

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 197

Correspondiente al periodo Enero – Febrero 2022

Buenos Aires | Marzo 2022

► Resumen Ejecutivo3

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 empleo19

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2022

El empleo agregado en la construcción.....24

Empleo por tamaño de empresa.....26

La situación del empleo sectorial por provincia.....29

El salario en la construcción.....31

La evolución del salario real.....34

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....38

Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....42

La compraventa de inmuebles.....44

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....51

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 197

Marzo 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC indican que el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Febrero de 2022 un 7% mayor que en igual mes del año pasado, prolongando la tendencia a la desaceleración en la tasa de crecimiento interanual (que se inició con un 22,9% en Mayo de 2021).
- Con este incremento, la cantidad de empleadores en actividad ascendió a 21.335, todavía un 8,3% menor que en Febrero de 2020 (previo al inicio de la pandemia) y la cifra más baja desde 2006 a la fecha.
- La desaceleración de Febrero volvió a estar principalmente impulsada por el comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, que redujeron su ritmo de expansión al 6,6% (7,3% en Enero), mientras que la correspondiente a las *Restantes* fue del 7,7% (7,8% en Diciembre).
- Asimismo, en comparación con Febrero de 2020 -previo a la pandemia- la cantidad de empleadores en actividad en las *Restantes* jurisdicciones es un 5,8% más baja, mientras que en las *Grandes* jurisdicciones un 9,6% menor.
- Santa Cruz sigue siendo la única jurisdicción cuya cantidad de empleadores resulta inferior que la de un año atrás. Contrariamente, las provincias del norte son las que lideran el proceso de expansión: Catamarca y Chaco con tasas superiores al 20%.
- En términos absolutos, el 40% de los nuevos empleadores (564) que se activaron durante el último año lo hicieron en la provincia de Buenos Aires.
- Apenas 6 jurisdicciones contaron en Febrero de 2022 con más empleadores que en igual período de 2020. Del otro lado, Mendoza sigue siendo la que evidencia la mayor caída (-20,9%).
- En cuanto a la Forma Jurídica de las empresas constructoras, Unipersonales volvió a reducir en Febrero su tasa de crecimiento interanual (del 8,7% al 8,1%). También fue importante la disminución de Sociedades Anónimas (del 3,1% al 2,4%).
- El consumo de cemento revirtió en Febrero la caída del 2% con que iniciara el año y se elevó un 15,6% respecto a los niveles de un año atrás, la mayor tasa interanual desde Agosto pasado.
- Este indicador quedó así en sus máximos niveles históricos para un mes de Febrero, logrando superar por un 1,9% su marca de 2018.
- El mayor impulso para ese incremento provino de los despachos de cemento a granel, que se elevaron un 27,2%. Sin embargo, el dato más novedoso fue que, por primera vez desde el mes de Mayo pasado, los despachos en bolsa volvieron a crecer, evidenciando un alza del 8,7% interanual.
- De hecho, el consumo de cemento *en bolsa* alcanzó su máximo nivel histórico para un mes de Febrero, superando en un 0,4% su mayor marca previa correspondiente al año 2015.
- El crecimiento fue generalizado a nivel territorial, aunque estuvo especialmente impulsado por el comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*. Estas elevaron su consumo un 17,6% interanual, mientras que las *Restantes jurisdicciones* lo hicieron en un 12,5%.
- De todas formas, para las *Restantes jurisdicciones* este se transformó en el mes de Febrero con mayor consumo de cemento, superando por un 1,4% su marca previa más elevada, también correspondiente a 2015.
- Fueron tan sólo 5 las jurisdicciones que consumieron menos cemento que un año atrás: en orden creciente, Tierra del Fuego, Jujuy, Chubut, Río Negro y La Pampa. Del otro lado, el alza estuvo liderada por la provincia de San Luis.

- El Índice Construya prosiguió su sendero de crecimiento y se elevó en Febrero un 10,5% interanual, la tercera mayor marca desde Junio pasado.
- La dinámica más expansiva del Índice Construya queda de manifiesto cuando se advierte que su nivel de Febrero fue también el más elevado de la historia para dicho mes, superando en un 13% a su mayor pico previo, correspondiente al año 2014.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Enero, mostraron que la contracción observada en ese entonces no había sido exclusividad del *Cemento*, sino que una mayoría de 7 de los 13 insumos cuyo comportamiento se releva mes a mes evidenciaron caídas interanuales.
- Los materiales cuyos despachos retrocedieron con relación a igual mes de 2021 tienen alta preponderancia en obras de remodelaciones: las *Pinturas para construcción*, los *Ladrillos huecos*, los *Pisos y revestimientos cerámicos* y las *Placas de yeso* mostraron bajas de dos dígitos.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) experimentó en Febrero una suba mensual del 4,9%, la más importante desde Julio del año pasado.
- La suba estuvo principalmente impulsada por el rubro *Mano de obra*. No obstante, el ritmo de aumento de *Materiales* se mantuvo elevado, y replicó la tasa del 3,9% que había evidenciado en Enero.
- Pese a todo, corresponde destacar que el alza acumulada en el primer bimestre del año fue la más moderada de los últimos 3 años.
- Se mantuvo la tendencia ascendente de los costos medidos en dólares. Así, en Febrero estos experimentaron un nuevo incremento del 2,6% mensual, el 13ro en forma consecutiva.
- Como consecuencia, el nivel de los costos de construcción medido en dólares estadounidenses al cambio oficial superó la marca de Julio de 2015. A nivel general, el Índice se ubica aún un 4,4% por debajo de los valores máximos de Junio de 2015.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial inició el año 2022 presentando una caída moderada en relación con el mes precedente. Según la estimación provisoria, se contabilizaron 358.786 puestos de trabajo registrados en el mes de Enero, representando una merma del -0,6% mensual.
- El actual volumen de ocupación se sitúa apenas un 2,3% por debajo del observado en el mes de Noviembre de 2021, exhibiendo una de las caídas estacionales más moderadas de la serie histórica.
- La comparativa interanual, por su parte, marcó una expansión del 19,8% manteniendo así la tendencia de desaceleración del ritmo de crecimiento que ya completa 5 períodos consecutivos.
- De todas formas, la comparación con Enero de 2020 (previo al inicio de la pandemia) muestra un incremento del 4,4%.
- La contracción observada en el nivel general de ocupación sectorial se explicó exclusivamente por la disminución en la cantidad de empleadores en actividad, fenómeno que también resulta un efecto usual del menor volumen de actividad de construcción durante el periodo estival.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en torno a los 13,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora, lo que supuso un crecimiento mensual del 0,7% y significó, en términos interanuales, un incremento del 16,4%.
- El indicador de empleo medio superó en un 6,2% al registrado en Enero de 2020, magnitud superior al 4,4% que surge de igual comparativa para la cantidad total de trabajadores.
- La dinámica contractiva se extendió en buena parte del territorio nacional. No obstante, fueron 9 distritos los que se mantuvieron en terreno positivo, destacándose entre ellos Santiago del Estero, Santa Fe, San Luis, Neuquén y Tierra del Fuego.
- Durante Enero las Grandes Jurisdicciones redujeron su participación en la caída bruta del nivel empleo. En el mes bajo estudio explicaron solamente el 39,2% de la retracción de la cantidad de puestos de trabajo registrados.

- En la provincia de Corrientes estuvo localizada la pérdida del 17,5% de los asalariados de la Industria de la Construcción.
- A nivel regional sólo la Región Centro (+0,7%) y la Región Patagonia (+0,1%) se ubicaron en terreno positivo.
- Las jurisdicciones que tuvieron las contracciones más profundas fueron Corrientes y La Rioja, con variaciones mensuales del -15,2% y -12,3%, respectivamente.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó durante el primer mes del 2022 un monto de \$69.308,7, exhibiendo así una expansión interanual del 46,8%.
- En la evolución de mediano plazo obtenida a partir del promedio para los últimos doce meses, se continúa observando la tendencia alcista iniciada en el comienzo del año 2021, alcanzando un crecimiento del 51,2%.
- La cantidad de trabajadores registrados que durante Enero percibieron un salario igual o superior a los \$54.000 más que duplicó a la verificada en el mismo mes del 2021 (170,0%).
- A nivel territorial, las provincias de Catamarca y Chaco lideraron el aumento de las remuneraciones nominales, distritos donde el nivel de salario promedio de los trabajadores registrados se elevó un 66% en ambas en relación con Enero de 2021.
- La evolución del salario real de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción, estimada a partir de la media de las remuneraciones nominales deflactadas por el Nivel General del IPC, inició el año 2022 en terreno negativo (-2,6%).
- En Enero fueron siete las provincias que lograron un diferencial arrojando tasas positivas interanuales de los salarios reales, entre las que se destacan Catamarca (11,7%), Formosa (7,6%) y Misiones (6%).

Situación Inmobiliaria

- En Diciembre de 2021 la superficie incluida en los permisos de edificación relevados por el INDEC ascendió a 1.004.940 M2, exhibiendo así no sólo una expansión con relación al registro correspondiente al mes precedente, sino marcando un incremento interanual del 47,1%.
- El balance para el 2021 arroja un volumen de algo más de 10 millones de M2, lo que configura un récord absoluto para la serie.
- La participación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el total del metraje permitido a nivel nacional finalizó el 2021 alcanzando un 46,1%, esto es un incremento trimestral de 1,9 puntos porcentuales.
- En la desagregación regional (datos del mes de Noviembre) el área con mayor incremento fue el AMBA con una expansión del 161,4% interanual acumulada, liderando la expansión a nivel nacional e impulsada por el incremento registrado en el Gran Buenos Aires (172,9% interanual acumulado).
- En la comparativa interanual para el acumulado del año, las provincias de Tucumán (-28,3%), Formosa (-3,7%), Corrientes (-9,1) y Chubut (-5,1) se ubicaron en terreno negativo a diferencia del resto del país.
- En el mes de Enero la superficie involucrada en los permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 136.303 M2. Este valor supuso una caída del 72,7% mensual y del 52,4% en términos interanuales.
- Al interior de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el destaque durante el primer mes del año lo tuvo la Comuna 15 como el destino con mayor superficie del total de los permisos otorgados (23.736 M2).
- Si se comparan los datos actuales con los del mes precedente, la totalidad de las Comunas se ubicaron en terreno negativo, a excepción de la Comuna 6 que mostró un crecimiento del 22,7%.
- Durante el mes de Enero de 2022 se firmaron 1.385 Escrituras en la Capital Federal, lo que significó una caída del 59% con respecto al mes precedente y del 14,5% en relación al mismo mes del año 2021.

- En lo que refiere a los Actos rubricados mediante hipotecas se registraron apenas 87 operaciones. Este diferencial llevó a un nuevo incremento del indicador de participación de las hipotecas en las escrituras, que se ubicó en torno al 6,3%.
- El valor promedio por Acto en el distrito capitalino fue de \$ 12.348.659, lo que traducido al tipo de cambio promedio del mes significa un total de USD 118.755 (utilizando la cotización oficial). Si el monto medio se convierte al tipo de cambio paralelo resulta en USD 59.375,7.
- En Enero se efectuaron 3.771 rúbricas escriturales en la Provincia de Buenos Aires, indicando así una tasa de variación mensual negativa del 70,6% y una caída en la comparativa interanual del 1,8%.
- La participación de las operaciones mediante hipotecas ascendió hasta un 11,9% del total. En cantidad, fueron 447 las Escrituras intermediadas con créditos para la vivienda en el territorio bonaerense.
- El monto promedio involucrado por Escritura alcanzó un valor de \$ 5.757.749 en el mes bajo análisis, es decir, USD 55.371 cuando se convierte ese valor al tipo de cambio oficial. Si se utiliza la cotización paralela, el monto medio es de USD 27.685.
- En el mes de Enero, el otorgamiento a lo largo del país de crédito hipotecario fue de \$1.231 millones. La porción de créditos destinados a la adquisición de viviendas (\$553 millones), identificable por el plazo extendido de otorgamiento, evidenció una contracción del 43,5% con respecto a lo registrado en Diciembre.
- Aún así, significó una duplicación de lo observado un año atrás, marcando un incremento del 100,7% interanual.
- La información provisoria de otorgamiento de crédito en Febrero habla de un total de \$1.210 millones, de los cuales \$675 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a vivienda.