

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 186

Correspondiente al periodo Febrero – Marzo 2021

Buenos Aires | Abril 2021

□ 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.....	17
La construcción en el empleo	19

Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2021

El empleo agregado en la construcción.....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario.....	42
La compraventa de inmuebles.....	44

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 186

Abril 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en Marzo llegó a 20.514, con una caída del 12,4% respecto a igual mes de 2020.
- Se observa una desaceleración cada más marcada en el ritmo de contracción, que se verificó tanto en las Grandes jurisdicciones como en las Restantes.
- En Marzo fueron 22 las jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó menor que el de 12 meses atrás. Las únicas excepciones fueron Catamarca y Misiones.
- Son 13 las jurisdicciones que mostraron tasas de contracción mayores al 10% interanual, lideradas por las provincias de Mendoza, San Luis y Tierra del Fuego.
- De los 2.894 empleadores que salieron de actividad en los últimos 12 meses, el 59,2% se explica por lo ocurrido en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires (que representan el 49% del total de empleadores del sector).
- Tanto por su forma jurídica como por su actividad funcional (constructoras/contratistas o subcontratistas), se observa que aquellas empresas más estructuradas fueron las menos impactadas por el complejo panorama impuesto por la pandemia durante el último año, el cual afectó no obstante a todas.
- El consumo de cemento registró en Marzo tasas de crecimiento interanual nunca antes vistas, fenómeno directamente asociado al mes base de comparación. De allí que frente a una caída del 46,6% en Marzo del año pasado, ahora se observara un alza del 94% interanual.
- Las más de 974 mil toneladas consumidas de cemento en el mes de Marzo fueron sólo superadas en igual período de 2017 y 2018, quedando incluso un 0,7% por encima del nivel de Marzo de 2015.
- La mayor tasa de incremento se verificó en el consumo a granel, que reflejó un alza del 111,3%; mientras que el consumo en bolsa se elevó un 84,3%.
- El nivel de consumo de cemento *a granel* fue en Marzo más alto que el de 2015, pero más bajo que el de igual mes de los años 2017 al 2019. Por su parte, el consumo de cemento *en bolsa* fue mayor que el de 2019, pero inferior al de Marzo de 2015, 2017 y 2018.
- Las *Grandes jurisdicciones* fueron las que mayor expansión interanual evidenciaron en el consumo de cemento (+100,5%, contra el 84,8% de las *Restantes jurisdicciones*).
- El mayor ritmo de crecimiento entre las *Grandes jurisdicciones* se observó en la provincia de Córdoba y en el interior de la provincia de Buenos Aires.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* fueron 8 las que registraron una tasa de expansión superior al 100% interanual, lideradas por las provincias de Chaco y Tierra del Fuego.
- El Índice Construya también verificó en Marzo tasas de variación interanual que superaron el 100% interanual, cuando en igual mes del año pasado había experimentado una merma cercana al 40%.
- A diferencia del consumo de cemento, el Índice Construya alcanzó en Marzo su máximo nivel histórico para dicho mes, superando así sus anteriores picos, correspondientes a los años 2012 y 2015.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Febrero) volvieron a reflejar una mejora generalizada en los despachos de insumos del sector, que se tradujo en un incremento del 22,7% interanual en el nivel del ISAC.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Marzo una suba del 2,8% mensual, el alza menos pronunciada desde Agosto del año pasado.
- El incremento de Marzo estuvo básicamente explicado por el comportamiento del rubro *Materiales*. Este se elevó un 4,1%, guarismo elevado que, sin embargo, representó el menor aumento mensual desde Junio de 2020.
- Mientras que la variación promedio interanual de los últimos 12 meses en el caso de la *Mano de obra* fue del 36,7%, la de los Materiales se elevó al 58,3%.
- La dinámica de los capítulos que componen el nivel general del ICC dio como resultado un nuevo incremento de los costos de los Materiales medidos en dólares estadounidenses, dejándolos en su mayor nivel desde Diciembre de 2017. Por el contrario, el capítulo Mano de obra se mantiene en niveles cercanos a sus mínimos históricos.

Situación Laboral

- La ocupación sectorial se expandió durante el mes de Febrero. El empleo en la Industria de la Construcción alcanzó el nivel de 309.715 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 3,4% mensual.
- El primer bimestre del año culminó con un total de 15.537 nuevos trabajadores en la construcción, llegando por primera vez desde el inicio de la pandemia a superar significativamente la marca de los 300.000 puestos de trabajo registrados.
- A pesar de que la variación interanual continúa en terreno negativo (-8,2%), se observan ya 7 meses consecutivos de desaceleración del ritmo de caída del empleo.
- La creación de puestos de trabajo durante Febrero se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los planteles de las grandes firmas constructoras.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 11,7 puestos de trabajo registrados por empresa, constituyendo el registro más elevado desde el inicio de la pandemia COVID 19.
- Este indicador también marcó en Febrero una contracción del 8,2% interanual. El ritmo de caída del tamaño medio de los planteles de las firmas constructoras desde Julio 2020 se desacelera ininterrumpidamente.
- El número de empleadores en el segmento de 200 obreros o más se incrementó en un 16,2% durante el último mes. Ese segmento representó el 7,2% del empleo sectorial en Febrero.
- El aumento del volumen de empleo del mes resultó generalizado, alcanzando a casi la totalidad de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional (con la única excepción de Chubut).
- El incremento más significativo de Febrero se produjo en la provincia de La Rioja (26,7%), mientras que Corrientes y Formosa también tuvieron un comportamiento destacado, con alzas superiores al 10% mensual (12,6% y 11,6% respectivamente).
- La Ciudad de Buenos Aires tuvo una participación en la creación del empleo del 11,7%, siendo sólo superada por Santa Fe (18,9%).
- Algo más de 6 de cada 10 puestos de trabajo creados durante el mes bajo análisis se localizaron en las Grandes Jurisdicciones del país.
- Es destacable la actuación de la Región del Noroeste argentino, con una variación mensual en los puestos de trabajo registrados del 10,1%.
- Las Grandes Jurisdicciones se han visto especialmente afectadas en la actual coyuntura. Son estos distritos los de mayor intensidad de caída interanual (9,8% versus 5,1% para el Resto del país), y también son los que presentan la mayor moderación en el ritmo de recuperación.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$48.787,5 durante el mes de Febrero, cifra similar a la alcanzada durante Enero 2021 y Noviembre 2020.

- La variación del salario promedio exhibe una expansión del 17,8% interanual, mientras que la media para los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración y descendió hasta marcar un 25,8% de crecimiento en Febrero.
- La cantidad de trabajadores que perciben más de \$54.000 aumentó un 13,4% mensual y un 43,7% interanual.
- La media salarial de los trabajadores registrados en establecimientos de 500 o más empleados aumentó un 9,7% mensual.
- Las variaciones mensuales de los salarios también fueron positivas en todo el territorio nacional, a excepción de la provincia de Chubut que registró una caída del 11,4%.
- El salario percibido por los trabajadores de la construcción tuvo una nueva contracción en términos reales, esta vez del orden del 16,2% interanual, la más elevada desde Agosto de 2020.
- Ninguna de las jurisdicciones del territorio nacional registró una variación interanual positiva en Febrero de 2021.

Situación Inmobiliaria

- En Enero de 2021 se expidieron permisos por 808.035 metros cuadrados a nivel nacional, según la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC, creciendo un 23,2% respecto a igual mes de 2020.
- Este registro de Enero constituye el mejor nivel en términos de metros involucrados desde Julio de 2019, y el mejor primer mes desde el comienzo de la nueva serie de permisos en 2016.
- El total acumulado durante 2020 de la superficie permitida a nivel nacional con desagregación por regiones del país muestra que la caída en los metros involucrados se verificó en todas las geografías.
- En Enero se solicitaron 108 permisos en la ciudad santafecina de Rosario, por un total de 37.173 metros cuadrados. A diferencia de lo ocurrido a nivel nacional, se produjo aquí una caída del 10,1% respecto a igual mes de 2020 en superficie.
- En el segmento de edificaciones residenciales multivivienda, la caída del mes de los metros cuadrados en esta Jurisdicción fue aún más profunda, con una reducción del 28,4% interanual.
- Por segundo mes consecutivo la Ciudad de Buenos Aires mostró una mejora interanual en la cantidad de Escrituras firmadas, con un aumento durante Febrero del 5,8%. El primer bimestre cerró así con un incremento acumulado del 11,1%.
- Sólo 69 de las 1.499 operaciones fueron concretadas mediante hipotecas, representando esto un 4,6% del total, porcentaje bajo en una comparación histórica pero en línea con los registros de los últimos meses.
- El valor medio por Escritura en la Ciudad de Buenos Aires durante Febrero fue de 9.163.509 pesos, es decir 103.339 USD convertido al tipo de cambio oficial y 61.036 USD si se lo cotiza al tipo de cambio paralelo.
- En la Provincia de Buenos Aires se efectuaron 4.523 rúbricas escriturales durante el mes de Febrero del presente año, lo que resulta una variación positiva del 42,1% interanual, segunda consecutiva para el distrito bonaerense. De esta manera, el primer bimestre concluye con un crecimiento del 47,1%.
- Del total de Escrituras celebradas en territorio bonaerense, un 4,1% (185 en cantidad) fueron intermediadas con créditos para la vivienda, muy cerca del promedio de los últimos meses.
- El monto promedio por escritura para la Provincia de Buenos Aires fue de 3.585.325 pesos en Febrero de 2021. En términos interanuales, la variación fue del 39,2%. Si se convierten estos valores medios a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, el monto promedio resulta en 40.432 USD, mientras que si se utiliza la cotización paralela es de 23.881 USD.
- Durante el primer bimestre de 2021, la actividad de compraventa de inmuebles según el Índice de Ventas Inmobiliarias realizado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) mostró un crecimiento del 36% en la provincia.

- El comportamiento fue heterogéneo según segmento: mientras los *Lotes*, siguiendo la tendencia que evidencian desde mediados del año 2020, crecieron fuertemente (+176,8%), los *Departamentos* y *Casas* redujeron sus operaciones en un 23,8%.
- La tendencia de mediano plazo de las *Compraventas* en Córdoba según el Índice de Ventas CEDUC, tomando el promedio de doce meses, señala que el agregado para toda la Actividad en la Provincia de Córdoba registra un crecimiento en su tendencia del 35,8%, fuertemente influido por la venta de *Lotes*.
- En el mes de Febrero se otorgaron créditos hipotecarios destinados a vivienda a lo largo del país por un total de 221 millones de pesos, lo que implica caídas tanto respecto a Enero (-20%) como en relación a igual mes de 2020 (-67%).