

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 198

Correspondiente al periodo Febrero – Marzo 2022

Buenos Aires | Abril 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.....8

Empresas Constructoras.....15

Costos.....20

La construcción en el empleo22

Situación Laboral en la Construcción a Febrero 2022

El empleo agregado en la construcción.....27

Empleo por tamaño de empresa.....29

La situación del empleo sectorial por provincia.....32

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

Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....45

La compraventa de inmuebles.....47

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....55

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 198

Abril 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción fue en Marzo un 5,3% mayor que en igual período del año pasado, acentuando la tendencia a la desaceleración en la tasa de crecimiento, que había sido del 7% en Febrero.
- Con este incremento, la cantidad de empleadores del sector ascendió a 21.592, todavía un 7,8% menor que en igual mes de 2020 y el nivel más bajo desde 2006 a la fecha.
- En comparación con Febrero de 2020 -previo al inicio del aislamiento por la pandemia- la cantidad de empleadores en actividad en las *Restantes jurisdicciones* es un 5,2% más baja, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* es un 9% menor.
- En el marco de esta desaceleración, ya son 3 las provincias en donde la cantidad de empleadores resulta inferior que la de un año atrás, ya que a Santa Cruz se le sumaron ahora Chubut y Mendoza.
- Catamarca y Chaco lideran el proceso de expansión, al tiempo que son ahora 5 las jurisdicciones con tasas de crecimiento de 2 dígitos: a esas provincias norteñas, se les añaden en ese listado San Luis, Tucumán y Entre Ríos.
- Cuando se compara con los registros de 2020 se constata que apenas 6 jurisdicciones contaron en Marzo de 2022 con más empleadores que en igual mes de 2020.
- Al analizar la Forma Jurídica en que se constituyen las firmas constructoras, la principal novedad que arrojó Marzo es que la evolución de las Sociedades de personas pasó a terreno negativo, con un 0,9% menos de empresas que en igual mes del año pasado.
- El consumo de cemento mostró en Marzo un incremento del 7,5% interanual. De todas formas, el nivel del mes se ubica aún por debajo de los máximos históricos de 2018. Y lo mismo ocurre cuando el análisis se extiende al primer trimestre de 2022, siendo en ese lapso un 6,4% más bajo que en aquel año.
- La expansión del consumo de cemento sigue estando liderada por los despachos *a granel*, que crecieron más del triple que los que se realizan *en bolsa* (12,9% vs 4%, respectivamente).
- En términos absolutos, ambos quedaron con un nivel de consumo inferior al de su máximo histórico de 2018. Pero además, en el caso del consumo *en bolsa*, se ubicó por debajo de su marca de 2017.
- Si se compara con Marzo de 2019, se verifica que mientras en las Grandes Jurisdicciones se consumió un 3,1% más de cemento, mientras que en las Restantes el incremento llegó al 27,2%.
- El proceso de expansión fue generalizado a nivel territorial, pero no exento de heterogeneidades, con 8 jurisdicciones que consumieron en Marzo menos cemento que un año atrás.
- La provincia más dinámica volvió a ser San Luis, secundada por La Rioja y Neuquén. El Área Metropolitana de Buenos Aires expandió su consumo por encima de la media nacional (+9,7%).
- Cuando se compara con Marzo de 2019, fueron apenas 3 las jurisdicciones que experimentaron un menor nivel de consumo de cemento: Chubut, Tierra del Fuego y el Área Metropolitana de Buenos Aires (en orden decreciente de la tasa de contracción). Del otro lado, San Luis, Catamarca, Formosa y Chaco fueron las 4 provincias cuyo nivel de consumo más creció en relación al registro de Marzo de aquel año.
- El Índice Construya apenas disminuyó su ritmo de incremento en Marzo: pasó de un alza interanual del 10,5% en Febrero, al 9,2%.

- El Índice Construya se mantiene así en máximos niveles históricos. La mayor marca previa para un mes de Marzo le correspondía al año 2012, y la de 2022 fue un 10,6% superior a la de aquel entonces.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Febrero reflejan que los insumos cuya demanda se mostró más dinámica fueron el *Asfalto* y *Resto* (que engloba tanto materiales vinculados a etapas finales de obras residenciales y remodelaciones, como aquellos ligados a las obras de infraestructura energética).
- Contrariamente otros insumos como *Pinturas para la construcción* se mantuvieron en terreno negativo. Destaca también que, por primera vez desde Octubre 2020, *Hierro y aceros para la construcción* evidenció una leve contracción interanual.
- Cuando se analiza de manera conjunta, los datos de actividad (ISAC) que elabora el INDEC evidencian un crecimiento del 2,5% respecto a Febrero de 2019, pero todavía se encuentra un 8,5% por debajo de su pico de 2018.
- 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 5,3% mensual, superando el 4,9% de Febrero y transformándose así en la más importante desde Julio del año pasado.
- Si bien el principal aumento se observó en el rubro Mano de obra, ambos componentes se elevaron por encima del 5%. De hecho, Materiales experimentó el mayor incremento mensual desde Febrero de 2021.
- La aceleración del crecimiento de los costos en pesos ha impedido que la mayor tasa de depreciación de la moneda conduzca a una estabilización de los costos de construcción en dólares estadounidenses.
- El nivel de los costos de construcción medido en dólares estadounidenses al cambio oficial superó en Marzo la marca de Agosto de 2015, quedando ahora tan sólo por debajo de los valores máximos de Junio de 2015 (-2,2%).

Situación Laboral

- Durante el mes de Febrero la cantidad de trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó a 371.432 puestos, de acuerdo a la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente Informe. El empleo sectorial exhibió así una notable performance marcando una expansión del 2,6% mensual.
- Contrastando la cantidad de puestos de trabajo correspondientes a Febrero con los registrados en Noviembre del año anterior, se verifica que mientras que la media histórica indica una contracción del 3,7% en dicho periodo, la ocupación de Febrero de 2022 superó en un 1,1% a la de Noviembre de 2021.
- El volumen de ocupación de 2022 resultó no sólo superior al registrado en el mismo mes de 2021, sino que también se ubicó un 10,1% por encima del alcanzado en Febrero de 2020 (previo al inicio de la pandemia). Pese a esto, el nivel actual se encuentra aún un 3,6% por debajo de la media histórica.
- La comparativa interanual, en tanto, marcó un incremento del 20%, nivel que supuso una virtual reducción de la tendencia a la desaceleración del ritmo de crecimiento del empleo sectorial iniciada en el mes de Agosto de 2021.
- Al igual que lo sucedido en el mes precedente, en Febrero el crecimiento del empleo fue impulsado principalmente por la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras.
- El plantel promedio de las empresas del sector se expandió hasta ubicarse en un nivel de 13,7 puestos de trabajo registrados, lo que representa un incremento del 2,3% en relación con Enero y del 16,7% cuando la comparativa se realiza con Febrero de 2021.
- El protagonismo de las grandes empresas constructoras (500 o más empleados) en la recuperación del empleo sectorial resulta marcado. La cantidad de puestos de trabajo registrados en este segmento de empleadores se expandió un 11,8% mensual, lo que significó una contribución muy significativa al crecimiento del empleo total.

- En el mes de Febrero, las grandes firmas constructoras representaron un 9,4% del total, el nivel más elevado desde Noviembre de 2019. Este comportamiento se explica exclusivamente por lo acontecido en las empresas de más de 1.000 empleados.
- La performance expansiva del empleo en el período bajo análisis fue producto de un buen desempeño generalizado a lo largo de todo el territorio argentino. Apenas una jurisdicción (La Pampa) escapó a esta tendencia general, presentando una leve contracción respecto a Enero.
- A nivel regional, el Noreste Argentino mostró un comportamiento destacado logrando la mayor tasa de crecimiento mensual (6,3%).
- Dentro de esta Región se destacó la provincia de Misiones, la que tuvo una participación del 5,3% en la creación bruta de puestos de trabajo en la Industria de la Construcción.
- En el extremo opuesto se ubicó el Área Metropolitana de Buenos Aires con un ritmo de crecimiento de 1,1% mensual (menos de la mitad de la expansión total de la ocupación sectorial).
- Las provincias de La Rioja y Catamarca fueron las de crecimiento más destacado en relación con Enero, marcando expansiones del 12,7% y 11,8% respectivamente, seguidas en orden de magnitud por Chaco (7,7%) y Misiones (7,6%).
- En la comparativa interanual se destacan las provincias de La Rioja (77,4%) y Catamarca (77%). Por otro lado, la provincia de Corrientes exhibió una baja interanual del 12,1%, siendo esta la única ubicada en terreno negativo.
- La media salarial recibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a los \$72.557,2 en Febrero marcando así un incremento del 3,7% mensual.
- En la comparativa interanual el alza fue del 47,9%, nivel que se encuentra tan sólo 0,3 puntos porcentuales por encima de la variación registrada el mes anterior.
- La tasa de variación promedio de 12 meses, tendencia de mediano plazo, se ubicó en el 53,6%, casi 6 puntos porcentuales por sobre la variación interanual de Febrero.
- El segmento de trabajadores que perciben una remuneración de más de \$54.000 mensuales acusó el crecimiento de mayor magnitud en términos interanuales (+166,2%).
- En el panorama a nivel territorial, casi la totalidad de las jurisdicciones del territorio nacional presentaron variaciones mensuales positivas, a excepción de La Pampa (-4,9%) y Neuquén (-0,2%).
- Las mayores tasas de crecimiento interanual de los salarios registrados en Febrero de 2022 se verificaron en las provincias de Catamarca y Chaco. Ambas exhibieron un incremento del 80,7% sobre lo registrado en igual mes de 2021.
- El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) registró en Febrero un alza del 4,7% mensual, alcanzando así los 633,4 puntos básicos. Esta evolución se tradujo en una aceleración del ritmo de crecimiento interanual (52,3%), resultando en una ampliación de la brecha existente entre la evolución de los precios al consumidor y las remuneraciones nominales
- La evolución de la media de los salarios nominales del sector deflactados por el IPCNU se ubicó por cuarto mes consecutivo en terreno negativo.
- El panorama nacional exhibe una reducción interanual de los salarios reales percibidos por los trabajadores de la Construcción, a excepción de seis jurisdicciones, a saber, Catamarca (19,7%), Corrientes (6,0%), Jujuy (5,3%), Formosa (2,6%), Salta (2,1%) y Santiago del Estero (1,2%).

Situación Inmobiliaria

- En Enero de 2022 la cantidad total de metros cuadrados incluidos en el relevamiento de la nueva que publica el INDEC para 176 municipios del país fue de 889.911 M2, nivel que significó una merma del 24,4% respecto al mismo mes del año precedente.
- La cantidad de permisos otorgados en esa nómina fue de 4.007, lo que arroja un crecimiento interanual del 9,8%.
- Mientras que la superficie estimada para la nómina de 60 municipios en todo el 2021 fue de 10.151.995 M2, la correspondiente a los 176 municipios (la nueva serie implementada por el INDEC

a partir de Enero 2022 que incorpora datos de los 12 meses anteriores) fue de 16.350.929 M2 para igual año.

- El balance para el año 2021 a nivel regional de la superficie permisada en los 60 municipios mostró un crecimiento generalizado a lo largo de todo el territorio nacional. El AMBA traccionó en buena medida el desempeño general, exhibiendo un incremento interanual acumulado del 161,4%.
- En cuanto a las regiones restantes, le sigue Cuyo en importancia en cuanto a su ritmo de expansión, con un incremento del 77,9% en el mismo período. Por su parte, las variaciones interanuales acumuladas de las regiones del Centro, Noroeste Argentino y la Patagonia fueron del 61%, 33,2% y 30,7%, respectivamente.
- En Febrero la superficie incluida en los permisos para construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fue de 337.391 M2, dando como resultado un crecimiento del 157,5% mensual y del 32,6% interanual.
- Excluyendo el acumulado para el año 2021, cuyos datos representaron un récord histórico para la Ciudad, el metraje permisado que engloba el primer bimestre del presente año se posicionó como el más elevado desde el registrado en 2008.
- En cuanto a la distribución espacial dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Comuna 13 presentó la mayor superficie del total de los permisos otorgados (76.877 M2). También es destacable la performance de la Comuna 1 (Retiro, con 61.265 M2) y la Comuna 14 (Palermo, con 58.754 M2).
- La singular combinación entre un récord de permisos de construcción otorgados y una notoria limitación en las ventas que se traduce en un número inusitado de propiedades nuevas, usadas y en pozo que están en oferta, se empieza a traducir en una ralentización en la ejecución de los proyectos en marcha en la Ciudad.
- Durante Febrero se rubricaron 1.558 Actos de Compraventa en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como resultado, el nivel de escrituración se expandió en un 12,5% con respecto a Enero y se ubicó un 3,9% sobre lo registrado en igual mes de 2021.
- Del total de Escrituras, un 8% de las operaciones llevadas a cabo en el mes fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias (124 Actos). En términos interanuales, esto representa un crecimiento del 79,7% en lo que refiere a la participación en el total.
- El promedio del monto por Acto escriturado se ubicó en \$10.540.041 (+15% interanual). Valuado en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial promedio del mes, resulta en USD 99.147. Al convertir el monto medio al tipo de cambio paralelo el mismo resulta en USD 50.272.
- Un escenario distinto tuvo lugar en la Provincia de Buenos Aires, en donde fueron celebradas 4.242 Escrituras. Si bien esta cantidad se ubicó un 12,5% por encima del registro de Enero, en lo que refiere a la comparativa interanual se observó una contracción (al igual que en el mes precedente) del 6,2%.
- En cuanto a las operaciones realizadas con crédito, su participación ascendió a un 13,3% con 564 hipotecas, proporción que no había sido alcanzada desde Agosto de 2018.
- El valor promedio de las Escrituras en la Provincia de Buenos Aires fue de \$5.471.637. Valuado al tipo de cambio oficial se obtiene un valor por operación de USD 51.470. Al convertir el monto medio bajo la cotización paralela resulta en USD 26.098.

- El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) mostró una caída interanual del 3,5% en el primer bimestre de 2022. Dicha retracción se vio impulsada por la evolución del segmento de Lotes (-56,1%), al tiempo que la dinámica correspondiente a Departamentos y Casas exhibió un incremento interanual del 82,6%.
- En el mes de Febrero, el otorgamiento de créditos hipotecarios a lo largo del país por parte de las entidades financieras alcanzó los \$1.210 millones, resultando en una caída mensual del 1,7%. No obstante, en la comparativa interanual dicho monto exhibió un crecimiento del 125,5%, lo que significa que más que duplicó lo verificado en el mismo mes de 2021.
- Por su parte, los créditos destinados a Vivienda se expandieron, aumentando su participación en el total hasta ubicarse en los \$675 millones, lo que representa un notable incremento interanual del 206,3%. En dólares estadounidenses, al tipo de cambio oficial, este aumento alcanzó el 155,5%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado durante Marzo exhiben un incremento en el total, arrojando \$1.292 millones de los cuales \$532 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.