

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 204

Correspondiente al periodo Agosto -
Septiembre 2022

República Argentina | Septiembre 2022

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

► 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.....	11
Costos.....	15
La construcción en el empleo	17

Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2022

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.....	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.....	45

Glosario de términos utilizados

Glosario de términos utilizados.....	54
--------------------------------------	----

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 204

Octubre 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC indican una desaceleración del ritmo de expansión del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción. En Septiembre el alza fue de un 2,3% interanual, lo que constituye la tasa de crecimiento más baja desde Mayo del año 2021.
- La cantidad de empleadores ascendió a 20.097, consolidando la tendencia mostrada desde Julio pasado al quedar por debajo de los niveles de los mismos meses de 2007.
- La desaceleración observada se debió, en su mayor parte, al comportamiento de las Grandes jurisdicciones, que redujeron su ritmo de expansión del 2,7% al 1,8% interanual, poco más de la mitad de la tasa de crecimiento evidenciada por las Restantes jurisdicciones (3,3%).
- En Septiembre se mantuvo constante el número de jurisdicciones que cuentan con más empleadores que un año atrás (20). Formosa, Catamarca y San Luis fueron las que más se expandieron y las únicas con tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos.
- En el extremo opuesto, La Pampa, Corrientes, Mendoza y Santa Cruz fueron las únicas 4 que se ubicaron en terreno negativo.
- Cuando se compara con los registros de 2019 se constata una contracción promedio del 7,5%, con 17 jurisdicciones contando con menos empleadores que en Septiembre de aquel año.
- La caída en la Provincia de Buenos Aires durante ese lapso es relevante: allí dejaron de estar en actividad 811 empleadores, sobre una merma total en el país de 1.625; es decir, el 50%.
- En términos de Forma Jurídica, la principal novedad fue que Unipersonales pasó a terreno negativo y que Sociedad Anónimas dejó de crecer. La dinámica expansiva está siendo motorizada por Otras (279) y, en términos absolutos, también por las Sociedades de Responsabilidad Limitada (181).
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que Subcontratistas volvió a terreno negativo (-0,8%), mientras que Constructoras/Contratistas disminuyó su tasa de crecimiento del 3,4% al 2,6%.
- El consumo de cemento en Septiembre se incrementó un 9,2% interanual, el alza más moderada desde el mes de Marzo, alcanzando la vigésimo cuarta suba en los últimos 24 meses.
- Por segundo mes consecutivo, el consumo mensual de cemento superó el umbral de 1,2 millones de toneladas, y por séptimo mes consecutivo se ubicó por encima del millón.
- El consumo acumulado durante el período Enero-Septiembre se ubicó próximo a las 9,7 millones de toneladas, quedando así un 6,9% por encima del máximo registro previo, correspondiente al año 2015.
- El Índice Construya evidenció en Septiembre una marcada desaceleración de su ritmo de crecimiento. La tasa de variación interanual correspondiente a dicho mes fue del 2,1%, la más baja desde la caída del 5% observada en Octubre del año pasado.
- El nivel de este Indicador fue un 3,3% menor que el máximo registro alcanzado hasta la fecha, correspondiente al año 2015.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Agosto mostraron algunas dinámicas contrapuestas en cuanto a la evolución de los distintos insumos del sector, pero 11 de los 13 materiales relevados se mantuvieron en terreno positivo, con algunos evidenciando una marcada aceleración.
- Dos insumos relevantes se mantuvieron en terreno negativo (*Asfalto y Ladrillos huecos*); y un tercero (*Hierro redondo y aceros para la construcción*) disminuyó marcadamente su ritmo de expansión.

- Mientras que el Índice Construya se ubicó en Agosto un 27,7% por encima del nivel de igual mes de 2019, el ISAC apenas muestra un incremento del 7,5% respecto a ese entonces.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Septiembre una suba del 7,7% mensual, la tasa más elevada desde Agosto de 2019.
- En este caso el capítulo *Mano de obra* lideró la suba alcanzando un incremento del 9,5%, su mayor variación mensual desde Abril de 2021. No obstante, *Materiales* se elevó un 6,8%, próximo al 7% que había registrado en Agosto.
- La variación promedio anual entre Enero y Septiembre (63,9%) del Nivel General del ICC sigue siendo más baja que la de igual período del año pasado (65,9%). Esto se debe al comportamiento de los Materiales, que entre ambos períodos redujeron su tasa de incremento del 81% al 67,3%.
- El Nivel General de los costos de construcción medidos en dólares al valor oficial acumuló un alza del 17,9% en los primeros 9 meses del año.
- Mientras que el costo de la Mano de obra en dólares es un 15,5% más bajo que en Abril de 2018, cuando se iniciara la crisis financiera local que antecedió a la pandemia del COVID-19, el de los Materiales es un 48,5% más elevado.

Situación Laboral

- Con un total de 407.345 puestos de trabajo registrados, según la información de carácter provisorio disponible al momento de elaboración del presente Informe, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción se expandió un 1,6% mensual en Agosto.
- El proceso de sostenida recuperación iniciado a mediados del año 2020 se traduce en casi 140.000 puestos de trabajo recuperados desde el momento de mayor impacto de la crisis desatada por el COVID-19.
- La ocupación registrada en este mes de Agosto resultó similar a la de igual período de 2019 y logró ubicarse por encima de la media de los meses de Agosto de los años 2008 a 2019, superándola en un 1,1%.
- La comparativa con 2021 marca una tasa de crecimiento del 16,6% interanual, completando así una serie de 17 meses consecutivos de ritmo expansión superior al 10%.
- En Agosto el principal factor que traccionó la generación de nuevos puestos de trabajo fue el incremento de los planteles de las firmas constructoras ya existentes.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 14,7 puestos de trabajo por empresa, marcando un crecimiento del 1,1% en relación con el mes precedente y un nuevo récord en lo que hace a la serie histórica iniciada en Junio de 2007.
- Las grandes empresas constructoras han resultado protagonistas de la recuperación de la ocupación sectorial. Su participación en la estructura del empleo registrado en la construcción ha mostrado una tendencia creciente, alcanzando en Agosto un nivel del 10%.
- Por primera vez desde Marzo las empresas con plantel igual o superior a los 1.000 empleados mostraron una participación inferior a las de entre 500 y 1000 trabajadores.
- En el mes bajo análisis se introdujo una diferencia en el panorama nacional respecto al observado a lo largo del primer semestre del año, al alcanzar un mayor protagonismo las *Grandes Jurisdicciones* en la generación de empleo registrado.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires lideró la expansión del volumen de trabajadores formales en el octavo mes del año, seguido inmediatamente por el Noroeste Argentino, ambos superando la media nacional.
- Es destacable el incremento exhibido por la Patagonia del 1,3% en relación con el registro de Julio último, luego de cuatro meses consecutivos en donde se observaron tasas negativas.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires generó aproximadamente uno de cada cuatro nuevos trabajadores registrados en Agosto. En orden de relevancia, le siguieron el Gran Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba, completando el conjunto denominado *Grandes Jurisdicciones*.

- En Agosto fueron 19 las jurisdicciones cuyo volumen de empleo superó al de Julio último. En ese conjunto se destacó la provincia de Tierra del Fuego (7%), seguida de Salta (4,7%), Formosa (3,9%) y la Ciudad Autónoma (3,1%).
- Las provincias que se diferenciaron de este comportamiento general fueron Entre Ríos (-0,8% mensual), La Pampa (-2,4%), San Juan (-4,2%), San Luis (-4,5%) y La Rioja (-7%).
- Por décimo mes consecutivo la provincia de Corrientes (-7%) se posicionó como la única cuyo nivel de empleo se ubicó por debajo del registrado un año atrás. Por el contrario, la provincia de Catamarca (91,3%) mantuvo su rol como aquella de mayor expansión.
- En el mes de Agosto la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó los \$106.604. Así el promedio de los salarios percibidos acusó un incremento del 70,2% si se lo contrasta con igual mes de 2021.
- La franja salarial que presentó un mayor peso al explicar la expansión del número de trabajadores registrados fue la de más de \$164.000.
- La evolución del salario por tamaño de empresa indica que el segmento que exhibió un crecimiento interanual destacable fue el de 300 a 499 empleados (75,9%), seguido inmediatamente por el de las empresas que tienen entre 200 a 299 trabajadores (75,5%).
- En el análisis territorial, la provincia que presentó la mejor performance relativa fue Catamarca, con un incremento salarial del 140,2% interanual.
- La evolución favorable del salario nominal que tuvo lugar en el mes de Agosto, no fue suficiente para contrarrestar el incremento en el nivel general de precios. Como resultado, al deflactarlo por el Índice de Precios la dinámica de las remuneraciones medias exhibió un resultado negativo (4,6% interanual).
- Fueron cinco las jurisdicciones en las que la media salarial deflactada por los precios superó en Agosto a la correspondiente a igual mes del 2021. En línea con lo ocurrido durante el año, Catamarca se mantuvo como la Provincia de mayor crecimiento con una tasa del 33,6%.

Situación Inmobiliaria

- El relevamiento de Permisos para la Construcción que registra lo acontecido en 176 municipios a nivel nacional exhibió en Julio la segunda tasa de crecimiento interanual más alta del año en la performance del metraje total de superficie.
- En el séptimo mes del año en curso se permitieron 1.385.101 M2, lo que implicó una expansión del 12,2% respecto a Junio y del 14,4% en la comparativa interanual.
- La tendencia alcista se replicó en la cantidad de permisos que totalizaron 5.001, nivel que se ubicó un 8,7% por encima del de Julio de 2021.
- Como balance del acumulado para los primeros siete meses de 2022, la comparativa interanual arroja incrementos del 4,6% para la superficie y del 13,9% para la cantidad de permisos.
- En su composición regional, el Noroeste Argentino y la Patagonia lideraron la expansión, acusando tasas de crecimiento interanual acumulado hasta Junio del 14,2% y del 14,1%, respectivamente para los metros cuadrados involucrados en los permisos.
- Luego de la recuperación observada en Julio, la Ciudad de Buenos Aires retomó la tendencia contractiva en Agosto evidenciando, de hecho, la tasa negativa interanual más intensa desde Julio de 2020.
- En Agosto fueron 152.042 los metros cuadrados permitidos en la Ciudad, registro que supuso una contracción del 54,7% mensual y del 59,6% interanual.
- El acumulado en lo que va del año 2022 da cuenta de que la actividad de nuevos desarrollos inmobiliarios en la Ciudad atraviesa una coyuntura destacable: durante los primeros ocho meses del año la superficie permitida supera en casi un 70% la media correspondiente a la última década.
- La Comuna 13 volvió a liderar la cantidad de metros cuadrados involucrados en los permisos otorgados (23.101 M2), cuyo mayor motor fue el barrio de Belgrano que representó un 62,8% del total.

- Durante el mes de Agosto se registraron un total de 3.117 Actos Escriturales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que representa una expansión interanual del 23,8%.
- Fueron 134 las operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias en el distrito, representando un 4,3% del total del mes.
- En la Ciudad el monto medio de las Escrituras celebradas durante Agosto fue de \$13.375.199, lo que significó un crecimiento interanual del 35,6%. Valuado al tipo de cambio oficial en dólares estadounidenses el monto representa USD 98.863, en tanto considerando el tipo de cambio paralelo el monto medio por escritura es de USD 48.844,4.
- En el mes de Agosto en la Provincia de Buenos Aires se firmaron 8.676 Escrituras, arrojando así una tasa de incremento respecto a 12 meses atrás del 19,8%, mientras que el incremento mensual fue del 3,1%.
- El promedio por Acto firmado fue de \$7.045.749 que, traducido al tipo de cambio promedio oficial de Agosto, equivale a USD 52.079. Estos valores dan cuenta de crecimientos del 9,2% interanual y 3,7% en relación con Julio último.
- Por otro lado, si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 24.677, dando cuenta de una expansión del 7,5 % respecto al mes anterior.
- El índice total de registro de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) mostró una caída interanual del 26,2% en el primer semestre de 2022.
- Dicha retracción se vio impulsada por la evolución del segmento de *Lotes* (-50,4%), al tiempo que la dinámica correspondiente a *Departamentos y Casas* exhibió una caída de menor profundidad, del 7,1% interanual.
- En concepto de crédito hipotecario se otorgaron en todo el país en el mes de Agosto un total de \$2.863 millones, lo que significó un incremento del 4,6% respecto al mes anterior y del 124,8% en lo que hace a la comparativa interanual.
- El segmento del crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda, correspondiente a las operaciones con plazo mayor a 10 años, mostró una aceleración del ritmo de crecimiento ubicándose en el 110,3% interanual, que se adjudica al otorgamiento de \$1.158 millones. Este monto valuado al tipo de cambio oficial promedio del mes arroja una tasa del 51,1% respecto a Agosto del 2021.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Septiembre muestran una contracción hasta alcanzar los \$1.998 millones, de los cuales \$1.278 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.