

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 190
Correspondiente al periodo Junio – Julio

Buenos Aires | Agosto 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.....	15
Costos.....	19
La construcción en el empleo	21

Situación Laboral en la Construcción a Junio 2021

El empleo agregado en la construcción.....	26
Empleo por tamaño de empresa.....	30
La situación del empleo sectorial por provincia.....	33
El salario en la construcción.....	36
La evolución del salario real.....	39

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	43
La compraventa de inmuebles.....	45

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 190

Agosto 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC correspondientes a la cantidad de empleadores constructores en actividad señalan que en Julio de 2021 es un 10% mayor que en igual mes del año pasado.
- De todas formas el total de empleadores en actividad (18.450) sigue siendo un 11% inferior al de Julio de 2019 (20.665) y más de un 16% menor que el pico alcanzado en el año 2013.
- La recuperación del número de constructores sigue liderada por las jurisdicciones menos populosas del país, en donde la cantidad de empleadores se expandió un 12% interanual, superando así el incremento del 9% reflejado en las *Grandes jurisdicciones*.
- En Julio solamente fueron 2 las jurisdicciones que registraron menor cantidad de empleadores que en igual período del año pasado: Formosa y Santa Cruz.
- Entre las *Grandes jurisdicciones*, la Provincia de Buenos Aires es la que registró el mayor incremento interanual, con una tasa superior al 15%.
- En función de la Forma Jurídica en que se constituyen las empresas, *Sociedades de personas* fue la que más contrajo su velocidad de crecimiento interanual (4,1% en Julio y 8,2% en Junio), convirtiéndose así en la tipología con menor incremento respecto al 2020.
- El consumo de cemento registró en Julio un alza interanual del 20,9%. De esta manera, este insumo alcanzó su 11vo mes consecutivo con tasas de variación interanual positivas.
- Se consumieron más de 1,043 millones de toneladas de cemento en Julio, transformándose en la segunda mayor marca de la historia para dicho mes.
- El consumo de cemento a *granel* es el que hoy muestra un crecimiento respecto a 2020, al elevarse un 85,9%. Por el contrario, el consumo *en bolsa* registró una merma del 1,5% interanual, la segunda en forma consecutiva.
- El nivel de consumo efectuado *en bolsa* fue en Julio tan sólo más bajo que el correspondiente a igual mes de 2015 y 2020, y similar al del año 2013. Por el contrario, el realizado *a granel* fue más bajo que el de todos los años impares desde el 2015.
- Las provincias patagónicas de Chubut y Santa Cruz, y el Área Metropolitana de Buenos Aires, fueron en Julio las que más incrementaron el consumo de cemento en términos interanuales.
- Del otro lado, un total de 6 jurisdicciones consumieron menos cemento que un año atrás, entre las que se destacaron las provincias de La Rioja y Tucumán.
- El Índice Construya evidenció en julio una disminución de su tasa de expansión interanual, alcanzando un 7,4%.
- Más allá de eso, el nivel del indicador se encuentra un 22% por encima del correspondiente a igual mes de 2019 y muy cercano a los máximos históricos.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Junio) mostraron varios insumos que comenzaron a arrojar guarismos negativos en la comparación interanual, como las *Pinturas para la construcción*, las *Placas de yeso* y los *Pisos y revestimientos cerámicos*.
- Cabe destacar la fuerte recuperación interanual que siguen evidenciando los despachos de *Asfalto* (+117,2%, contra -65% en igual mes de 2020). Sin embargo, cuando la comparación se realiza con 2019 se advierte que fueron un 24% menores.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Julio un alza del 5,4% mensual, el incremento más significativo desde Febrero pasado.
- La suba estuvo principalmente motorizada por el comportamiento del capítulo Mano de obra, que se elevó un 8,7% respecto a Junio como resultado de la incorporación de los incrementos convenidos en el acuerdo salarial rubricado en Abril pasado.
- El capítulo *Materiales* volvió a elevar su ritmo de suba. En Julio experimentó un alza del 3,8%, llevando la variación interanual promedio acumulada durante los últimos 12 meses a un pico del 69,8%.
- La conjunción del aumento de los costos y la disminución del ritmo de variación del tipo de cambio oficial, tiene como consecuencia el continuo aumento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses.
- El capítulo *Materiales* quedó prácticamente en su máximo nivel histórico, sólo marginalmente por debajo de los valores que presentaba en Noviembre de 2015 (tomando la divisa a valor oficial).

Situación Laboral

- La evolución de la ocupación sectorial sorprendió favorablemente en Junio, alcanzando los 331.532 puestos de trabajo registrados según datos que son provisorios. Esto marcó una expansión del 1,9% en relación a Mayo.
- El incremento respecto a Junio de 2020 fue del 21,8%, en lo que configura el cuarto período consecutivo de variación interanual positiva.
- En Febrero de 2020 el volumen de ocupación se situaba en 337.208 puestos de trabajo, luego de un sendero de 11 meses consecutivos de caída. Y en el mes de Junio de 2021 continúa un 1,6% por debajo.
- Si contrastamos con lo acontecido en 2017, año de elecciones legislativas de medio término, se verifica que la creación de puestos de trabajo entre los meses de Marzo y Junio de 2021 (+3%) resulta apenas más moderada que la observada en igual periodo del 2017 (+3,5%).
- El consumo de cemento arrojó una expansión en el segundo trimestre del 69,7% interanual, tres veces superior al aumento observado en la cantidad de puestos de trabajo registrados (+20,5%). La evolución de los insumos explica que los indicadores de actividad (ISAC y Construya principalmente) muestren una recuperación mucho mayor que la del empleo.
- El balance del primer semestre del 2021 indica que todos los meses experimentaron un aumento en el nivel de trabajadores registrados del sector, lo que arroja como resultado 37 mil nuevos puestos de trabajo.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 12,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora, lo que marcó una mejora frente a los últimos dos meses cuya media fue de 12,2.
- La comparativa interanual, en tanto, marcó un incremento del 16%, pese a lo cual se ubica por debajo de la media de Junio de 2019.
- El proceso de recuperación del empleo sectorial se encuentra principalmente impulsado por el crecimiento de los planteles de las firmas constructoras y sólo secundariamente por el ingreso a la actividad de nuevos empleadores.
- Destaca la performance de las empresas de más de 1.000 empleados que comenzaron a aumentar su participación en el mes de Junio, en lo que configura una lenta recuperación tras la caída observada con la emergencia de la pandemia.
- El panorama a nivel territorial resultó mayoritariamente positivo, con apenas 7 jurisdicciones que presentaron una reducción del volumen de ocupación durante Junio.
- El contrapunto lo marcó la Provincia de Córdoba al presentar una caída del 3% mensual, la primera tras 5 meses de crecimiento consecutivo.

- Las provincias de Misiones, Tierra del Fuego, La Pampa, San Juan, Río Negro y Santa Cruz también dieron cuenta de una contracción mensual, siendo Misiones la más afectada con una baja del 6,4%.
- La recuperación de la actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la provincia homónima resultaron claves para la buena performance de Junio, ya que 2 de cada 3 nuevos puestos de trabajo fueron creados en estas jurisdicciones.
- A excepción de San Luis (-10% interanual), en el resto del territorio nacional se registró un crecimiento respecto del mismo mes del año anterior.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó los \$81.349,8 en Junio, alcanzando un crecimiento del 50% interanual.
- La evolución salarial según tamaño de firma se vio caracterizada en el mes de Junio por incrementos de entre 40% y 60% mensuales en todos los segmentos de empresas constructoras.
- A lo largo del país, las medias de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados del sector superaron el nivel observado en Junio del año 2020 (con aumentos de más del 50% en 13 jurisdicciones).
- En términos mensuales, los incrementos de mayor intensidad tuvieron lugar en la provincia de Santiago del Estero (57,1%) y Chubut (50,7%).
- Junio culmina con una evolución mensual negativa cuando lo que se considera es la media salarial una vez descontado el efecto de la inflación (-0,6%).
- A nivel nacional, casi en la mitad de las provincias la media de las remuneraciones deflactada por los precios durante Junio de 2021 superó lo observado en igual mes de 2020.
- Chaco fue la jurisdicción con el mejor escenario con una variación del salario real del 6,3% interanual, seguida de cerca por el Gran Buenos Aires con un 6%.

Situación Inmobiliaria

- En Mayo del presente año se registraron permisos por un total de 744.546 metros cuadrados, según el relevamiento a nivel nacional que realiza el INDEC en base a los registros Municipales. Esta superficie implica casi triplicar a la de igual mes de 2020.
- Los primeros cinco meses del año muestran una variación positiva del 89,1% interanual, con más de 3,8 millones de metros cuadrados autorizados.
- El último dato publicado con segregación territorial corresponde al mes de Abril de 2021 y muestra que el primer cuatrimestre del año registró variaciones positivas en todas las regiones del país, aunque a nivel provincial se verificaron heterogeneidades.
- La zona con mayor crecimiento en los permisos fue el AMBA (+116%), con un aumento del 127,6% en CABA y del 86,2% en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires.
- El total de Escrituras rubricadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante Junio fue de 2.439, creciendo un 28,3% respecto a Mayo y un 73,6% en relación con igual mes de 2020.
- El primer semestre del año 2021 culmina así con un aumento del 94,3% interanual, alcanzando 12.244 operaciones y casi duplicando el total de Actos Escriturales rubricados en igual período de 2020.
- La cantidad de operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias durante Junio en la Ciudad de Buenos Aires fue de 130, representando esto un 5,3% del total.
- El monto total involucrado en los Actos de Compraventa de la Ciudad fue de 23.234 millones de pesos, lo que brinda un valor promedio de 9.526.022 pesos, es decir 100.006 dólares estadounidenses por operación si se lo convierte al tipo de cambio oficial; y 57.724 al valor paralelo de la divisa.
- En la Provincia de Buenos Aires, las operaciones de Compraventa efectuadas en el mes de Junio ascendieron a un total de 7.324, un 16,5% más que el mes precedente y casi cuadruplicando el registro de igual periodo de 2020.

- El total acumulado en el primer semestre del año aumentó un 221% interanual, mejorando así el registro no sólo de 2020 sino también de 2019.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas fueron 369 en el mes analizado, representando un 5% del total rubricado en el periodo.
- El monto medio por Escritura registrado en la Provincia de Buenos Aires durante Junio en pesos fue de 5.882.967, lo que implica 61.761 dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial y 35.649 al paralelo.
- Según el Índice de Ventas Inmobiliarias que publica la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), en el primer semestre de 2021 las ventas de inmuebles en la Provincia experimentaron un fuertísimo crecimiento.
- En cuanto a la tendencia de mediano plazo, considerada como el promedio móvil de los últimos 12 meses del Índice de Actividad de Compraventas del CEDUC, se verifica un incremento del 59,4% principalmente por lo ocurrido en el segmento Lotes.
- El total de crédito hipotecario otorgado en todo el país a las personas físicas durante Junio fue de 1.347 millones de pesos, de los cuales 808 millones puede estimarse correspondieron a compraventas de inmuebles, por tener más de 10 años de plazo de otorgamiento.
- Si se convierten los montos otorgados con destino vivienda al tipo de cambio oficial, el total de financiaciones en Junio alcanzó los 8,5 millones de dólares, representando esto un crecimiento del 214% respecto a igual mes de 2020.
- La información disponible provisoria respecto al otorgamiento de créditos hipotecarios durante Julio indica una merma en el total brindado a las familias alcanzando finalmente 1.156 millones de pesos, más pronunciada en el segmento de plazos mayores a 10 años (créditos para la vivienda) con un registro de 556 millones de pesos pactados.