

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 182

Correspondiente al periodo Octubre - Noviembre

Buenos Aires | Diciembre 2020

► Resumen Ejecutivo	3
Marco General.....	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Marco General

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	13
Costos.....	18
La construcción en el empleo	21

Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2020

El empleo agregado en la construcción.....	25
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

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	41
La compraventa de inmuebles.....	44

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	52
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 182

Diciembre 2020

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores en actividad de la Industria de la Construcción ascendió en Noviembre a 18.978.
- La caída respecto a un año atrás fue del 16%. De esta manera, la cantidad de empleadores constructores en actividad sigue siendo la menor desde 2005, año de inicio de la serie.
- La desaceleración de la baja interanual que viene teniendo lugar sigue observándose tanto entre las *Grandes* como entre las *Restantes jurisdicciones del país*. Mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso del 17,6% al 16,9%, las segundas lo hicieron del 14,8% al 14,1% interanual.
- Misiones se convirtió en la primera provincia donde la comparación interanual no arrojó un signo negativo. Asimismo, el número de jurisdicciones en donde la caída es de un sólo dígito continuó incrementándose y llegó a 9.
- En términos absolutos, se advierte que cerca del 60% de la caída en el número de empleadores del sector se explica por la baja ocurrida en la Ciudad y, sobre todo, en la Provincia de Buenos Aires.
- Además de la pérdida de un quinto de los empleadores con que contaba un año atrás, en la Provincia de Buenos Aires se suma la baja ininterrumpida que viene teniendo lugar desde el año 2016, llevando la merma acumulada desde Noviembre de 2015 al 33,1%.
- El consumo de cemento en Noviembre registró una tasa de crecimiento del 25,1% interanual, duplicando la correspondiente a Octubre.
- La variación interanual acumulada en lo que va del segundo semestre pasó por primera vez a terreno positivo: entre Julio y Noviembre se consumió un 3,5% más de cemento que en el mismo período del año pasado.
- El consumo de cemento no sólo fue considerablemente más elevado que en Noviembre de 2019 sino que, incluso, superó al del mismo período de 2018. De todas formas, el acumulado durante los primeros 11 meses del año no logró aún equiparar el nivel de igual período de 2007.
- Por primera vez desde Julio de 2019, en Noviembre el consumo *a granel* fue superior al que había tenido lugar en igual mes de 2019 (+4,95%). Por su parte, el consumo *en bolsa* volvió a dar muestras del vertiginoso proceso de crecimiento que experimenta, alcanzando un alza del 38,4% interanual.
- Mientras que entre Enero y Noviembre el consumo de cemento *en bolsa* registró una suba del 5,2%, el efectuado *a granel* experimentó una merma del 41,7%.
- En los dos últimos meses el comportamiento de las *Grandes* jurisdicciones tendió a asimilarse al de las *Restantes*. Durante Noviembre las primeras expandieron su nivel de consumo en un 22,6% interanual, mientras que las *Restantes* lo hicieron un 29,4%.
- El Índice Construya continúa mostrando altas tasas de crecimiento, pero que han tendido a estabilizarse. Noviembre marcó la sexta suba interanual en forma consecutiva, siendo del 13,4% pero menor que la de los dos meses previos.
- En perspectiva histórica, el nivel del Índice Construya de Noviembre fue uno de los más altos de la serie, viéndose tan sólo superado por los picos de 2013, 2015 y 2017.
- Los datos del INDEC del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) correspondientes a Octubre muestran que aquellos insumos más ligados a las remodelaciones y viviendas unifamiliares, como son los *Ladrillos huecos*, las *Pinturas para construcción* y las *Placas de yeso*, volvieron a liderar el proceso de expansión.

- Sin embargo, los datos más novedosos estuvieron asociados a otros insumos, que podrían estar indicando una extensión del proceso de recuperación a otras tipologías más asociadas a la obra pública.
- La marcada desaceleración del ritmo de caída llevó a que el ISAC registrara su menor caída interanual en lo que va del año (-0,8%), cuando en Agosto había sido del 17,6%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Noviembre una suba del 9,8% mensual, tasa de incremento que en el pasado reciente sólo fue superada por la de Agosto de 2019.
- El indicador profundizó el proceso de aceleración que se venía constatando en su tasa de incremento. Pero a diferencia de lo ocurrido en los últimos meses, en este caso fue el rubro *Mano de obra* el principal responsable de empujar los costos al alza. En efecto, este capítulo se elevó un 16,1% mensual, el más pronunciado desde Abril de 2016.
- El rubro *Materiales* disminuyó su ritmo de aumento, registrando en Noviembre un 6,7%.
- El nivel de costos medidos en dólares se elevó un 6,6% mensual en Noviembre, terminado así un 12,4% por encima del nivel correspondiente a Diciembre de 2019.

Situación Laboral

- El empleo formal en la Industria de la Construcción nuevamente presentó una evolución positiva durante el mes de Octubre, marcando una expansión del 3,1% mensual. Así se generaron 8.900 nuevos puestos de trabajo registrados que se adicionan a los 8.300 incorporados durante el mes de Septiembre.
- La recuperación observada en los últimos dos meses ha sido la más significativa desde el inicio de la pandemia a fines de Marzo, llevando el nivel de ocupación sectorial a los 290.913 puestos de trabajo registrados.
- En contraste con igual mes de 2019, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Octubre resultó un 25,1% inferior, marcando el tercer recorte consecutivo en el ritmo de caída.
- El nivel de ocupación sectorial continúa siendo históricamente bajo, ya que por séptimo mes consecutivo el empleo se mantuvo por debajo de los 300.000 puestos de trabajo registrados.
- La expansión del volumen de ocupación verificada en Octubre se explicó principalmente por el incremento de los planteles de las firmas constructoras en actividad y sólo de manera secundaria por un aumento en la cantidad de empleadores activos.
- El indicador de empleo medio se ubicó en el nivel de 11 puestos de trabajo registrados por empresa, el más elevado desde el mes de Marzo.
- Cuando se compara con lo observado un año atrás, el actual indicador de empleo promedio marca una contracción del 19,3%.
- A diferencia de episodios de recuperación anteriores, esta no se encuentra impulsada por el crecimiento del empleo en las grandes firmas constructoras. En efecto, las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron sólo el 6,2% del empleo sectorial en Octubre.
- Durante los diez primeros meses del corriente año, el plantel promedio es de 11,2 puestos de trabajo registrados por empresa, lo que supone que este indicador se mantiene un 19% por debajo de la media correspondiente al último lustro.
- El comportamiento del empleo sectorial se caracterizó por la evolución positiva en casi la totalidad de los distritos que componen el territorio nacional, siendo apenas 2 jurisdicciones, Mendoza y San Luis, las que exhibieron una evolución negativa durante el mes de Octubre.
- El 52,8% de la creación bruta de puestos de trabajo formales en la construcción estuvo localizada en el GBA, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Santa Fe.
- El crecimiento más importante se registró en los distritos del NOA, destacándose principalmente la provincia de La Rioja que exhibió un incremento del 23,3% en relación al mes de Septiembre.

- Después de La Rioja, los incrementos más significativos del empleo se evidenciaron en Jujuy y Catamarca, en donde la expansión alcanzó el 12,4% y 11,9% mensual, respectivamente.
- En la comparativa interanual las caídas más significativas continúan siendo las de las provincias de Mendoza y San Luis, en donde el volumen de ocupación sectorial en Octubre se redujo un 41% y un 37,3%, respectivamente.
- Durante el mes de Octubre, la media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$ 40.809, alcanzando así un nivel similar al observado en el mes de Febrero de 2020.
- La comparativa con el registro de Octubre de 2019 da cuenta de un incremento de apenas el 18,9%, lo que constituye una desaceleración en relación a lo verificado en Septiembre.
- En el mes bajo análisis, fueron las firmas de entre 200 a 299 empleados las que presentaron el ritmo de crecimiento mensual más acelerado de las remuneraciones promedio (9,8%), al tiempo que la media salarial fue superior a la percibida en las firmas de entre 300 a 499 trabajadores registrados.
- En términos territoriales el salario medio superó al registrado en Septiembre a lo largo de todo el país sin excepciones. La Provincia de San Juan exhibió la trayectoria más destacada con un aumento del 8,8% mensual, seguida por Santa Cruz (6,8%).
- Cuando se descuenta el efecto de la inflación, en Octubre se experimentó una nueva caída del promedio salarial de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción. Pese a la recuperación de las remuneraciones nominales, la brecha con la evolución de los precios al consumidor se amplificó.
- El promedio de las remuneraciones reales percibidas por los trabajadores del sector durante el mes de Octubre resultó inferior al verificado en igual mes de 2019, en todas las jurisdicciones del país.

Situación Inmobiliaria

- En Septiembre el total de metros cuadrados permitidos en el país para la muestra de 60 municipios relevada por el INDEC fue de 430.146. La merma fue de 31,1% interanual. El acumulado total en lo que va de 2020 muestra una reducción del 41,4% en el total proyectado.
- La tendencia de mediano plazo de la superficie proyectada para desarrollos privados se mantuvo con una caída del 25,6% en el promedio doce meses.
- Si se observa lo ocurrido a nivel territorial en los primeros ocho meses del año, última información disponible con desagregación geográfica, puede verse que todas las regiones del país habían mostrado importantes reducciones respecto a lo acontecido durante igual periodo de 2019. La reducción más importante se produjo en la Región de Cuyo, seguida por el Área Metropolitana de Buenos Aires.
- En Octubre se rubricaron 2.528 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mostrando un incremento del 15,9% respecto al mes anterior pero cayendo un 19,8% en relación con igual mes de 2019.
- En los meses transcurridos de 2020 se firmaron 13.187 Actos escriturales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representando esto una contracción del 52,5%.
- Un 3,6% de las Escrituras de Octubre fueron realizados mediante créditos hipotecarios (91 unidades). Se trata de la proporción más baja (a excepción de Abril 2020) desde la publicación de estos datos por parte del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- El monto total involucrado en las escrituras firmadas durante Octubre fue de 22.017 millones de pesos, representando esto un promedio de 8.709.428 pesos por unidad.
- Si este valor es convertido al tipo de cambio oficial se alcanza una suma de 112.279 USD, cayendo 13,6% respecto a Septiembre; mientras que si esta misma conversión se realiza utilizando el tipo de cambio paralelo, este promedio se reduce a 54.887 USD, casi duplicando la caída intermensual en el monto medio (-24,9%).

- Durante Octubre en la Provincia de Buenos Aires hubo 8.110 Escrituras firmadas, mostrando un crecimiento respecto al mes precedente del 17,9%, pero también registrando un crecimiento del 1,9% en relación con Octubre de 2019.
- En lo que va de 2020, las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires sumaron 36.021 Actos, apenas por encima de la mitad de lo que se había registrado en igual periodo de 2019 (-43,3%).
- En cuanto a las transacciones realizadas con respaldo de hipotecas, su participación se mantuvo en niveles ínfimos en comparación histórica: 3,3% del total en Octubre.
- El total monetario involucrado en las Escrituras de la Provincia de Buenos Aires fue 28.104 millones de pesos, brindando un promedio de 3.465.442 pesos por Acto.
- Ese monto implica 44.675 dólares por operación al tipo de cambio oficial, mostrando este promedio un crecimiento respecto a Septiembre del 8,6%. Si se toma como referencia el valor paralelo del dólar estadounidense, el monto medio resulta inferior (21.839 dólares) y la variación versus el mes anterior cambia de signo y evidencia una caída del 5,5%.
- El promedio mensual del índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) de los diez meses de 2020 muestra un crecimiento del 18,4% respecto a igual promedio de 2019, debido a las ventas de *Lotes* (+69,2%) ya que el subsegmento de *Departamentos y Casas* tuvo una caída de 8,8%.
- La tendencia de mediano plazo del Índice de Actividad de Compraventas de la Provincia de Córdoba continúa mostrando un valor positivo y creciente con un 14% de aumento en el mes de Octubre. Se evidencia también aquí la diferencia entre el subsegmento de *Departamentos y Casas*, con una caída del 1,8%, y el de *Lotes*, con una variación positiva del 47,8%.
- En Octubre se otorgaron 442 millones de pesos en créditos hipotecarios a las familias. Dentro de ese total el segmento de financiaciones destinadas a la vivienda, considerando su plazo de otorgamiento, alcanzó los 310 millones de pesos.
- En comparación con igual mes de 2019, la caída, tanto en moneda local como en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, continúa por encima del 80% (84% en pesos y 88% en dólares).
- La información sobre los créditos bancarios hipotecarios de Noviembre muestra un crecimiento del 20% en pesos y del 16% en dólares al tipo de cambio oficial, guarismo similar tanto para el total a las familias como para aquellos destinados a vivienda, según el criterio utilizado.