Julio a Septiembre de 2020 resultó 36,4% superior a la verificada en igual período del 2019.**

Algo similar se verifica en lo que hace a la evolución acumulada durante los primeros 9 meses del año. En el Gráfico IV se ilustra con claridad que la contracción observada en 2020, vinculada principalmente al escenario abierto por los efectos sobre la actividad económica derivados de la pandemia desatada por el COVID-19 y las medidas de restricción impuestas para contener su propagación, **recayó sobre los despachos a granel cuyo volumen fue 48,7% inferior al observado en 2019.**

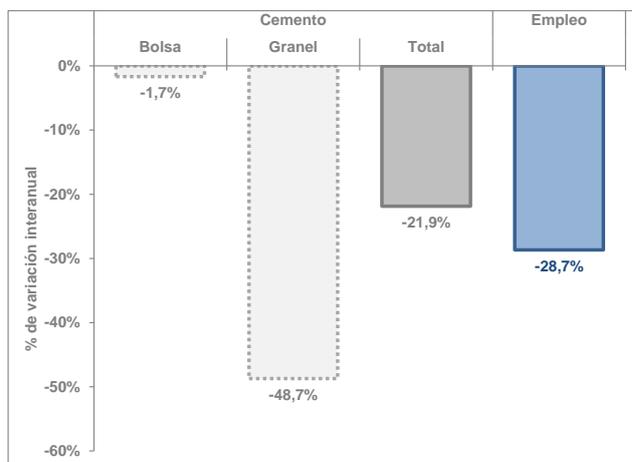
Así, si bien cierta parte de la actividad sectorial se ha mantenido aún en el escenario caracterizado por la mayor rigidez en términos de medidas de aislamiento social obligatorio **la reactivación se relaciona principalmente con los segmentos vinculados a las obras de refacciones y pequeños proyectos de autoconstrucción, tradicionalmente demandantes de cemento en bolsa y con baja incidencia en lo que hace a la creación de empleo registrado.**

Gráfico III–Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland por tipo de envase. Variación interanual. Tercer trimestre 2017 –2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

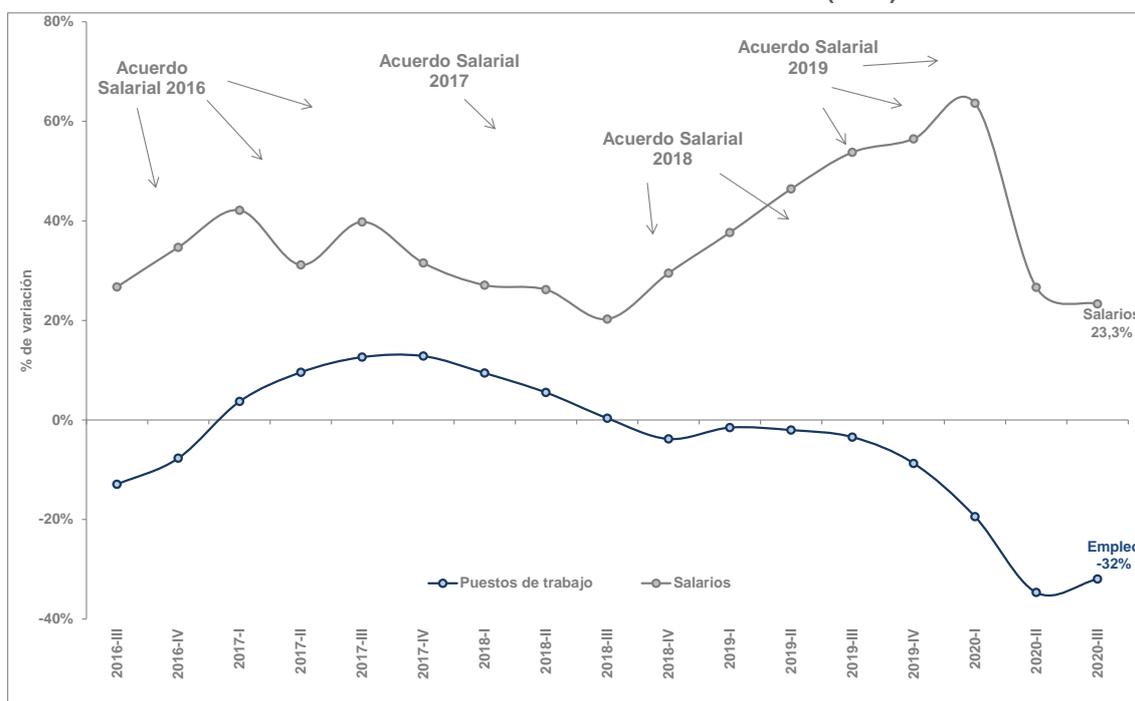
Gráfico IV–Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de Cemento Portland por tipo de envase. Variación interanual acumulada. Septiembre 2020



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Durante el mes de Septiembre, la media salarial percibida por los trabajadores del sector ascendió a \$39.393,6, marcando un nivel levemente superior al del mes precedente (+3,9%) y un ritmo de crecimiento del 27,6% interanual, similar al observado en Julio pasado.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Tercer trimestre 2016 - 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como acontece en el resto de los sectores económicos, la desaceleración de la pauta de incremento salarial tras la emergencia de la crisis abierta por la pandemia del COVID-19 ha resultado sensible. En la construcción en particular, se combinan los efectos de las diferencias entre los meses de aplicación de los incrementos de Básicos de Convenio (ya que hasta principios de 2020 la dinámica salarial se encontraba sostenida por los aumentos previstos en la negociación paritaria de 2019) y la aplicación del pago de las prestaciones no remunerativas, efectivas en aquellos casos en que el trabajador se haya visto impedido de prestar tareas por razones ajenas a su voluntad, que se mantuvieron vigentes en el mes de

Septiembre (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección El salario en la Construcción). Esto ha marcado al menos una estabilización en el tercer trimestre del año, luego de la desaceleración de la pauta de crecimiento de la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados verificada en el segundo trimestre de 2020 (ver Gráfico V)

Empleo por tamaño de empresa

La recuperación observada en Septiembre se explicó tanto por el crecimiento en los planteles de firmas constructoras como por el mayor número de empleadores registrados. El indicador de empleo medio se ubicó en los 10,7 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando una leve expansión del 1% en relación a lo observado en Agosto pasado.

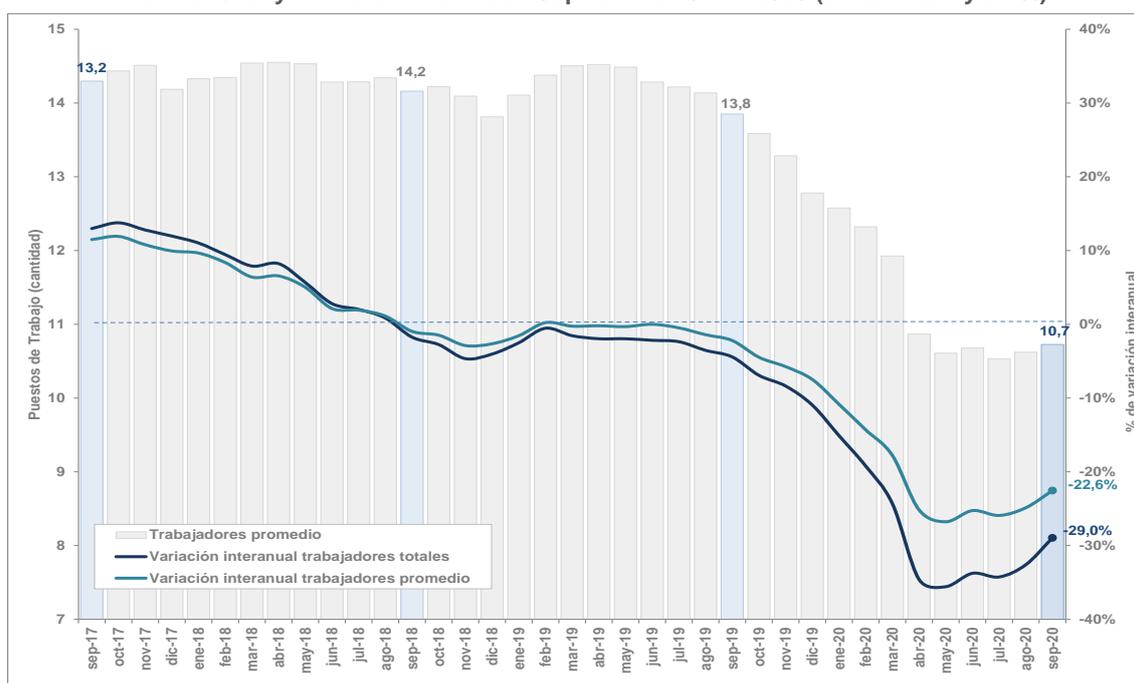
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Septiembre 2020 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	57.644	32.293,8	77,2%	2,8	20,4%	0,5%	-9,1%
10 a 19 Empl.	39.011	32.778,3	11,2%	13,3	13,8%	0,4%	-18,3%
20 a 49 Empl.	58.743	36.160,0	7,6%	29,5	20,8%	1,7%	-24,8%
50 a 79 Empl.	30.639	39.534,7	1,9%	60,8	10,9%	5,8%	-27,8%
80 a 99 Empl.	13.623	39.521,3	0,6%	87,7	4,8%	11,1%	-31,0%
100 a 199 Empl.	35.439	45.852,7	1,0%	131,5	12,6%	4,1%	-35,2%
200 a 299 Empl.	17.159	50.193,5	0,3%	234,9	6,1%	8,4%	-30,0%
300 a 499 Empl.	12.707	48.459,7	0,1%	374,3	4,5%	-0,6%	-47,5%
500 o Más Empl.	17.089	62.674,9	0,1%	854,4	6,1%	8,0%	-59,5%
Total	282.054	39.393,6	100,0%	10,7	100,0%	3,1%	-29,0%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En términos de la comparativa interanual, como se ilustra en el Gráfico VI, la recuperación viene siendo comparativamente más rápida en lo que hace al volumen de empleadores, motivo por el cual la brecha entre la contracción interanual del indicador de tamaño promedio y la correspondiente al volumen total de ocupación se redujo en los últimos dos meses.

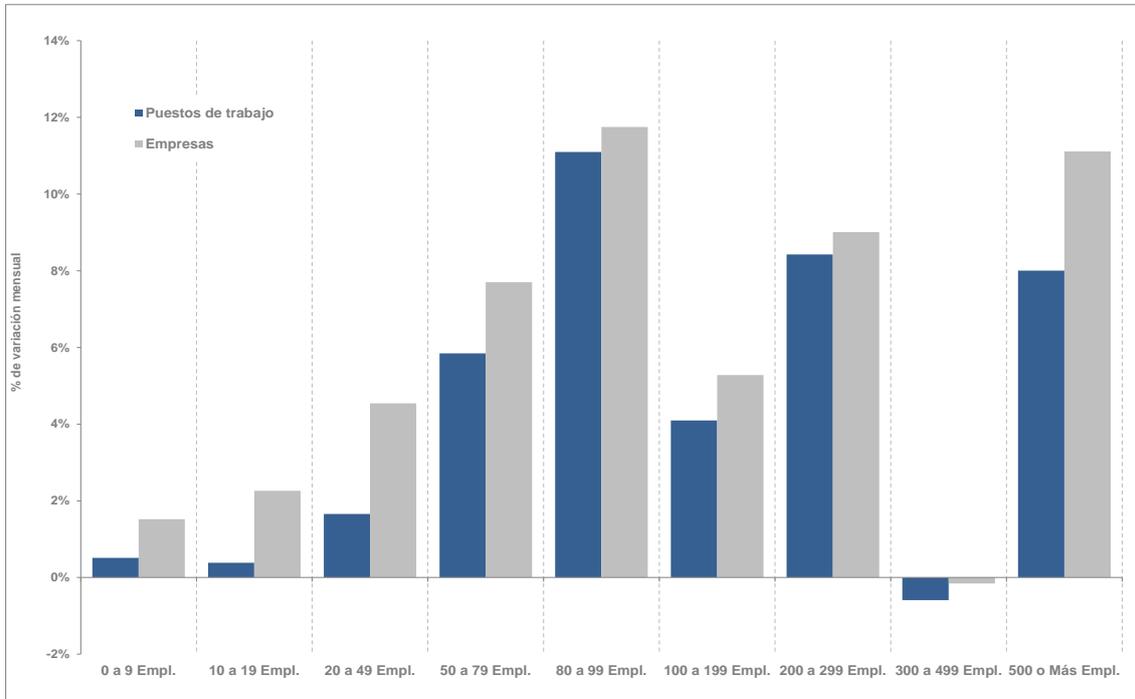
Gráfico VI- Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2017 – 2020 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El aporte de la incorporación de nuevos empleadores al aumento de la ocupación en Septiembre se ilustra con claridad en el Gráfico VII. Así, los desplazamientos de empresas entre segmentos han resultado más significativos para explicar el incremento del empleo en todos los segmentos de ocupación, **especialmente en la franja de las empresas de mayor porte (500 o más puestos de trabajo registrados).**

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Septiembre 2020 (en cantidad y en %)

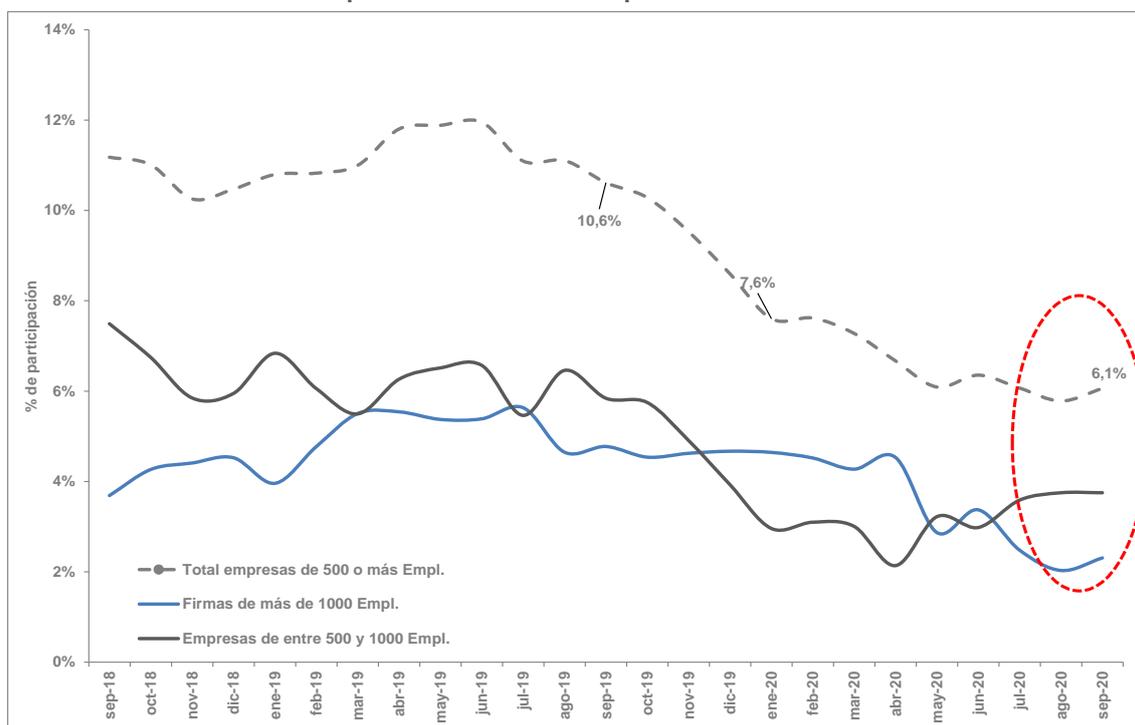


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En otras palabras, el leve aumento de la cantidad de puestos de trabajo registrados en las grandes empresas constructoras (firmas con plantel igual o superior a 500 empleados), **impulsado como se vio por el crecimiento de los planteles que hasta el mes de Agosto se encontraba en segmentos inferiores, permitió mantener la estabilización en lo que hace a la participación de las grandes empresas constructoras en la estructura del empleo sectorial.**

Como se ilustra en el Gráfico VIII, **durante Septiembre 6,1% del total de puestos de trabajo en la industria de la construcción estaban registrados en establecimientos de 500 o más trabajadores**, lo que supone un nivel similar al observado en los dos meses anteriores. Esta estabilización, no obstante, se produce a niveles históricamente bajos que representan una **proporción que es prácticamente la mitad de la verificada un año atrás.**

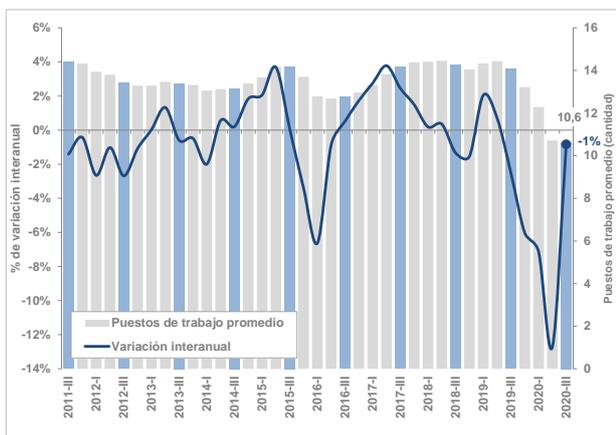
Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Septiembre 2018 - 2020



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

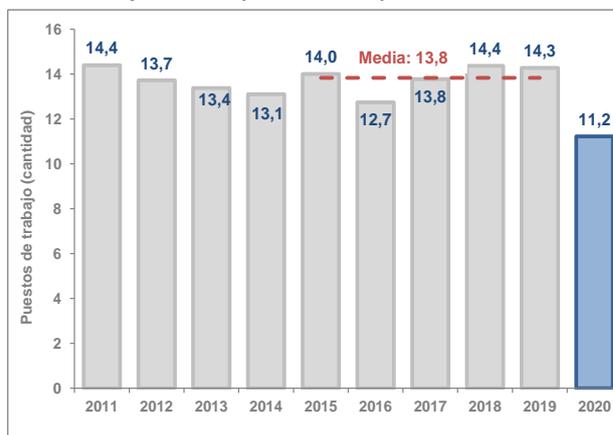
De acuerdo con lo exhibido en el Gráfico X, el promedio correspondiente a los ocho meses del corriente año arroja un total de 11,2 puestos de trabajo registrados lo que supone que este indicador se mantiene 18,8% por debajo de la media correspondiente al último lustro.

Gráfico IXI - Construcción Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel y variación interanual. Tercer trimestre 2011 - 2020



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Septiembre (en cantidad). 2011 - 2020



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La situación del empleo sectorial por provincia

El análisis a nivel nacional del comportamiento del empleo exhibe una evolución positiva en una amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional.

Fueron apenas 5 distritos los que presentaron un volumen de ocupación inferior al del mes precedente, concentrados en las regiones de Cuyo y NOA, al tiempo que otras 2 jurisdicciones presentaron variaciones poco significativas en términos estadísticos.

Cuadro III- Construcción Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación Abril-Septiembre 2020 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Abril 2020	Mayo 2020	Junio 2020	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	55.646	53.154	52.395	50.480	51.095	52.373	2,5%	-35,3%	-31,9%
Buenos Aires	79.121	77.681	77.873	76.457	77.857	80.823	3,8%	-32,5%	-31,9%
GBA	52.400	50.922	50.497	49.223	49.852	51.627	3,6%	-33,1%	-30,6%
Resto Bs. As.	26.721	26.759	27.376	27.234	28.005	29.196	4,3%	-31,5%	-28,8%
Catamarca	1.344	1.431	1.471	1.454	1.533	1.566	2,1%	-16,0%	-20,9%
Chaco	2.779	2.842	2.977	3.103	3.412	3.654	7,1%	-17,1%	-29,6%
Chubut	7.720	7.619	7.713	7.259	7.348	7.781	5,9%	-13,3%	-11,0%
Córdoba	17.298	16.560	18.111	18.616	19.551	20.564	5,2%	-23,2%	-34,1%
Corrientes	4.225	4.375	4.480	4.549	4.733	5.086	7,5%	-6,9%	-16,4%
Entre Ríos	4.902	4.944	4.992	5.262	5.480	5.559	1,4%	-17,4%	-28,3%
Formosa	2.933	2.923	2.930	2.919	2.991	3.044	1,8%	-19,0%	-21,4%
Jujuy	2.459	2.574	2.403	2.468	2.403	2.306	-4,1%	-34,5%	-30,0%
La Pampa	1.743	1.784	1.893	1.946	1.917	2.070	8,0%	-15,3%	-22,3%
La Rioja	659	642	705	752	814	790	-2,9%	-44,1%	-47,7%
Mendoza	8.086	8.501	8.661	8.493	8.436	8.582	1,7%	-42,0%	-38,8%
Misiones	5.094	5.071	5.237	5.351	5.646	6.356	12,6%	-16,1%	-27,7%
Neuquén	10.675	10.120	10.234	9.516	9.941	10.015	0,7%	-27,9%	-23,6%
Río Negro	6.021	5.857	5.940	5.903	5.834	6.015	3,1%	-12,6%	-14,2%
Salta	5.526	5.716	6.100	5.651	5.756	5.743	-0,2%	-26,1%	-17,6%
San Juan	6.131	5.960	6.086	6.229	6.387	6.782	6,2%	-24,7%	-31,8%
San Luis	2.537	2.597	2.671	2.611	2.544	2.480	-2,5%	-38,1%	-38,0%
Santa Cruz	4.207	4.236	4.330	4.160	4.238	4.373	3,2%	-4,2%	1,0%
Santa Fe	26.431	26.171	26.901	27.567	28.074	28.452	1,3%	-23,5%	-26,2%
Sgo. del Estero	5.905	5.905	5.977	5.876	5.797	5.814	0,3%	-15,2%	-14,6%
Tierra del Fuego	1.323	1.336	1.153	1.047	1.011	1.119	10,7%	-36,9%	-35,8%
Tucumán	6.433	7.036	7.293	7.279	7.494	7.416	-1,0%	-19,8%	-20,9%
Sin Asignar	3.913	3.772	3.757	3.610	3.388	3.291	-2,9%	-55,3%	-40,2%
Total	273.111	268.807	272.283	268.558	273.680	282.054	3,1%	-29,0%	-28,7%

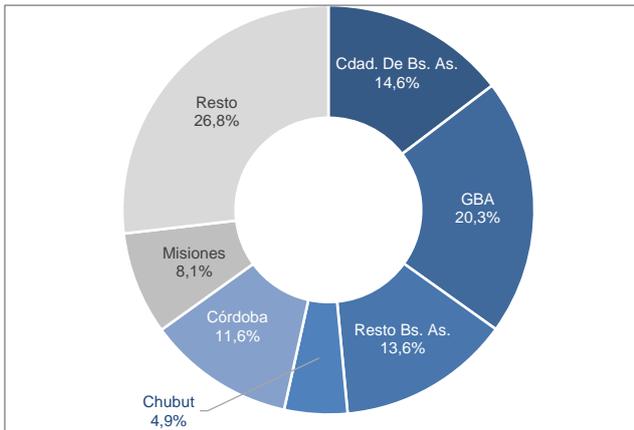
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A nivel del empleo agregado, probablemente **el dato más importante sea que los distritos que conforman las grandes jurisdicciones se mantuvieron dentro del sendero de recuperación** que ilustra el impacto favorable del progresivo relajamiento de las medidas de aislamiento social preventivo sobre la actividad sectorial.

Como se ilustra en el Gráfico XI, **las grandes jurisdicciones fueron protagonistas en materia de creación de puestos de trabajo registrados en Septiembre, al punto que 6 de cada 10 nuevos puestos se localizaron en estos distritos.**

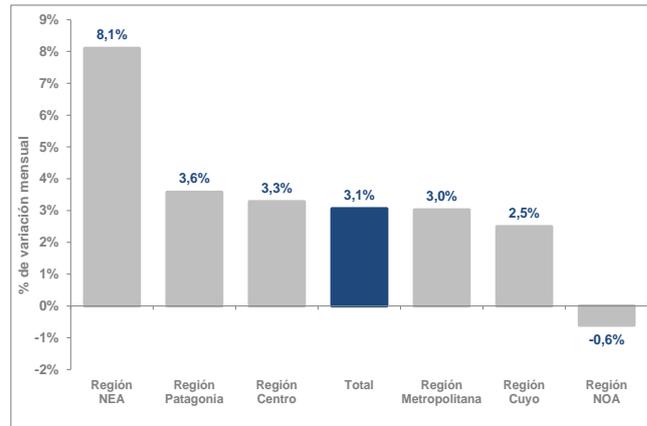
De todas maneras, **este aporte realizado por los distritos de mayor envergadura a nivel nacional estuvo en línea con la participación de estas jurisdicciones en la estructura del empleo sectorial.** Así, tanto la Región Centro, como la Metropolitana mantienen un ritmo de crecimiento similar al de la media nacional y continúan sin configurarse en distritos que impulsen la recuperación de la ocupación sectorial. En Septiembre, **el crecimiento más significativo fue el de los distritos de la Región NEA, impulsados principalmente por lo acontecido en la Provincia de Misiones, la que exhibió un incremento del 12,6%** en el nivel de ocupación registrada (ver Gráfico XII).

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Septiembre 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

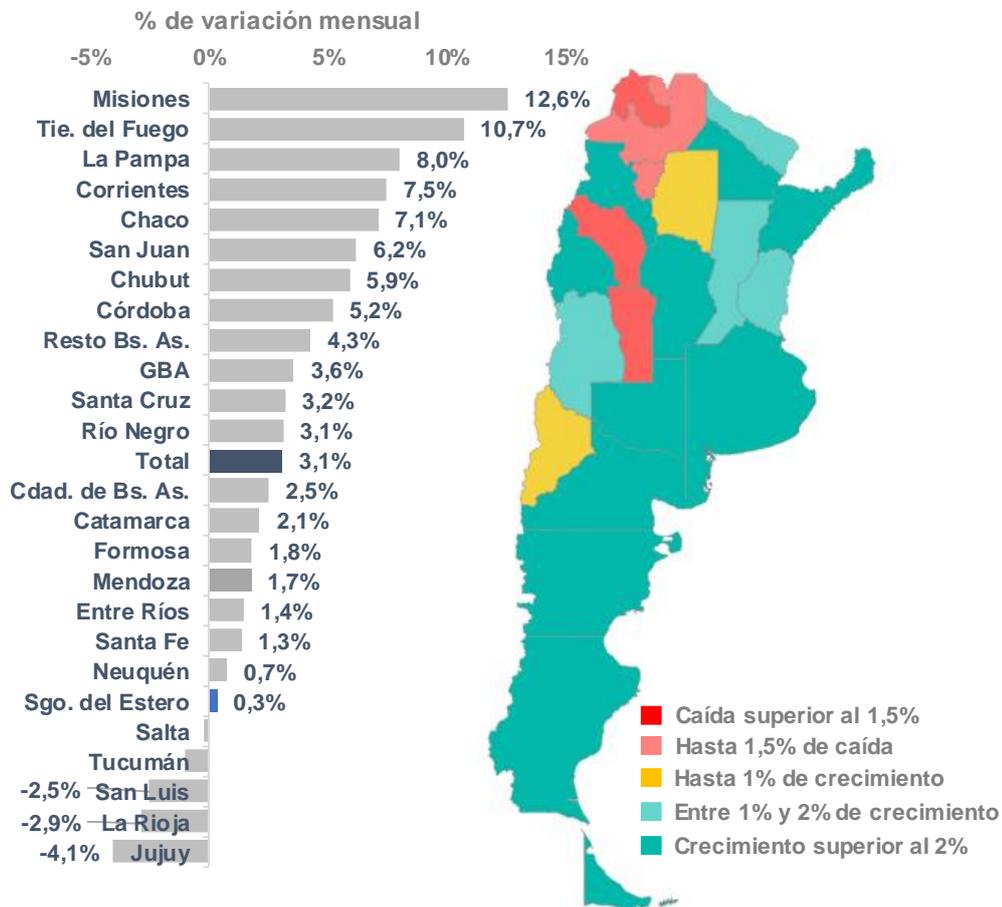
Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo por región. Variación mensual. Septiembre 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

El Gráfico XIII presenta el resumen del empleo sectorial a nivel nacional durante Septiembre 2020. Como se adelantara, **fueron apenas 5 los distritos que experimentaron caídas en la cantidad de puestos de trabajo registrados (Jujuy, La Rioja, San Luis, Tucumán y Salta)**. En el extremo opuesto, además del referido crecimiento observado en Misiones, **también se verificó una recuperación significativa en la Provincia de Tierra del Fuego en donde la expansión alcanzó el 10,7% mensual**.

Gráfico XIII- Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Septiembre 2020 (en cantidad y en %)



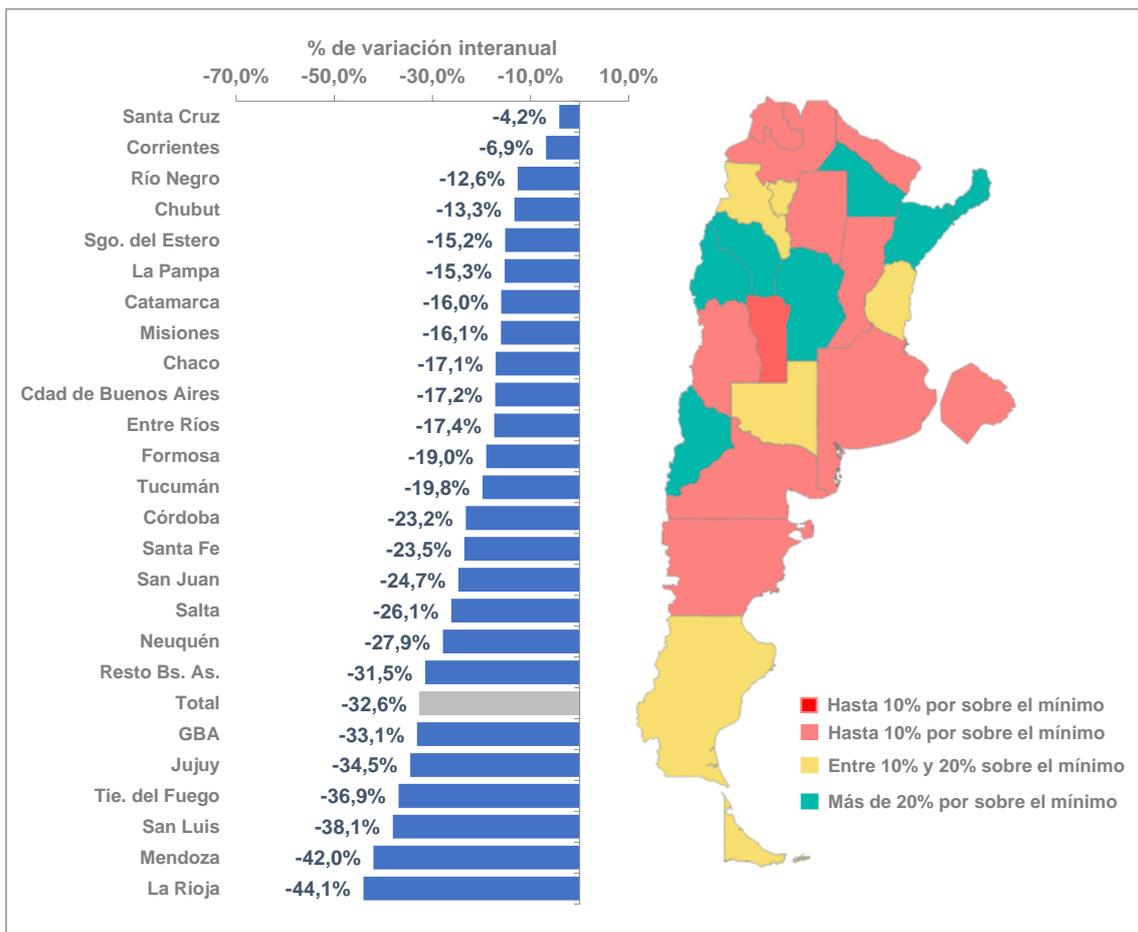
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El panorama de más largo plazo nos muestra un escenario de progresiva superación del momento de mayor impacto de la crisis. Como se ilustra en el Gráfico XIV, si bien **la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un volumen de ocupación inferior al observado en igual mes de 2019** (sector izquierdo del gráfico) existe una proporción cada vez mayor de jurisdicciones que exhiben una **recuperación por sobre los mínimos registros de actividad**, observados durante Mayo y Junio de este año.

En la comparativa interanual, **los niveles más significativos de caída continúan siendo los de las provincias de La Rioja y Mendoza** en donde el volumen de ocupación sectorial en Septiembre representó un 44,1% y un 42% de contracción, respectivamente.

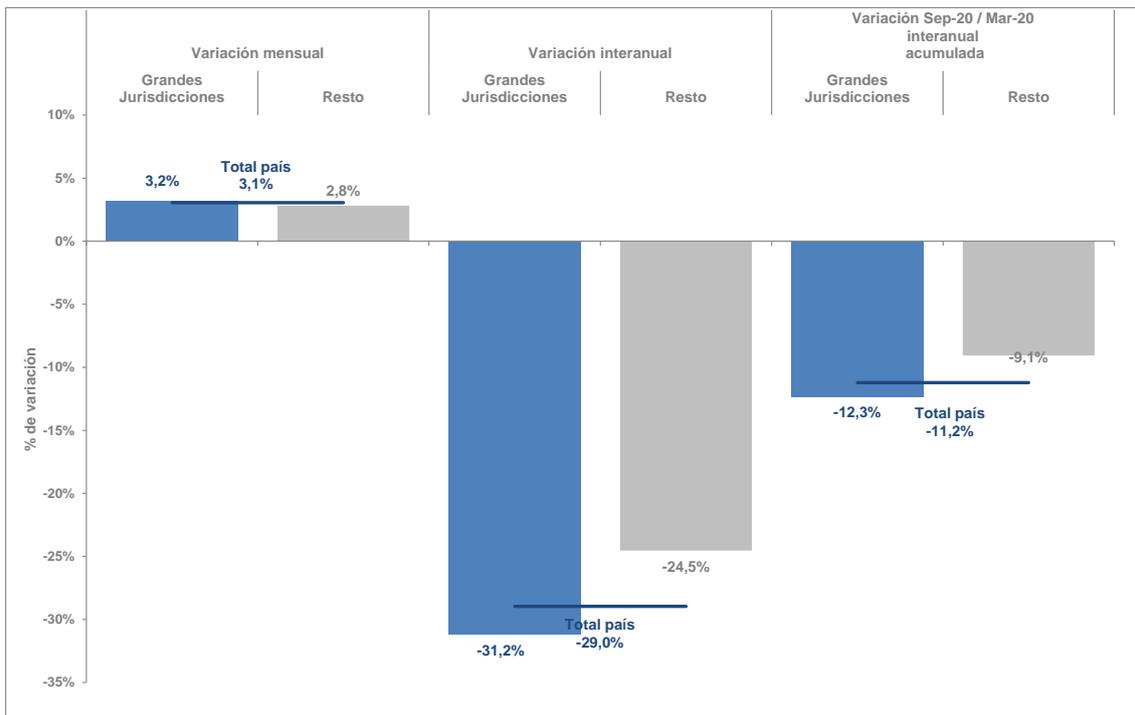
Por otro lado, apenas **un único distrito (San Luis) exhibió en el mes bajo análisis su nivel mínimo de ocupación sectorial**, al tiempo que 10 jurisdicciones ostentan un volumen de ocupación hasta 10% superior al referido valor mínimo para la serie que inicia en Julio de 2007.

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual y con relación al valor mínimo de la serie iniciada en Julio de 2007. Septiembre 2020 (en % y en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XV- Construcción. Grandes jurisdicciones, Resto del país y total. Variación. Septiembre 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

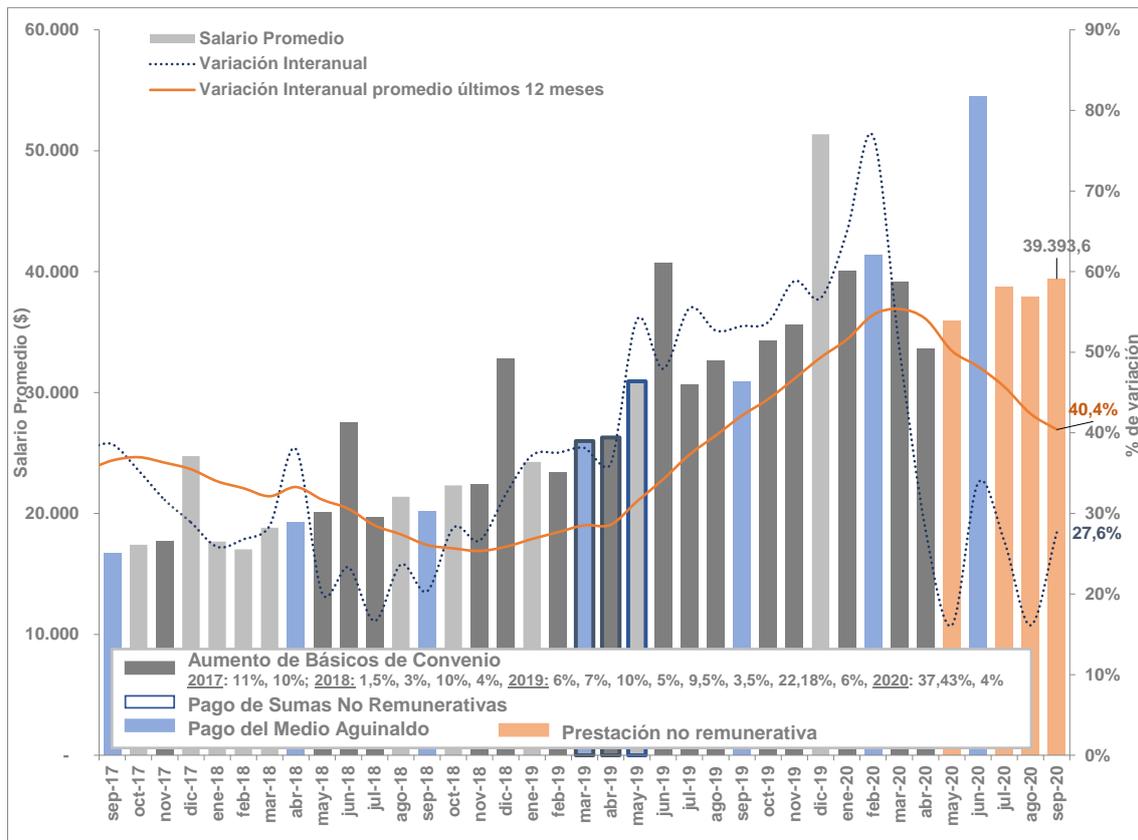
El salario en la Construcción

Durante el mes de Septiembre, la media salarial percibida por los trabajadores del sector ascendió a \$ 39.393,6, marcando un nivel similar al del mes de Julio y un ritmo de crecimiento del 27,6% interanual, el más bajo desde Mayo último.

Al igual que lo comentado para el caso del nivel de ocupación, el panorama salarial se encuentra afectado por el contexto vinculado a la pandemia del COVID-19. El complejo escenario actual combina la brecha temporal abierta en materia de negociación paritaria y la imposibilidad de prestar tareas por parte de un sector de los trabajadores, hecho que afecta la percepción de componentes vinculados a la producción (como la cantidad de días trabajados y el pago de horas extra). Sobre este particular, **en el mes de Septiembre continuó vigente el pago de prestaciones no remunerativas, aplicables en aquellos casos en que el trabajador se haya visto impedido de prestar tareas por razones ajenas a su voluntad.** Son equivalentes al 75% del salario neto incluido el adicional por presentismo y otros adicionales que el trabajador debiera percibir de haber prestado tareas durante el período en cuestión.

En este contexto, **la dinámica salarial se mantiene relativamente estable en términos de nivel y continúa con una pronunciada desaceleración del ritmo de crecimiento interanual.** Esto se refleja en la tasa promedio de los últimos 12 meses que se ubica en el orden del 40,4% en Septiembre, el nivel más bajo desde el mes de Septiembre de 2019 (ver Gráfico XVI).

Gráfico XVI - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Septiembre 2017 – 2020 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones correspondientes a Octubre de 2019 y Enero 2020 son aplicables sobre los salarios vigentes al mes de Abril de 2019.

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Para los meses subsiguientes, cabe esperar una recuperación de la pauta salarial alimentada en primera instancia por el **nuevo acuerdo alcanzado en el ámbito paritario** así como por la progresiva mejora del escenario de la actividad sectorial.

En relación al primer punto fue alcanzado un nuevo acuerdo a finales del mes de Octubre en el que se prevé establecer nuevos incrementos a partir del mes de Noviembre de 2020. En específico se pautaron dos tramos de aumentos: **El primero del 25% aplicable en Noviembre y el segundo del 33% a partir de Febrero de 2021**. En ambos casos, los incrementos se calculan en base a los niveles salariales vigentes al 31 de Octubre de 2020 y **absorben en su totalidad la suma fija otorgada por el Decreto N° 14/2020**.

A nivel del comportamiento de la ocupación por franja salarial no se observan variaciones significativas con relación al mes precedente, por fuera de los desplazamientos propios del aumento en la media de las remuneraciones. Así, se observa un incremento tanto en el conjunto de los trabajadores de mayor salario relativo (con remuneraciones percibidas iguales o superiores a los \$38.000) como también entre los de menor remuneración. En la comparativa interanual, por su parte, se combinan los efectos de la evolución de los salarios nominales en un contexto de alta inflación y la desaceleración propia de la actual coyuntura. Así, como se nota en el Cuadro IV, hay una merma en el empleo en las escalas de remuneración relativa inferior a la media, al tiempo que el incremento en los segmentos de mayor nivel salarial se muestra comparativamente más moderado.

**Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Abril – Septiembre 2020 (en cantidad y en % de variación)**

Franja Salarial	Abril 2020	Mayo 2020	Junio 2020	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	14.839	11.619	9.802	11.221	11.046	11.553	4,6%	-54,8%
Entre \$6.000 y \$13.999	23.199	20.475	15.172	19.331	20.169	21.162	4,9%	-55,3%
Entre \$14.000 y \$15.999	23.199	20.475	15.172	19.331	20.169	21.162	2,1%	-51,1%
Entre \$16.000 y \$23.999	41.028	38.205	20.377	31.966	33.653	32.325	-3,9%	-65,6%
Entre \$24.000 y \$29.999	49.204	48.379	26.170	41.514	44.589	42.795	-4,0%	-44,0%
Entre \$30.000 y \$37.999	58.238	56.167	34.269	52.074	58.425	56.214	-3,8%	-4,0%
Entre \$38.000 y \$45.999	34.816	35.649	31.848	38.710	39.026	42.663	9,3%	45,9%
Entre \$46.000 y \$53.999	18.403	19.237	28.247	26.571	22.488	25.654	14,1%	39,0%
Más de \$54.000	25.901	32.193	102.304	40.932	37.770	43.041	14,0%	27,0%
Total	273.111	268.807	272.283	268.558	273.680	282.054	3,1%	-29,0%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Algo similar se verifica en la dinámica salarial según tamaño de firma. En este punto las medidas de contención salarial vinculadas a la emergencia desatada por la pandemia del COVID-19 tienen un impacto diferencial sobre la dinámica de las remuneraciones según su nivel. Así, como puede observarse en el Cuadro V, **las empresas de menor tamaño relativo, típicamente asociadas a menores niveles de salario promedio, exhiben una tasa de variación interanual levemente superior a la que se verifica en las mayores empresas constructoras, estadísticamente asociadas con niveles de salario medio superiores.**

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Marzo - Septiembre 2020 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Abril 2020	Mayo 2020	Junio 2020	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	29.989,6	30.441,5	44.735,2	32.043,4	31.747,1	32.293,8	1,7%	35,1%
10 a 19 Empl.	29.490,1	30.413,7	44.772,7	32.542,5	31.860,8	32.778,3	2,9%	36,8%
20 a 49 Empl.	31.223,9	32.590,8	48.588,2	35.675,9	34.955,2	36.160,0	3,4%	38,2%
50 a 79 Empl.	33.722,3	35.524,3	54.085,9	38.681,6	37.897,0	39.534,7	4,3%	36,4%
80 a 99 Empl.	34.546,8	37.697,8	58.978,8	40.973,2	37.182,7	39.521,3	6,3%	35,1%
100 a 199 Empl.	36.373,7	39.950,4	60.742,7	44.115,0	43.496,2	45.852,7	5,4%	39,5%
200 a 299 Empl.	36.079,5	42.086,4	69.193,0	49.155,4	47.213,6	50.193,5	6,3%	31,1%
300 a 499 Empl.	36.465,6	42.571,5	65.484,4	44.990,3	46.178,3	48.459,7	4,9%	32,2%
500 o Más Empl.	51.597,9	57.414,5	90.670,2	58.133,2	55.068,5	62.674,9	13,8%	32,2%
Total	33.620,1	35.921,5	54.461,8	38.764,0	37.918,0	39.393,6	3,9%	27,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A nivel territorial se replica lo comentado a nivel agregado, con un **salario medio que se mantuvo en valores similares a los verificados en Agosto**. La excepción estuvo dada por la Provincia de Santa Cruz, en donde la media de las remuneraciones exhibió un incremento del 32,7% intermensual.

A diferencia de lo ocurrido en el mes anterior, **en Septiembre de 2020 fueron 13 las jurisdicciones que presentaron una variación interanual superior al 30%** (Catamarca, Chaco, Corrientes, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Río Negro, San Luis, San Juan y Santiago del Estero).

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Septiembre 2020 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	52.373	44.075,0	18,6%	2,5%	-35,3%	3,9%	28,6%	31,4%
Buenos Aires	80.823	39.773,7	28,7%	3,8%	-32,5%	4,3%	24,4%	32,7%
GBA	51.627	37.222,1	18,3%	3,6%	-33,1%	5,8%	29,0%	34,2%
Resto Bs. As.	29.196	44.285,9	10,4%	4,3%	-31,5%	1,8%	17,9%	30,5%
Catamarca	1.566	33.469,3	0,6%	2,1%	-16,0%	1,3%	33,1%	37,9%
Chaco	3.654	36.144,7	1,3%	7,1%	-17,1%	1,6%	33,1%	38,8%
Chubut	7.781	60.044,1	2,8%	5,9%	-13,3%	3,9%	29,5%	29,1%
Córdoba	20.564	33.531,0	7,3%	5,2%	-23,2%	1,4%	23,9%	29,3%
Corrientes	5.086	37.011,7	1,8%	7,5%	-6,9%	1,2%	47,4%	55,9%
Entre Ríos	5.559	41.398,1	2,0%	1,4%	-17,4%	3,5%	36,1%	41,1%
Formosa	3.044	36.993,4	1,1%	1,8%	-19,0%	3,7%	40,4%	44,2%
Jujuy	2.306	37.630,0	0,8%	-4,1%	-34,5%	11,6%	20,4%	35,3%
La Pampa	2.070	41.447,0	0,7%	8,0%	-15,3%	2,7%	33,4%	41,1%
La Rioja	790	38.454,8	0,3%	-2,9%	-44,1%	7,8%	45,1%	49,4%
Mendoza	8.582	35.966,6	3,0%	1,7%	-42,0%	4,7%	34,9%	40,1%
Misiones	6.356	37.783,4	2,3%	12,6%	-16,1%	2,8%	41,0%	49,3%
Neuquén	10.015	43.134,4	3,6%	0,7%	-27,9%	1,7%	19,6%	27,7%
Río Negro	6.015	45.553,6	2,1%	3,1%	-12,6%	4,9%	35,1%	41,0%
Salta	5.743	34.621,8	2,0%	-0,2%	-26,1%	0,4%	10,1%	28,2%
San Juan	6.782	41.119,7	2,4%	6,2%	-24,7%	3,5%	36,3%	62,5%
San Luis	2.480	40.788,1	0,9%	-2,5%	-38,1%	1,0%	32,8%	47,1%
Santa Cruz	4.373	78.527,9	1,6%	3,2%	-4,2%	32,7%	19,5%	29,8%
Santa Fe	28.452	36.471,7	10,1%	1,3%	-23,5%	-0,2%	29,9%	39,9%
Sgo. del Estero	5.814	40.209,7	2,1%	0,3%	-15,2%	5,0%	36,6%	42,9%
Tie. del Fuego	1.119	56.759,2	0,4%	10,7%	-36,9%	2,7%	23,2%	28,1%
Tucumán	7.416	28.200,2	2,6%	-1,0%	-19,8%	1,6%	27,2%	38,7%
Sin Asignar	3.291	35.940,6	1,2%	-2,9%	-55,3%	7,1%	6,8%	22,5%
Total	282.054	39.393,6	100,0%	3,1%	-29,0%	3,9%	27,6%	35,7%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La evolución del salario real³

Si bien la dinámica de los precios al consumidor se aceleró muy levemente durante el mes de Septiembre, esto fue acompañado también por un incremento de la media salarial registrada. A nivel interanual, la expansión del promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector más que compensó el incremento del índice de precios llevando a una desaceleración de la tasa de caída interanual de la media deflactada de las remuneraciones.

³ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Septiembre 2018 - 2020 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Período	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2018					
Septiembre	21.384,5	165,2	27,8%	40,5%	-9,1%
Octubre	22.321,6	174,1	28,2%	45,9%	-12,1%
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Julio	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.627,8	230,5	55,5%	54,4%	0,7%
Agosto	32.652,1	239,6	52,7%	48,6%	-3,6%
Septiembre	30.864,5	253,7	44,3%	53,5%	-6,0%
Octubre	34.316,2	262,1	53,7%	50,5%	2,2%
Noviembre	35.568,7	273,2	58,8%	52,1%	4,4%
Diciembre	51.361,6	283,4	56,7%	53,8%	1,9%
2020					
Enero	40.022,5	289,8	65,0%	52,9%	7,9%
Febrero	41411,54	295,666	76,8%	50,3%	17,7%
Marzo	39.099,9	305,6	50,5%	48,4%	1,4%
Abril	33.620,1	310,1	27,9%	45,6%	-12,1%
Mayo	35.921,5	314,9	16,1%	43,4%	-19,0%
Julio	54.461,8	322,0	33,8%	42,8%	-6,3%
Julio	38.764,0	328,2	26,6%	42,4%	-11,1%
Agosto	37.918,0	337,1	16,1%	40,7%	-17,4%
Septiembre	39.393,6	346,6	27,6%	36,6%	-6,6%
% Var. Ene - Sep '18 / '17	25,2%	29,5%			-5,3%
% Var. Ene - Sep '19 / '18	45,3%	54,1%	-	-	-5,4%
% Var. Ene - Sep '19 / '18	35,7%	43,9%	-	-	-5,5%

Nota: La información correspondiente a Septiembre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

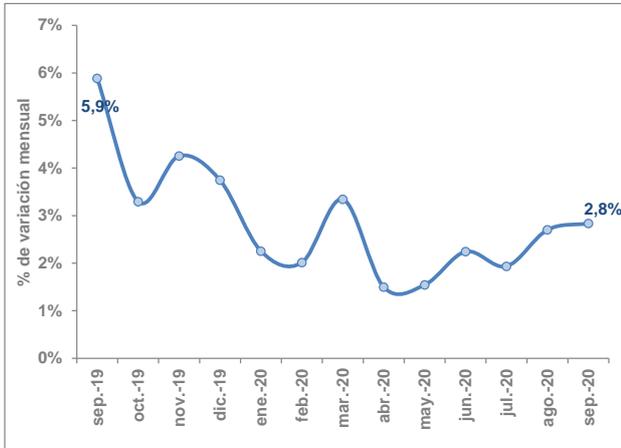
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

El incremento de los precios al consumidor en Septiembre alcanzó un valor similar al exhibido en el mes precedente. **El índice de Precios al Consumidor Urbano (IPCNu-INDEC) se ubicó en el orden de los 346,6 puntos básicos marcando un incremento del 2,8% mensual**, ritmo levemente similar al registro del mes anterior. Así, la dinámica de los precios parecería interrumpir la trayectoria de desaceleración inaugurada a fines de 2019 (con la excepción de Marzo 2020).

Respecto del nivel de la comparativa interanual se verificó también una desaceleración tal como ocurre desde Enero de este año. **El IPCNu se ubicó en 36,6%, observándose una desaceleración de 4,1 p.p. respecto del mes anterior**, exhibiendo una reducción superior a los 17,2 p.p. si se realiza la comparación en función del pico máximo observado en el mes de Diciembre de 2019.

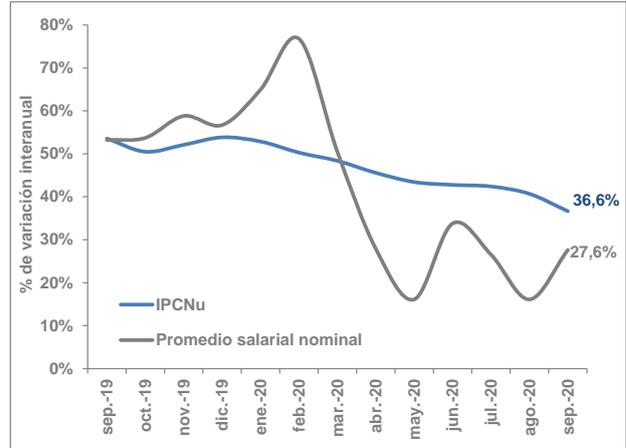
En este sentido, la combinación entre una dinámica de las remuneraciones nominales que se desaceleró en lo que va del año de manera más pronunciada que el crecimiento de los precios al consumidor dio lugar a una brecha marcada por la **reducción del nivel de las remuneraciones una vez descontado el efecto de la inflación**. Si bien **esta brecha ha mostrado una cierta disminución en Septiembre** se mantiene como la característica más destacable en lo que hace a la evolución de los salarios reales durante el 2020 (ver Gráfico XVIII).

Gráfico XVII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Septiembre 2019 – 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

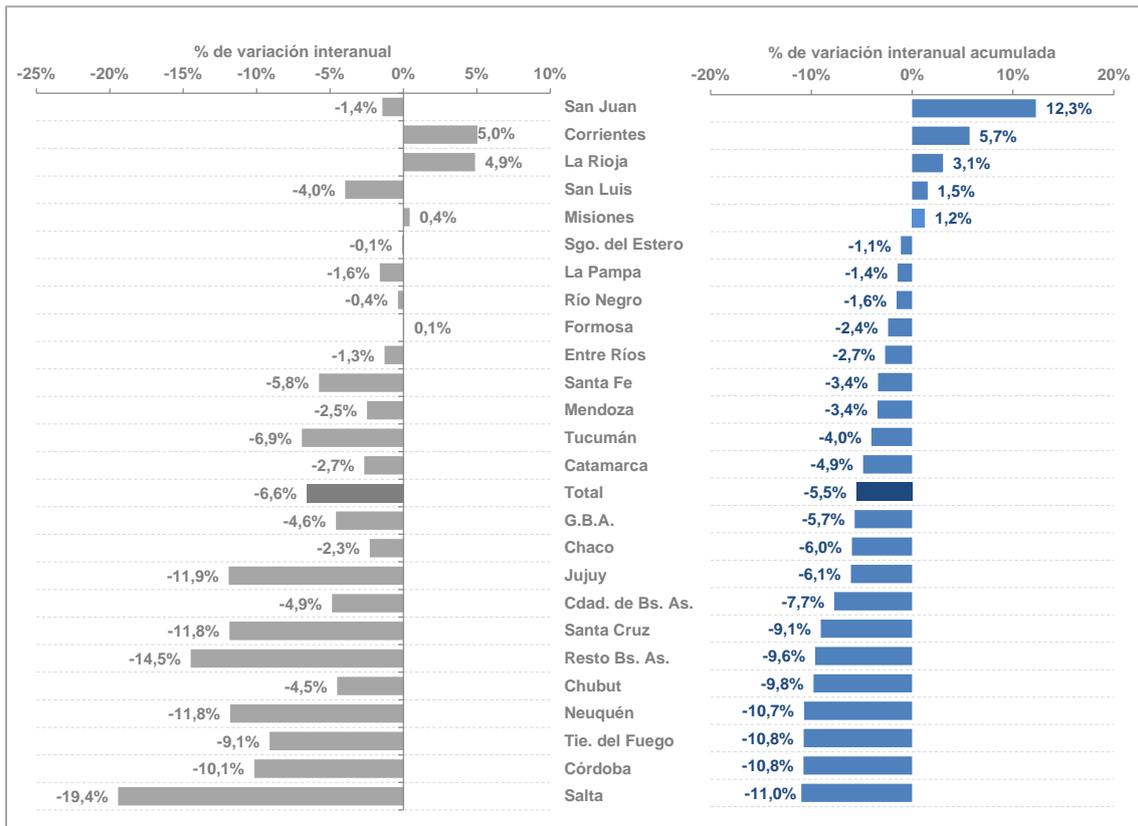
Gráfico XVIII – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Septiembre 2019 – 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A nivel territorial esto tiene un impacto directo en la trayectoria: **son apenas 5 las jurisdicciones** que marcan un crecimiento destacado en su nivel de remuneraciones nominales **las que escapan de la tendencia contractiva que se observa a nivel nacional** en el acumulado del año (ver Gráfico XIX).

Gráfico XIX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Septiembre 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Septiembre 2020 (en pesos y en % de variación)

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	44.075,0	35,2%	44,1%	-4,9%	-7,7%
Buenos Aires	39.773,7				
GBA	37.222,1	35,2%	44,1%	-4,6%	-5,7%
Resto Bs. As.	44.285,9	37,9%	45,5%	-14,5%	-9,6%
Catamarca	33.469,3	36,7%	45,7%	-2,7%	-4,9%
Chaco	36.144,7	40,3%	46,8%	-2,7%	-6,0%
Chubut	60.044,1	35,6%	45,1%	-4,5%	-9,8%
Córdoba	33.531,0	37,9%	45,5%	-10,1%	-10,8%
Corrientes	37.011,7	40,3%	46,8%	5,0%	5,7%
Entre Ríos	41.398,1	37,9%	45,5%	-1,3%	-2,7%
Formosa	36.993,4	40,3%	46,8%	0,1%	-2,4%
Jujuy	37.630,0	36,7%	45,7%	-11,9%	-6,1%
La Pampa	41.447,0	35,6%	45,1%	-1,6%	-1,4%
La Rioja	38.454,8	38,3%	46,4%	4,9%	3,1%
Mendoza	35.966,6	38,3%	46,4%	-2,5%	-3,4%
Misiones	37.783,4	40,3%	46,8%	0,4%	1,2%
Neuquen	43.134,4	35,6%	45,1%	-11,8%	-10,7%
Río Negro	45.553,6	35,6%	45,1%	-0,4%	-1,6%
Salta	34.621,8	36,7%	45,7%	-19,4%	-11,0%
San Juan	41.119,7	38,3%	46,4%	-1,4%	12,3%
San Luis	40.788,1	38,3%	46,4%	-4,0%	1,5%
Santa Cruz	78.527,9	35,6%	45,1%	-11,8%	-9,1%
Santa Fe	36.471,7	37,9%	45,5%	-5,8%	-3,4%
Sgo. del Estero	40.209,7	36,7%	45,7%	-0,1%	-1,1%
Tie. del Fuego	56.759,2	35,6%	45,1%	-9,1%	-10,8%
Tucumán	28.200,2	36,7%	45,7%	-6,9%	-4,0%
Sin Asignar	35.940,6	36,6%	45,0%	-	-
Total	39.393,6	36,6%	45,0%	-6,6%	-5,5%

Nota: La información correspondiente a Septiembre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{4,5,6}

En Agosto la superficie proyectada para construcción privada en el país siguió mostrando una leve mejora, creciendo respecto al mes precedente y recortando la tasa de caída interanual.

La información disponible a Julio con desagregación geográfica muestra que en el acumulado de siete meses todas las regiones del país registraron fuertes caídas interanuales, con solo dos provincias con resultados positivos.

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Agosto 2019 – 2020 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2019			
Agosto	765.609	2,1%	9,4%
Septiembre	623.911	-17,3%	6,1%
Octubre	772.131	7,0%	6,2%
Noviembre	792.843	26,7%	7,9%
Diciembre	910.350	49,2%	11,0%
2020			
Enero	654.137	11,7%	11,7%
Febrero	546.805	-20,3%	-5,5%
Marzo	466.607	-13,5%	-7,9%
Abril	74.531	-89,8%	-31,5%
Mayo	242.163	-73,1%	-42,3%
Junio	406.001	-49,2%	-43,6%
Julio	419.763	-50,4%	-44,8%
Agosto	568.568	-25,7%	-42,3%
Acumulado Ene - Ago '16	5.236.037		-
Acumulado Ene - Ago '17	5.868.921	12,1%	-
Acumulado Ene - Ago '18	5.348.680	-8,9%	-
Acumulado Ene - Ago '19	5.852.099	9,4%	-
Acumulado Ene - Ago '20	3.378.575	-42,3%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁴ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del Informe de Indicadores de Coyuntura de la actividad de la Construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en esta Sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

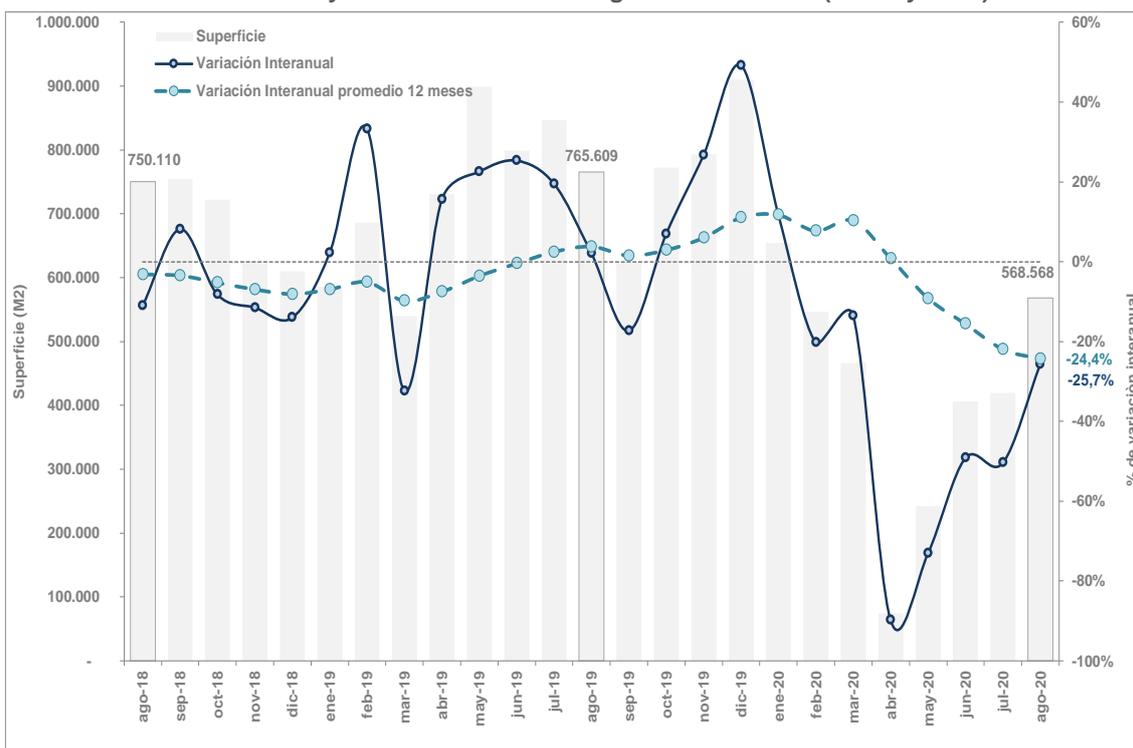
⁵ En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente Sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

⁶ Luego de interrumpir la publicación de datos relativos a los permisos de edificación en el Informe del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción publicado por el INDEC en Mayo 2020, debido al cese de actividad en las oficinas de registro de los permisos de edificación, en el mes de Octubre se reanudó dicha sección, conteniendo datos hasta el mes de Agosto, razón por la que se publican en el presente Informe datos de dicho mes.

Durante Agosto se permitieron un total de 568.568 metros cuadrados a nivel nacional, considerando la muestra de 60 Municipios que publica el INDEC. Esta superficie resulta un 25,7% inferior a la de igual mes de 2019, siendo la menor caída interanual desde Abril, mes de mayor impacto del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO), ver Cuadro I. En lo que va del año, por su parte, se acumula hasta Agosto una caída del 42,3%, lo que contrasta con el crecimiento interanual manifestado en 2019 (Gráfico II). Se trata, consecuentemente, del año con menor registro de proyección de superficie a construir desde el inicio de la nueva serie de permisos en 2016 (Gráfico III).

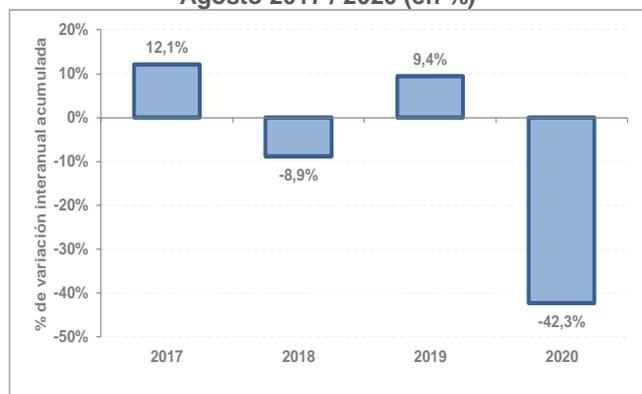
La variación promedio de superficie permitida en 12 meses, interpretada como una tendencia de mediano plazo, indica que ésta continuó descendiendo hasta ubicarse en -24,4% (ver Gráfico I).

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2018 – 2020 (en M2 y en %)



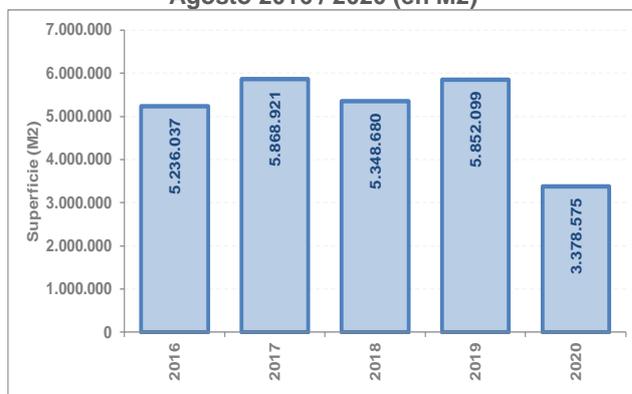
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Agosto 2017 / 2020 (en %)



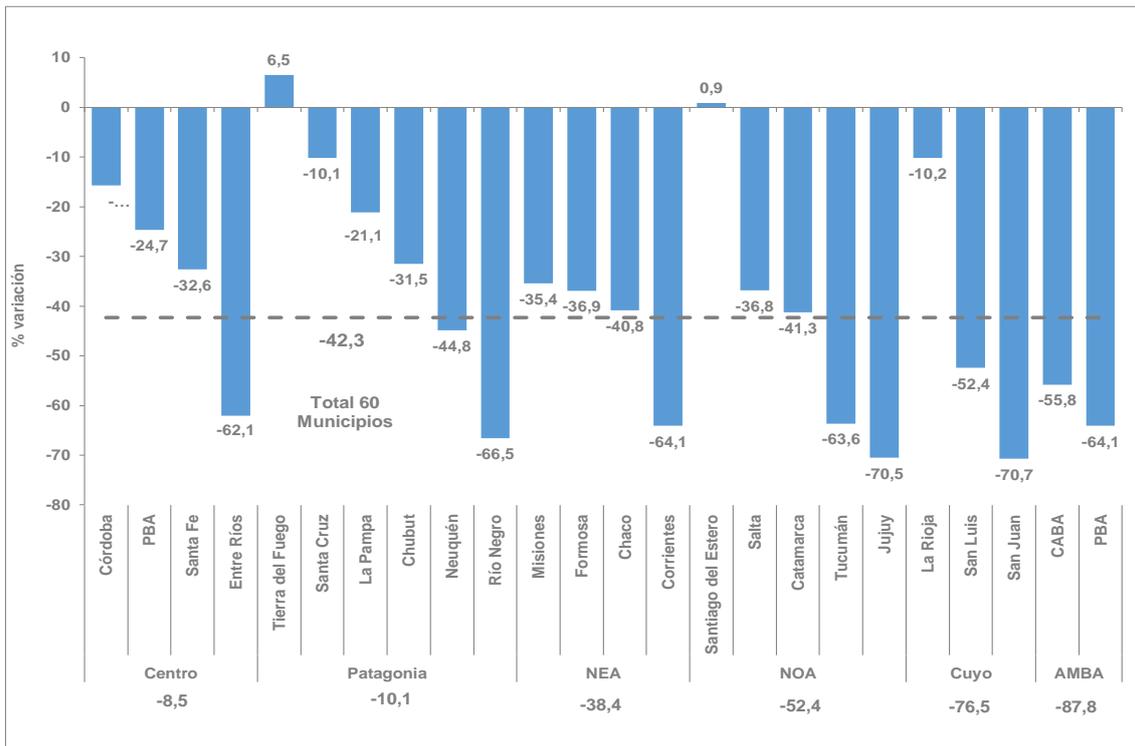
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Agosto 2016 / 2020 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Acumulado Enero-Julio 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado a nivel muestra de 60 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir

La información relativa a los permisos con desagregación distrital se encuentra disponible al mes de Julio de 2020. **En el acumulado anual hasta el séptimo mes la contracción se había visto reflejada en todas las regiones del país, fuertemente impulsada por lo ocurrido en el Área Metropolitana de Buenos Aires⁷**, tanto en la Ciudad de Buenos Aires (ver sección más adelante) como en los Partidos del Conurbano Bonaerense. **En orden decreciente de caída siguieron la región de Cuyo, que mermó en más de tres cuartas partes, el NOA, que se redujo en más de un 50%, el NEA, con un 38,4% de caída, la Patagonia (-10,1%) y finalmente el Centro, que con una contracción del 8,5% fue la región del país en la que menos impactó la reducción general de la Actividad por el ASPO (Gráfico IV).** Sólo dos de las provincias relevadas, representadas por sus Municipios participantes en la muestra de 60 jurisdicciones, mostraron una mejora en la superficie total permitida durante los primeros siete meses de 2020 en relación con 2019: Tierra del Fuego y Santiago del Estero.

Si se analizan los Municipios a nivel particular, puede indicarse que **siete de ellos mejoraron en términos interanuales su volumen de superficie permitida** en el acumulado de siete meses del año: Reconquista (47%), Puerto Iguazú (43%), Sunchales (23%), Rafaela (7%), Ushuaia (6,5%), Río Cuarto (1%) y Santiago del Estero (1%). Por el contrario, **cincuenta y dos⁸ distritos evidenciaron caídas en el periodo considerado**, siendo los de peor desempeño: Pocitos (-98%), Chimbab (82%), Paraná (-79%), Cutral Có (-78%), Vicente López (-74%), Almirante Brown (-72%), San Salvador (-71%) y La Matanza (-67%).

⁷ La clasificación de los 60 municipios en las diversas regiones es la siguiente: AMBA: CABA, Almirante Brown, Berazategui, La Matanza, Quilmes, San Isidro. CENTRO: Río Cuarto, Villa Carlos Paz, Villa María, Concordia, Gualaguaychú, Paraná, Victoria, Bahía Blanca, Gral Pueyrredon, La Plata, Casilda, Santa Fe, Esperanza, Rafaela, Reconquista, Santo Tomé, Sunchales, Venado Tuerto, Villa Constitución. CUYO: La Rioja, Chimbab, San Juan, Pocitos, Rawson (SJ), Rivadavia, Santa Lucía, San Luis, Villa Dolores. NEA: Resistencia, Corrientes, Formosa, El Dorado, Oberá, Posadas. NOA: Catamarca, San Salvador, Salta, Santiago del Estero, San Miguel de Tucumán PATAGONIA: Comodoro Rivadavia, Esquel, Puerto Madryn, Rawson, Trelew, Gral Pico, Santa Rosa, Neuquén, Cutral Có, Plottier, Viedma, Río Gallegos, Ushuaia. Tanto para el nivel del mes bajo análisis como para su variación interanual se exceptúan los distritos para los que no se cuenta con la información de superficie permitida.

⁸ No se cuenta con información sobre Rawson SJ.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁹

Durante Septiembre se redujo fuertemente el otorgamiento de permisos para la construcción en la Ciudad de Buenos Aires respecto al mes precedente. Como es habitual, la mayor parte de los permisos correspondió al destino Residencial. En cuanto al destino no residencial, se destacaron dos otorgamientos de permisos con importante metraje involucrado.

Cuadro II - Permisos otorgados, superficie involucrada total y participación del destino residencial, superficie para construcciones nuevas con destino residencial y promedio por permiso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero – Septiembre 2020 (en cantidad, en M2 y en %)

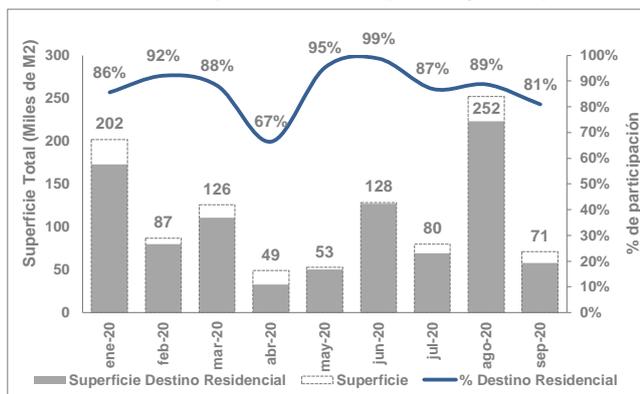
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		Total	% Residencial	Superficie	m2 promedio por permiso
2020					
Enero	144	201.967	86%	146.585	1.981
Febrero	92	87.004	92%	70.085	1.460
Marzo	107	125.689	88%	94.418	1.475
Abril	20	48.870	67%	32.500	2.500
Mayo	27	52.649	95%	49.316	2.348
Junio	53	128.463	99%	118.267	5.142
Julio	68	79.701	87%	51.039	1.823
Agosto	159	251.815	89%	178.636	1.985
Septiembre	49	71.135	81%	44.883	1.548
Acumulado Ene - Dic '19	1.238	2.911.357	82%	2.145.303	2.887
Acumulado Ene - Sep '20	719	1.047.294	83%	785.729	2.360

Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

En Septiembre se aprobaron 49 permisos para edificación en la Ciudad de Buenos Aires por un total de 71.135 metros cuadrados. Se trata del tercer peor registro del año, superando solo a los meses de Abril y Mayo, fuertemente afectados por el cierre de Actividades dispuesto durante el ASPO. **Contrasta así el mes bajo análisis con el buen desempeño de Agosto, el de mejor performance del presente año** (ver Cuadro II y Gráfico V). La falta de datos relativos a los permisos mensuales de 2019 impide la realización de comparaciones interanuales, pero sí puede marcarse que transcurridas tres cuartas parte del año, **el otorgamiento de permisos en 2020 alcanza un 58% del total anual de 2019 en términos de cantidad y un 36% en términos de la superficie involucrada** (Cuadro II).

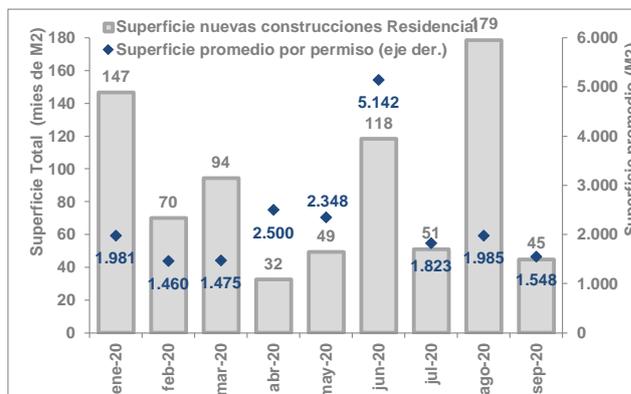
⁹ La Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires retomó la publicación de datos referidos a los permisos entregando la información de otorgamiento y no de solicitud, tal como se venían publicando anteriormente con la interrupción en el mes de Enero 2019, tal como fue comentado en Informes Anteriores. Esta modificación en los criterios de publicación repite la situación del año 2010 y nuevamente implica un quiebre metodológico que imposibilita realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

Gráfico V – Superficie otorgada para construcciones con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Septiembre 2020 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

Gráfico VI – Superficie otorgada total y promedio por permiso para construcciones nuevas con destino residencial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Septiembre 2020 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

Un 81% del total de metraje permitido en la Ciudad de Buenos Aires en Septiembre tuvo como destino la construcción Residencial. Se trata del segundo registro más bajo para este indicador, sólo por encima del porcentaje de participación alcanzado en Abril para este tipo de edificación (Gráfico V), donde **se destaca el caso de la Multivivienda (97%)**. El destino No Residencial, con cuatro permisos otorgados durante el mes bajo análisis, se explica casi totalmente por un permiso para ampliación del destino Comercio y otro de Construcción Nueva para Administración, Banca y Finanzas. **En los primeros tres trimestres del año, un 83% del total de superficie permitida tuvo destino el Residencial**, en línea con su participación en el total de 2019 (82% - Cuadro II).

El promedio de metros cuadrados por permiso durante Septiembre fue de 1.548, siendo de los más bajos de 2020 (Gráfico VI) e inferior al promedio de 2019 (2.360 m² - Cuadro II).

La compraventa de inmuebles

Al igual que en Agosto, durante Septiembre la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires continuaron su sendero de leve mejora en la compraventa de inmuebles, con crecimientos respecto al mes precedente y recorte de la tasa de caída versus igual mes de 2019. Ambos distritos acumulan veintiocho meses consecutivos de merma interanual.

En el caso de la Provincia de Córdoba, el índice de ventas mostró su tercera mejora consecutiva en su tendencia de mediano plazo, debido al fuerte crecimiento del segmento de los *Lotes* que más que compensó la caída en los *Departamentos y Casas*.

Los créditos hipotecarios destinados a vivienda mostraron un importante repunte intermensual en Septiembre, según datos del Banco Central de la República Argentina, manteniéndose de todos modos en montos muy escasos. La participación de las hipotecas en el total de la escrituración, tal como lo reportan los Colegios de Escribanos de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, continúa en mínimos históricos.

En Noviembre se habilitó una nueva línea del plan Procrear, *Ampliación*, con montos de hasta 1,5 Millones de pesos para construcción de hasta 30 metros cuadrados, créditos hipotecarios ajustados HogAr.

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2019 - 2020 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2019						
Septiembre	7.218	-2,6%	-12,3%	2.871	-2,7%	-19,0%
Octubre	7.979	10,5%	-8,9%	3.152	9,8%	-14,1%
Noviembre	7.230	-9,4%	-22,5%	2.410	-23,5%	-34,7%
Diciembre	12.873	78,0%	-14,1%	3.265	35,5%	-29,9%
2020						
Enero	2.502	-80,6%	-20,8%	1.390	-57,4%	-31,5%
Febrero	3.182	27,2%	-27,4%	1.417	1,9%	-33,8%
Marzo	3.335	4,8%	-44,1%	1.401	-1,1%	-48,8%
Abril	1	-100,0%	-100,0%	7	-99,5%	-99,7%
Mayo	407	40600,0%	-94,7%	681	9628,6%	-78,7%
Junio	1.899	366,6%	-70,7%	1.405	106,3%	-47,9%
Julio	4.260	124,3%	-37,1%	573	-59,2%	-82,0%
Agosto	5.444	27,8%	-26,5%	1.604	179,9%	-45,6%
Septiembre	6.881	26,4%	-4,7%	2.181	36,0%	-24,0%
Acumulado Ene - Sep '05	90.442	-	-	50.384	-	-
Acumulado Ene - Sep '06	96.950	-	7,2%	49.733	-	-1,3%
Acumulado Ene - Sep '07	94.170	-	-2,9%	51.514	-	3,6%
Acumulado Ene - Sep '08	105.143	-	11,7%	49.862	-	-3,2%
Acumulado Ene - Sep '09	70.925	-	-32,5%	34.791	-	-30,2%
Acumulado Ene - Sep '10	81.903	-	15,5%	43.720	-	25,7%
Acumulado Ene - Sep '11	91.000	-	11,1%	45.981	-	5,2%
Acumulado Ene - Sep '12	79.844	-	-12,3%	35.089	-	-23,7%
Acumulado Ene - Sep '13	69.221	-	-13,3%	24.686	-	-29,6%
Acumulado Ene - Sep '14	63.323	-	-8,5%	23.963	-	-2,9%
Acumulado Ene - Sep '15	68.146	-	7,6%	26.017	-	8,6%
Acumulado Ene - Sep '16	67.407	-	-1,1%	29.602	-	13,8%
Acumulado Ene - Sep '17	82.995	-	23,1%	42.611	-	43,9%
Acumulado Ene - Sep '18	86.656	-	4,4%	43.721	-	2,6%
Acumulado Ene - Sep '19	55.545	-	-35,9%	24.584	-	-43,8%
Acumulado Ene - Sep '20	27.911	-	-49,8%	10.659	-	-56,6%

Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

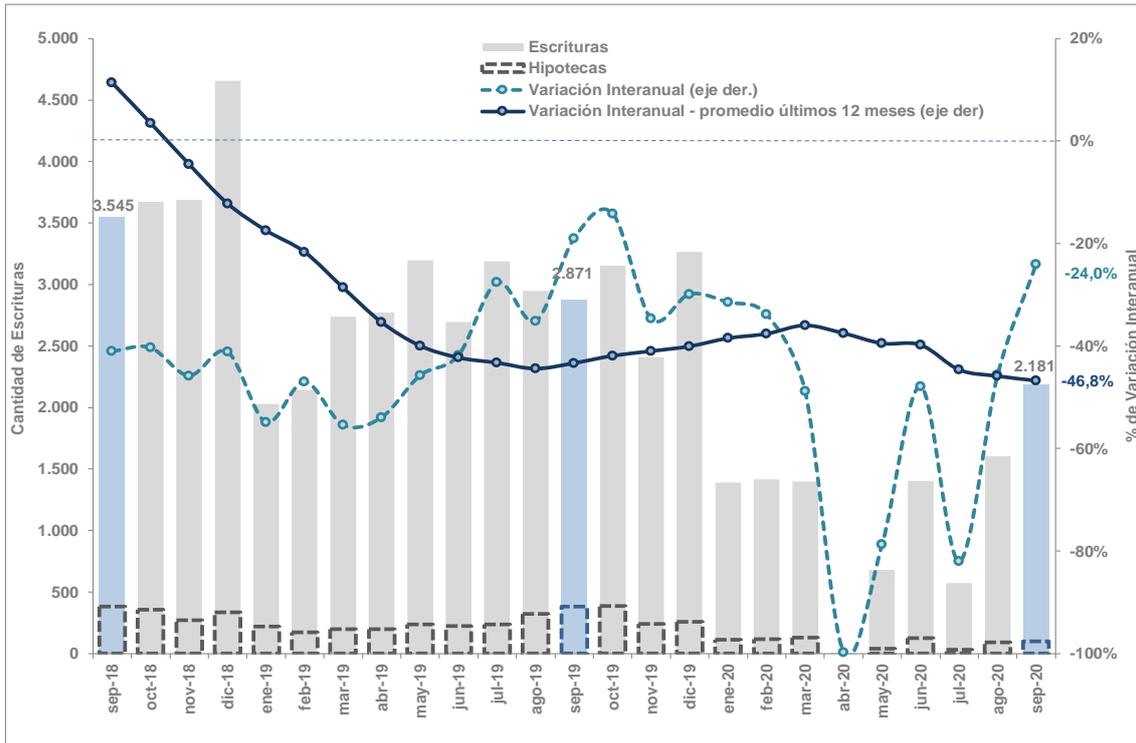
En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se verificaron 2.181 Escrituras en Septiembre, creciendo un 36% en relación con Agosto. En términos interanuales, la caída durante el mes bajo análisis alcanzó el 24%, la menor merma desde Octubre de 2019 (Cuadro III). Vale la pena mencionar que la trayectoria de caída interanual, si bien se acentuó, no comenzó con el establecimiento del ASPO sino que alcanza ya veintiocho meses consecutivos, siendo Mayo de 2018 el último mes en el que se registró un crecimiento en comparación con igual mes del año anterior. En los primeros tres trimestres del año se alcanzaron 10.659 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que implica una reducción del 56,6% en relación con el mismo acumulado de 2019, que a su vez había presentado una merma del 43,8% en relación con 2018.

En Septiembre, 98 de las 2.181 escrituras rubricadas tuvieron respaldo en operaciones crediticias, lo que representa un 4,5%, el porcentaje más bajo desde el inicio de la serie publicada por el Colegio de Escribanos con excepción del mes de Abril de este año, en el que se registraron siete escrituras y todas ellas sin hipotecas.

La tendencia de mediano plazo en la Escrituración, que se pondera utilizando la variación acumulada en los últimos 12 meses de la Actividad de Compraventa, mostró un nuevo descenso y alcanzó por lo tanto un récord negativo con -46,8%. (Gráfico VII).

El monto total correspondiente a la Actividad de Compraventa en Septiembre fue de 21.321 millones de pesos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es decir 9.775.837 pesos por unidad, lo que convertido al tipo de cambio oficial implica 130.000 USD por Acto Escritural, superando el monto medio del mes de Agosto en un 14,4% y en un 8,3% al registro de Septiembre de 2019. Si se lo cotiza al tipo de cambio paralelo¹⁰ se registra un incremento del 7% respecto al mes precedente en el valor medio y una caída del 41% versus Septiembre de 2019. Vale la pena recordar que estos montos medios pueden involucrar un mix diverso de propiedades escrituradas, por lo que la variación de los valores no siempre representa fielmente un cambio en los precios de las propiedades. La evolución de mediano plazo de los montos medios escriturados tanto en pesos como en dólares se muestra en el Gráfico VIII, junto con la cotización del dólar estadounidense.

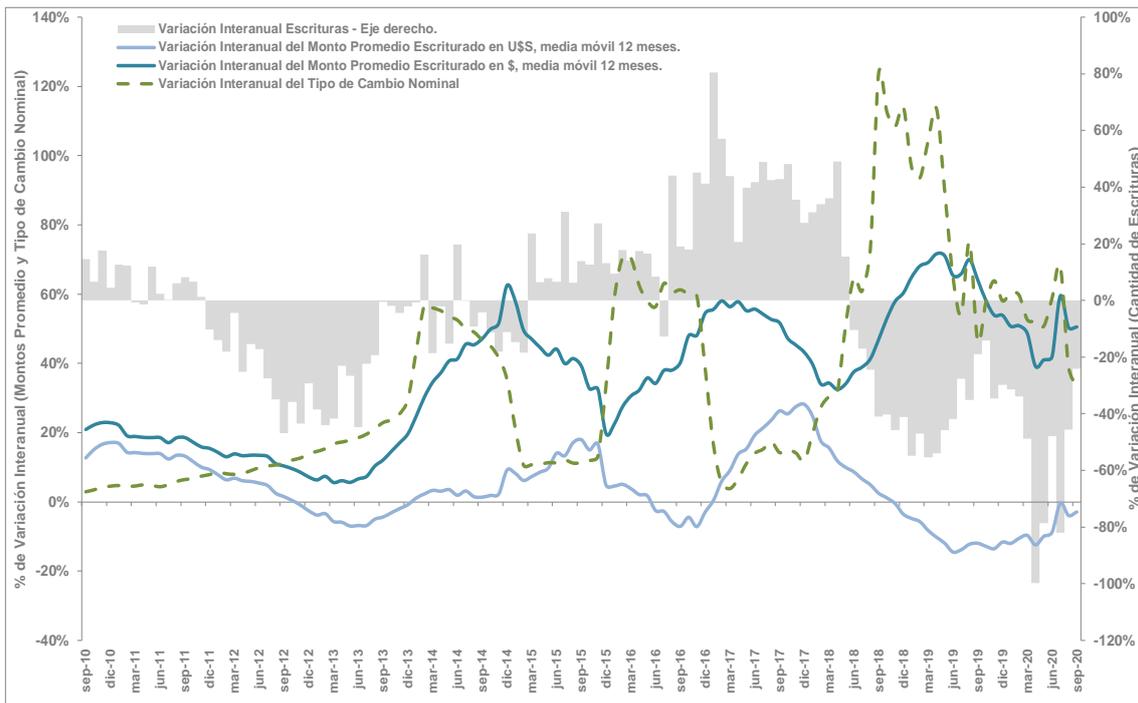
Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

¹⁰ Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (<https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html>)

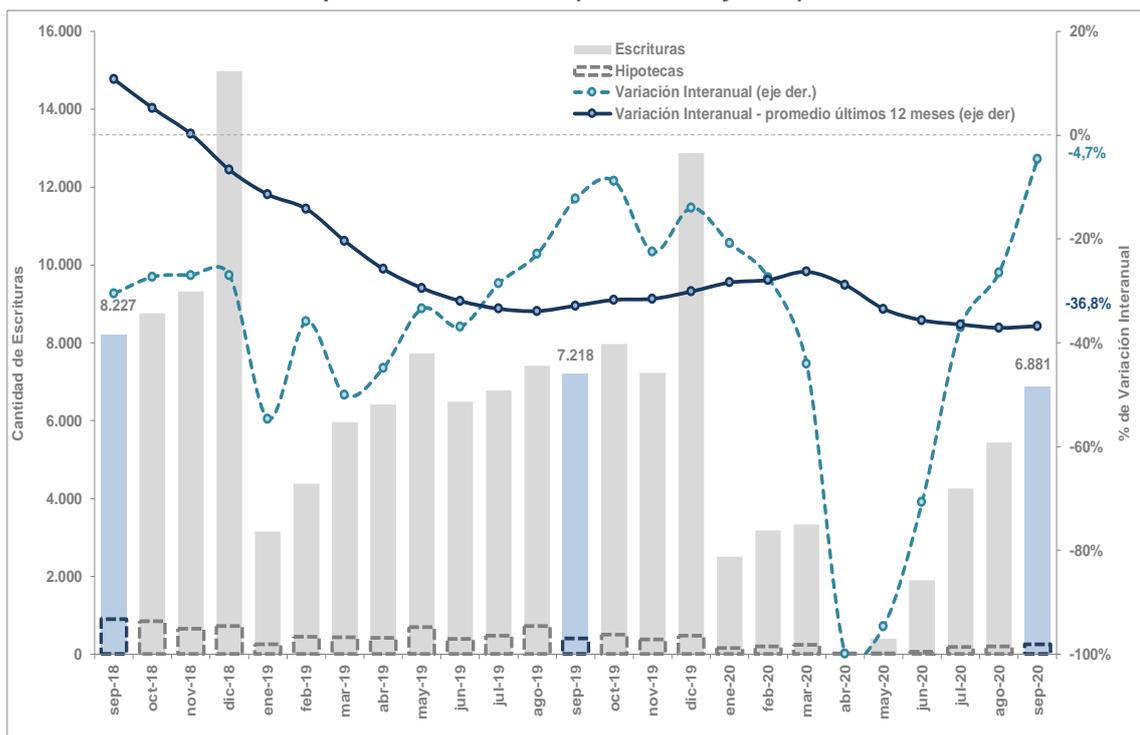
Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Septiembre 2010 – 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En Septiembre en la Provincia de Buenos Aires se registraron 6.881 Actos Escriturales, mejorando un 26,4% respecto a Agosto y recortando la caída interanual hasta un 4,7%, la menor desde Junio de 2018. Ese mes se registró la primera merma interanual de un periodo de contracción que continua hasta el mes bajo análisis, con veintiocho caídas consecutivas, igual a lo ocurrido en la Ciudad de Buenos Aires (Cuadro III y Gráfico IX). El total de Actos registrados en los primeros nueve meses del año en el distrito bonaerense alcanza las 27.911 Escrituras, reduciéndose apenas por encima de la mitad de lo verificado en igual periodo de 2019 (-49,8%).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)

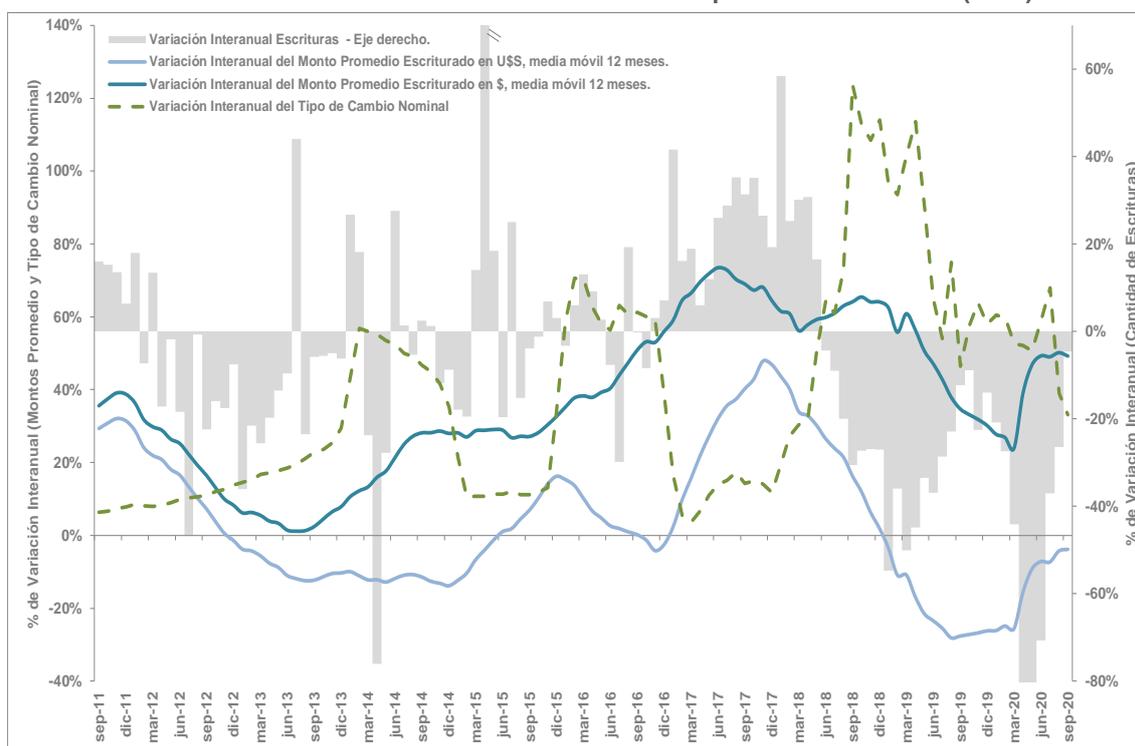


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La participación de las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzó un 3,8% del total en territorio bonaerense, proporción en línea con lo verificado en los últimos meses. La tendencia de mediano plazo de la Escrituración de la Provincia de Buenos Aires mostró una levisísima recuperación interrumpiendo siete meses seguidos de caídas consecutivas y en ascenso, pasando de -37,1% en Agosto a -36,8% en Septiembre (Gráfico IX).

El promedio del monto involucrado por Escritura fue de 3.092.662 pesos en el mes bajo análisis, es decir 41.127 dólares cuando se convierte ese valor a divisas al tipo de cambio oficial, representando esto una caída del 4,9% respecto Agosto y del 9,3% en relación con Septiembre de 2019. Si se efectúa esta comparación mensual pero considerando el monto medio convertido al tipo de cambio paralelo¹¹, la variación versus el mes anterior llega al -7% y la caída respecto a Septiembre 2019 es del 40,6%. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio, pueden verse en el Gráfico X.

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Septiembre 2011 – 2020 (en %)



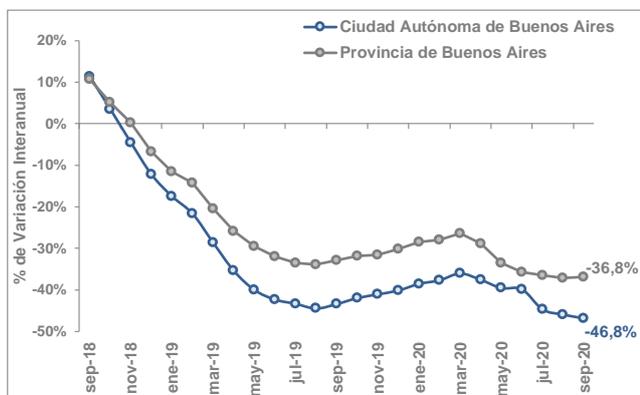
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En Septiembre las dos principales plazas inmobiliarias del país mostraron mejoras en la Escrituración en términos tanto mensuales, respecto a Agosto, como así también recortes en sus tasas de caída interanuales. Las tendencias de mediano plazo tanto de la Capital Federal como de la Provincia de Buenos Aires, que reflejan el derrotero de la Actividad de Compraventa mediante la variación del promedio doce meses de los Actos Escriturales evidenciaron cierta estabilidad con una leve merma en el caso de la Ciudad de Buenos Aires y una pequeña recuperación en la Provincia homónima, como puede verse en el Gráfico XI.

Si se analiza el acumulado en los primeros tres trimestres, la caída interanual alcanza casi el 50% en el caso de la Provincia de Buenos Aires (-49,8%) y lo supera en el caso de la Ciudad Autónoma (-56,6%). En relación con lo ocurrido hace dos años, boom del crédito hipotecario mediante, las mermas alcanzan el 75,6% en la Capital y el 67,8% en el distrito bonaerense (Gráfico XII).

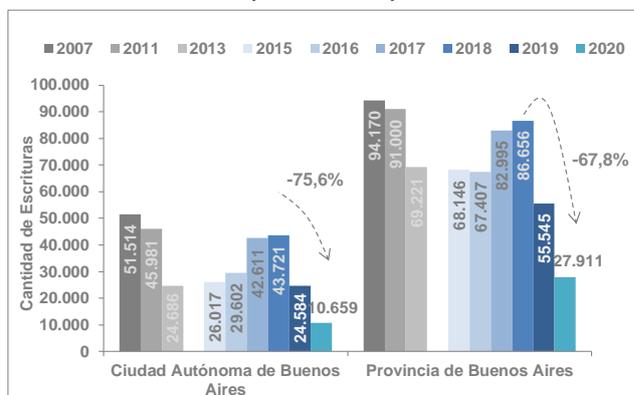
¹¹ Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (<https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html>)

Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Septiembre 2018 – 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Septiembre de años seleccionados. 2007-2011-2013 2015-2020 (en cantidad)

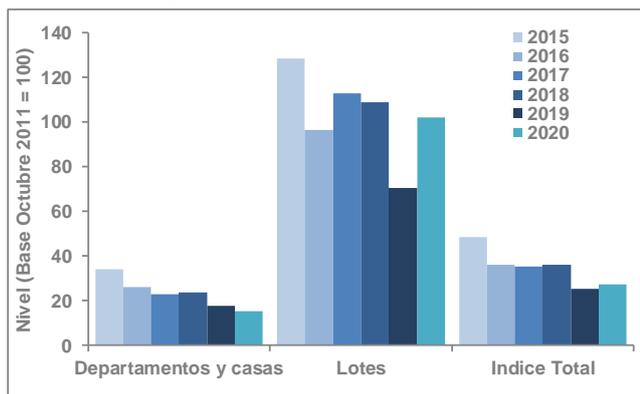


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

La Actividad de Compraventa en la Provincia de Córdoba recibe un seguimiento basado en el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), a falta de publicación de datos de Escrituras rubricadas. Debe tenerse en cuenta entonces que no resulta un indicador estrictamente comparable al dato anteriormente presentado relativo a Escrituras para la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima.

En Septiembre el promedio mensual del índice de ventas totales en Córdoba registró un alza interanual del 8%. Este desempeño estuvo compuesto por una caída del 12,4% en lo concerniente a Departamentos y Casas y un crecimiento del 45,2% en el segmento de Lotes. El comportamiento de la Provincia de Córdoba, tal cual se refleja en el índice de ventas de CEDUC, difiere de lo que se observa en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires (Gráficos XIII y XIV).

Gráfico XIII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Septiembre 2015 / 2020 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

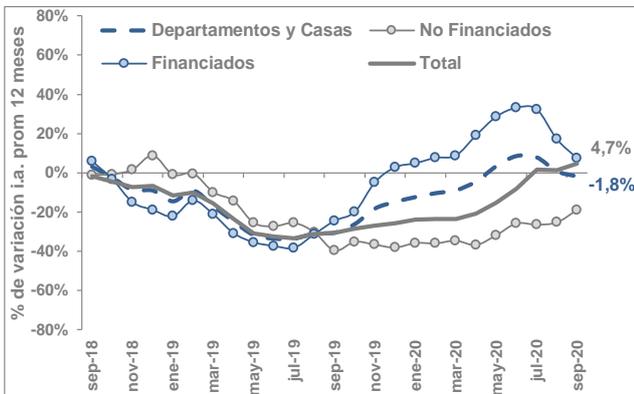
Gráfico XIV – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Acumulado a Septiembre 2015 / 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

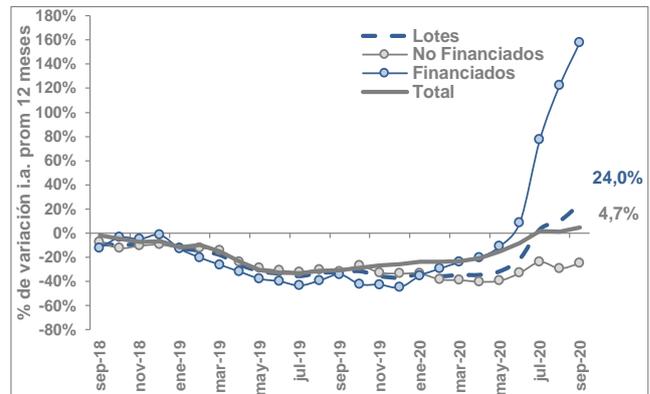
La tendencia de mediano plazo del Índice de Actividad de Compraventas de la Provincia de Córdoba, vuelve a mostrar en Septiembre, por tercer mes consecutivo, una mejora interanual, esta vez del 4,7%, superando el valor del mes precedente. Al igual que en el análisis del acumulado 2020, **los Departamentos y Casas registraron una caída en su tendencia de mediano plazo**, modificando el signo de variación respecto al de Agosto, que fue más que compensada con el desempeño del segmento **Lotes**, que manifestó valores positivos en el mes bajo análisis (Gráficos XVII y XVIII).

Gráfico XV – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Septiembre 2018 - 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

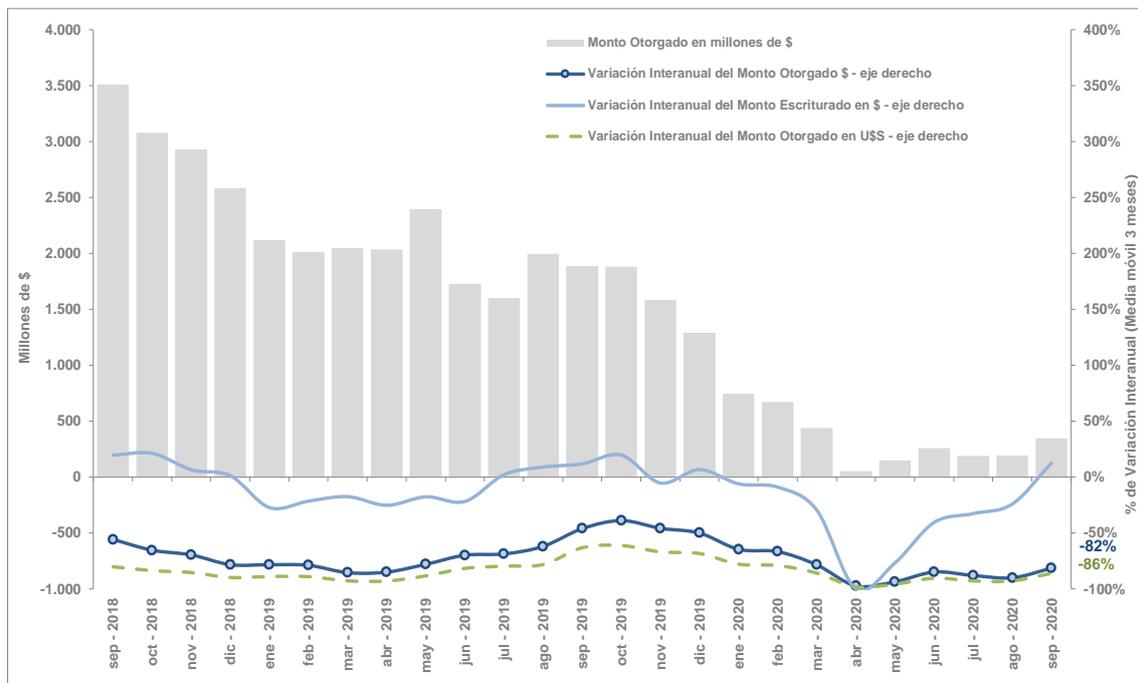
Gráfico XVI – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Septiembre 2018 - 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

El otorgamiento a lo largo del país de crédito hipotecario a las familias mostró en Septiembre una leve mejora respecto a Agosto, con un total de 463 millones de pesos pactados. A diferencia de lo ocurrido en Julio, en el mes bajo análisis el segmento que se corresponde con el destino para vivienda, identificable por el plazo extendido de otorgamiento, mostró un importante crecimiento (+80%), alcanzando los 345 millones de pesos, el mejor valor desde Marzo de este año (Cuadro IV). La comparación interanual continúa arrojando resultados negativos, con una caída en las hipotecas a personas físicas (a más de 10 años de plazo) del 81,7%, cifra que se eleva a 86% cuando se lo observa convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial y al 91% al tipo de cambio paralelo¹² (Gráfico XVII).

Gráfico XVII – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación interanual en pesos y Variación interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Septiembre 2018 – 2020



Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.

¹² Tomando como base el valor de Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (<https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html>)

**Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2019 – 2020 (en millones de pesos y en %)**

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2019					
Septiembre	2.060	1.886	2.295	-44,6%	-46,2%
Octubre	2.025	1.879	1.927	-39,4%	-39,0%
Noviembre	1.664	1.584	1.787	-46,7%	-45,9%
Diciembre	1.396	1.287	1.506	-50,1%	-50,2%
2020					
Enero	829	746	768	-64,7%	-64,8%
Febrero	759	668	616	-65,3%	-66,8%
Marzo	496	437	373	-77,6%	-78,7%
Abril	109	50	58	-95,2%	-97,5%
Mayo	237	148	194	-90,9%	-93,8%
Junio	465	258	260	-75,2%	-85,1%
Julio	302	189	181	-82,8%	-88,2%
Agosto	422	194	178	-80,4%	-90,3%
Septiembre	463	345	292	-77,5%	-81,7%
Acumulado Ene - Sep '05	1.083	554	-	-	-
Acumulado Ene - Sep '06	1.702	1.030	-	57,2%	86,0%
Acumulado Ene - Sep '07	3.262	2.537	-	91,6%	146,3%
Acumulado Ene - Sep '08	3.844	3.042	-	17,8%	19,9%
Acumulado Ene - Sep '09	1.120	666	-	-70,9%	-78,1%
Acumulado Ene - Sep '10	2.280	1.587	-	103,6%	138,2%
Acumulado Ene - Sep '11	4.311	3.349	-	89,1%	111,1%
Acumulado Ene - Sep '12	4.244	3.299	-	-1,6%	-1,5%
Acumulado Ene - Sep '13	3.167	2.110	-	-25,4%	-36,1%
Acumulado Ene - Sep '14	2.469	1.602	-	-22,0%	-24,0%
Acumulado Ene - Sep '15	3.325	1.979	-	34,7%	23,5%
Acumulado Ene - Sep '16	5.290	3.779	417	59,1%	90,9%
Acumulado Ene - Sep '17	35.420	33.048	25.477	569,6%	774,4%
Acumulado Ene - Sep '18	81.352	78.125	75.683	129,7%	136,4%
Acumulado Ene - Sep '19	19.460	17.811	19.500	-76,1%	-77,2%
Acumulado Ene - Sep '20	4.081	3.034	2.920	-79,0%	-83,0%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

El dato de otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria relativo a Octubre anticipa una caída tanto en el total de crédito hipotecario otorgado a las familias (-4%) como así también en el subsegmento destinado a la compra de viviendas (-10%). La información parcial de créditos hipotecarios relativa al mes de Noviembre¹³ indica un incremento del 15% en el monto total de pesos otorgado, que se reduce a un 12% de aumento cuando se lo convierte al tipo de cambio oficial del periodo¹⁴.

¹³ El único dato disponible para el parcial del mes de Noviembre es el de los préstamos UVA Hipotecarios, sin detalle del plazo de otorgamiento.

¹⁴ Se consideran los primeros 13 días hábiles del mes de Noviembre en comparación con igual periodo de Octubre.

En Agosto de 2020 se relanzó el Plan Procrear¹⁵, emulando al programa en el formato que había tenido en su primera versión (ProCreAr Bicentenario 2012-2015) otorgando créditos para la construcción, refacción y mejoras. La cantidad total estimada de créditos a otorgar es de 300.000 entre los dos tipos: personales e hipotecarios. En el primer caso se trata de cuotas con tasa de interés fija, mientras que en los segundos se estipula la indexación a través de una nueva unidad de cuenta para créditos denominada Hog.Ar (CVS y CER).

En Noviembre se abrió una nueva línea de créditos hipotecarios, denominado *Ampliación*, para construir hasta 30 M2, con un límite de hasta 90 M2 para el total de la vivienda. El monto en pesos máximo es de 1,5 millones y el plazo de repago es de 180 meses.

¹⁵ Información para esta sección obtenida de: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/Procrear>, <https://www.anses.gob.ar/procrear-2020>, <https://www.argentina.gob.ar/noticias/procrear-abre-la-inscripcion-la-linea-lotes-con-servicios>, <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/desarrollosurbanisticos>

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
DGEyC	Dirección General de Estadísticas y Censos
CEDUC	Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coeficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:	Agrupar los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino