

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 194

Correspondiente al periodo Octubre – Noviembre

Buenos Aires | Diciembre 2021

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	14
	Costos	19
	La construcción en el empleo	21
▶	Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2021	26
	El empleo agregado en la Construcción	26
	Empleo por tamaño de empresa.....	28
	La situación del empleo sectorial por provincia	31
	El salario en la Construcción.....	33
	La evolución del salario real.....	36
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	40
	Las Perspectivas de la Construcción en el País'	40
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	43
	La compraventa de inmuebles	45
▶	Glosario de Términos utilizados.	52

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 194

Diciembre 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió en Noviembre a 20.580, un 8,4% mayor que en igual período del año pasado. De todas formas, dicho nivel es un 8,9% menor que el de igual mes de 2019.
- La tasa de variación en las *Grandes jurisdicciones* (+8,5%) fue marginalmente más favorable que la correspondiente a las *Restantes* (+8,4%).
- Sin embargo, la cantidad de empleadores que en el último año se sumaron en las *Grandes jurisdicciones* equivale al doble de la que lo hizo en las *Restantes*.
- En términos jurisdiccionales ninguna provincia mostró tasas de variación interanual negativas. Por su parte, Catamarca y Chaco siguen siendo, con significativa distancia del resto, las 2 con mayor tasa de crecimiento.
- Si la comparación se realiza contra las cifras de 2019, se advierte que tan sólo 3 jurisdicciones cuentan hoy con más empleadores: Misiones, San Juan y, principalmente, Catamarca, que tiene hoy un 27,7% más que 24 meses atrás.
- Las empresas Unipersonales, las de mayor peso sobre el total, fue también la tipología que más volvió a reducir su tasa de expansión, pasando del 11,4% al 10,5% interanual.
- El consumo de *cemento* registró en Noviembre un incremento interanual del 4,6%. De esta manera, la actividad extiende su trayectoria expansiva, y a la vez profundiza su desaceleración.
- Considerando los niveles de consumo, se constata que los parámetros actuales se encuentran muy próximos a los máximos históricos, quedando tan sólo por debajo del correspondiente a Noviembre de 2017.
- La desaceleración del ritmo de crecimiento observado en los últimos meses es un fenómeno básicamente explicado por el comportamiento del consumo que se realiza a *granel*, que es a la vez el que continúa motorizando el proceso de expansión.
- En Noviembre el consumo a *granel* se elevó un 28,7% interanual, lo que representa 20 pp menos que en Septiembre. Por otra parte, el consumo *en bolsa* anotó su sexta caída interanual en forma consecutiva.
- Las *Grandes jurisdicciones* siguen siendo las que más expanden su consumo (+5,7%), aunque lo hacen a un ritmo más moderado que en meses previos. Las *Restantes jurisdicciones* también se mantienen en terreno positivo (+2,8%).
- El proceso de crecimiento es generalizado, aunque 8 jurisdicciones consumieron en Noviembre menos cemento que 12 meses atrás, caídas lideradas por las provincias de Jujuy, La Rioja y Ciudad de Buenos Aires -en ese orden-.
- Cuando se compara con 2019 se constata que tan sólo una jurisdicción consumió menos Cemento (Santa Cruz). Por el contrario, la provincia de Chaco experimentó un alza superior al 80%, y una gran cantidad de jurisdicciones evidenciaron variaciones superiores al 30% interanual.
- El Índice Construya tuvo en Noviembre la mayor tasa de variación interanual de los últimos 3 meses, revirtiendo incluso la caída que había mostrado en Octubre.
- El alza del 6,6% dejó al Índice en un nivel sólo inferior al de igual mes de los años 2015 y 2017, mientras que al considerar el acumulado Enero-Noviembre quedó al borde de sus máximos registros históricos, superado marginalmente por la marca de 2015.

- Los datos provistos dados por el INDEC para el mes de Octubre también reflejaron para la actividad sectorial (ISAC) una disminución de las elevadas tasas de expansión interanual, pasando del 22,7% en Agosto al 8,3% en Octubre.
- Cuando se considera el acumulado entre Enero y Octubre se verifica que el ISAC quedó un 2,5% por encima del nivel de 2019 y apenas un 1,4% por debajo de 2017, pero un 6% detrás de igual período de 2018.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Noviembre un alza del 2,5% mensual, la menor de los últimos 3 meses y la tercera más baja en 2021.
- La desaceleración de Noviembre se debió exclusivamente al comportamiento del rubro Mano de obra, que luego de los ajustes de Septiembre y Octubre, se mantuvo sin variaciones. Materiales se elevó un 3,7%, alcanzando así su 17mo mes consecutivo de subas mayores al 3% mensual.
- La tasa de variación promedio interanual acumulada durante los últimos 12 meses de los *Materiales* alcanzó un nuevo pico del 77,3%, 10pp más alta que la mayor del período pre-pandemia (Agosto 2019).
- Por el contrario, la variación promedio de la *Mano de obra* ascendió al 43,6%, más de 12pp más baja que el pico alcanzado en los inicios de la pandemia (Abril 2020).
- La continuidad de la política cambiaria condujo a un nuevo aumento en los costos de construir medidos en dólares estadounidenses, que recuperaron su nivel de Mayo de 2017 luego de un alza promedio acumulada del 20,7% durante los últimos 12 meses.

Situación Laboral

- Durante el mes de Octubre el empleo sectorial volvió a tener un desempeño positivo marcando un incremento del 1,2% mensual. Los datos de carácter provisorio disponibles a la fecha de elaboración del presente Informe indican una cantidad de 359.998 puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción.
- Esta evolución mensual supone una marcada desaceleración en relación con lo verificado los últimos meses e implica el ritmo de expansión más moderado desde Mayo.
- El registro de Octubre marca un crecimiento del 23,5% interanual, aunque un 7,3% menor al compararlo con igual mes de 2019.
- Luego de cuatro meses consecutivos de expansión, el indicador de empleo promedio acusó un crecimiento marginal (del 0,3% mensual), ubicándose en un nivel de 13,2 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- En el mes de Octubre fue el ingreso de nuevos empleadores lo que traccionó la creación de puestos de trabajo, a diferencia de los meses anteriores donde el proceso de expansión del empleo en el sector de la construcción se caracterizó por el crecimiento de los planteles de las firmas existentes.
- Cuando se contrasta con lo observado un año atrás, los planteles medios registraron una expansión del 18,7%.
- Si se considera el acumulado de los primeros 10 meses del año, el indicador de empleo medio se ubica en 12,4 puestos de trabajo por firma constructora, un 5,4% por debajo de la media correspondiente al último lustro.
- El segmento de empresas de entre 300 a 499 empleados es el que posee las variaciones más significativas tanto en lo que hace al incremento en el volumen de ocupación como de cantidad de empleadores registrados.
- La desaceleración del ritmo de crecimiento de la ocupación sectorial se verificó de manera generalizada en el país, mientras que en cinco jurisdicciones la cantidad de puestos de trabajo registrados disminuyó.
- El Gran Buenos Aires junto con el Resto de la provincia explicaron un cuarto de la creación bruta de puestos de trabajo registrados durante Octubre, mientras que Santa Fe también representó una participación destacable del 21,3%.

- La provincia de San Luis (12,6%), Tierra del Fuego (9,4%) y Catamarca (7,8%) también exhibieron un importante ritmo de crecimiento mensual.
- Al realizar la comparativa con niveles pre-pandemia, remontándonos al año 2019, se observa un escenario heterogéneo donde la mitad de las provincias del país presentó en Octubre de 2021 una cantidad de puestos de trabajo inferior a la de igual mes de aquel año.
- El salario promedio de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$67.941 en el mes bajo análisis, marcando así un incremento del 6,2% en relación a Septiembre y del 66,7% en la comparativa interanual.
- La cantidad de trabajadores que percibieron en el Octubre un salario superior a \$54.000 se cuadruplicó respecto a igual periodo de 2020.
- La totalidad de las jurisdicciones del país presentaron tasas mensuales positivas de variación salarial, liderado por la provincia de Santa Cruz con un crecimiento del 17,7%.
- Si se analizan las variaciones interanuales, a lo largo del territorio se observaron tasas superiores al 50%, destacándose Salta (77,5%), Santa Cruz (75,6%) y Catamarca y Chaco (ambas 75,0%).
- La aceleración de la dinámica salarial supuso un incremento real de las remuneraciones de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción, superado en un 9,6% el nivel observado un año atrás.

Situación Inmobiliaria

- En Septiembre de 2021 el total de superficie involucrada en los permisos de edificación a nivel nacional fue de 1.029.521 metros cuadrados, registrando un incremento del 138,3% interanual.
- La participación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total del metraje permitido a nivel nacional se ubicó en un 43,9%, elevándose 2,3 puntos porcentuales sobre lo verificado el mes precedente.
- La última información disponible con desagregación territorial es relativa al mes de Agosto y mostró un crecimiento interanual en el acumulado de los primeros ocho meses del año en todas las regiones, liderado por el Área Metropolitana de Buenos Aires con un incremento del 135,9%.
- Le siguen en orden de relevancia la Región de Cuyo con 99,0% interanual, el Noroeste Argentino (72,1%), la Región del Centro (52,4%), el Noreste Argentino (20,5%) y finalmente la Patagonia, que verificó un crecimiento del 10,4%.
- La comparativa interanual del metraje permitido durante el octavo mes de 2021 indica que fueron 29 (sobre 60) los Municipios relevados por el INDEC que presentaron mejoras en su performance con respecto a Agosto de 2020.
- Durante Octubre se permitieron un total de 439.232 metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que representó una expansión interanual del 177,1%.
- Se destaca el comportamiento notable del acumulado anual de los primeros diez meses: el total de superficie alcanzó 3.107.152 metros cuadrados, mostrando un crecimiento del 155,4% respecto a igual período de 2020 y constituyéndose así en un récord de la serie histórica.
- Durante el mes de Octubre se rubricaron 2.574 Escrituras en la Capital Federal, lo que implicó una caída del 8,5% mensual y un crecimiento interanual poco significativo (del 1,8%).
- El acumulado del total de Actos Escriturales celebrados durante los primeros diez meses de 2021 presentó un crecimiento del 71,4% interanual, luego de tres años consecutivos de caída.
- Se firmaron sólo 118 Escrituras con respaldo hipotecario en el mes, lo que representó una caída mensual del 24,3%, al tiempo que constituyó una merma en la participación sobre el total de las Escrituras alcanzando un 4,6%.
- En moneda nacional, el promedio por operación fue de \$9.179.115, lo que dio cuenta de un crecimiento del 5,4% en términos anuales.

- El monto medio medido en divisa estadounidense al tipo de cambio oficial se ubicó en USD 92.486, lo que evidenció una caída del 17,6% interanual en línea con lo registrado los últimos 5 meses. Si se lo cotiza al tipo de cambio paralelo, el monto medio fue de USD 46.707,4, lo que dio cuenta de una caída del 20,6% mensual.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 7.422 Escrituras durante Octubre, cantidad que representó una caída del 5,6% con relación al mes precedente e implicó una reducción del 8,5% interanual.
- Las operaciones realizadas mediante respaldo hipotecario tuvieron un importante salto llegando a representar un 9,8% del total, lo que constituye el registro más alto desde Febrero de 2019.
- El monto promedio por Escritura en la Provincia de Buenos Aires fue de \$ 4.600.454, es decir USD 46.353 al tipo de cambio oficial y USD 23.409 si se utiliza la conversión al tipo de cambio paralelo.
- Las tendencias de mediano plazo en las dos principales plazas inmobiliarias del país comenzaron a mostrar cierta desaceleración del crecimiento: la Provincia de Buenos Aires exhibió un incremento promedio de doce meses en la escrituración del 54,2% mientras que en la Ciudad de Buenos Aires es del 49,4%.
- Durante el mes de Octubre el otorgamiento de crédito hipotecario a las familias verificó una merma mensual, colocándose la suma de \$1.431.629 millones. En la comparativa interanual la expansión fue del 219,1%.
- Dentro de ese segmento los créditos destinados a la vivienda reportaron un incremento en relación con el mes de Septiembre, otorgándose \$ 607.773 millones. Esto implica un crecimiento del 95,6% respecto a igual mes de 2020. Evaluando este nivel de otorgamiento en dólares estadounidenses, la variación fue de 53% interanual.