Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 185

Correspondiente al periodo Enero

Buenos Aires | Marzo 2021

Departamento de Estadística

Resumen Ejecutivo 3

Marco General.... 3

Situación Laboral 4

Situación Inmobiliaria 4

Marco General....7

La Construcción 7

Empresas Constructoras.... 13

Costos 19

La construcción en el empleo 21

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2021 25

El empleo agregado en la Construcción 25

Empleo por tamaño de empresa.... **¡Error! Marcador no definido.**

La situación del empleo sectorial por provincia .... **¡Error! Marcador no definido.**

El salario en la Construcción.... **¡Error! Marcador no definido.**

La evolución del salario real.... **¡Error! Marcador no definido.**

Situación del Mercado Inmobiliario 43

Las Perspectivas de la Construcción en el País 43

Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario 46

La compraventa de inmuebles 48

Glosario de Términos utilizados. 57

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 185
Marzo 2021

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en Febrero de 2021 alcanzó a 19.945. En línea con la marcada recuperación de los niveles de actividad sectorial, la tasa de contracción volvió a reducirse y llegó al 14,3% interanual.
- De todas maneras, la cantidad de empleadores activos quedó en niveles que superan apenas a los de igual mes de 2006, quedando un 17,2% por debajo del promedio de la última década.
- La mejora en el número de empleadores fue generalizada y alcanzó tanto a las *Grandes jurisdicciones* como a las *Restantes*.
- Catamarca fue la única jurisdicción en donde se registraron en actividad más empleadores que un año atrás, mientras que son 13 las jurisdicciones en donde la merma porcentual fue de dos dígitos.
- De los 3.330 empleadores de la construcción que salieron de actividad en los últimos 12 meses, el 59,1% estaba localizado en la Ciudad y en la Provincia de Buenos Aires.
- La disminución de la tasa de contracción se registró nuevamente en todas las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica, aunque* también por Tipo de Actividad se observó un descenso generalizado de la tasa de caída.
- El consumo de *cemento* prosiguió en Febrero el vertiginoso ritmo de crecimiento que comenzó a evidenciar en el último trimestre de 2020, reflejando una tasa de expansión interanual del 18,2%.
- Durante el primer bimestre del año se consumieron más de 1,7 millones de toneladas, marca sólo superada en iguales períodos de 2015 y 2018.
- En Febrero el crecimiento interanual del consumo de cemento *a granel* fue prácticamente similar al del consumo *en bolsa*, fenómeno contrastante con el que se verificaba a mediados de 2020.
- De esta manera, los despachos a granel han recuperado terreno, alcanzando el mismo nivel de participación (37,2%) que presentaba en Febrero de 2020.
- El consumo de cemento de las *Grandes Jurisdicciones* tuvo un alza del 16,7% interanual, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* fue del 20,6%.
- La desaceleración en el ritmo de crecimiento de las *Grandes jurisdicciones* (menor tasa de incremento desde Octubre pasado) estuvo íntimamente ligada al comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires, cuya expansión se redujo a apenas un 1,2%.
- Contrariamente, tanto Santa Fe como, sobre todo, Córdoba y el interior de la Provincia de Buenos Aires, mantienen elevadas tasas de crecimiento del consumo de cemento.
- Entre las *Restantes jurisdicciones* siguen sobresaliendo Chaco y La Rioja, al tiempo que otras 3 (Catamarca, Jujuy y La Pampa) volvieron a crecer a tasas cercanas al 40%.
- El Índice Construya volvió a mostrar un vertiginoso ritmo de expansión, con tasas de crecimiento superiores al 25% interanual. De esta manera, la tasa de variación llegó a su registro más elevado desde Noviembre de 2017.
- El Índice Construya también se encuentra en niveles cercanos a sus máximos históricos. El acumulado para el primer bimestre del año fue un 5,5% menor al de igual período de 2014, el máximo registro a la fecha.
- Por su parte, los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Enero) reflejaron nuevamente una mejora generalizada en los niveles de despachos de insumos del sector.

- Cabe resaltar el nuevo incremento de la velocidad de crecimiento que registró el *Hierro redondo y aceros para la construcción*. El comportamiento de este insumo se alinea con la dinámica reseñada del Cemento a granel, señalando la revitalización de las obras de mediano y gran porte.
- Es destacable también la variación positiva del consumo de asfalto (+35,8% interanual), creciendo por segundo mes consecutivo.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Febrero una suba del 5,8% mensual, la más elevada desde Noviembre de 2020 y la tercera más significativa desde Octubre de 2019.
- El incremento del mes de Febrero estuvo impulsado en mayor medida por el alza del capítulo *Mano de obra*, que se elevó un 6,5%.
- Por el contrario, el rubro *Materiales* reflejó una leve desaceleración en el ritmo de incremento de sus costos, aunque la tasa de variación se mantuvo alta al marcar un aumento del 5,5% mensual.
- La variación promedio interanual de los últimos 12 meses se redujo en el caso de la Mano de obra al 39,7%, mientras que la de Materiales ascendió al 55,6%.
- El nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses (al tipo de cambio oficial) marcó su sexta suba en los últimos 7 meses, y dejó al indicador en su máximo nivel desde Mayo de 2018.
- Los costos de los Materiales medidos en la moneda estadounidense al cambio oficial se aproximan a sus máximos niveles desde el año 2015, quedando en Febrero apenas un 2,5% por debajo del pico de los últimos 5 años, correspondiente a Diciembre de 2017.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial se expandió en el mes de Enero, luego del descenso que había tenido en Diciembre de 2020. El empleo en la Industria de la Construcción alcanzó así los 300.168 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2% mensual.
- Este comportamiento resulta atípico, ya que en los meses de Enero de cada año suele disminuir el volumen de empleo por cuestiones estacionales, siendo que además, el incremento mensual registrado ese mes resultó el mayor de la serie histórica.
- Cuando se contrasta con igual mes de 2020, la cantidad de puestos de trabajo en Enero registró una contracción del 12,7%, evidenciando así un nuevo recorte en el ritmo de caída interanual.
- La creación de puestos de trabajo durante Enero de 2021 se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los planteles de las grandes firmas constructoras.
- El indicador de empleo se ubicó en 11,5 puestos de trabajo registrados por empresa, constituyendo el nivel más elevado desde el inicio de la pandemia.
- Al interior de las grandes empresas constructoras, el comportamiento más destacado se vio entre las empresas de más de 500 puestos de trabajo registrados. La cantidad de trabajadores en este segmento aumentó un 17,5% en relación a Diciembre de 2020.
- Pese a eso, las empresas referidas representan el 6,8% del empleo sectorial en Enero, manteniéndose aún en niveles mínimos históricos.
- En el balance territorial se verifica que la buena performance del mes resultó generalizada, ya que fueron 20 los distritos que exhibieron un incremento en el volumen de ocupación en relación con el último mes de 2020.
- Las tasas de crecimiento mensuales más significativas se produjeron en Jujuy y en San Juan, distritos que marcaron una expansión del 8,6% y 6,7% respectivamente. Santiago del Estero se ubica en el tercer puesto, con una variación mensual del 6,3%.
- En la Región Metropolitana, los Partidos del Gran Buenos Aires registraron con un 2,7% el mayor ritmo de crecimiento de los puestos de trabajo sector, mientras que la Ciudad de Buenos Aires presentó un incremento de apenas un 0,6% mensual.

- En la Región Centro se destacaron las expansiones registradas en Santa Fe y Córdoba, con incrementos del 4,9% y 3,4% mensual, respectivamente.
- Las regiones del NOA y del Centro fueron las únicas que superaron el promedio nacional del 2% en la variación mensual de puestos de trabajo registrados. Por otro lado, el NEA fue la única región con variación negativa (-1%).
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a $46.932,6 durante el mes de Enero de 2021, cifra similar a la alcanzada durante Noviembre de 2020.
- La comparativa interanual exhibe una expansión del 27,9%, mientras que la variación promedio de los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración y descendió hasta marcar un 32,7% de crecimiento.
- La cantidad de trabajadores que percibieron ingresos por encima de los $54.000 se incrementó en un 29,9% interanual.
- Cuando se contrasta con los niveles observados en Enero de 2020, son las firmas de entre 80 a 99 empleados (34,4%) y las de 300 o más empleados (33,3%) las que alcanzaron un aumento más significativo de la media salarial.
- Producto de la evolución de los salarios nominales y de la inflación, el salario real cayó en un 15,4% interanual, marcando una de las tasas más bajas de los últimos meses.
- La Pampa es el único distrito en donde el promedio de las remuneraciones deflactadas por los precios resultó superior en Enero al de igual mes de 2020 (+0,5%). En el resto de los distritos, o bien se mantuvo en niveles similares o resultó inferior.

Situación Inmobiliaria

- Durante Diciembre se permisaron 663.613 metros cuadrados en el territorio nacional, según el relevamiento llevado adelante por el INDEC con cobertura en 60 Municipios del país. Esto implica una reducción del 27,1% en relación con igual mes de 2019.
- El año 2020 finaliza así con un total de 5,6 millones de metros cuadrados permisados, nivel que resulta un 37,7% inferior al del año precedente.
- La caída evidenciada en 2020 ha sido la más elevada desde el comienzo de la nueva serie de permisos que publica el INDEC la cual se inicia en Enero de 2016 y, de manera concomitante, el nivel alcanzado en el año bajo análisis resulta ser el menor desde dicho inicio.
- La contracción se verificó en todas las regiones del país. La mayor de ellas se registró en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires que forman parte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), con un 61% de caída en el acumulado de once meses de 2020, seguida por la Región de Cuyo con una reducción del 57,2%.
- En Diciembre se otorgaron 115 permisos para la construcción en la ciudad de Rosario. En términos de superficie, el mes mostró una retracción del 43,2% interanual, acumulando así catorce períodos consecutivos de caídas.
- En el total de 2020, la Ciudad de Rosario expidió 987 permisos involucrando 283.658 metros cuadrados, lo que implica una caída del 57,4% en términos de superficie respecto al 2019.
- En Enero de 2021 en la Ciudad de Buenos Aires se rubricaron 1.619 Escrituras, lo que representa una caída del 47,2% en relación con Diciembre pero que a su vez marca un incremento interanual del 16,5%. Se trata del segundo registro positivo en un periodo de treinta y dos meses.
- Sólo 79 operaciones en la Ciudad se realizaron mediante créditos bancarios para la vivienda, es decir un 4,9% del total, muy por debajo del 8% que se había registrado en Enero de 2020.
- El monto total involucrado en las Escrituras durante Enero de 2021 en la Ciudad de Buenos Aires fue de 15.095 millones de pesos, lo que implica un monto medio por operación de $ 9.323.426, un 24,6% más que en el mes precedente y un 32,3% superior al de un año atrás.

- Si se convierte este valor promedio al tipo de cambio oficial, el resultado es de USD 108.449 por Acto, reduciéndose un 7,6% en términos interanuales. Utilizando el tipo de cambio paralelo la caída interanual del monto medio en dólares alcanza el 27,3%.
- En la Provincia de Buenos Aires se realizaron 3.839 Actos Escriturales durante el primer mes de 2021, lo cual implica un aumento del 53,4%, siendo el mejor desempeño en términos interanuales desde Enero de 2018, pleno *boom* de los préstamos hipotecarios UVA.
- En el mes bajo análisis, un 3,7% del total de las compraventas de la Provincia fueron realizadas mediante hipotecas bancarias, proporción que se encuentra cerca del registro promedio de 2020.
- El valor promedio por cada operación de Compraventa realizada en Enero en la Provincia de Buenos Aires fue de 4.325.078 pesos, es decir USD 50.309 convertido al tipo de cambio oficial y USD 29.512 a su cotización paralela.
- En el primer mes de 2021 las ventas de inmuebles se duplicaron en Córdoba (+104%), según se desprende del índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), tanto por lo referido al segmento *Lotes*, con un aumento del 205%, como en *Departamentos y Casas*, con un crecimiento del 35,5%.
- Las tendencias de mediano plazo de las Compraventas en Córdoba según se registran en el Índice de Ventas CEDUC muestran un crecimiento del 36,4% en el promedio de doce meses, apuntalado tanto por lo ocurrido en el segmento de *Departamentos y Casas* con un alza del 3,1%, como principalmente por los *Lotes,* cuya tasa de crecimiento supera el 100%.
- En todo el país, el segmento de créditos destinados a la adquisición de viviendas alcanzó durante Enero los 275 millones de pesos, evidenciando caídas del 27% en relación con Diciembre y del 63% comparado con igual mes del año precedente.
- Si estos valores son convertidos a dólares al tipo de cambio oficial, la reducción versus el primer mes de 2020 se profundiza hasta un 74%.
- La información provisoria referida a Febrero de 2021 publicada por el Banco Central de la República Argentina indica que en el segmento que puede asignarse a la adquisición de vivienda se redujo hasta 220,5 millones de pesos.
- Se destaca que en Marzo de 2021 se sancionó y promulgó la Ley 27.613 “Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda”, la cual busca promover al sector mediante beneficios fiscales y un régimen de exteriorización.

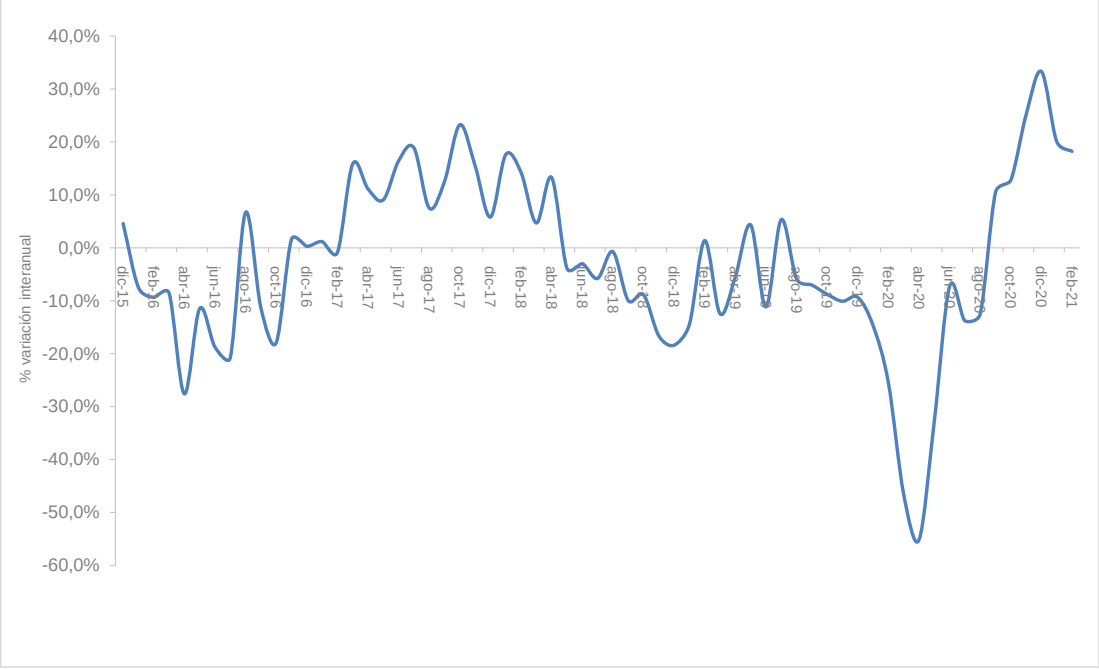
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), pero haciendo sólo referencia a sus variaciones. En el informe publicado en Agosto de 2018, el INDEC entregó nuevamente la información correspondiente al nivel mensual de este indicador, al tiempo que incorporó para su medición el seguimiento del despacho de algunos insumos que hasta entonces no eran considerados y que se sumaron a los anteriores. En este formato no se publicó más la desagregación del indicador según la tipología de obra realizada. A pesar de ello y considerando no obstante que se trata de un indicador sectorial relevante, el Informe de Coyuntura del IERIC incluye el ISAC en el conjunto de variables sectoriales analizadas.

▸ Marco General

La Construcción

El consumo de *cemento* prosiguió en Febrero el **vertiginoso ritmo de crecimiento** que comenzó a evidenciar en el último trimestre de 2020, reflejando una **tasa de expansión interanual del 18,2%**. No obstante, cabe apuntar que esta tasa de variación fue la más moderada desde Octubre del año pasado, y a su vez en este caso el parámetro de comparación correspondió a un mes de 2020 que había marcado una caída del 25,5%.

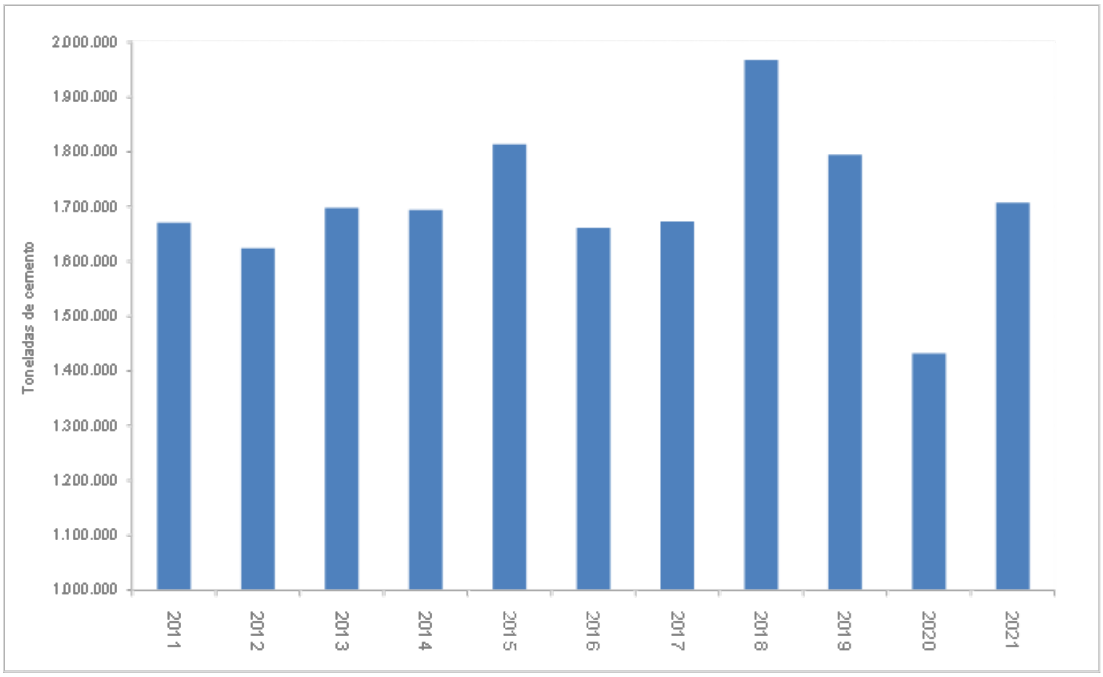
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Febrero 2012 – Febrero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más allá de la recuperación respecto a los meses de 2020 en donde la actividad estuvo paralizada por las limitaciones operativas derivadas de las medidas para combatir la pandemia del COVID-19, **el consumo de cemento se encuentra actualmente en niveles históricamente elevados**. En efecto, **durante el primer bimestre del 2021 se consumieron más de 1,7 millones de toneladas de cemento**, marca sólo superada en iguales bimestres de 2015 y 2018, períodos respecto a los cuales registra una caída del 5,9% y 13,2%, respectivamente.

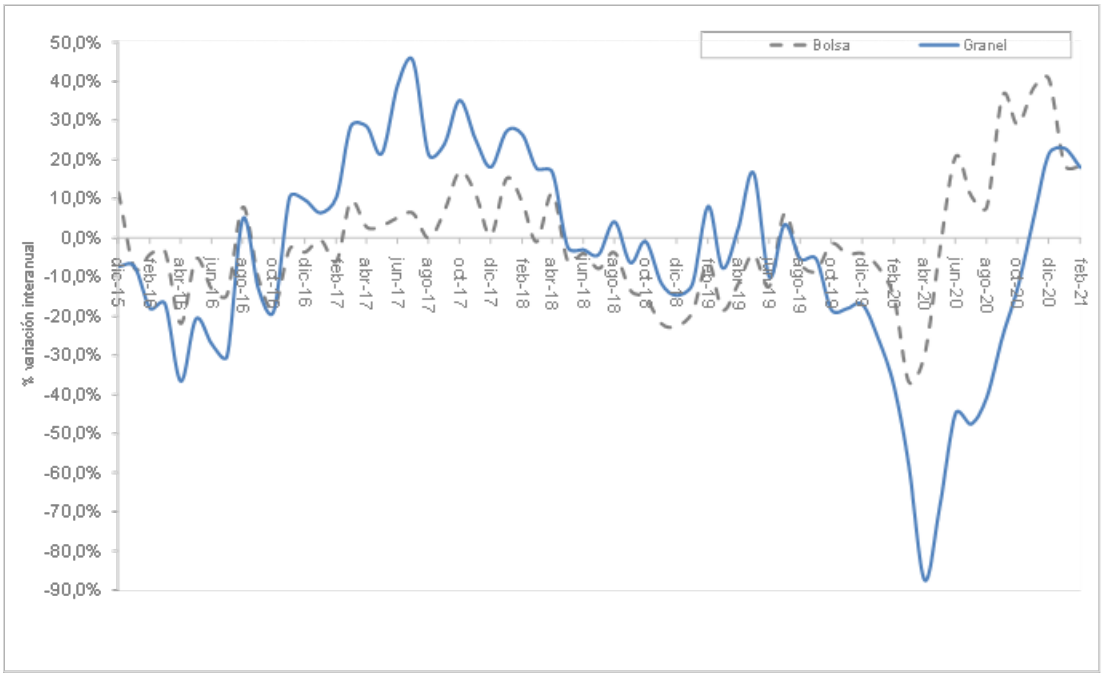
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Primer bimestre 2011 / 2021 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como ya fuera apuntado en el Informe anterior, la continuidad del sendero expansivo viene acompañada por un cambio cualitativo en las tipologías de obra que traccionan el nivel de actividad. Durante Febrero, **el crecimiento interanual del consumo *a granel* fue prácticamente similar al del consumo *en bolsa***, fenómeno contrastante con el que se verificaba a mediados de 2020. Cabe apuntar, no obstante, que **el consumo en bolsa registró su menor tasa de crecimiento interanual desde Agosto pasado**. Si bien la tasa fue apenas inferior a la de Enero, la comparación fue en relación a un mes de 2020 en el que había tenido lugar una baja del 15,4% (-7,5% en Enero de 2020).

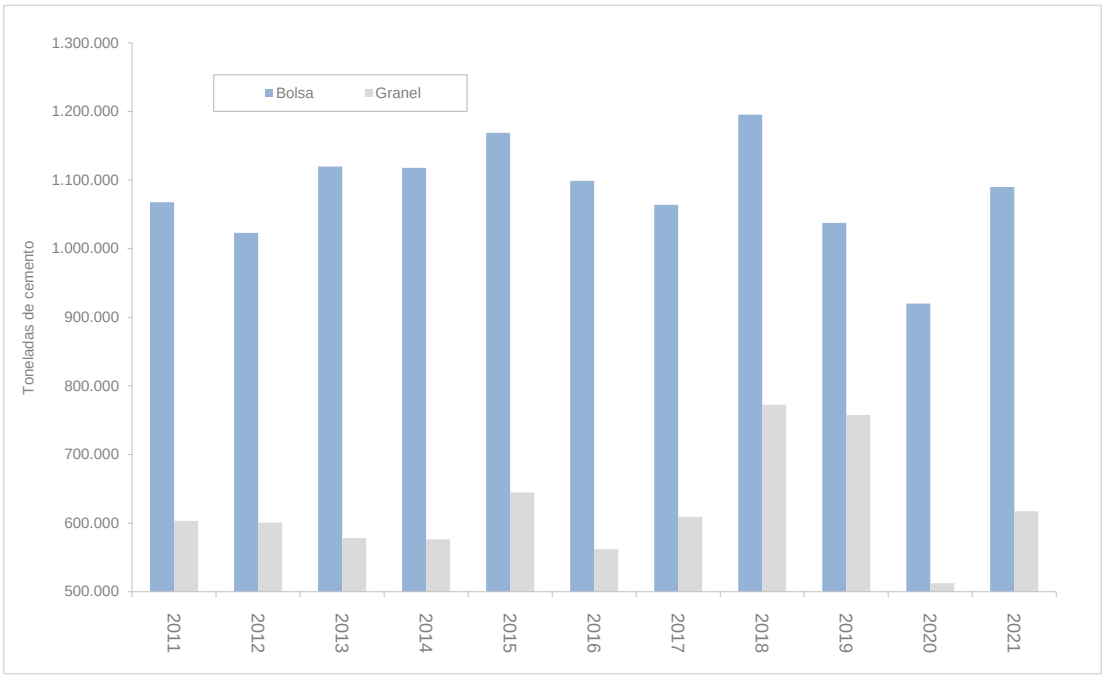
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2015 - Febrero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De esta manera, el consumo *a granel* ha recuperado terreno dentro del mercado y **alcanzó el mismo nivel de participación (37,2%) que presentaba en Febrero de 2020**, antes del inicio de la pandemia, que lo llevó en Abril a alcanzar su mínimo ratio de participación (12,3%). El consumo *en bolsa*, más vinculado a remodelaciones y obras residenciales pequeñas, fue el que picó en punta en la recuperación, y ya **en Junio de 2020 había comenzado a mostrar guarismos positivos**. Como resultado de su elevado ritmo de crecimiento desde entonces, su nivel acumulado durante el primer bimestre del año llegó incluso a superar al de igual período de 2019, aunque quedó por debajo de los valores correspondientes a 2013, 2015, 2016 y 2018. Ya **a partir de Noviembre el consumo *a granel* empezó también a evidenciar tasas de variación interanual de signo positivo**, y llevó el consumo del primer bimestre de 2021 a registros sólo inferiores a los de igual período de 2015, 2018 y 2019.

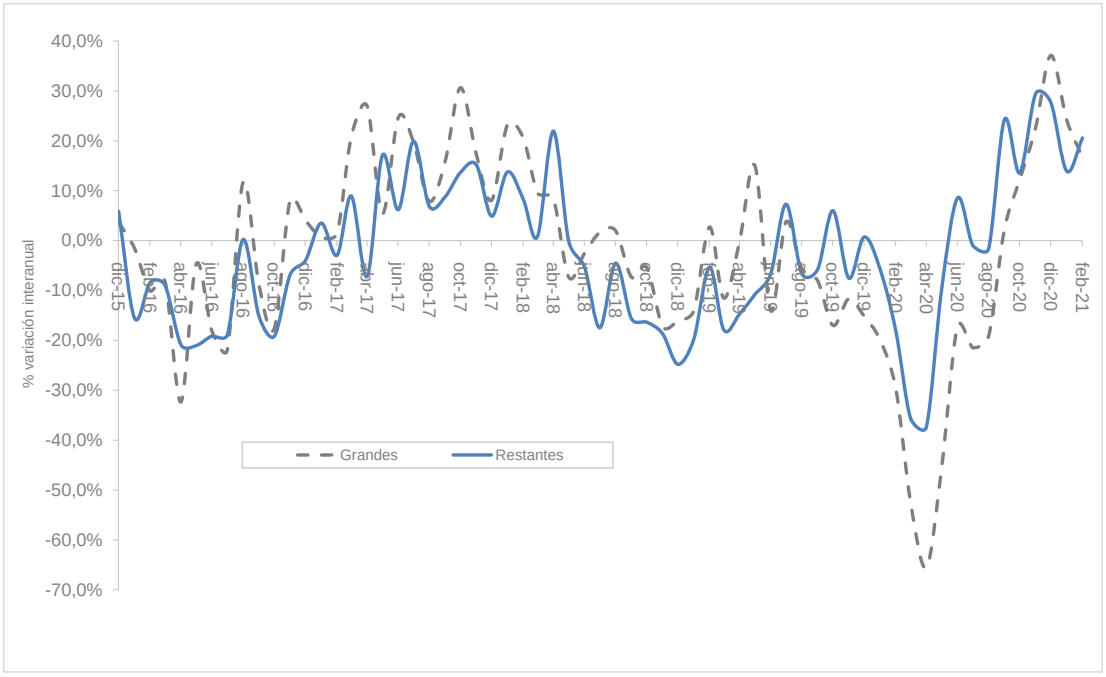
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual. Primer bimestre 2011 / 2021 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, lo que también se observó en Febrero fue un cambio en la distribución geográfica del consumo. A partir de Octubre pasado, las *Grandes jurisdicciones* habían comenzado a reducir la brecha que separaba su tasa de crecimiento de la correspondiente a las *Restantes jurisdicciones*, y ya **a partir de Diciembre comenzaron incluso a expandirse a mayor velocidad**. Sin embargo, **en Febrero su consumo de cemento tuvo un alza del 16,7% interanual, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* fue del 20,6%**.

Gráfico V – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Febrero 2021 (en %)

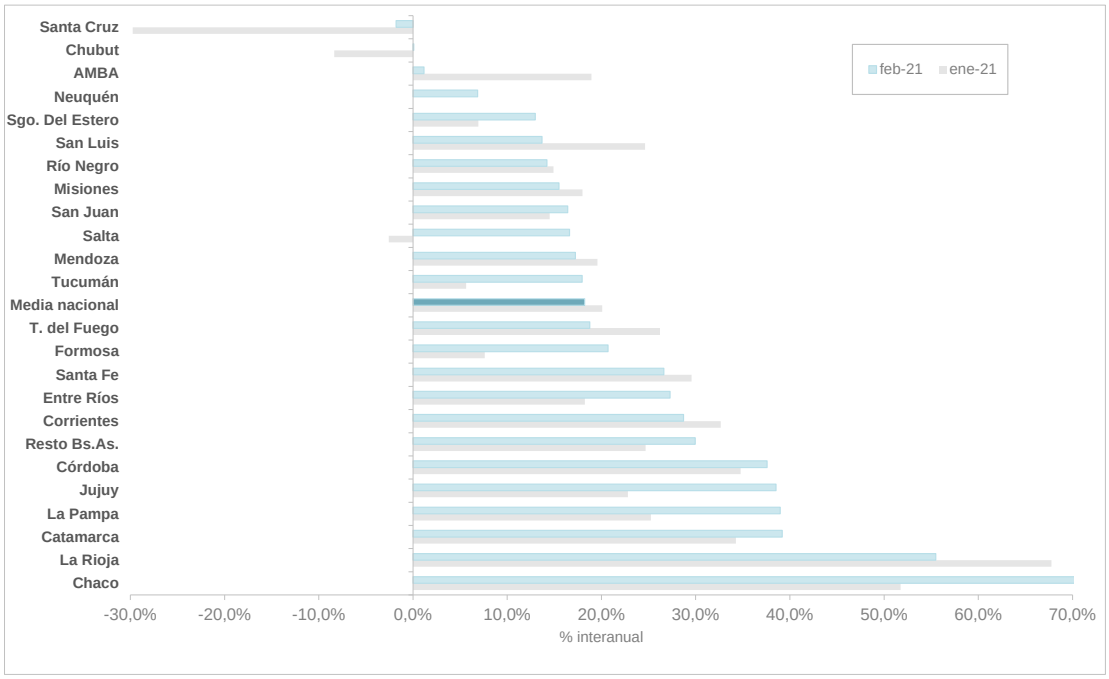


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La desaceleración en el ritmo de crecimiento de las *Grandes jurisdicciones* (menor tasa de incremento desde Octubre pasado) estuvo íntimamente ligada al comportamiento del Área Metropolitana de Buenos Aires. El consumo de cemento había crecido allí un 18,9% interanual en Enero, mientras que **en Febrero fue mucha más bajo (1,2%)**, pese a que el parámetro de comparación era un mes de 2020 que había tenido mayor caída que en Enero. Factores climáticos y reducción de la inversión pública en la Ciudad de Buenos Aires podrían ser algunos de los factores explicativos del freno observado. Y también será de interés seguir este indicador, para ver si la modificación en el set de preferencias sobre los ámbitos de habitabilidad, sumada a las condiciones previas del mercado inmobiliario, lleva a que esta zona geográfica refleje un ritmo de recuperación más moderado que el resto. De hecho, **tanto Santa Fe como, sobre todo, Córdoba y el interior de la Provincia de Buenos Aires, mantienen elevadas tasas de crecimiento**.

Por su parte, **entre las *Restantes jurisdicciones* siguen sobresaliendo Chaco y La Rioja, al tiempo que otras 3 (Catamarca, Jujuy y La Pampa) volvieron a crecer a tasas cercanas al 40%**. Del otro lado, aunque con signos de recuperación respecto a meses anteriores, las provincias patagónicas ligadas a la industria petrolera (Chubut, Neuquén y Santa Cruz) mostraron los guarimos de expansión de consumo más bajos.

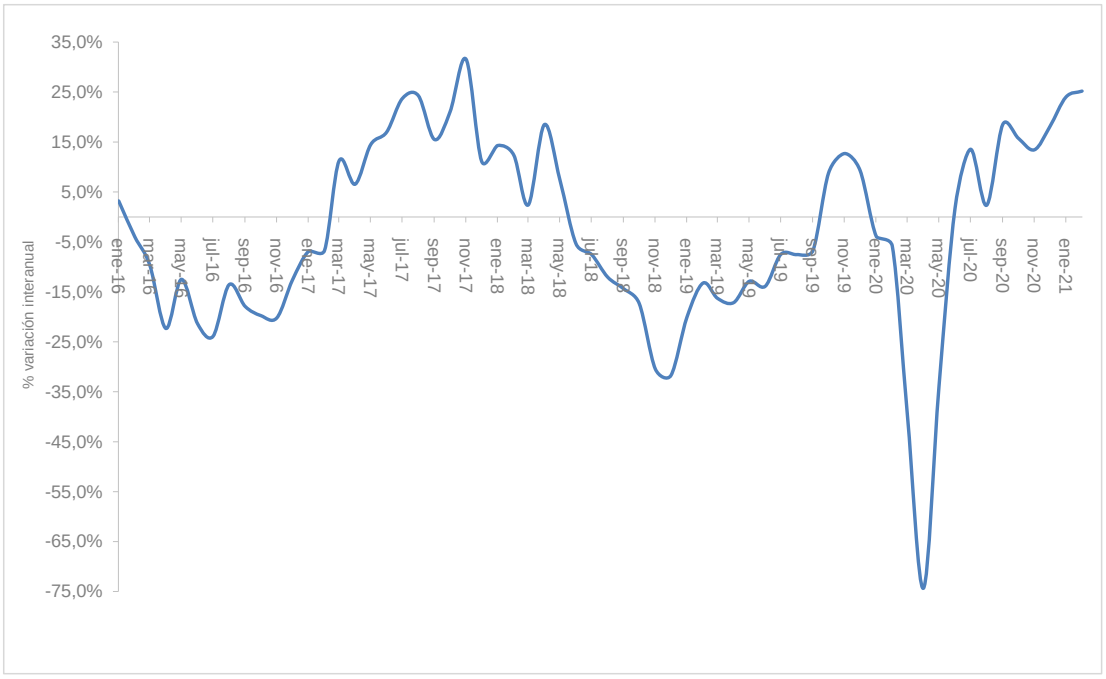
Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Enero y Febrero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Contrariamente a lo que marcó el consumo de cemento en el Área Metropolitana y más en línea con lo acontecido en el resto de las jurisdicciones, **el Índice Construya volvió a mostrar un vertiginoso ritmo de expansión, con tasas de crecimiento superiores al 25%**. De esta manera, la **tasa de variación interanual llegó a su registro más elevado desde Noviembre de 2017** y traspasó incluso su marca de Enero pasado.

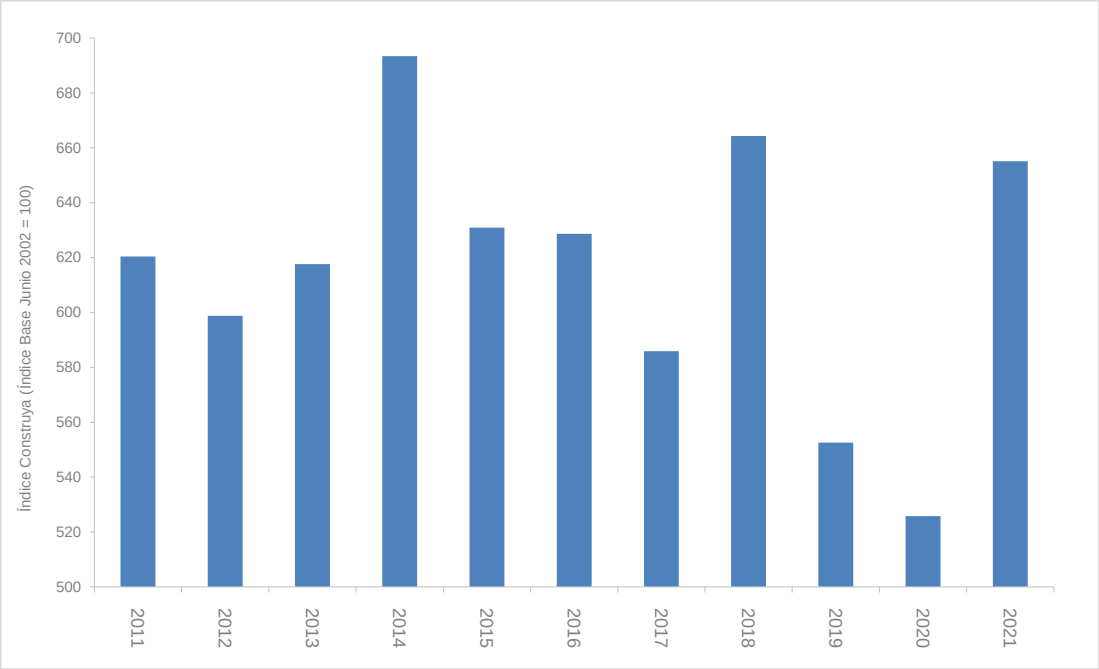
Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Febrero 2016 - Febrero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Como resultado, **el Índice Construya también se encuentra en niveles cercanos a sus máximos históricos**. El acumulado para el primer bimestre del año fue apenas un 1,4% inferior al de igual período de 2018 y un 5,5% menor al del primer bimestre de 2014, el máximo registro de la serie.

Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel promedio mensual. Primer bimestre 2011 / 2021 (Índice Base Junio 2002=100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Enero) volvieron a reflejar una **mejora generalizada en los niveles de despachos de insumos del sector**. Con excepción del *Yeso*, todos arrojaron tasas positivas de variación interanual. *Pisos y revestimientos cerámicos* aceleró notablemente su ritmo de expansión y pasó a ser el de mayor tasa de crecimiento, seguido por los *Ladrillos huecos*. También **cabe resaltar el nuevo incremento de la velocidad de crecimiento que registró *Hierro redondo y aceros para la construcción***, dato que adquiere significación por su predominio en etapas iniciales de obra (contrariamente a *Pisos*, más ligado a reformas y, en todo caso, vinculado a las últimas etapas de obra). **El comportamiento de este insumo se alinea con la dinámica reseñada del *Cemento a granel* para señalar la revitalización de las obras de mediano y gran porte**. Es destacable también el incremento del consumo de asfalto (+35,8%), por segundo mes consecutivo.

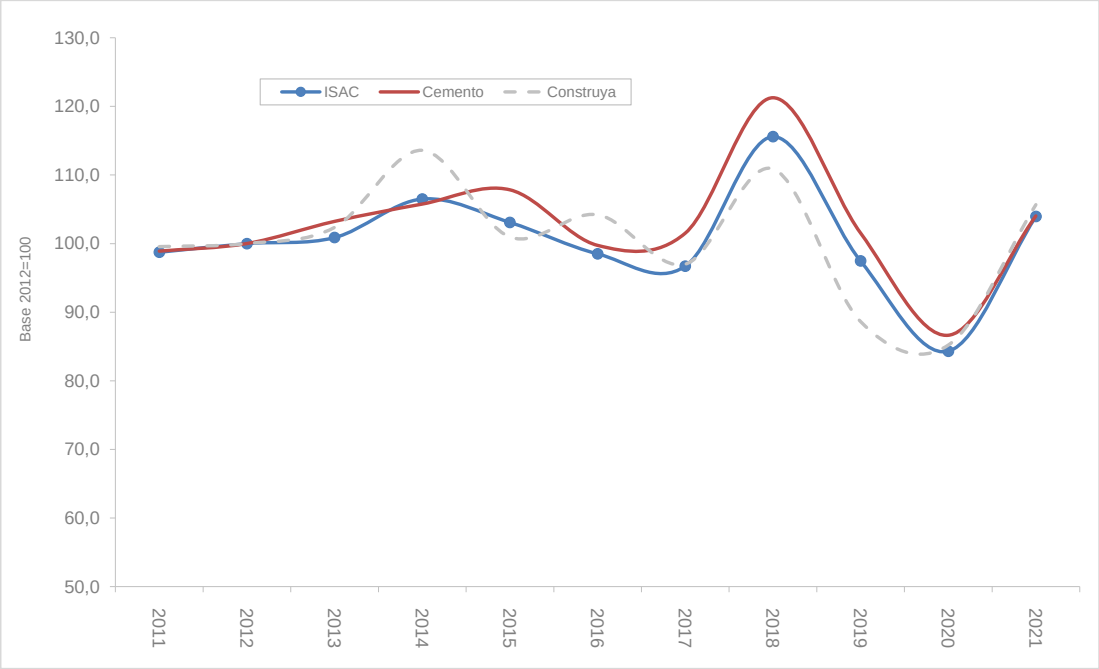
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Enero 2018 / 2020 y Octubre 2020 - Enero 2021 (en %)

Insumo	ene-18	ene-19	ene-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21
Artículos sanitarios de cerámica	8,8%	-27,9%	-11,3%	13,4%	10,5%	15,1%	30,2%
Asfalto	40,6%	-22,8%	-63,6%	-5,1%	-15,4%	46,1%	35,8%
Cales	2,4%	-15,7%	-6,8%	24,6%	11,0%	26,6%	26,6%
Cemento portland	19,5%	-16,3%	-14,7%	12,8%	25,2%	33,3%	20,1%
Hierro redondo y aceros para la construcción	29,2%	-15,2%	-15,5%	-0,3%	2,7%	21,9%	30,2%
Hormigón elaborado	26,0%	1,5%	-43,3%	-33,9%	-7,1%	22,2%	29,3%
Ladrillos huecos	22,2%	-27,3%	3,4%	13,6%	29,9%	54,2%	44,1%
Mosaicos graníticos y calcáreos	35,1%	-24,4%	-13,7%	-19,6%	-19,6%	4,2%	1,3%
Pinturas para construcción	0,3%	-15,7%	-7,2%	15,8%	15,1%	25,1%	13,2%
Pisos y revestimientos ceramicos	11,1%	-28,1%	5,9%	-5,5%	6,2%	26,6%	51,0%
Placas de yeso	16,4%	-14,3%	2,9%	16,9%	31,1%	51,3%	27,3%
Yeso	-1,9%	5,7%	0,5%	-8,8%	-12,1%	-9,1%	-3,3%
Resto*	39,5%	-4,7%	-17,4%	-34,2%	-31,5%	5,2%	1,6%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esa mejora generalizada en el volumen de despachos de los principales insumos que demanda la industria dio como resultado un **salto del 27,4% interanual del ISAC**, quedando su nivel en valores similares a los de igual período de 2015, siendo tan sólo superado por los registros de igual mes de 2014 y 2018.

Gráfico IX – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Enero 2011 / 2021 (Índice Base 2012 = 100)

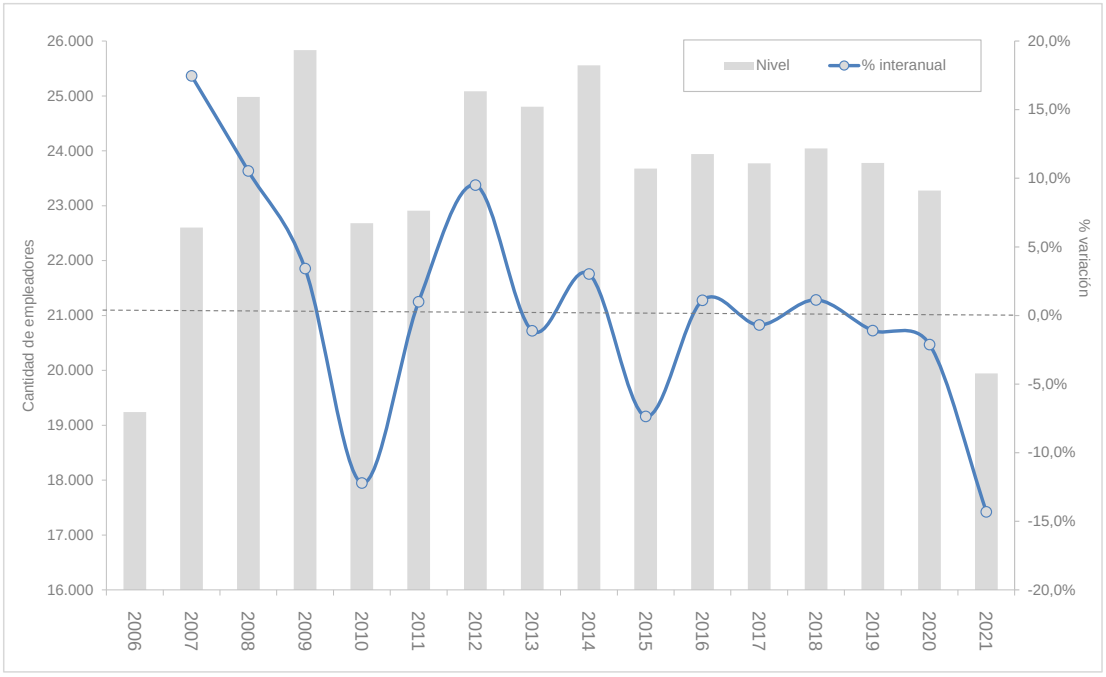


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad en Febrero de 2021 alcanzó a 19.945. En línea con la marcada recuperación de los niveles de actividad sectorial, **la tasa de contracción de la cantidad de empleadores volvió a disminuir, llegando al -14,3%**, cuando había sido del -15% en Enero, -16% en Noviembre y -27,8% en Mayo. De todas maneras, cabe remarcar que **el número de empleadores en actividad quedó en un nivel que supera apenas al de igual mes de 2006**, Así, por primera vez desde que el registro de empresas comenzó a reflejar el impacto de la pandemia, la cantidad de empresas en actividad logró superar a la de igual período de 2006, y **quedó un 17,2% por debajo del promedio de la última década**.

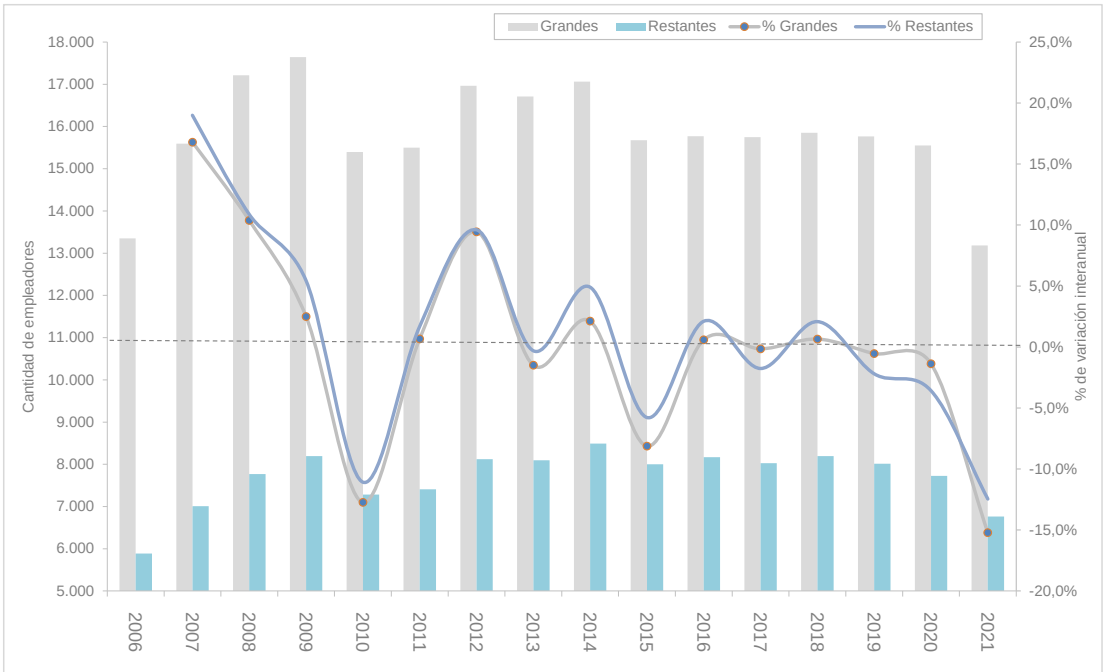
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Nivel y variación interanual. Febrero 2006 / 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

La mejora fue generalizada y alcanzó tanto a las *Grandes jurisdicciones* como a las *Restantes*. Así, mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso interanual del 16% al 15,2%, las segundas lo hicieron del 13,1% al 12,5%. Esa diferencia contribuye a explicar que mientras en el caso de las *Restantes* la cantidad de empleadores en actividad es también la más baja desde 2006, en el caso de las *Grandes* es necesario retrotraerse a 2005 para encontrar un nivel más bajo.

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2006 / 2021 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

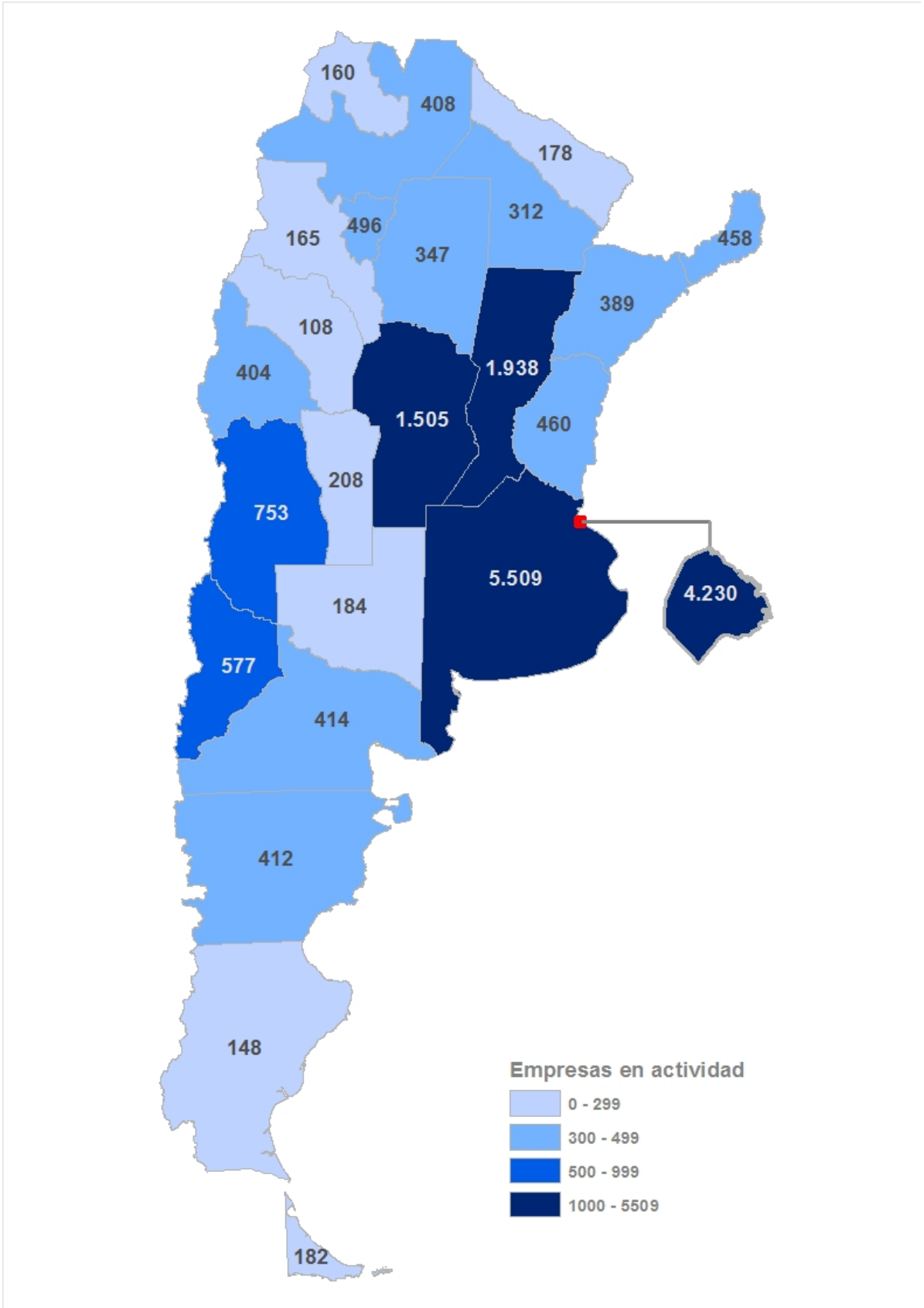
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	feb-21	feb-20	feb-21	feb-20	feb-21	feb-20		feb-21	feb-20
Grandes Jurisd.	**11.798**	**13.803**	**1.384**	**1.746**	**13.182**	**15.549**	**-15,2%**	**66,1%**	**66,8%**
Buenos Aires	4.882	5.932	627	861	5.509	6.793	-18,9%	27,6%	29,2%
Cdad. de Bs.As.	3.814	4.420	416	493	4.230	4.913	-13,9%	21,2%	21,1%
Córdoba	1.337	1.547	168	214	1.505	1.761	-14,5%	7,5%	7,6%
Santa Fe	1.765	1.904	173	178	1.938	2.082	-6,9%	9,7%	8,9%
Resto del país	**6.284**	**7.104**	**479**	**622**	**6.763**	**7.726**	**-12,5%**	**33,9%**	**33,2%**
Catamarca	165	161	0	0	165	161	2,5%	0,8%	0,7%
Chaco	300	356	12	18	312	374	-16,6%	1,6%	1,6%
Chubut	378	395	34	34	412	429	-4,0%	2,1%	1,8%
Corrientes	381	419	8	11	389	430	-9,5%	2,0%	1,8%
Entre Ríos	440	534	20	25	460	559	-17,7%	2,3%	2,4%
Formosa	177	183	1	2	178	185	-3,8%	0,9%	0,8%
Jujuy	148	161	12	16	160	177	-9,6%	0,8%	0,8%
La Pampa	178	194	6	8	184	202	-8,9%	0,9%	0,9%
La Rioja	106	113	2	3	108	116	-6,9%	0,5%	0,5%
Mendoza	636	789	117	175	753	964	-21,9%	3,8%	4,1%
Misiones	440	437	18	26	458	463	-1,1%	2,3%	2,0%
Neuquén	507	568	70	100	577	668	-13,6%	2,9%	2,9%
Río Negro	369	453	45	47	414	500	-17,2%	2,1%	2,1%
Salta	394	460	14	17	408	477	-14,5%	2,0%	2,0%
San Juan	366	379	38	40	404	419	-3,6%	2,0%	1,8%
San Luis	192	236	16	20	208	256	-18,8%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	128	146	20	23	148	169	-12,4%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	336	362	11	15	347	377	-8,0%	1,7%	1,6%
Tierra del Fuego	175	220	7	10	182	230	-20,9%	0,9%	1,0%
Tucumán	468	538	28	32	496	570	-13,0%	2,5%	2,4%
Total País	**18.082**	**20.907**	**1.863**	**2.368**	**19.945**	**23.275**	**-14,3%**	**100,0%**	**100,0%**

Fuente: IERIC

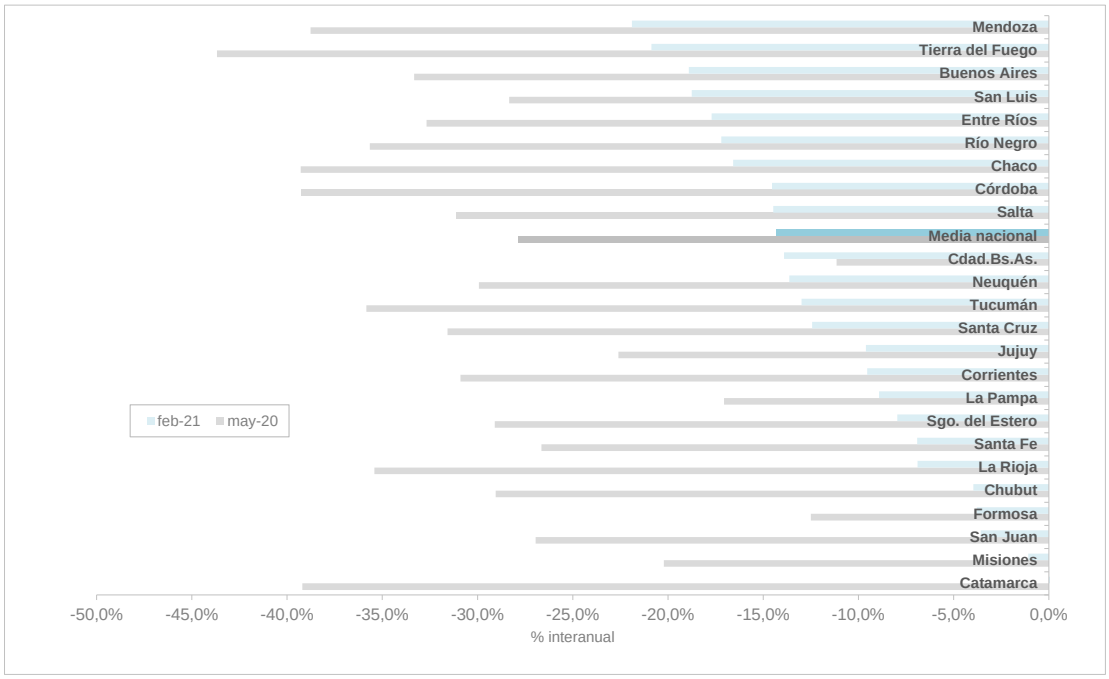
En Febrero, la provincia de **Catamarca fue la única en donde se registraron en actividad más empleadores que un año atrás**. Asimismo, fueron 17 las jurisdicciones en donde disminuyó la tasa de contracción. Mientras que **son 13 las que registraron una caída porcentual de dos dígitos en la cantidad de empleadores**.

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Febrero de 2021



Fuente: IERIC

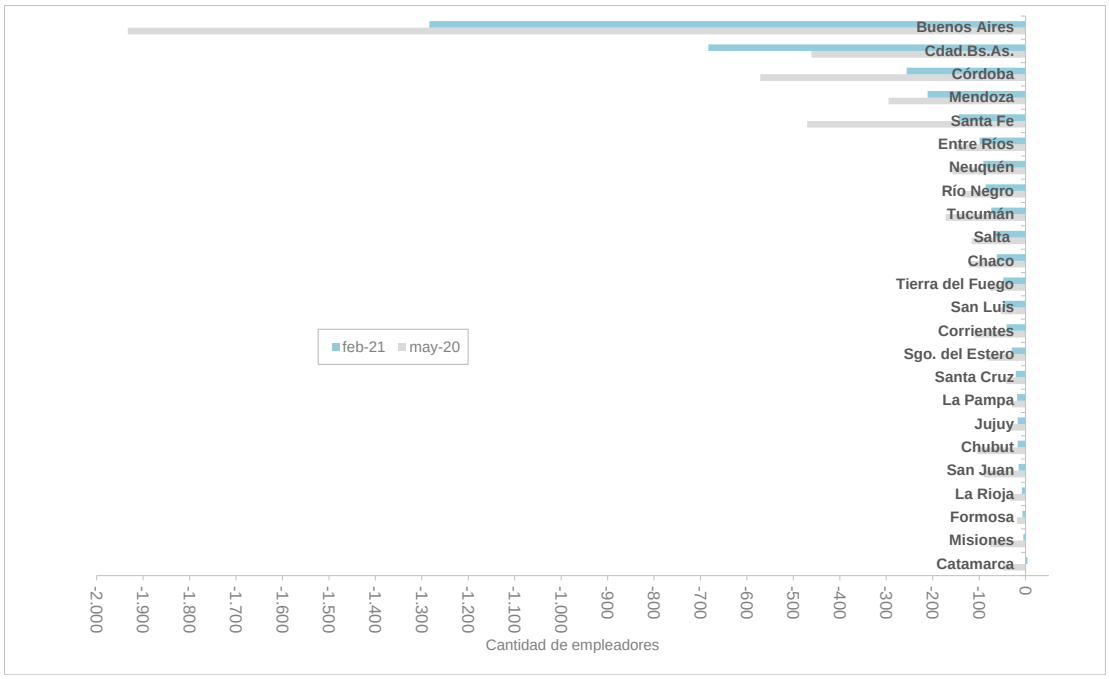
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2020 y Febrero 2021 (en %)



Fuente: IERIC

De los 3.330 empleadores que salieron de actividad en los últimos 12 meses, el 59,1% estaba localizado en la Ciudad o en la Provincia de Buenos Aires. Ambas forman parte del grupo de jurisdicciones cuya tasa de retroceso fue de dos dígitos; y a su vez la Provincia de Buenos Aires es la tercera con mayor tasa de contracción, tan sólo superada por Tierra del Fuego y Mendoza.

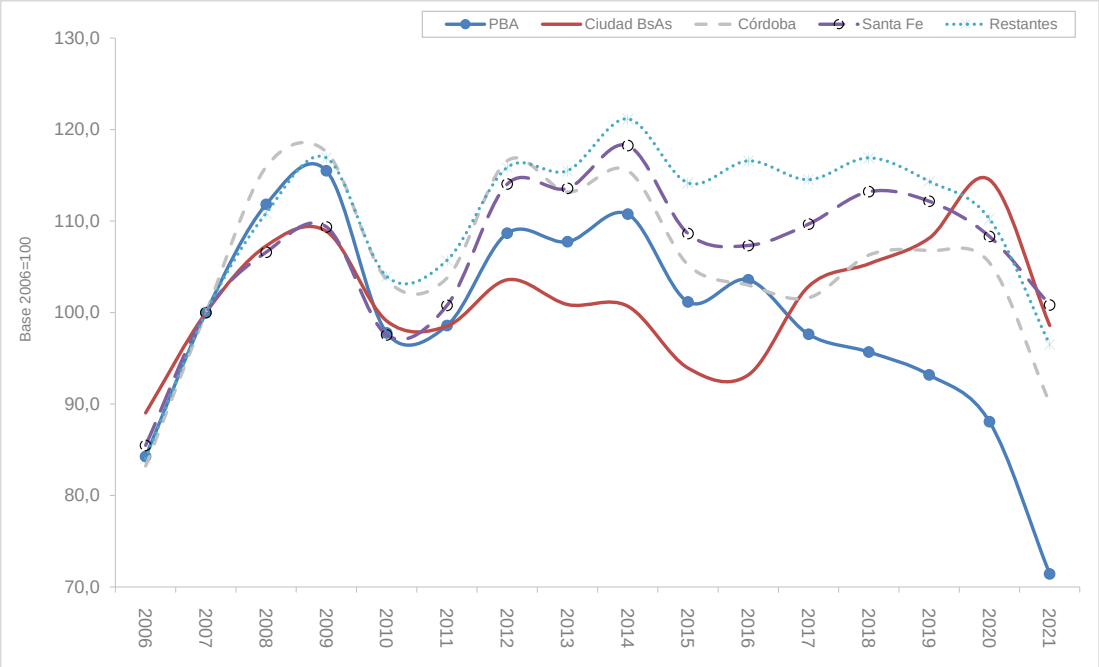
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2020 y Febrero 2021 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

La menor desaceleración que evidencia el ritmo de descenso en la Provincia de Buenos Aires refuerza la tendencia de largo plazo que ya se venía constatando con anterioridad a la pandemia y que ubica a la Provincia de Buenos Aires como una de las que más empleadores perdió en el marco de la última crisis económica. **Al comparar la cantidad actual de empleadores con la existente en Febrero de 2018, también se verifica que Buenos Aires fue la tercera provincia con mayor disminución (-25,4%),** viéndose tan sólo superada por Catamarca (la de mejor desempeño en el último año) y Chaco. **De allí que siga siendo una de las únicas 5 jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó inferior al de Febrero de 2006** (las otras fueron las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Tierra del Fuego y, sobre todo, Santa Cruz).

Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Nivel mensual. Febrero 2006 / 2021 (Índice Base Agosto 2006 =100)



Fuente: IERIC

La disminución de la tasa de contracción se registró nuevamente en todas las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*. En este caso, *Otras* fue la que, en términos relativos, más desaceleró su ritmo de caída (con una baja del 14,9% respecto a la tasa de Enero), seguida por las tipologías más complejas (S.A. y S.R.L.), que en ambos casos disminuyeron un 7% -siempre en relación a Enero- su tasa de descenso.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

	feb-21	feb-20	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2021	Febrero 2020
Unipersonales	7.230	9.243	-21,8%	36,2%	39,7%
Sociedades Personas (2)	308	382	-19,4%	1,5%	1,6%
S.A.	4.509	5.003	-9,9%	22,6%	21,5%
S.R.L	6.588	7.258	-9,2%	33,0%	31,2%
Otras (3)	1.310	1.389	-5,7%	6,6%	6,0%
Total	**19.945**	**23.275**	**-14,3%**	**100,0%**	**100,0%**

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.
(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos
(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.
Fuente: IERIC

Finalmente, **también por Tipo de Actividad se observó un descenso generalizado de la tasa de contracción**. Aunque fue levemente más pronunciada entre las Subcontratistas, **ambas tipologías redujeron en torno a un 5% su tasa de descenso -respecto a Enero-** y mantuvieron entonces la brecha entre ambas.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

	feb-21	feb-20	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2021	Febrero 2020
Constructoras/Contratistas	18.082	20.907	-13,5%	90,7%	89,8%
Subcontratistas	1.863	2.368	-21,3%	9,3%	10,2%
Total	**19.945**	**23.275**	**-14,3%**	**100,0%**	**100,0%**

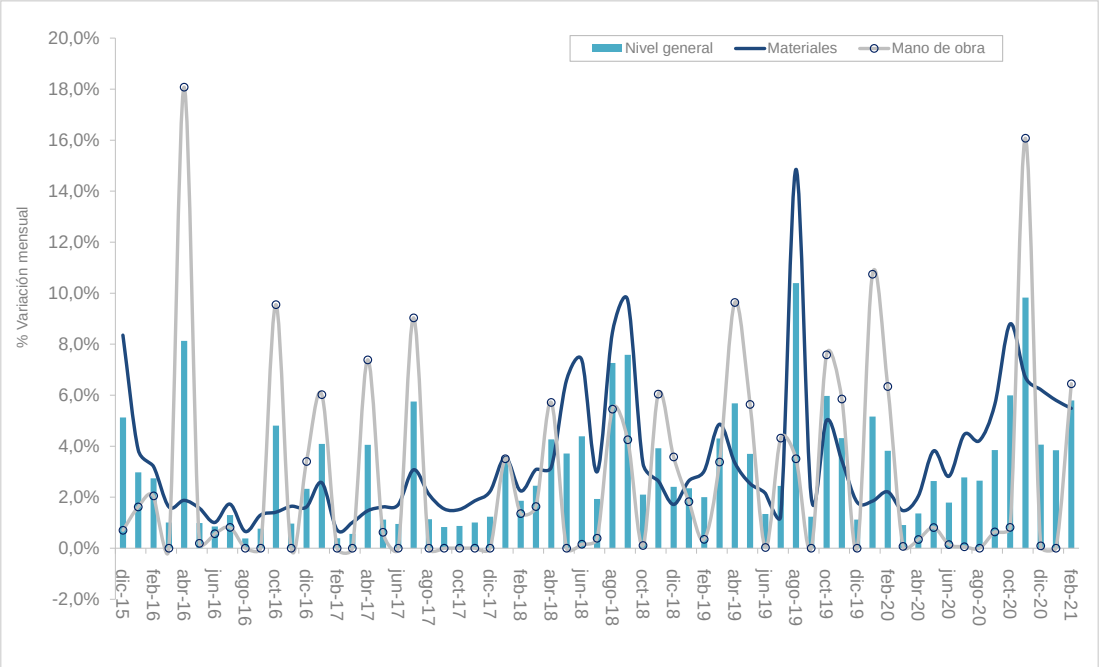
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[1] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Febrero una suba del 5,8% mensual, la más importante desde Noviembre de 2020 y la tercera más significativa desde Octubre de 2019 (recuérdese que estas variaciones no contemplan los costos incrementales derivados de la adecuación a los requerimientos estipulados para operar en el marco de la crisis sanitaria actual -como la puesta a disposición de transporte propio-, aunque sí incluye las erogaciones por la compra de los EPP).

Tal como acontece en cada ocasión que se incorporan ajustes a los salarios de Convenio, **el incremento del mes de Febrero estuvo impulsado en mayor medida por el alza del capítulo *Mano de obra*, que se elevó un 6,5%**. Por el contrario, el rubro *Materiales* reflejó una leve desaceleración en el ritmo de incremento de sus costos. Si bien su **tasa de variación se mantuvo elevada (+5,5%)**, fue la menor suba mensual desde Agosto del año pasado.

Gráfico XV – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2015 – Febrero 2021 (en %)

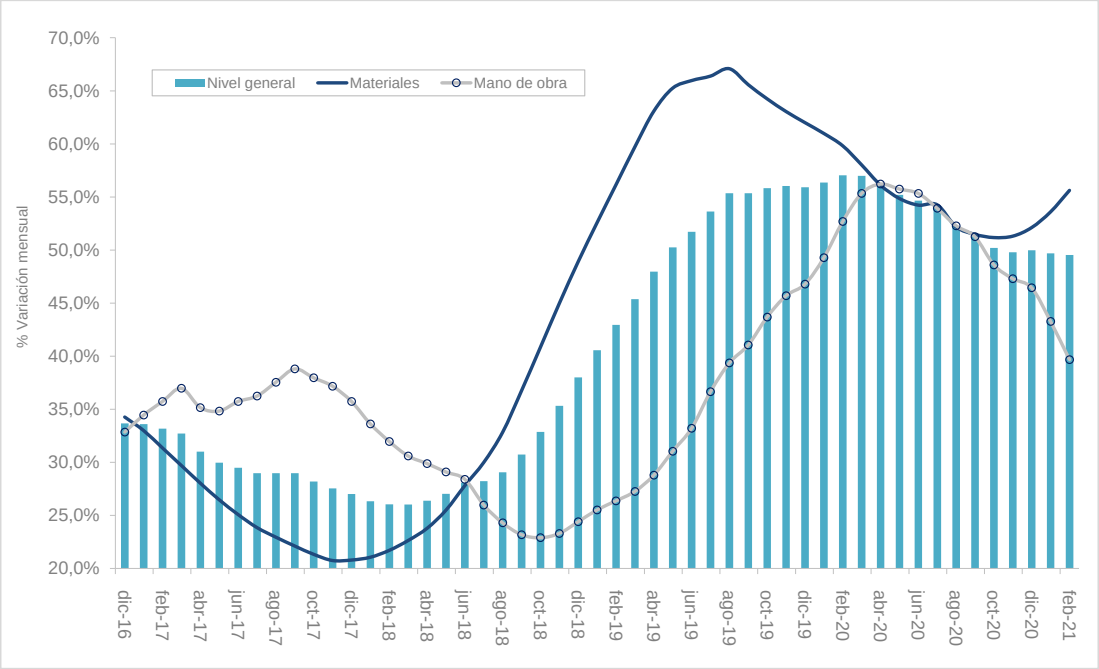


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

[1] En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

Pese a lo acontecido en Febrero, la brecha existente entre la dinámica de ambos capítulos volvió una vez más a ampliarse y alcanzó la mayor magnitud desde Noviembre de 2019. Así, **mientras la variación promedio interanual de los últimos 12 meses se redujo en el caso de la Mano de obra al 39,7%, la de Materiales ascendió al 55,6%**.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación promedio interanual últimos 12 meses. Diciembre 2016 - Febrero 2021 (en %)

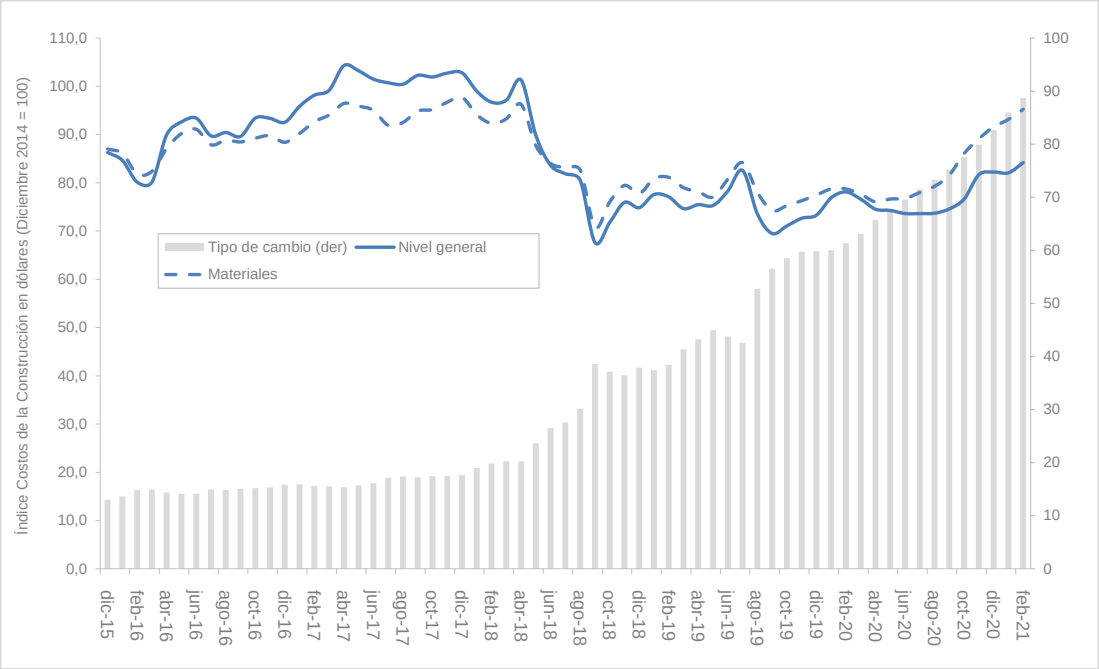


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La nueva suba del ICC coincidió con la menor tasa de depreciación del tipo de cambio desde Noviembre pasado: +3,1%. En consecuencia, **el nivel de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses (al tipo de cambio oficial) marcó su sexta suba en los últimos 7 meses, y dejó al indicador en su máximo nivel desde Mayo de 2018**.

Aunque cabe recordar que durante este período la moneda estadounidense se depreció considerablemente a nivel internacional, el dato es significativo, por cuanto retrotrae a los costos de construcción medidos en dólares al nivel que registraban luego del primero de los movimientos devaluatorios con que se inició hace ya casi 3 años la última crisis de la economía nacional. Más significativo aún, **los costos de los *Materiales* medidos en la moneda estadounidense se aproximan a sus máximos niveles desde el año 2015, quedando en Febrero apenas un 2,5% por debajo del pico de los últimos 5 años, correspondiente a Diciembre de 2017**.

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Diciembre 2015 – Febrero 2021 (Índice base Diciembre 2014=100 y $ / U$S)

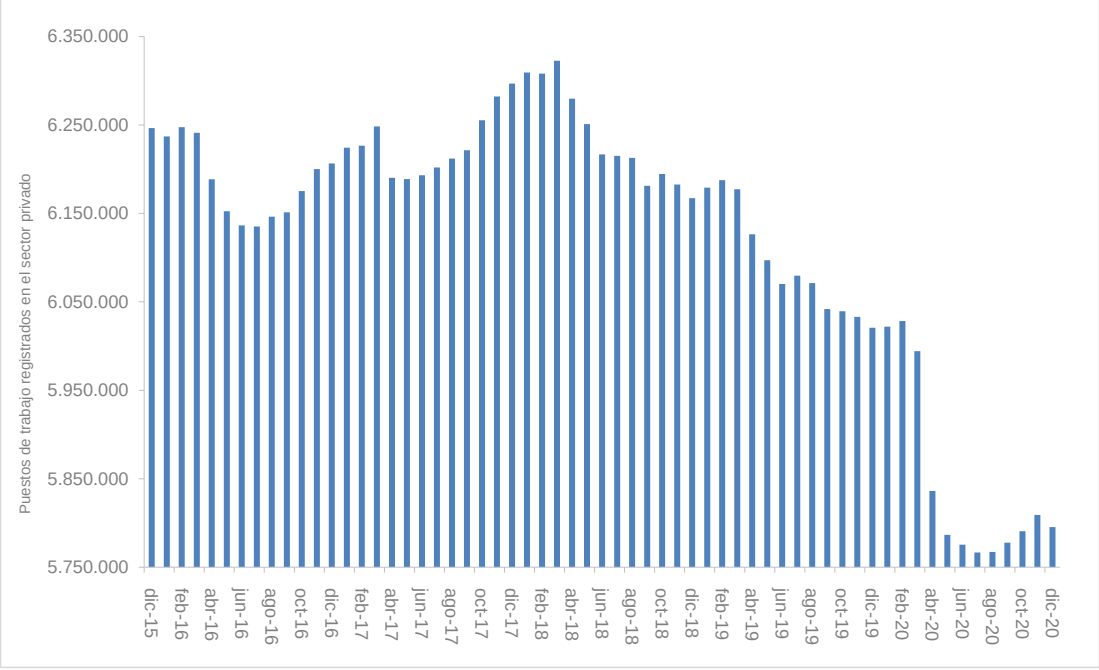


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social mostraron en el último mes de 2020 una caída de 4.438 empleos registrados en el sector privado. Pese a ello, esta marca representó una mejora respecto a los años anteriores, en la medida que **fue la menor baja para un mes de Diciembre desde 2017**. De todas maneras, **el total de empleo formal culminó el 2020 en sus menores niveles históricos, reflejando un descenso del 2,5% en relación a Marzo de 2020**, antes que se difundiera mundialmente la pandemia del COVID-19.

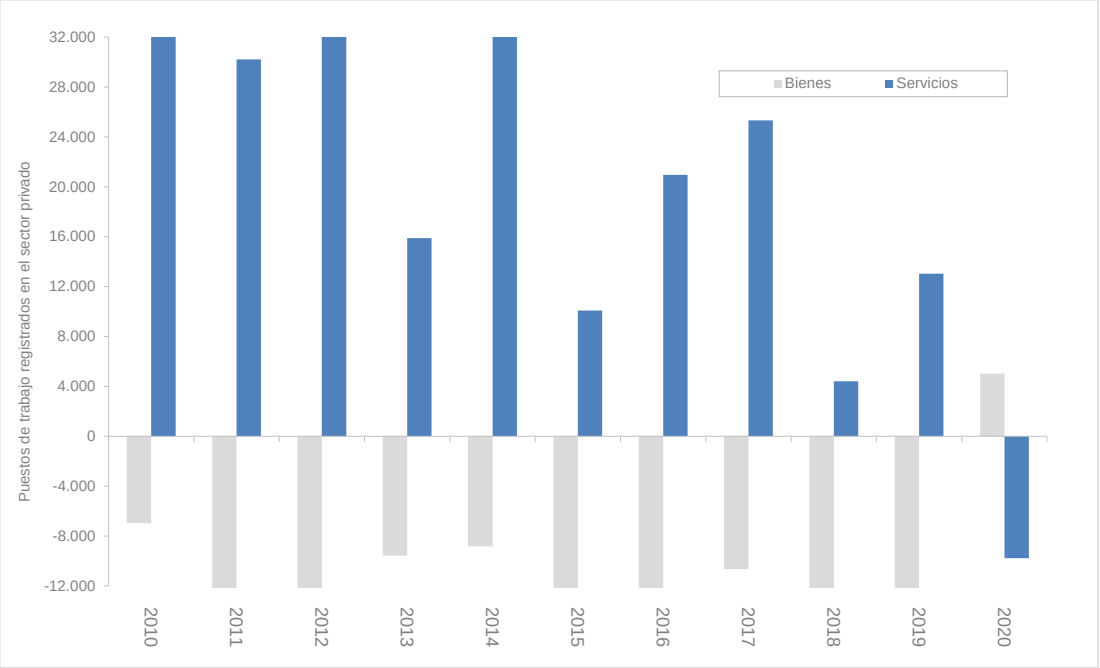
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2015 – Diciembre 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Esa comparación respecto a iguales meses de años anteriores arroja resultados heterogéneos según se trate de sectores productores de bienes o servicios. Así, como viene aconteciendo desde que se inició el proceso de recuperación de los niveles de empleo, **los *Sectores productores de bienes* evidenciaron guarismos favorables**, al punto de que por primera vez en la última década experimentaron una variación positiva. En la vereda opuesta, **los *Sectores productores de servicios* tuvieron su primera caída para un mes de Diciembre en, al menos, los últimos 10 años**.

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación mensual. Diciembre 2010 / 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

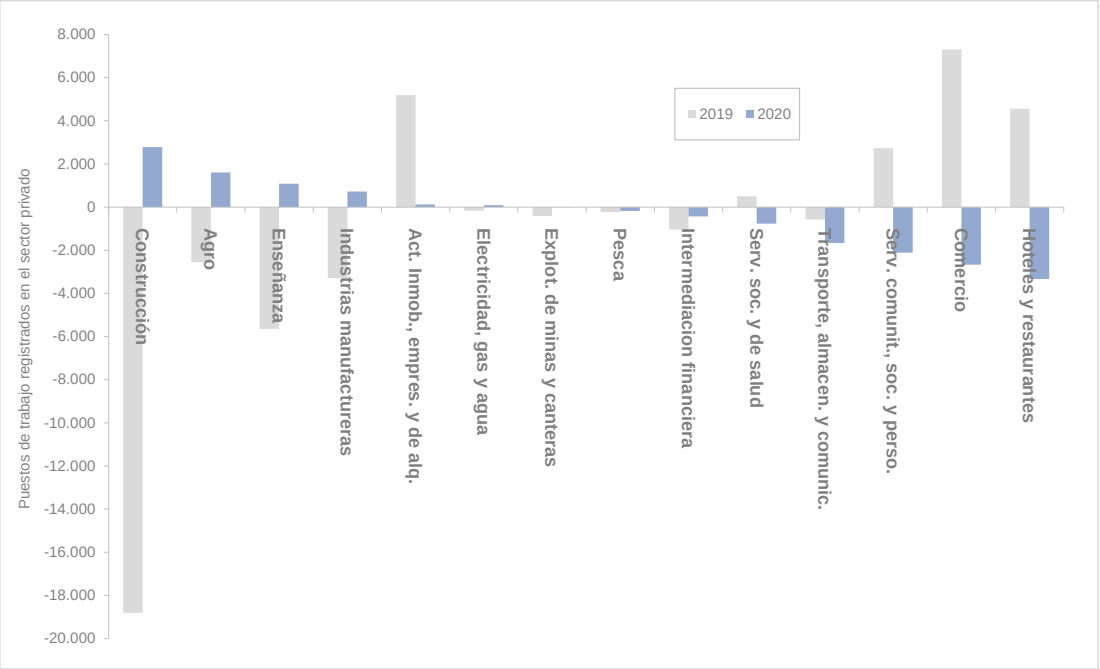


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En ambos casos, la dinámica reseñada asumió un carácter generalizado. Así, entre los Sectores productores de Bienes, tan sólo Pesca y Explotación de minas y canteras experimentaron caídas que, aun así, fueron más suaves que las de años anteriores. Mientras que **el *Agro* tuvo su tercera mejor marca de la última década, *Industria manufacturera* su primera variación positiva desde Diciembre de 2012 y *Construcción* su único registro positivo en los últimos 10 años**.

Del otro lado, **la mayoría de los *Sectores productores de Servicios* afrontaron su peor Diciembre de al menos la última década**, con la única excepción de *Intermediación financiera*, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y, sobre todo, *Enseñanza*, que tuvo su único registro positivo en ese período de tiempo. **Particularmente afectados se vieron el *Comercio*, *Hoteles y restaurantes* y *Transporte, almacenamiento y comunicaciones***, denotando el mayor impacto de las limitaciones operativas imperantes.

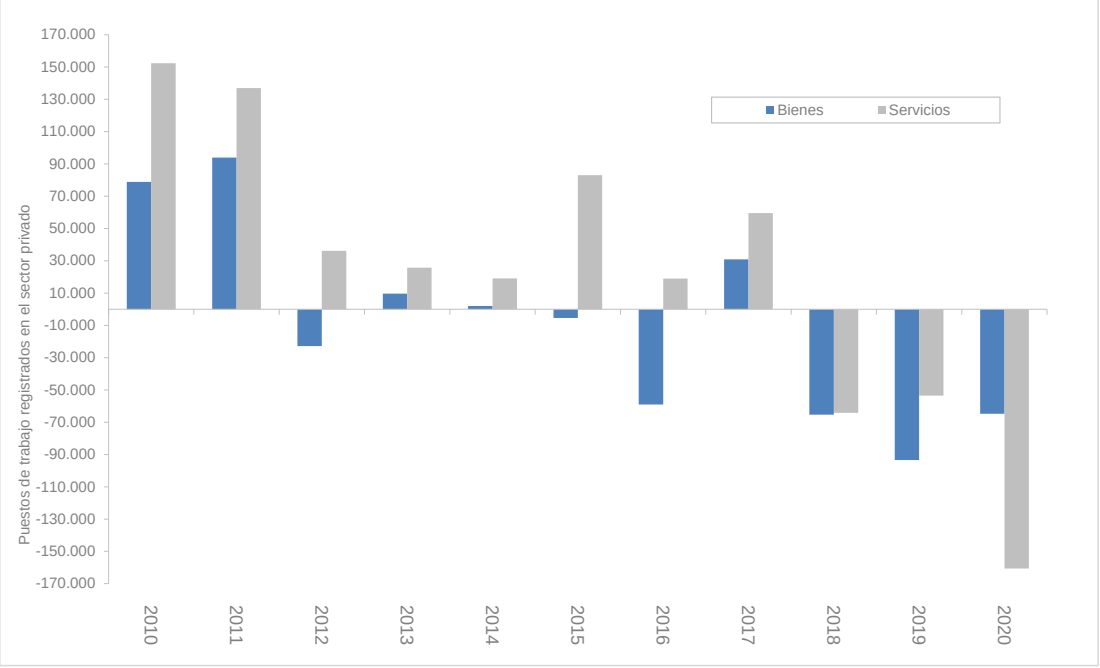
Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Diciembre 2019 y 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Aunque más leve, la brecha que mes a mes se viene observando en el comportamiento de ambos sectores se manifiesta también a la hora de la comparación interanual. Así, **no sólo los *Sectores productores de bienes* perdieron en los últimos 12 meses menos empleos formales que los *Sectores productores de servicios*, sino que, además, su caída fue más leve que la de 2018 y, sobre todo, 2019**. Por el contrario, *Sectores productores de servicios* registró su mayor descenso histórico, perdiendo más de 40 mil empleos por arriba de los que dejaron de existir entre 2018 y 2019 juntos.

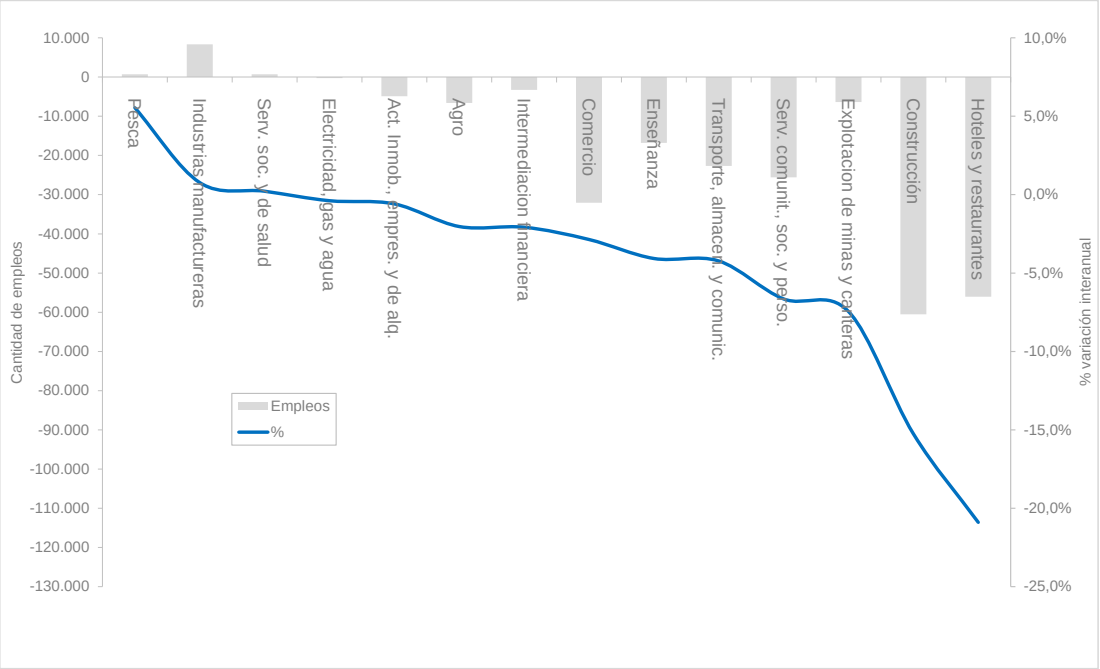
Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación interanual. Diciembre 2010 / 2020 (en cantidad de empleos registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La *Construcción* sigue siendo el sector que más puestos de trabajo perdió en los últimos 12 meses, pero la brecha con *Hoteles y restaurantes* se redujo sensiblemente, producto de la recuperación del primero y el continuo deterioro del segundo. En consecuencia, **Hoteles y restaurantes se consolidó como el rubro relativamente más afectado por la situación derivada de la pandemia**, **con una merma interanual del 21%**. Los otros sectores que manifiestan caídas significativamente superiores a la media del 3,7%, además de *Construcción*, fueron *Explotación de minas y canteras*, entre los *Sectores productores de bienes*; y *Transporte, almacenamiento y comunicaciones*, *Enseñanza* y *Servicios comunitarios, sociales y personales.* Del otro lado, 3 sectores culminaron 2020 con mayor nivel de empleo que 2019: *Pesca*, *Servicios sociales y de salud* y, particularmente, ***Industria manufacturera*, que ante el retroceso de *Comercio* volvió a convertirse en el principal sector empleador de la economía nacional**.

Gráfico XXII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación interanual. Diciembre 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

▸ Situación Laboral en la Construcción a Enero 2021[2]

El empleo agregado en la Construcción

El volumen de ocupación sectorial **se expandió en Enero**, luego del descenso que había tenido durante el último mes del 2020. Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **el empleo en la Industria de la Construcción alcanzó los 300.168 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2% mensual.**

El crecimiento registrado en Enero resulta significativo ya que permite una recuperación integral frente a la merma ocurrida en Diciembre, y **lleva el volumen de ocupación por encima del umbral de los 300.000 puestos de trabajo registrados, nivel del que descendió en el mes de Abril de 2020**, uno de los meses con mayor impacto de la pandemia.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Enero 2020 - 2021 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2020					
Enero	343.671	40.022	17.072	-15,1%	65,0%
Febrero	337.208	41.412	16.973	-18,7%	76,8%
Marzo	317.672	39.100	15.717	-24,3%	50,5%
Abril	273.111	33.620	13.839	-34,6%	27,9%
Mayo	268.807	35.922	14.629	-35,6%	16,1%
Julio	272.283	54.462	52.676	-33,8%	33,8%
Julio	268.558	38.764	15.794	-34,3%	26,6%
Agosto	273.680	37.918	15.053	-32,6%	16,1%
Septiembre	282.413	39.224	35.977	-28,9%	27,1%
Octubre	291.505	40.755	16.919	-24,9%	18,8%
Noviembre	298.430	46.642	19.186	-21,1%	31,1%
Diciembre	294.178	66.716	29.877	-17,7%	29,9%
2021					
Enero	300.168	46.933	31.014	-12,7%	17,3%
% Var. Ene - Dic '09 / '08	-8,8%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Dic '10 / '09	0,1%	24,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Dic '11 / '10	9,0%	37,6%	47,2%	-	-
% Var. Ene - Dic '12 / '11	-4,3%	31,0%	55,4%	-	-
% Var. Ene - Dic '13 / '12	-1,2%	22,7%	16,2%	-	-
% Var. Ene - Dic '14 / '13	-2,1%	25,8%	16,6%	-	-
% Var. Ene - Dic '15 / '14	6,5%	25,9%	25,4%	-	-
% Var. Ene - Dic '16 / '15	-10,3%	29,9%	26,5%	-	-
% Var. Ene - Dic '17 / '16	9,7%	35,5%	34,2%	-	-
% Var. Ene - Dic '18 / '17	2,5%	25,9%	28,5%	-	-
% Var. Ene - Dic '19 / '18	-3,7%	49,3%	52,3%	-	-
% Var. Ene - Dic '20 / '19	-27,0%	33,0%	55,6%	-	-

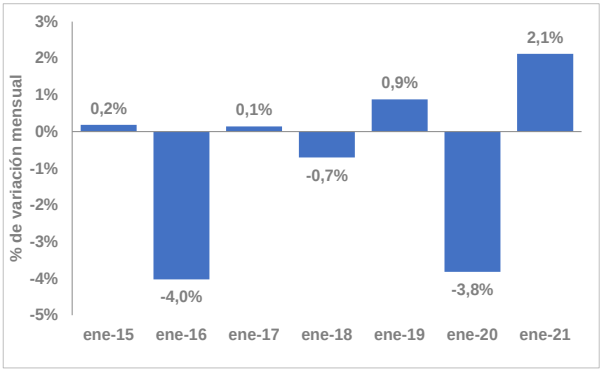
Nota: La información correspondiente a Enero es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.
* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

[2] La información correspondiente al mes de Enero es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones. En particular durante el mes bajo análisis esta información preliminar se encuentra afectada por la dinámica de las presentaciones realizadas por los empleadores, resultando previsibles correcciones mayores que las habituales.

Además de favorable, el comportamiento del mes bajo análisis resulta atípico, ya que en los meses de Enero de cada año suelen registrarse descensos en el volumen de empleo asociados a una baja estacional de la actividad sectorial relacionada al período estival. De hecho, como se observa en el Gráfico I, **el incremento mensual registrado en Enero de 2021 resulta el más elevado de la serie histórica**.

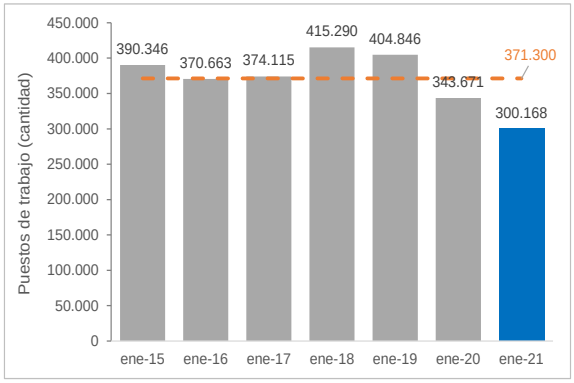
De todas maneras cabe destacar que, pese a la performance favorable, **el nivel de ocupación del sector se mantiene en valores mínimos** cuando es considerado en la perspectiva de los últimos años (Grafico II).

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Enero 2015 / 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

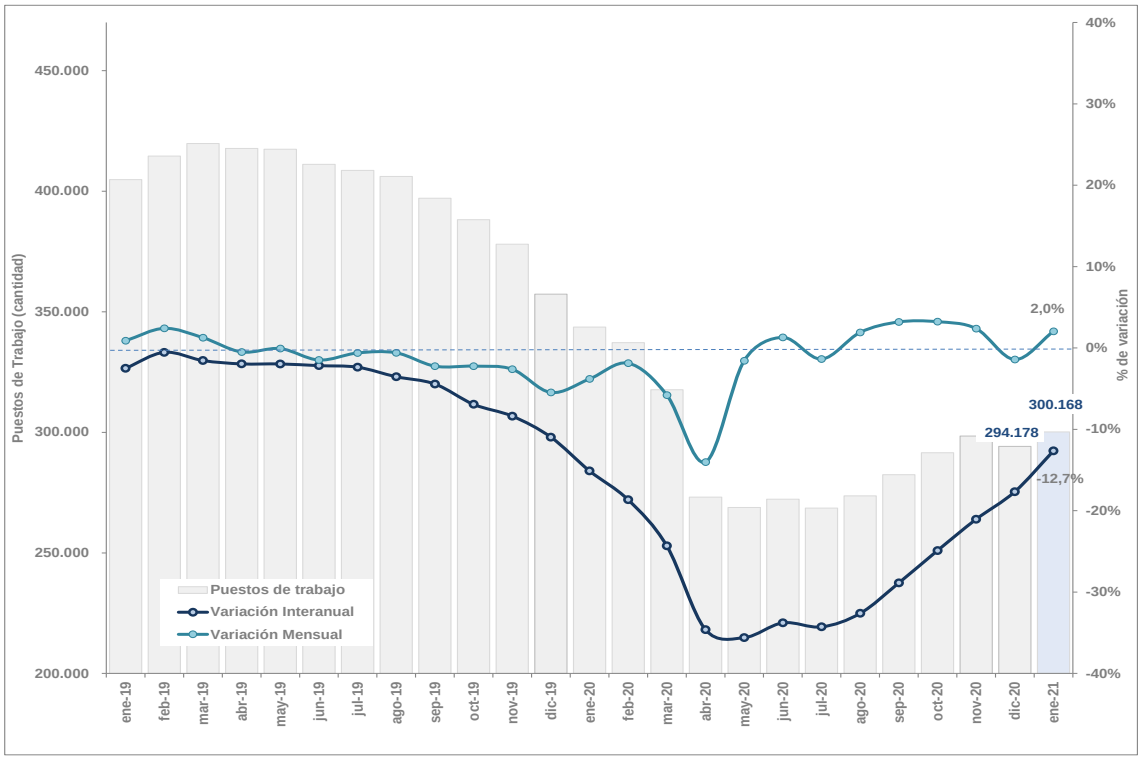
Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Enero 2015 / 2021 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La evolución favorable del volumen de empleo durante los últimos meses (exceptuando Diciembre) también se ve reflejada en términos de la comparativa interanual. Cuando se contrasta con igual mes del año 2020, **la cantidad de puestos de trabajo en Enero registró una contracción del 12,7%**, evidenciando así un nuevo recorte en el ritmo de caída. De esta manera, si bien la tasa de variación interanual continúa marcando un significativo ritmo de contracción, la misma muestra una sensible moderación respecto de la registrada en el mes de Mayo último, la cual alcanzó un -35,6% (Ver Gráfico III).

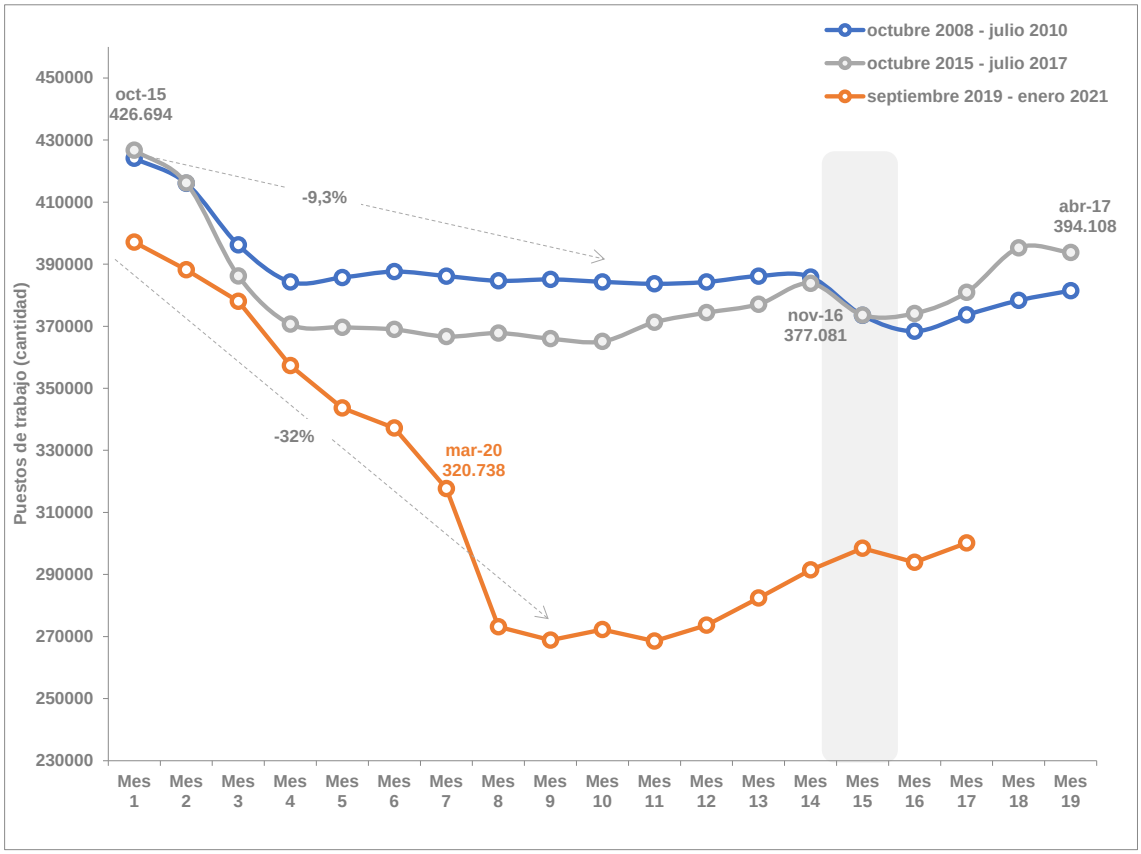
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Enero 2019 – 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Tal como se ha destacado en ediciones previas al presente Informe, la Industria de la Construcción ya estaba inmersa en un sendero contractivo antes que surgiera la crisis propia de la pandemia del COVID 19, cuya irrupción reforzó los efectos negativos vigentes en aquel contexto. Hacia el mes de Julio de 2020, el sector registró una pérdida interanual aproximada de 140.000 puestos de trabajo, de los cuales la mitad se perdieron durante los meses de Marzo, Abril y Mayo. Luego de estos meses, se produjo un amesetamiento que derivó en una posterior recuperación. Sin embargo, esta aun no es suficiente para equiparar los volúmenes de ocupación registrados durante Enero de 2020 (Ver Gráfico IV).

Gráfico IV – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Períodos seleccionados desde Octubre 2008 (en cantidad)

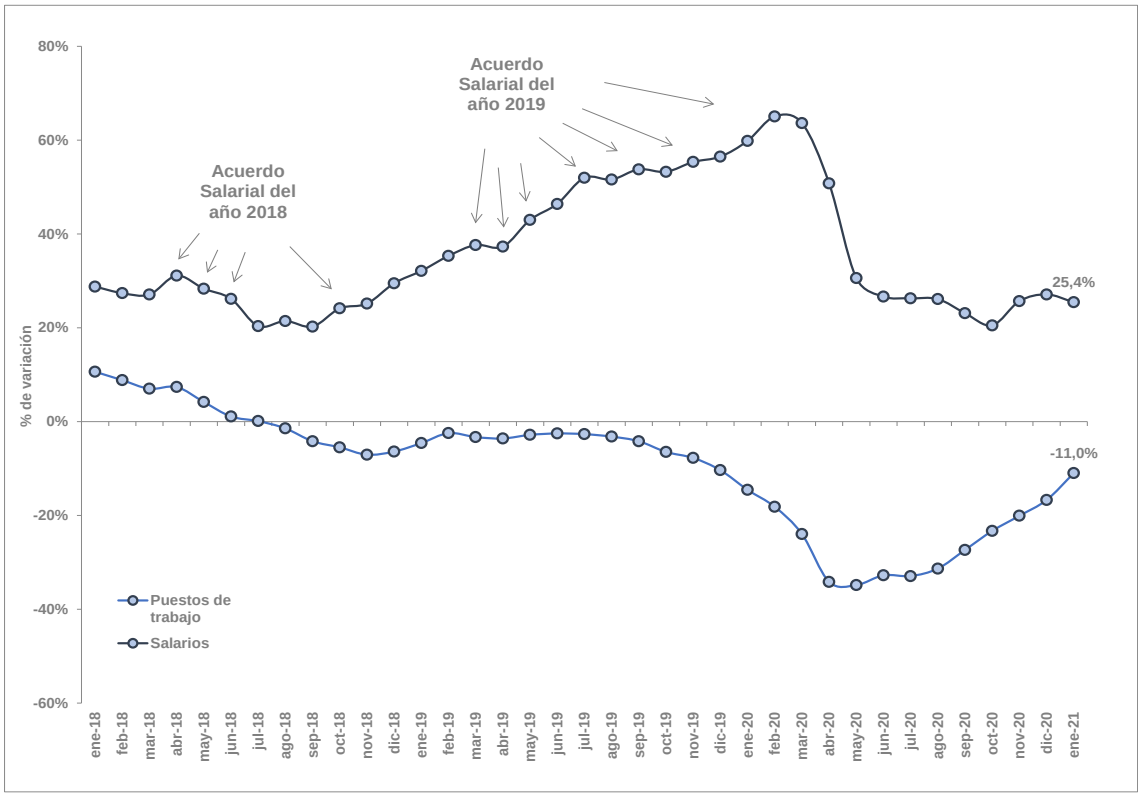


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, **la media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción fue de $46.932,6 durante el mes de Enero**, quedando en un nivel muy similar al de Noviembre de 2020. Durante este mes, se logró un incremento salarial que estuvo impulsado por el aumento aplicado sobre los Básicos de Convenio y marcó una recuperación de magnitud que llevó a este indicador a ubicarse por primera vez por encima de los valores anteriores a la pandemia desatada por el COVID-19.

En el Gráfico V se aprecia la leve recuperación de la media de las remuneraciones de los últimos tres meses. Al igual que lo observado en el resto de los sectores económicos, en la construcción se verificó una sensible desaceleración de la pauta de aumento salarial tras la emergencia de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19, pero en nuestro sector esos efectos se combinaron también con los derivados de las diferencias entre los meses de aplicación de los incrementos de los Básicos de Convenio (ya que hasta principios de 2020 la dinámica salarial se encontraba sostenida por los aumentos previstos en la negociación paritaria de 2019) y la aplicación del pago de las prestaciones no remunerativas (efectivas en aquellos casos en que el trabajador se había visto impedido de prestar tareas por razones ajenas a su voluntad), las que se mantuvieron vigentes hasta el mes de Septiembre. Así, la entrada en vigencia del nuevo acuerdo significó un factor de sensible dinamización de la pauta de las remuneraciones, aunque sin recuperar los niveles previos a la emergencia de la crisis sanitaria (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección El salario en la Construcción).

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Enero 2018 - 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

La creación de puestos de trabajo durante Enero se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los planteles de las grandes firmas constructoras, hecho que también expresa lo atípico del comportamiento del empleo sectorial en el inicio del año 2021.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa.
Enero 2021 (en cantidad, en pesos y en %)

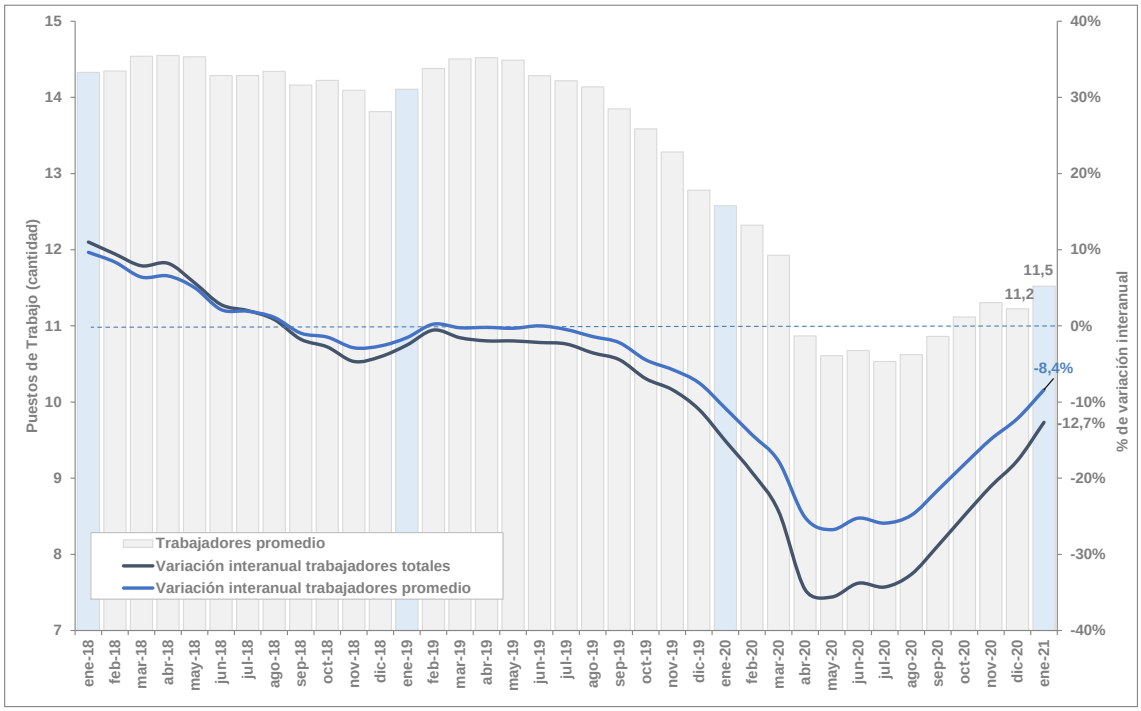
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	57.187	37.694,1	76,0%	2,9	19,1%	-2,4%	-5,5%
10 a 19 Empl.	40.586	38.090,9	11,6%	13,4	13,5%	-1,8%	-7,8%
20 a 49 Empl.	63.043	42.136,0	8,0%	30,1	21,0%	3,9%	-9,1%
50 a 79 Empl.	32.336	45.933,0	2,0%	61,4	10,8%	2,0%	-16,3%
80 a 99 Empl.	14.021	49.526,7	0,6%	88,2	4,7%	-0,5%	-19,9%
100 a 199 Empl.	40.245	53.573,0	1,1%	135,7	13,4%	5,6%	-8,4%
200 a 299 Empl.	18.722	60.729,3	0,3%	238,6	6,2%	-0,5%	-12,0%
300 a 499 Empl.	13.659	67.623,8	0,1%	383,0	4,6%	0,9%	-38,8%
500 o Más Empl.	20.370	72.466,5	0,1%	783,5	6,8%	17,5%	-22,0%
Total	**300.168**	**46.932,6**	**100,0%**	**11,5**	**100,0%**	**2,0%**	**-12,7%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se ilustra en el Gráfico VI, **el indicador de empleo se ubicó en 11,5 puestos de trabajo registrados por empresa**, lo que marca una recuperación que no sólo supera lo observado en Diciembre sino también en Noviembre. De hecho, **el del primer mes del 2021 constituye el registro más elevado del indicador desde el inicio de la pandemia**.

Al comparar con lo sucedido un año atrás, **el indicador actual de empleo promedio marca una contracción del 12,7% interanual**. Sin embargo, el ritmo de caída del tamaño medio de los planteles de las firmas constructoras continúa evolucionando positivamente, marcando en forma consecutiva un nuevo mes de desaceleración. Tal como se ilustra en el Gráfico VI, la diferencia entre ambas tasas de variación interanual viene disminuyendo de manera progresiva. De estos datos podemos suponer que el aumento en la cantidad de empleadores registrados está teniendo también un impacto en la creación de nuevos puestos de trabajo en la Industria de la Construcción.

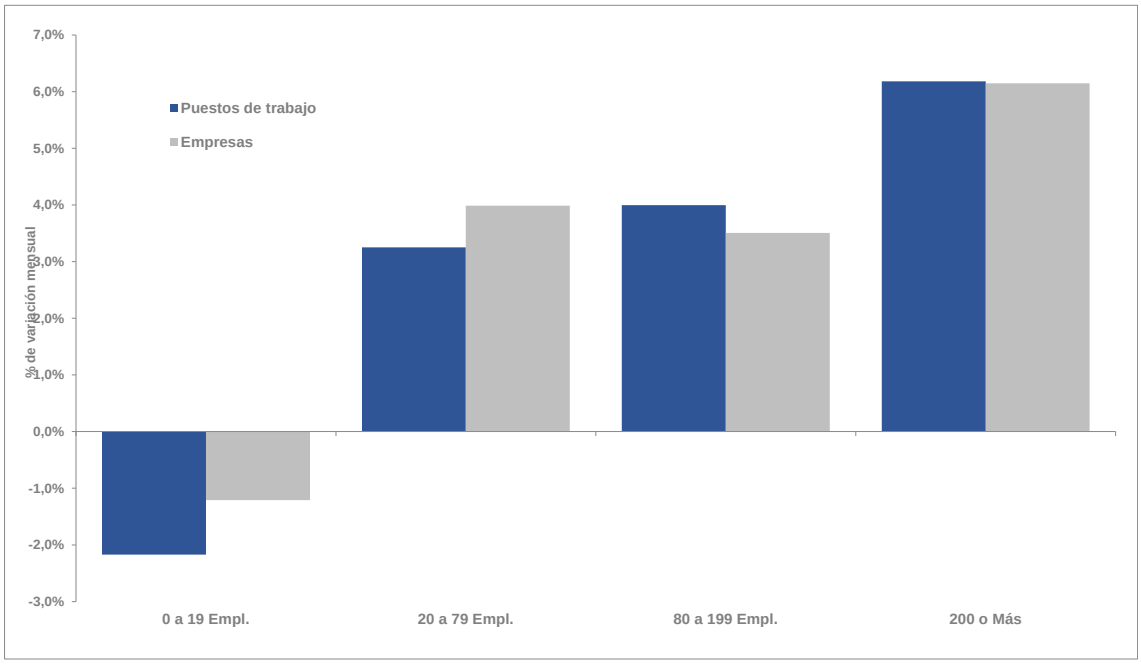
Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Enero 2018 – 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como ya se comentara, en Enero la variación del volumen de puestos de trabajo registrados estuvo **mucho más vinculada al aumento de los planteles medios que al incremento en la cantidad de firmas constructoras.** Esto se ve reflejado en el Gráfico VII a partir del desplazamiento de firmas entre los distintos segmentos, mostrando su punto de incremento más elevado entre las empresas de más de 200 empleados, franja en la cual la intensidad de variación fue muy similar en lo que hace al número de puestos registrados y de empresas.

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Enero 2021 (en cantidad y en %)

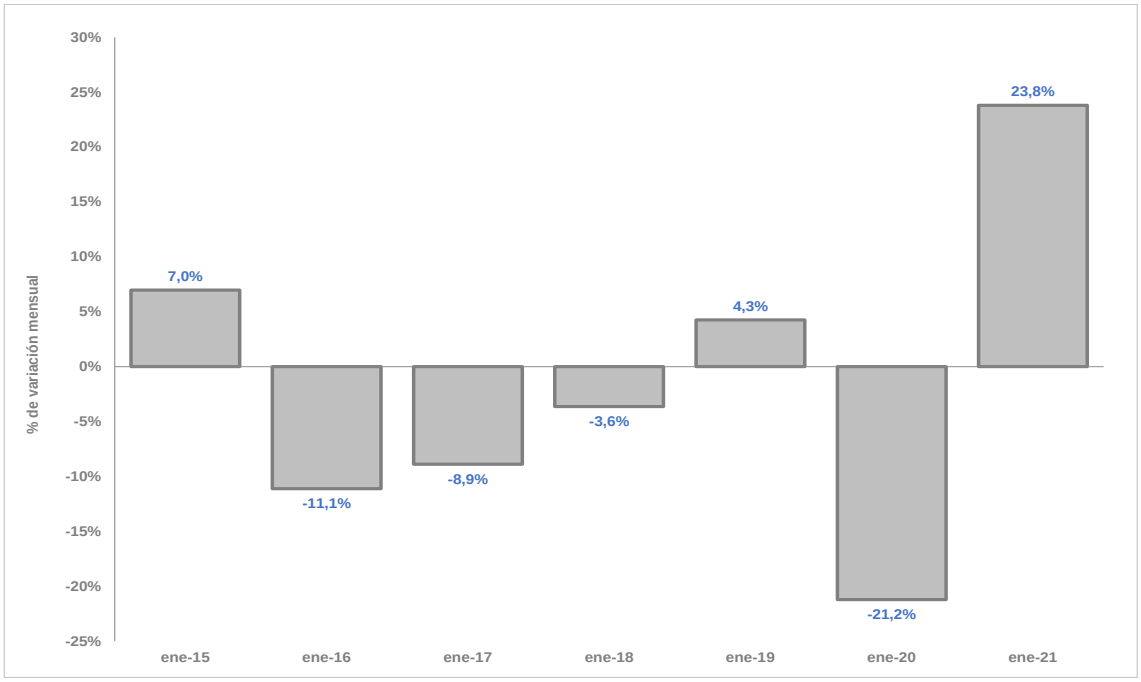


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Al interior de las grandes empresas constructoras, **el comportamiento más destacado se vio entre las firmas de más de 500 puestos de trabajo registrados**. El efecto combinado del incremento del volumen de empleadores (efecto de los desplazamientos antes mencionados) y del plantel medio de las empresas llevó a que **la cantidad de puestos de trabajo registrados en este segmento aumentara un 17,5% en relación a Diciembre 2020**.

Nuevamente, este incremento configura una evolución atípica para la actividad del sector. Así, como se ilustra en el Gráfico VIII, considerando lo acontecido a lo largo de los últimos años, apenas en 2015 y 2019 el balance correspondiente al mes de Enero resultó positivo y en ningún caso con variaciones de una magnitud similar a la verificada en el mes bajo análisis.

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en empresas de más 500 empleados. Variación mensual. Enero 2015 / 2021 (en cantidad y en %)

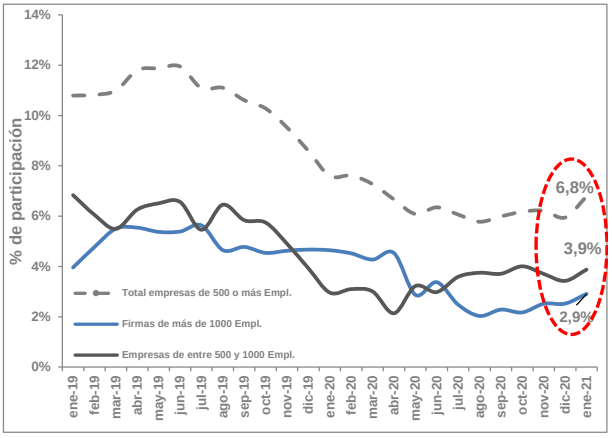


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Con esta evolución, **las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron el 6,8% del empleo sectorial en Enero**, marcando un leve incremento en relación a la proporción observada en Diciembre, pero manteniéndose aún en niveles mínimos históricos.

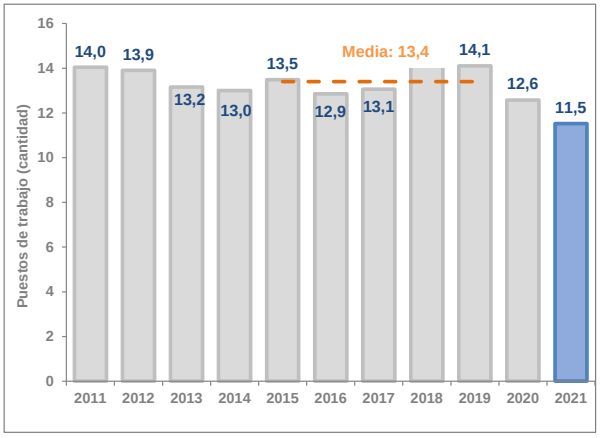
Tal como lo exhibe el Gráfico X, el promedio del mes es de 11,5 puestos de trabajo registrados, lo que supone que este indicador continúa manteniéndose un **15,2% por debajo de la media correspondiente al último lustro**.

Gráfico IX – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Enero 2019 – 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel mensual. Enero 2011 – 2021 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La situación del empleo sectorial por provincia

En el balance a nivel territorial se verifica que la buena performance en Enero resultó generalizada, alcanzando a la amplia mayoría de las jurisdicciones del país. Fueron **20 distritos los que exhibieron un incremento** en el volumen de ocupación en relación con el último mes de 2020.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Agosto 2020 - Enero 2021 (cantidad y en % de variación)

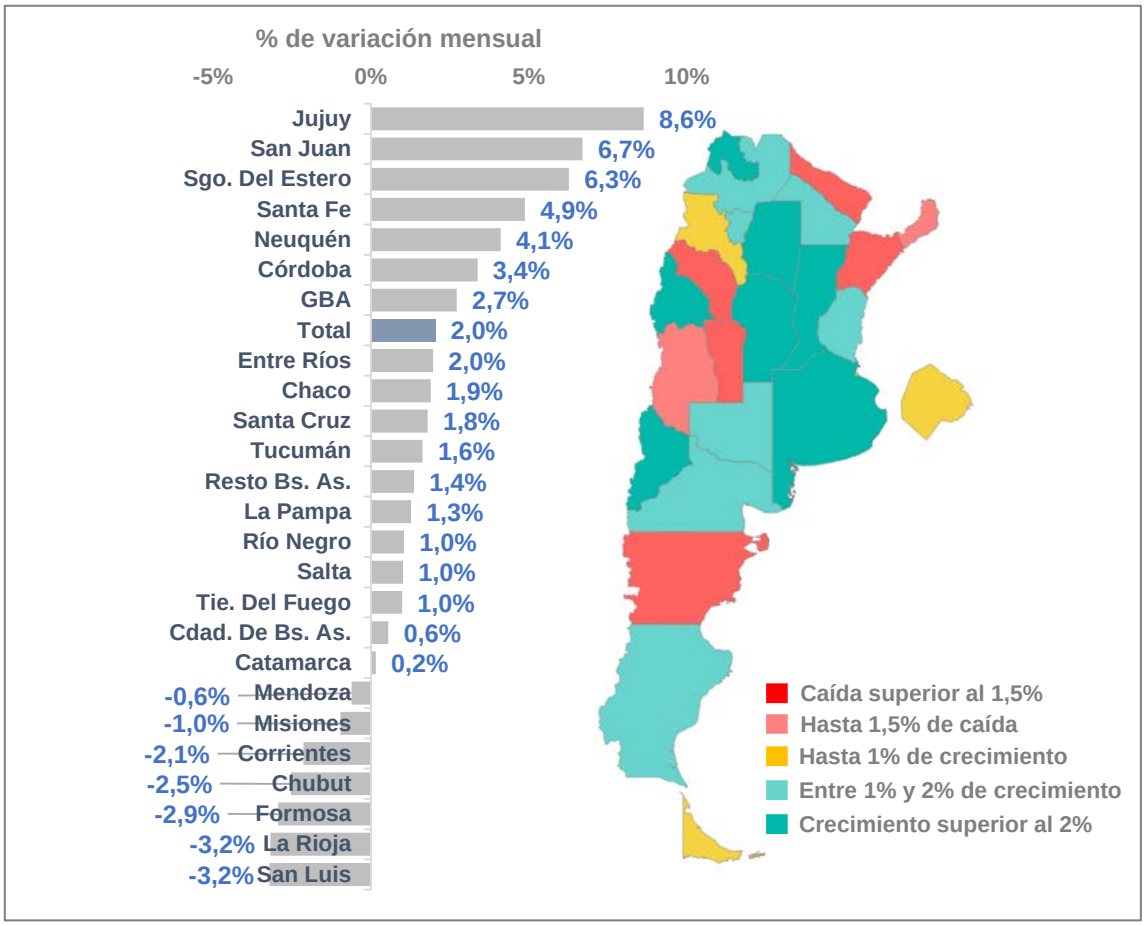
Provincia	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	Diciembre 2020	Enero 2021	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	51.095	52.812	54.336	57.423	57.353	57.669	0,6%	-19,1%	-19,1%
Buenos Aires	77.857	80.837	83.782	85.837	84.384	86.271	2,2%	-14,3%	-14,3%
GBA	49.852	51.721	53.761	55.621	54.602	56.082	2,7%	-13,8%	-13,8%
Resto Bs. As.	28.005	29.116	30.021	30.216	29.782	30.189	1,4%	-15,3%	-15,3%
Catamarca	1.533	1.567	1.758	1.780	1.760	1.763	0,2%	1,0%	1,0%
Chaco	3.412	3.652	3.885	4.003	3.884	3.957	1,9%	17,6%	17,6%
Chubut	7.348	7.727	7.748	7.472	7.646	7.452	-2,5%	-13,0%	-13,0%
Córdoba	19.551	20.582	20.968	21.220	20.743	21.442	3,4%	-2,9%	-2,9%
Corrientes	4.733	5.058	5.177	5.157	4.980	4.874	-2,1%	7,3%	7,3%
Entre Ríos	5.480	5.522	5.692	5.775	5.711	5.823	2,0%	1,7%	1,7%
Formosa	2.991	3.017	3.135	3.346	3.373	3.274	-2,9%	9,4%	9,4%
Jujuy	2.403	2.373	2.603	2.765	2.830	3.074	8,6%	1,5%	1,5%
La Pampa	1.917	2.053	2.141	2.105	2.051	2.077	1,3%	4,7%	4,7%
La Rioja	814	784	970	964	937	907	-3,2%	-2,0%	-2,0%
Mendoza	8.436	8.547	8.512	8.706	8.500	8.448	-0,6%	-28,0%	-28,0%
Misiones	5.646	6.308	6.601	6.526	6.010	5.952	-1,0%	-8,5%	-8,5%
Neuquén	9.941	10.137	10.597	10.719	10.338	10.763	4,1%	-15,8%	-15,8%
Río Negro	5.834	6.059	6.244	6.241	6.100	6.164	1,0%	-1,0%	-1,0%
Salta	5.756	5.706	5.879	5.957	6.154	6.217	1,0%	-12,9%	-12,9%
San Juan	6.387	6.743	7.166	7.243	7.071	7.544	6,7%	-1,5%	-1,5%
San Luis	2.544	2.475	2.368	2.404	2.370	2.294	-3,2%	-22,0%	-22,0%
Santa Cruz	4.238	4.351	4.601	4.686	4.491	4.571	1,8%	0,5%	0,5%
Santa Fe	28.074	28.343	28.925	29.413	28.963	30.376	4,9%	-11,2%	-11,2%
Sgo. del Estero	5.797	5.961	6.201	6.162	6.060	6.440	6,3%	-2,1%	-2,1%
Tierra del Fuego	1.011	1.118	1.202	1.303	1.337	1.350	1,0%	-27,7%	-27,7%
Tucumán	7.494	7.385	7.460	7.510	7.521	7.644	1,6%	-11,5%	-11,5%
Sin Asignar	3.388	3.296	3.554	3.713	3.611	3.822	5,9%	-35,5%	-35,5%
Total	**273.680**	**282.413**	**291.505**	**298.430**	**294.178**	**300.168**	**2,0%**	**-12,7%**	**-12,7%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El Gráfico XI resume el comportamiento del empleo sectorial durante Enero de 2021 a lo largo del país, donde gran parte del territorio nacional presenta variaciones mensuales positivas.

Los incrementos más significativos respecto a Diciembre de 2020 se produjeron en **Jujuy y en San Juan, provincias que marcaron una expansión del 8,6% y 6,7% mensual,** respectivamente. Santiago Del Estero se ubica en el tercer puesto, con una variación mensual del 6,3%.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Enero 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

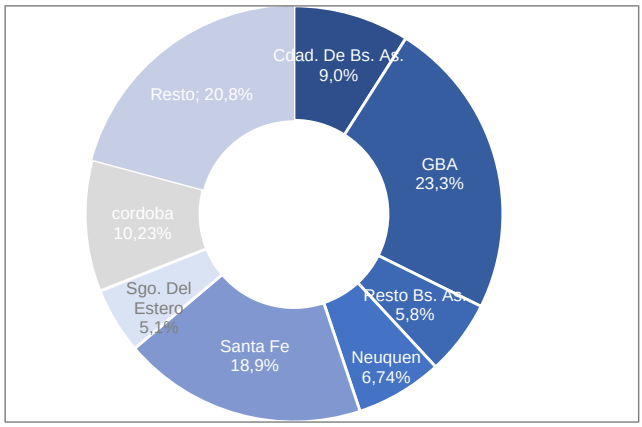
Pese a ser la región más importante en relación con la creación de puestos de trabajo, los distritos del área Metropolitana mostraron un comportamiento dispar. **Con un ritmo de incremento de la cantidad de puestos de trabajo registrados del 2,7% mensual, el Gran Buenos Aires lideró al interior de la Región**, al tiempo que **la Ciudad de Buenos Aires presentó un incremento de apenas un 0,6%**, esto es, menos de la mitad de la media nacional.

Los distritos que componen la Región Centro, por su parte, se ubicaron en terreno positivo destacándose en particular las **expansiones registradas en Santa Fe y Córdoba con incrementos del 4,9% y 3,4% mensual respectivamente**; en el caso del interior de la Provincia de Buenos Aires el ritmo de aumento fue más moderado y alcanzó sólo el 1,4% mensual.

Así, las grandes jurisdicciones exhiben una recuperación sostenida desde el mes de Septiembre, producto del progresivo relajamiento de las medidas de aislamiento social. De hecho, como se ilustra en el Gráfico XII, **algo más de 6 de cada 10 puestos de trabajo registrados creados durante el mes bajo análisis se localizaron dentro de las grandes jurisdicciones**.

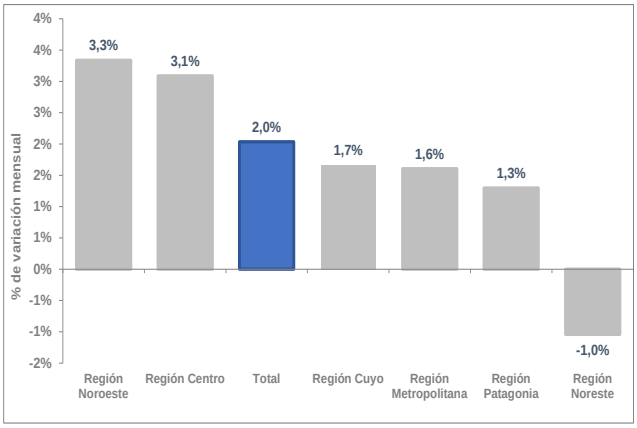
Las regiones del NOA y del Centro fueron las únicas que superaron el promedio nacional del 2% de incremento mensual de puestos de trabajo registrados. Por otro lado, **el NEA fue la única región con variación negativa (1%)** (ver Gráfico XIII).

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Enero 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

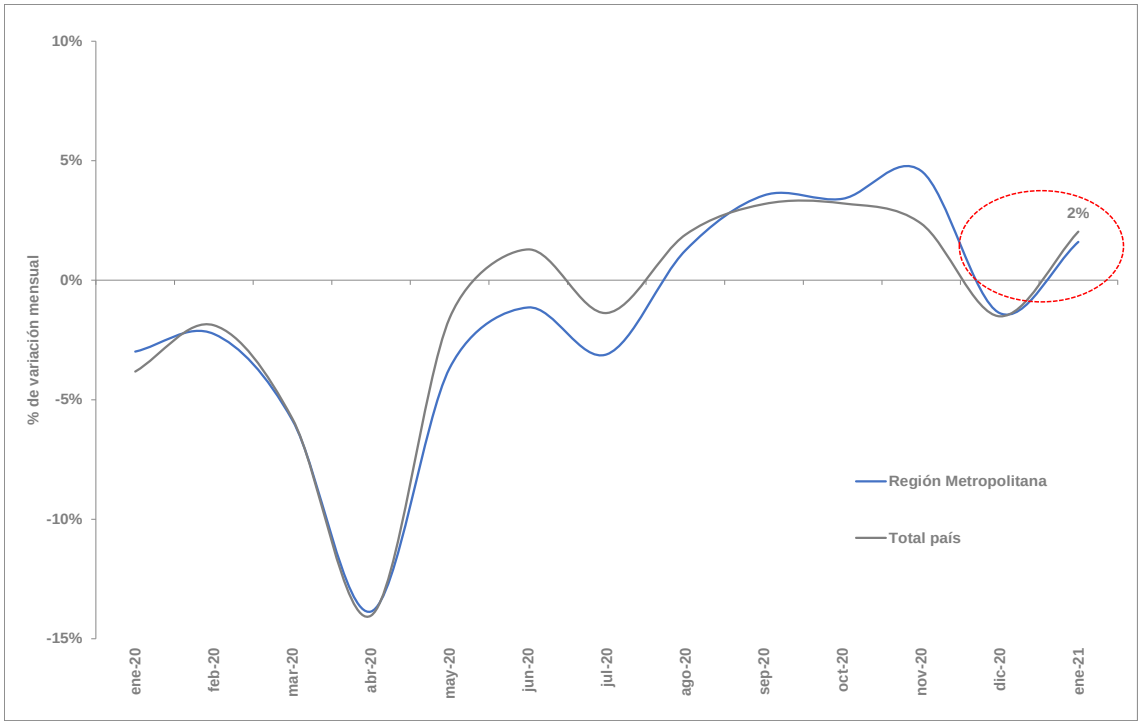
Gráfico XIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Enero 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Lo acontecido en la Región Metropolitana configura un dato significativo, tomando en cuenta que la misma agrupa a los distritos de mayor peso en la estructura del empleo sectorial. En este sentido, cabe destacar que si bien la evolución de los distritos que la conforman no ha resultado destacable en los últimos meses, **es un dato no menor que se haya mantenido en terreno positivo, con la única excepción de Diciembre de 2020** (Ver Gráfico XIV).

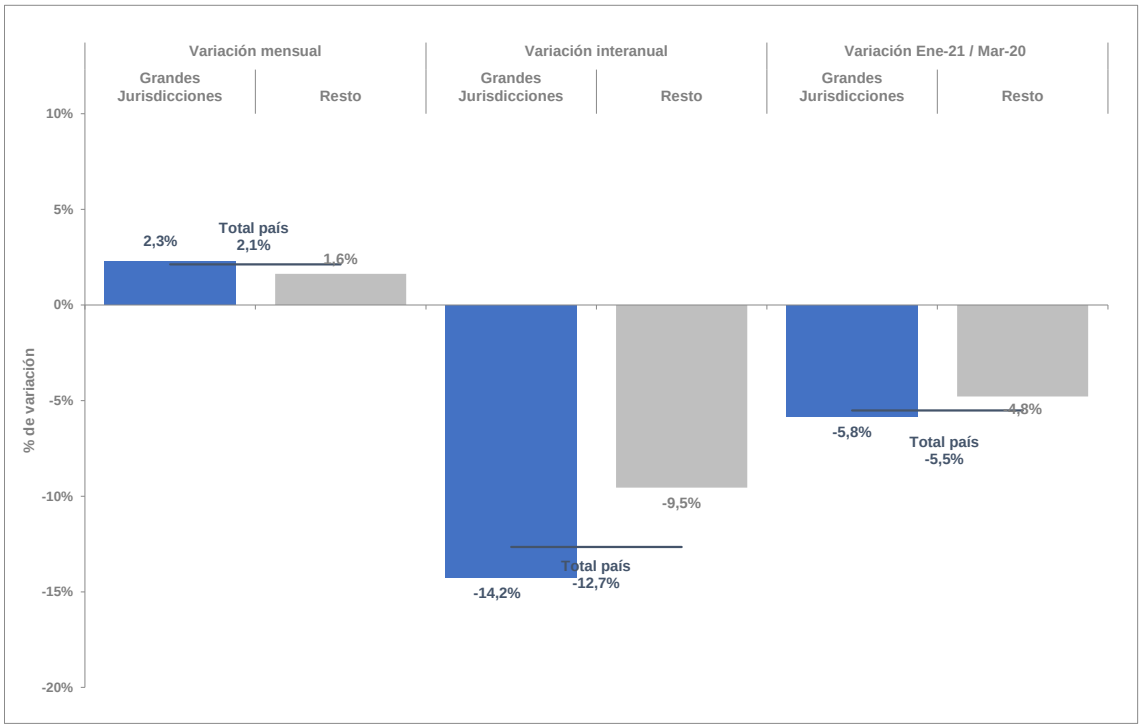
Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Región Metropolitana y total del país. Variación mensual. Enero 2020 – 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La coyuntura actual parece expresar un escenario mucho más parejo en términos de la dinámica del empleo en las grandes jurisdicciones y el resto del país. A diferencia de lo registrado a inicios de la crisis desatada por la emergencia de la pandemia del COVID-19, **en la actualidad no se verifica una asimetría significativa entre las performances de uno y otro grupo de distritos**. Como se ilustra en el Gráfico XV, **tanto la variación mensual como el acumulado entre Marzo de 2020 y Enero de 2021 dan cuenta de evoluciones similares para las grandes jurisdicciones y el resto del país**. La brecha entre ambos sólo se manifiesta más relevante en la comparativa interanual, en la que las grandes jurisdicciones tuvieron un nivel de contracción (-14,2%) mayor al del resto de los distritos que conforman el territorio nacional (-9,5%).

Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Grandes jurisdicciones, Resto del país y total. Variación. Enero 2021 (en %)

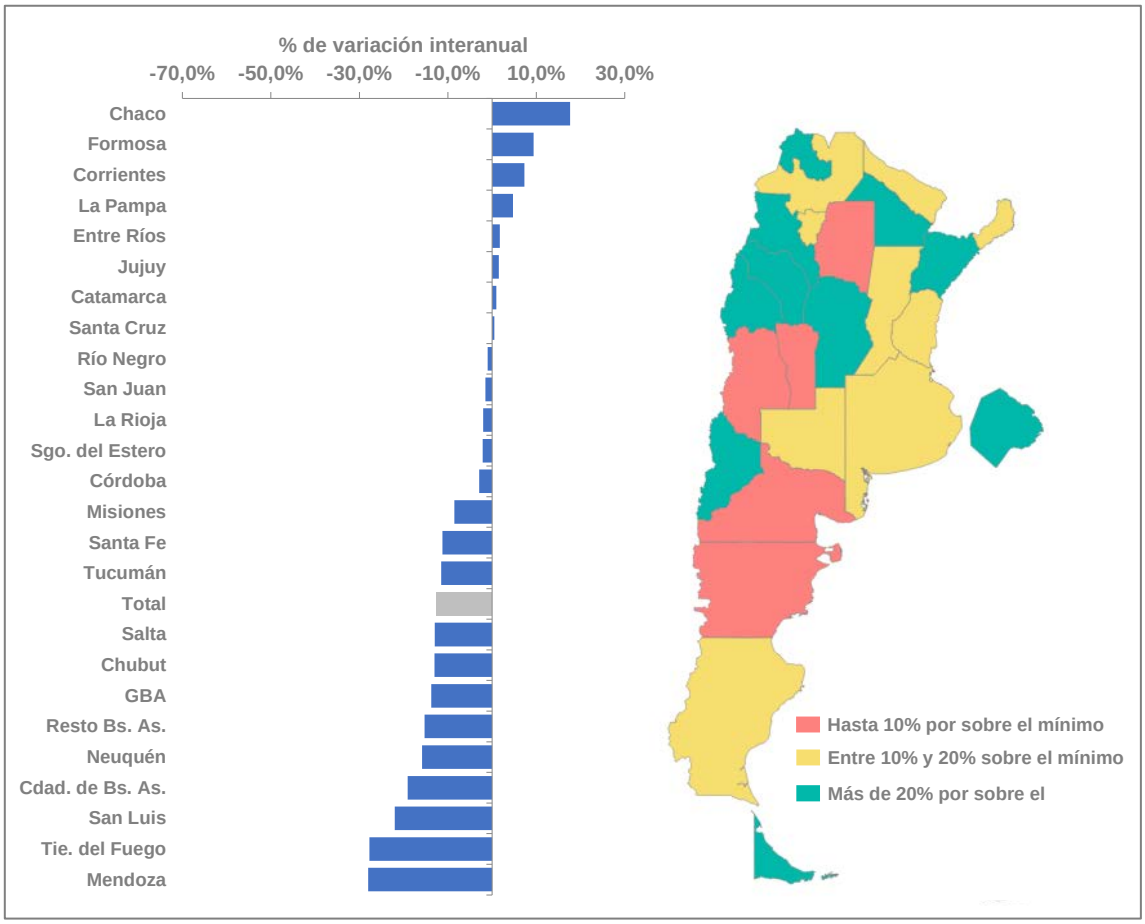


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La mejora del panorama del empleo sectorial en los últimos meses ha sido sensible. En Enero son pocos los distritos que aún se encuentran en niveles próximos a los mínimos de la serie histórica (iniciada a mediados de 2007). Esto indica un escenario de recuperación progresiva en un panorama de más largo plazo. **Las provincias que sólo se encuentran a un 10% del mínimo son Chubut, Rio Negro y Mendoza, mientras que San Luis está en el mismo nivel que los mínimos históricos**. Como se ilustra en el Gráfico XVI, **casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un volumen de ocupación inferior al de igual mes de 2020** (sector izquierdo del gráfico), siendo Tierra del Fuego y Mendoza las que se encuentran en peores términos.

De todas maneras, son sólo 10 las jurisdicciones que alcanzaron en el mes bajo análisis un volumen de puestos de trabajo registrados de más del 20% superior al mínimo de la serie.

Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual y con relación al valor mínimo de la serie iniciada en Julio de 2007. Enero 2021 (en % y en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

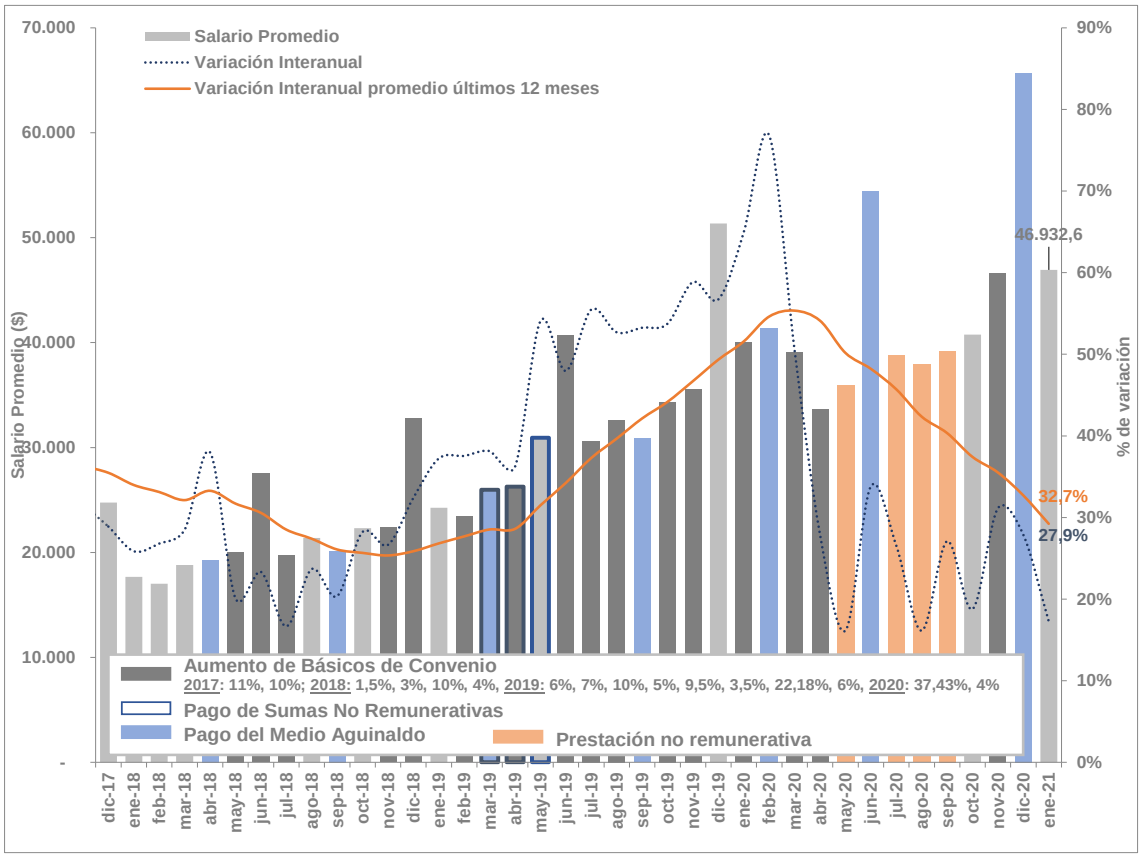
La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a $46.932,6 durante el mes de Enero, cifra similar a la alcanzada durante Noviembre de 2020. Este nivel alcanzado en Noviembre y mantenido en Enero marcó una mejora esperada, explicada fundamentalmente por la influencia de la pauta negociada en el ámbito paritario que refuerza el efecto positivo vinculado más estrechamente a la relativa recuperación de la actividad sectorial.

Sobre este punto, el acuerdo alcanzado a finales del mes de Octubre estableció dos tramos de aumentos: el primero del 25% aplicable en Noviembre y el segundo del 33% a partir de Febrero de 2021. En ambos casos, los incrementos se calculan en base a los niveles salariales vigentes al 31 de Octubre de 2020 y absorben en su totalidad la suma fija otorgada por el Decreto N° 14/2020.

Estos aumentos resultan un importante aliciente en un año en el que la dinámica salarial sectorial también se encontró afectada por la evolución de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19. De hecho, los meses de Octubre y Noviembre fueron los primeros dos en los que no estuvieron vigentes el pago de prestaciones no remunerativas aplicables en aquellos casos en que el trabajador se hubiera visto impedido de prestar tareas por razones ajenas a su voluntad. Estas prestaciones, equivalentes al 75% del salario neto incluido el adicional por presentismo y otros adicionales que el trabajador debiera percibir de haber prestado tareas durante el período en cuestión, surgieron como respuesta al escenario abierto a partir del endurecimiento de las medidas de aislamiento social obligatorio y marcaron, en buena medida, la dinámica salarial entre los meses de Mayo y Septiembre (ver Gráfico XVII).

En el Gráfico XVII se ilustra la comparativa interanual, la que exhibe una **expansión del 27,9% (nivel inferior al mes de Noviembre), mientras que la media para los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración y descendió hasta marcar un 32,7% de crecimiento**, siendo el menor registro desde Junio de 2019. Esto muestra como la mejora en el nivel nominal de remuneraciones durante Noviembre (y su posterior mantenimiento en enero) no resulta suficiente para alterar la tendencia de mediano plazo.

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Noviembre 2017 – Enero 2021 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones correspondientes a Octubre de 2019 y Enero 2020 son aplicables sobre los salarios vigentes al mes de Abril de 2019.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En cuanto a la estructura de la ocupación sectorial por franja salarial, como acontece tradicionalmente en los meses de Enero se registró un desplazamiento de trabajadores desde las franjas de mayor hacia las de menor promedio salarial, dado que se contrasta con la media de las remuneraciones de Diciembre que incorporaron el proporcional del Medio Aguinaldo. Si se considera la comparativa interanual, **la cantidad de trabajadores que percibieron ingresos por sobre los $54.000 se incrementó en un 29,9%** (ver Cuadro IV).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Agosto 2020 – Enero 2021 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	Diciembre 2020	Enero 2021	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $5.999	11.046	11.658	10.951	10.477	7.555	12.121	60,4%	-36,6%
Entre $6.000 y $13.999	20.169	21.413	22.232	19.766	13.669	20.862	52,6%	-30,6%
Entre $14.000 y $15.999	20.169	21.413	22.232	19.766	13.669	20.862	53,8%	-44,6%
Entre $16.000 y $23.999	33.653	32.390	31.582	28.293	17.095	29.180	70,7%	-23,7%
Entre $24.000 y $29.999	44.589	42.869	41.983	21.184	15.169	19.986	31,8%	-66,6%
Entre $30.000 y $37.999	58.425	56.505	57.801	55.776	33.211	54.668	64,6%	-1,8%
Entre $38.000 y $45.999	39.026	42.593	44.495	52.329	28.274	50.243	77,7%	11,3%
Entre $46.000 y $53.999	22.488	25.519	25.975	35.316	29.707	33.644	13,3%	16,5%
Más de $54.000	37.770	42.793	49.355	70.164	145.633	74.078	-49,1%	29,9%
Total	**273.680**	**282.413**	**291.505**	**298.430**	**293.814**	**300.168**	**2,2%**	**-12,7%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se ilustra en el Cuadro V, en el mes bajo análisis **el incremento en la media salarial de los trabajadores registrados en establecimientos de 500 o más empleados disminuyo un 34,2% mensual,** conducta que se repite en el resto de las franjas definidas por el tamaño de empresa, mostrando una variación mensual negativa respecto a Diciembre en todas ellas. **Cuando se contrasta con los niveles observados en Enero de 2020, son las firmas de entre 80 a 99 empleados (34,4%) y las de 300 o más (33,3%) las que alcanzaron el aumento más significativo de la media salarial**.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Agosto 2020 - Enero 2021 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	Diciembre 2020	Enero 2021	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	31.747,1	32.346,1	33.432,7	37.013,8	53.141,5	37.694,1	-29,1%	20,2%
10 a 19 Empl.	31.860,8	32.656,1	33.426,9	38.045,1	54.252,0	38.090,9	-29,8%	18,5%
20 a 49 Empl.	34.955,2	35.696,0	36.657,0	41.213,0	59.153,7	42.136,0	-28,8%	21,2%
50 a 79 Empl.	37.897,0	39.134,5	39.536,2	45.387,0	65.334,5	45.933,0	-29,7%	20,9%
80 a 99 Empl.	37.182,7	37.695,7	40.353,8	46.702,2	68.244,3	49.526,7	-27,4%	34,4%
100 a 199 Empl.	43.496,2	43.742,4	45.536,2	52.843,4	74.049,2	53.573,0	-27,7%	26,6%
200 a 299 Empl.	47.213,6	49.182,4	51.753,9	59.528,1	84.933,9	60.729,3	-28,5%	21,8%
300 a 499 Empl.	46.178,3	49.941,8	53.425,6	61.492,8	88.556,0	67.623,8	-23,6%	33,3%
500 o Más Empl.	55.068,5	61.028,3	64.388,4	76.577,5	110.114,2	72.466,5	-34,2%	33,3%
Total	**37.918,0**	**39.223,9**	**40.754,7**	**46.641,5**	**66.716,0**	**46.932,6**	**-29,7%**	**17,3%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A nivel territorial se replica el escenario observado en el agregado. En la totalidad de las jurisdicciones del país el nivel salarial durante Enero superó al verificado en el mismo mes del año 2020, aunque con variaciones mensuales negativas difundidas a lo largo del país.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Enero 2021 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	57.669	44.197,0	19,2%	0,6%	-19,1%	-30,3%	15,7%	15,7%
Buenos Aires	86.271	46.736,5	28,7%	2,2%	-14,3%	-31,3%	14,2%	14,2%
GBA	56.082	44.138,5	18,7%	2,7%	-13,8%	-31,1%	18,6%	18,6%
Resto Bs. As.	30.189	51.562,9	10,1%	1,4%	-15,3%	-31,5%	8,1%	8,1%
Catamarca	1.763	38.268,1	0,6%	0,2%	1,0%	-26,6%	18,8%	18,8%
Chaco	3.957	42.472,5	1,3%	1,9%	17,6%	-27,7%	18,8%	33,1%
Chubut	7.452	82.730,3	2,5%	-2,5%	-13,0%	-20,3%	34,3%	34,3%
Córdoba	21.442	38.467,5	7,1%	3,4%	-2,9%	-32,0%	15,1%	15,1%
Corrientes	4.874	40.895,1	1,6%	-2,1%	7,3%	-29,8%	26,4%	26,4%
Entre Ríos	5.823	47.439,2	1,9%	2,0%	1,7%	-31,8%	24,3%	24,3%
Formosa	3.274	43.084,2	1,1%	-2,9%	9,4%	-29,9%	34,4%	34,4%
Jujuy	3.074	44.334,5	1,0%	8,6%	1,5%	-27,9%	16,0%	16,0%
La Pampa	2.077	53.837,8	0,7%	1,3%	4,7%	-26,5%	35,1%	35,1%
La Rioja	907	45.739,1	0,3%	-3,2%	-2,0%	-33,1%	29,1%	29,1%
Mendoza	8.448	43.002,5	2,8%	-0,6%	-28,0%	-30,3%	19,8%	19,8%
Misiones	5.952	40.492,5	2,0%	-1,0%	-8,5%	-31,6%	22,8%	22,8%
Neuquén	10.763	55.136,5	3,6%	4,1%	-15,8%	-24,8%	23,8%	23,8%
Río Negro	6.164	51.135,8	2,1%	1,0%	-1,0%	-29,2%	21,7%	21,7%
Salta	6.217	42.254,0	2,1%	1,0%	-12,9%	-30,4%	15,2%	15,2%
San Juan	7.544	50.103,4	2,5%	6,7%	-1,5%	-29,1%	9,5%	9,5%
San Luis	2.294	46.970,6	0,8%	-3,2%	-22,0%	-30,9%	8,9%	8,9%
Santa Cruz	4.571	104.155,9	1,5%	1,8%	0,5%	-25,8%	30,5%	30,5%
Santa Fe	30.376	42.003,5	10,1%	4,9%	-11,2%	-29,6%	13,5%	13,5%
Sgo. del Estero	6.440	46.354,3	2,1%	6,3%	-2,1%	-30,8%	15,0%	15,0%
Tie. del Fuego	1.350	73.507,4	0,4%	1,0%	-27,7%	-24,5%	23,4%	23,4%
Tucumán	7.644	33.179,5	2,5%	1,6%	-11,5%	-28,0%	18,4%	18,4%
Sin Asignar	3.822	44.766,8	1,3%	5,9%	-35,5%	-24,8%	7,0%	7,0%
Total	**300.168**	**46.932,6**	**100,0%**	**2,0%**	**-12,7%**	**-29,7%**	**17,3%**	**17,3%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La evolución del salario real[3]

La dinámica de los precios al consumidor se mantuvo similar a la del mes anterior, frenando la desaceleración que tuvo lugar durante Noviembre. Producto de la evolución de los salarios nominales y de la inflación, **el salario real cayó en un 15,4% interanual, marcando una de las tasas más bajas de los últimos meses**.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real. Enero 2019 - 2021 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	38,1%	54,7%	-10,7%
Abril	26.282,5	213,1	36,2%	55,8%	-12,6%
Mayo	30.933,2	219,6	54,0%	57,3%	-2,1%
Julio	40.703,7	225,5	48,0%	55,8%	-5,0%
Julio	30.627,8	230,5	55,5%	54,4%	0,7%
Agosto	32.652,1	239,6	52,7%	48,6%	-3,6%
Septiembre	30.864,5	253,7	44,3%	53,5%	-6,0%
Octubre	34.316,2	262,1	53,7%	50,5%	2,2%
Noviembre	35.568,7	273,2	58,8%	52,1%	4,4%
Diciembre	51.361,6	283,4	56,7%	53,8%	1,9%
2020					
Enero	40.022,5	289,8	65,0%	52,9%	7,9%
Febrero	41.411,5	295,666	76,8%	50,3%	17,7%
Marzo	39.099,9	305,6	50,5%	48,4%	1,4%
Abril	33.620,1	310,1	27,9%	45,6%	-12,1%
Mayo	35.921,5	314,9	16,1%	43,4%	-19,0%
Julio	54.461,8	322,0	33,8%	42,8%	-6,3%
Julio	38.764,0	328,2	26,6%	42,4%	-11,1%
Agosto	37.918,0	337,1	16,1%	40,7%	-17,4%
Septiembre	39.223,9	346,6	27,1%	36,6%	-7,0%
Octubre	40.754,7	359,7	18,8%	37,2%	-13,5%
Noviembre	46.641,5	371,0	31,1%	35,8%	-3,4%
Diciembre	65.677,8	385,9	27,9%	36,1%	-6,1%
2021					
Enero	46.932,6	401,5	17,3%	38,5%	-15,4%
% Var. Ene - Dic '18 / '17	**26,5%**	**34,3%**			**-8,6%**
% Var. Ene - Dic '19 / '18	**48,6%**	**53,5%**	**-**	**-**	**-3,4%**
% Var. Ene - Dic '20 / '19	**32,7%**	**42,0%**	**-**	**-**	**-6,1%**

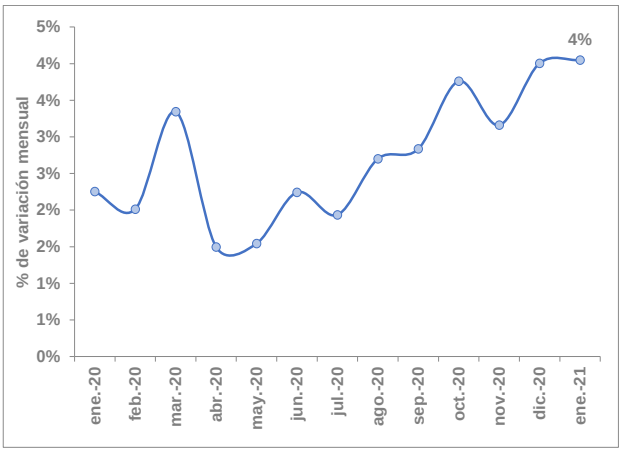
Nota: La información correspondiente a Enero es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

[3] En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).
El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.
Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

El índice de Precios al Consumidor Urbano (IPCNu-INDEC) se ubicó en 401,5 puntos básicos en Enero, marcando un aumento del 4% mensual. En el Gráfico XVIII se ilustra la tendencia a la suba en las variaciones mensuales, que había logrado descender en Noviembre pero no pudo mantenerse en ese nivel.

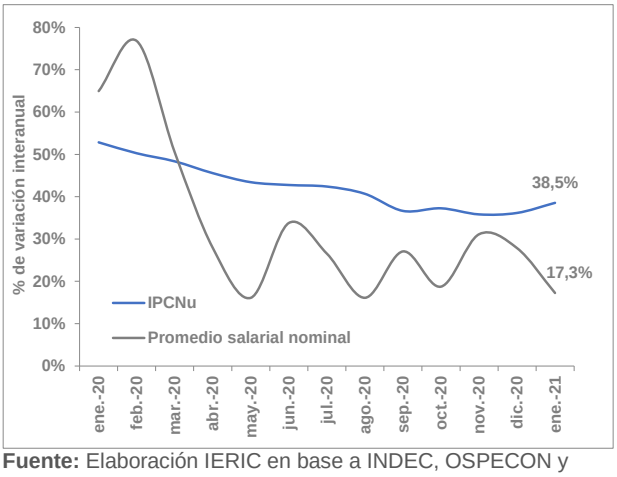
Por su parte, en la comparativa interanual, **el registro de Enero supuso un nivel 38,5% mayor al correspondiente a igual mes de 2020**, también poniendo fin a un año de continua disminución en la tasa de incremento de los precios al consumidor. La mejora en la dinámica salarial nominal a partir de Noviembre, impulsada por la entrada en vigencia del aumento sobre los Básicos de Convenio, no permitió acortar la brecha con la evolución de los precios al consumidor, siendo que en Enero la evolución de las remuneraciones reales volvió a sufrir un impacto negativo (ver Gráfico XIX).

Gráfico XVIII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Enero 2020 – 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

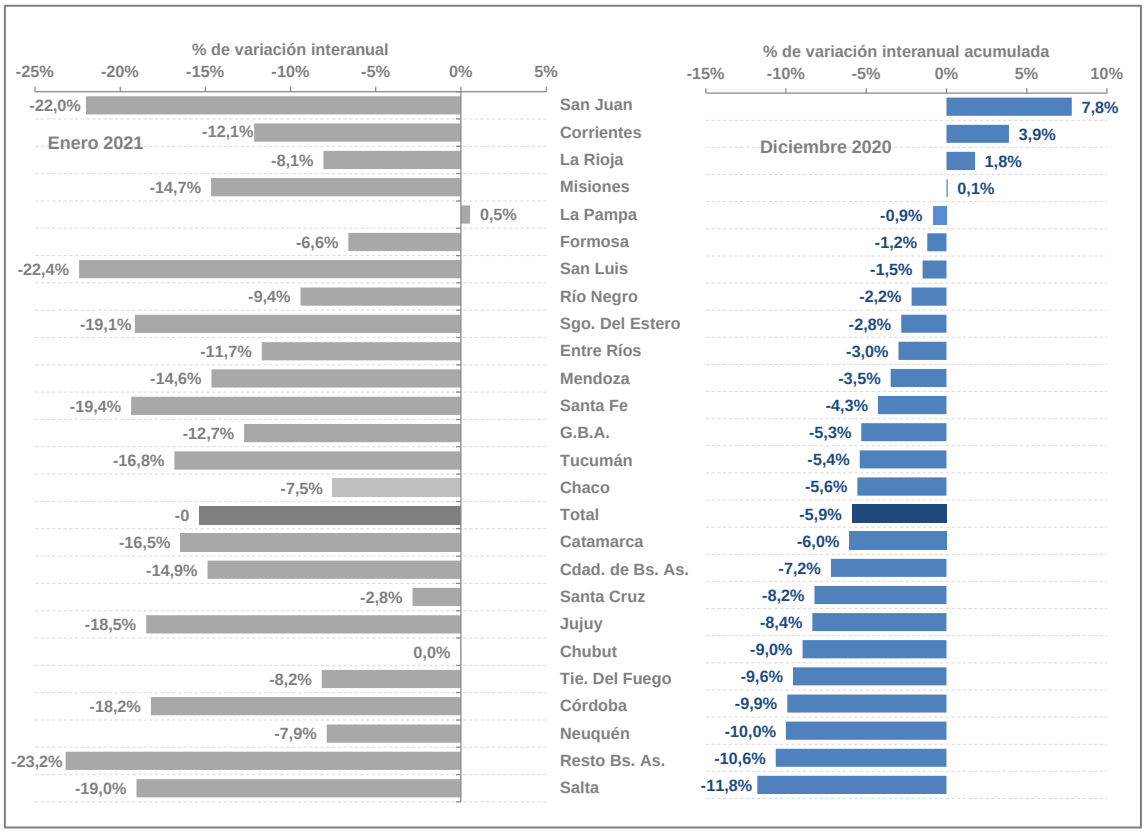
Gráfico XIX – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Enero 2020 – 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El balance anual muestra que, una vez descontado el aumento del nivel general de precios al consumidor, **la dinámica a lo largo del país es ampliamente contractiva**. Como se ilustra en el Gráfico XX, **La Pampa (+0,5%) es el único distrito en donde el promedio de las remuneraciones deflactadas en Enero resultó superior al correspondiente a igual mes de 2020**. En el resto de los distritos, o bien se mantuvo en niveles similares o resultó inferior. **Las peores performances son las verificadas en el interior de la Provincia de Buenos Aires y en San Luis, con caídas que en el inicio del 2021 llegaron al 23,2% y 22,4% interanual**, respectivamente.

Gráfico XX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Enero 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Enero 2021 (en pesos y en % de variación)

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	44.197,0	35,9%	42,5%	-14,9%	-14,9%
Buenos Aires	46.736,5				
GBA	44.138,5	35,9%	42,5%	-12,7%	-12,7%
Resto Bs. As.	51.562,9	40,7%	44,2%	-23,2%	-23,2%
Catamarca	38.268,1	42,3%	44,5%	-16,5%	-16,5%
Chaco	42.472,5	43,9%	45,9%	-16,5%	-7,5%
Chubut	82.730,3	34,3%	43,1%	0,0%	0,0%
Córdoba	38.467,5	40,7%	44,2%	-18,2%	-18,2%
Corrientes	40.895,1	43,9%	45,9%	-12,1%	-12,1%
Entre Ríos	47.439,2	40,7%	44,2%	-11,7%	-11,7%
Formosa	43.084,2	43,9%	45,9%	-6,6%	-6,6%
Jujuy	44.334,5	42,3%	44,5%	-18,5%	-18,5%
La Pampa	53.837,8	34,3%	43,1%	0,5%	0,5%
La Rioja	45.739,1	40,4%	44,9%	-8,1%	-8,1%
Mendoza	43.002,5	40,4%	44,9%	-14,6%	-8,1%
Misiones	40.492,5	43,9%	45,9%	-14,7%	-14,7%
Neuquen	55.136,5	34,3%	43,1%	-7,9%	-7,9%
Río Negro	51.135,8	34,3%	43,1%	-9,4%	-9,4%
Salta	42.254,0	42,3%	44,5%	-19,0%	-19,0%
San Juan	50.103,4	40,4%	44,9%	-22,0%	-22,0%
San Luis	46.970,6	40,4%	44,9%	-22,4%	-22,4%
Santa Cruz	104.155,9	34,3%	43,1%	-2,8%	-2,8%
Santa Fe	42.003,5	40,7%	44,2%	-19,4%	-19,4%
Sgo. del Estero	46.354,3	42,3%	44,5%	-19,1%	-19,1%
Tie. del Fuego	73.507,4	34,3%	43,1%	-8,2%	-8,2%
Tucumán	33.179,5	42,3%	44,5%	-16,8%	-16,8%
Sin Asignar	44.766,8	38,5%	43,5%	-	-
Total	**46.932,6**	**38,5%**	**43,5%**	**-15,4%**	**-15,4%**

Nota: La información correspondiente a Enero es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.
* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País[4,5]

En el último mes de 2020 se verificó una caída en la superficie permisada a nivel país, repitiendo el comportamiento que se había registrado en todos los meses del año con excepción de Enero. El 2020 culminó así con una retracción récord que llevó a la superficie total proyectada en los permisos a su menor nivel anual desde 2016 (origen de la nueva serie).

Según se consigna en los datos con distribución geográfica, disponibles para los primeros once meses del año, todas las regiones del país evidenciaron disminuciones interanuales en sus metros cuadrados proyectados pertenecientes a los permisos para edificación de 2020.

Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Diciembre 2020 – 2021 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2019			
Diciembre	910.350	49,2%	11,0%
2020			
Enero	656.283	12,1%	12,1%
Febrero	557.055	-18,8%	-4,6%
Marzo	472.081	-12,5%	-6,9%
Abril	74.557	-89,8%	-30,8%
Mayo	250.568	-72,1%	-41,6%
Junio	423.864	-46,9%	-42,6%
Julio	418.453	-50,6%	-43,9%
Agosto	565.776	-26,1%	-41,6%
Septiembre	432.109	-30,7%	-40,5%
Octubre	527.038	-31,7%	-39,6%
Noviembre	530.824	-33,0%	-39,0%
Diciembre	663.613	-27,1%	-37,7%
Acumulado Ene - Dic '16	**7.885.792**		**-**
Acumulado Ene - Dic '17	**8.770.596**	**11,2%**	**-**
Acumulado Ene - Dic '18	**8.061.103**	**-8,1%**	**-**
Acumulado Ene - Dic '19	**8.951.334**	**11,0%**	**-**
Acumulado Ene - Dic '20	**5.572.221**	**-37,7%**	**-**

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

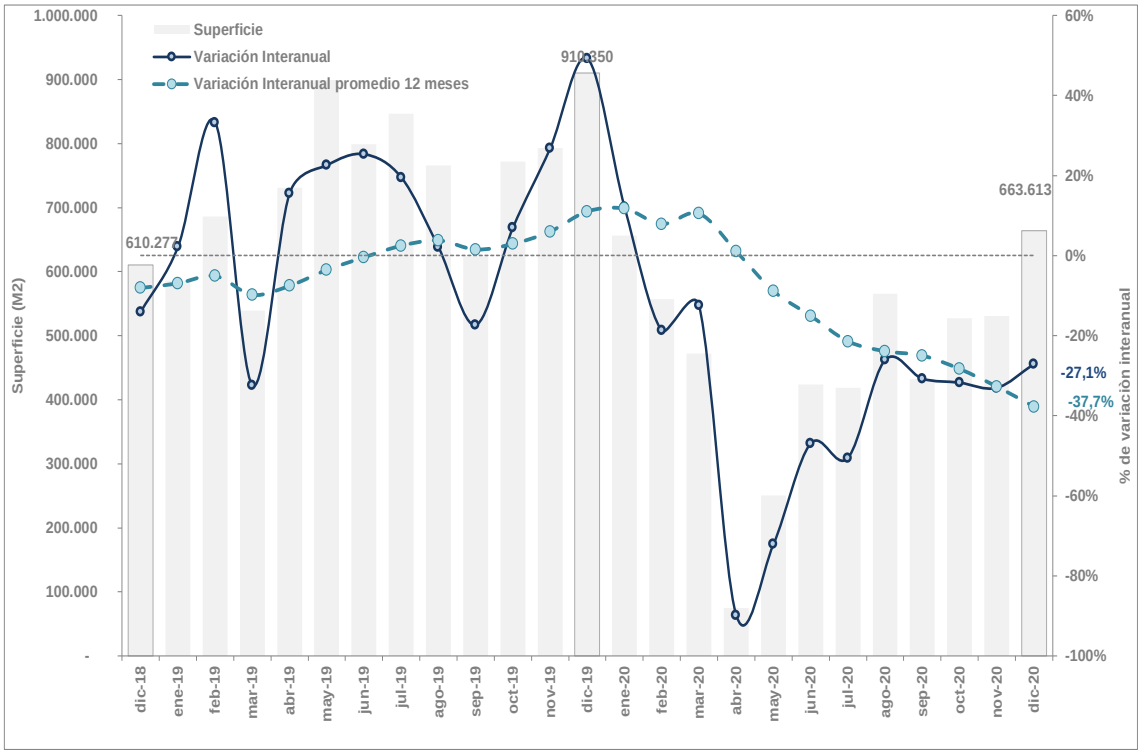
Durante Diciembre se permisaron 663.613 metros cuadrados en el territorio nacional, según el relevamiento llevado adelante por el INDEC con cobertura en 60 Municipios del país. Esto implica una **reducción del 27,1% en relación con igual mes de 2019**, siendo este ritmo de caída apenas menor al registrado en los meses anteriores (Cuadro I y Grafico II). **El año 2020 finaliza así con un total de 5,6**

[4] En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

[5] En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con datos desde el mes de Enero de 2016.

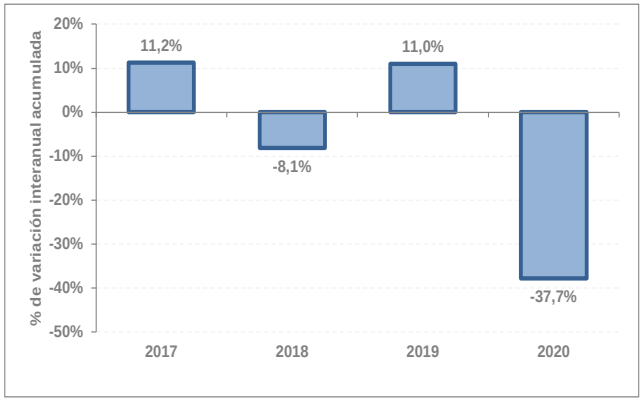
millones de metros cuadrados totales, superficie que resulta un 37,7% inferior a la del año precedente. Si bien este resultado se encuentra fuertemente influenciado por los efectos del Aislamiento y Distanciamiento Social Preventivo y Obligatorio impuesto a fines de Marzo de 2020, es oportuno mencionar que la caída se verificó en todos los trimestres del año, incluyendo el primero, como puede verse en el Gráfico III. La caída evidenciada en 2020 ha sido **la mayor desde el comienzo de la nueva serie de Permisos que se inicia en Enero de 2016** y, de manera concomitante, el nivel alcanzado en el año bajo análisis resulta ser el menor desde dicho momento (Cuadro I y Gráfico II).

Gráfico I – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2018 – 2020 (en M2 y en %)



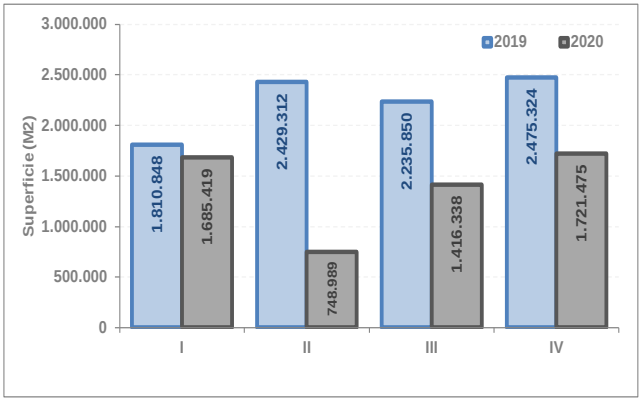
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico II – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Diciembre 2017 / 2020 (en %)



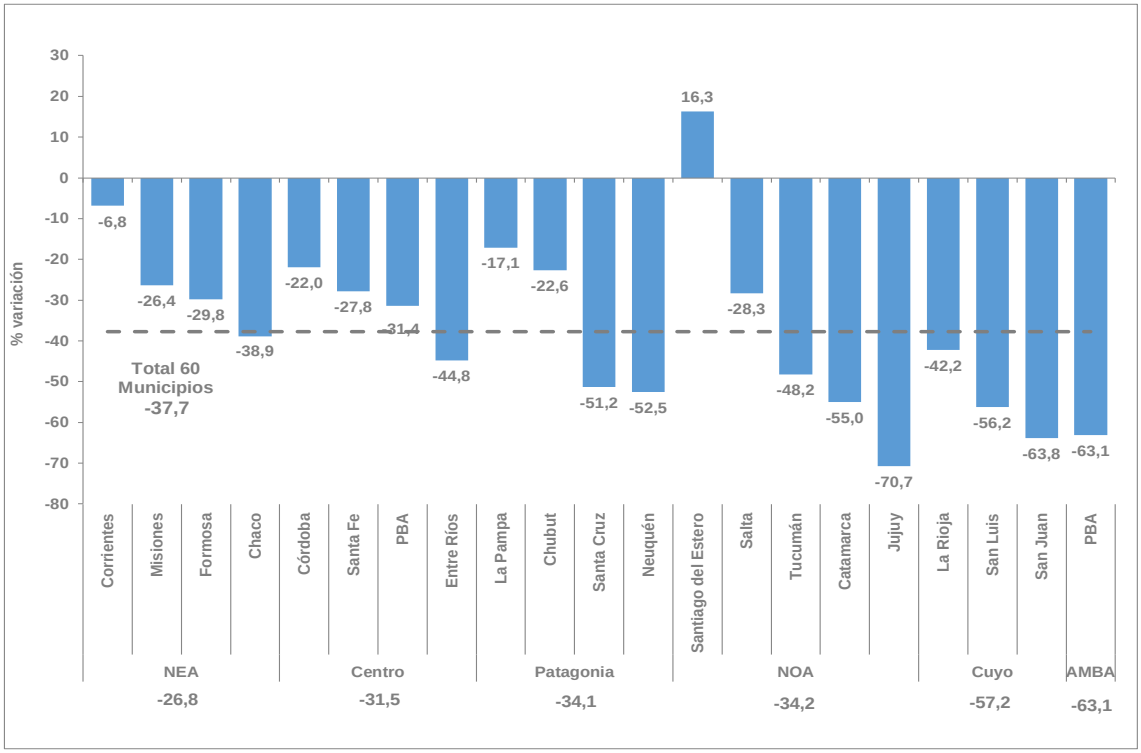
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. I trimestre 2019 - IV trimestre 2020 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Acumulado Enero-Noviembre 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.
Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado a nivel muestra de 60 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro Informe pueden divergir

En lo que respecta a la superficie proyectada en los permisos de edificación con desagregación territorial, con último dato al mes de Noviembre de 2020, se observa que, de acuerdo con lo que venía aconteciendo durante el año, **la contracción se verificó en todas las regiones del país**. **La mayor de ellas se registró en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires que forman parte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)[6], con un 61% de caída en el acumulado de once meses, seguida por Cuyo con una reducción del 57,2%**. En orden continúa el Noroeste Argentino, con una disminución del 34,2% y casi en línea la Patagonia, con 34,1% de caída. A continuación la Región Centro, con una merma del 31,5% y finalmente el Noreste Argentino, con la menor reducción interanual para el acumulado de once meses entre Enero y Noviembre de 2020, registrando una variación negativa del 26,8%. **La única provincia con desempeño positivo en el periodo analizado fue Santiago del Estero (+16,3%)**, como se puede ver en el Gráfico IV.

Si se analizan los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, se destaca que **sólo siete de los sesenta que releva el INDEC evidenciaron aumentos interanuales en el acumulado para los once meses**: Reconquista (52,2%), Sunchales (32,9%), Puerto Iguazú (32%), Rawson (27,6%), Rafaela (25,5%, Santiago del Estero (16,2%) y Plottier (2,8%). Por el contrario, las mayores caídas ser verificaron en Pocitos (-94%), Vicente López (-77%), La Matanza (-76%), Santa Fe (-72%), Neuquén (-70,8%), San Salvador (70,7%) y Cutral Co (-70%).

[6] -Para el mes de Noviembre no se cuenta con información de las localidades: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Trelew, Viedma y Ushuaia.

Las Perspectivas en la Ciudad de Rosario

El mes de Diciembre en la Ciudad de Rosario no escapó al comportamiento general que presentó la superficie permisada durante 2020 y mostró también una merma interanual. Así, **con catorce meses consecutivos de retracción, el año terminó con un récord tanto en lo profundo de la caída como en el bajo nivel alcanzado en metros cuadrados**. La reducción fue similar para los destinos Residencial y No Residencial, manteniéndose sus participaciones respectivas en relación con 2019

Cuadro II – Permisos solicitados y Superficie solicitada para construcciones con destino Residencial, Multivivienda y total. Nivel y variación interanual. Ciudad de Rosario. Diciembre 2019 – 2020 (en cantidad, en M2 y en %)

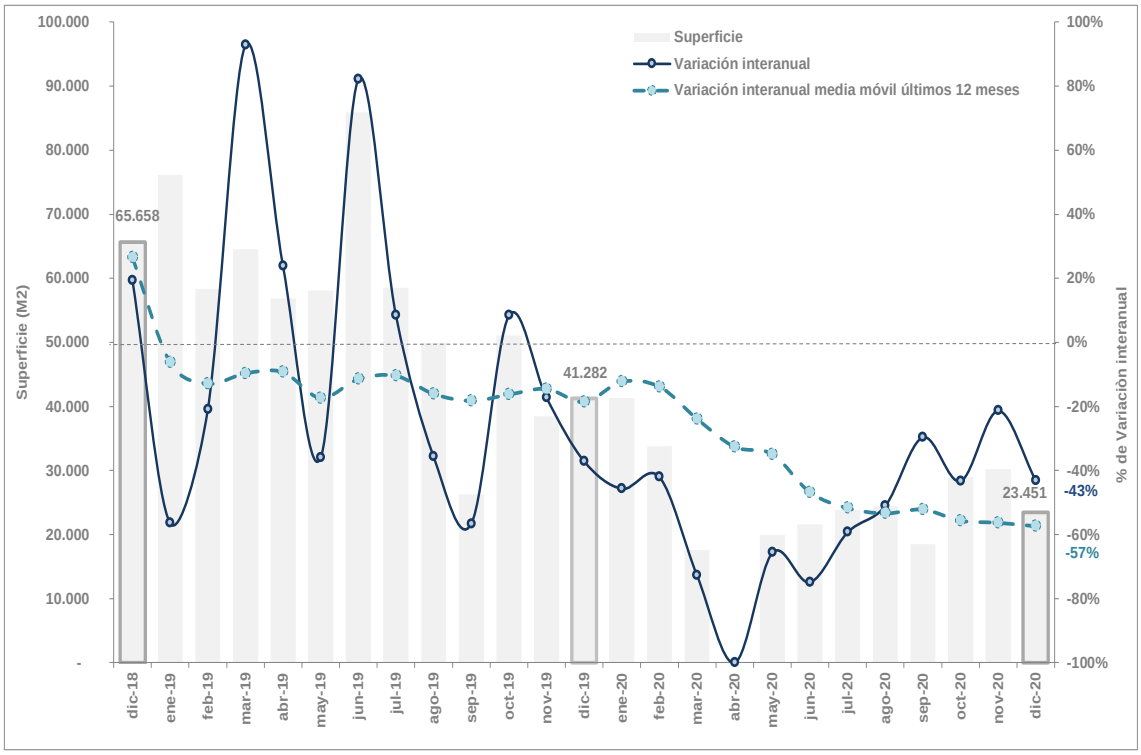
Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Destino Residencial Multivivienda	
		M2	% Var. Año anterior	M2	% Var. Año anterior
2019					
Diciembre	137	41.282	-37,1%	28.861	55,8%
2020					
Enero	128	41.356	-45,7%	20.068	-11,4%
Febrero	80	33.805	-42,0%	9.448	-74,2%
Marzo	52	17.557	-72,8%	4.346	-70,3%
Abril	0	0	-100,0%	0	-100,0%
Mayo	64	19.962	-65,7%	6.380	-68,0%
Junio	76	21.584	-74,9%	2.735	-85,7%
Julio	115	23.826	-59,3%	6.060	-66,1%
Agosto	85	24.435	-51,1%	8.807	-36,2%
Septiembre	68	18.477	-29,6%	8.412	0,5%
Octubre	97	28.961	-43,3%	9.479	-61,5%
Noviembre	107	30.244	-21,4%	12.898	1,6%
Diciembre	115	23.451	-43,2%	6.780	-76,5%
Acumuado Ene - Dic '06	**2.963**	**870.878**	**41,5%**	**227.060**	**-8,8%**
Acumuado Ene - Dic '07	**3.070**	**984.046**	**13,0%**	**290.570**	**28,0%**
Acumuado Ene - Dic '08	**3.107**	**1.057.886**	**7,5%**	**338.157**	**16,4%**
Acumuado Ene - Dic '09	**2.720**	**814.993**	**-23,0%**	**169.886**	**-49,8%**
Acumuado Ene - Dic '10	**2.517**	**627.471**	**-23,0%**	**174.607**	**2,8%**
Acumuado Ene - Dic '11	**2.700**	**790.590**	**26,0%**	**247.827**	**41,9%**
Acumuado Ene - Dic '12	**2.377**	**680.914**	**-13,9%**	**228.704**	**-7,7%**
Acumuado Ene - Dic '13	**2.359**	**734.095**	**7,8%**	**280.604**	**22,7%**
Acumuado Ene - Dic '14	**2.345**	**583.770**	**-20,5%**	**194.484**	**-30,7%**
Acumuado Ene - Dic '15	**2.441**	**614.717**	**5,3%**	**150.351**	**-22,7%**
Acumuado Ene - Dic '16	**2.169**	**619.133**	**0,7%**	**206.976**	**37,7%**
Acumuado Ene - Dic '17	**2.545**	**646.031**	**4,3%**	**172.443**	**-16,7%**
Acumuado Ene - Dic '18	**2.980**	**817.495**	**26,5%**	**198.216**	**14,9%**
Acumuado Ene - Dic '19	**2.041**	**665.589**	**-18,6%**	**233.638**	**17,9%**
Acumuado Ene - Dic '20	**987**	**283.658**	**-57,4%**	**95.413**	**-59,2%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Obras Particulares – Municipalidad de Rosario

En Diciembre se otorgaron 115 permisos para la construcción en la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, igualando el registro de Julio, el mejor mes hasta el momento desde que se iniciara en Marzo el ASPO, y en segundo lugar luego de Enero, periodo que resultó ser el de mejor nivel de proyección de edificación de 2020, tanto en cantidad como en metros cuadrados. **En términos de superficie, Diciembre mostró una retracción del 43,2% interanual**, profundizando la contracción con relación al registro que se había verificado en el mes precedente en términos interanuales, **acumulando así catorce meses consecutivos de caídas** (Gráfico V).

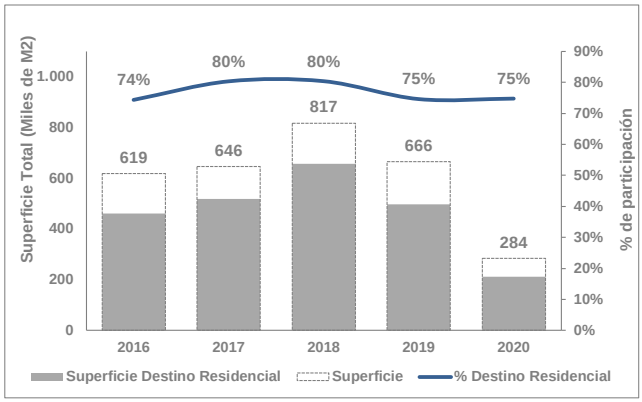
En el total de 2020, la Ciudad de Rosario expidió 987 permisos involucrando 283.658 metros cuadrados, lo que implica una caída del 57,4% en términos de superficie en relación con 2019; esto se suma a la fuerte disminución que ya se había presentado respecto a 2018 (Cuadro II).

Gráfico V – Superficie permisada para Construcción en la Ciudad de Rosario. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2018 – 2020 (en M2 y en %)



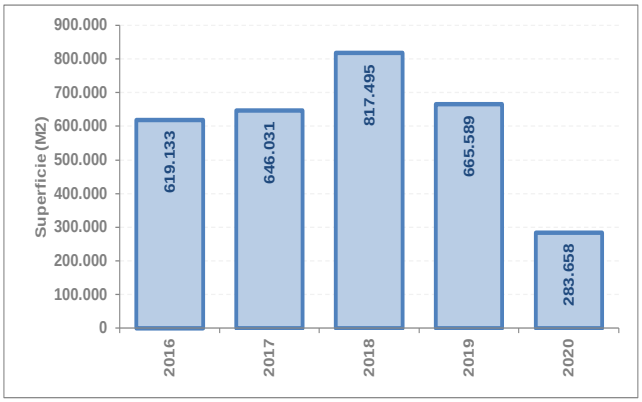
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Obras Particulares – Municipalidad de Rosario.

Gráfico VI – Superficie otorgada para construcciones con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad de Rosario. Nivel acumulado anual. Diciembre 2016 / 2020 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Obras Particulares – Municipalidad de Rosario

Gráfico VII – Superficie permisada para Construcción. Ciudad de Rosario. Nivel acumulado anual. Diciembre 2016 / 2020 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Obras Particulares – Municipalidad de Rosario

En el acumulado anual de 2020, **la merma de la superficie con destino Residencial fue de prácticamente igual magnitud que la realizada con fines No Residenciales (57,3% y 57,6% respectivamente)**, por lo que la participación de aquéllas se mantuvo en un 75%, mismo porcentaje que en 2019 (Gráfico VI).

La compraventa de inmuebles

En Enero los niveles de escrituración de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires mostraron variaciones positivas interanuales, de mayor magnitud que las que se habían presentado de manera esporádica en algunos meses del último trimestre de 2020. **En este crecimiento no participaron las operaciones respaldadas con hipotecas**, toda vez que su participación se redujo respecto a Enero de 2020. Esto resulta consecuente con la caída verificada en los montos otorgados de créditos a personas físicas y en particular aquellos destinados a la vivienda.

Al igual que en las dos principales plazas del país, **en Córdoba el Índice de Ventas que publica el CEDUC evidenció una mejora interanual de magnitud** durante el primer mes de 2021.

Finalmente, durante Marzo se sancionó la Ley "Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda", propuesta por la Cámara Argentina de la Construcción entre otros actores relevantes del sector, que otorga beneficios fiscales para quienes realicen inversiones constructivas y establece un régimen de exteriorización de tenencias no declaradas a ser aplicadas a dichas inversiones.

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Enero 2020 - 2021 (en cantidad y en %)

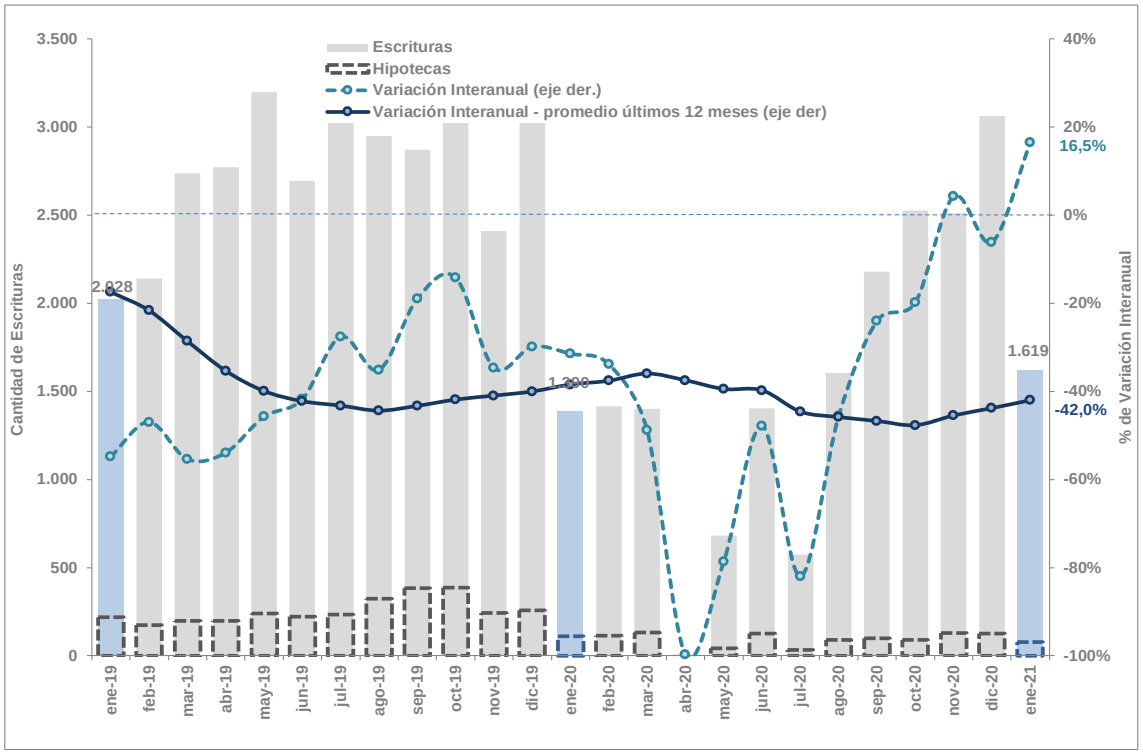
Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2020						
Enero	2.502	-80,6%	-20,8%	1.390	-57,4%	-31,5%
Febrero	3.182	27,2%	-27,4%	1.417	1,9%	-33,8%
Marzo	3.335	4,8%	-44,1%	1.401	-1,1%	-48,8%
Abril	1	-100,0%	-100,0%	7	-99,5%	-99,7%
Mayo	407	40600,0%	-94,7%	681	9628,6%	-78,7%
Junio	1.899	366,6%	-70,7%	1.405	106,3%	-47,9%
Julio	4.260	124,3%	-37,1%	573	-59,2%	-82,0%
Agosto	5.444	27,8%	-26,5%	1.604	179,9%	-45,6%
Septiembre	6.881	26,4%	-4,7%	2.181	36,0%	-24,0%
Octubre	8.110	17,9%	1,6%	2.528	15,9%	-19,8%
Noviembre	7.349	-9,4%	1,6%	2.512	-0,6%	4,2%
Diciembre	12.560	70,9%	-2,4%	3.065	22,0%	-6,1%
2021						
Enero	3.839	-69,4%	53,4%	1.619	-47,2%	16,5%
Enero 2005	**4.681**	**-**	**-**	**3.537**	**-**	**-**
Enero 2006	**5.398**	**-**	**15,3%**	**4.306**	**-**	**21,7%**
Enero 2007	**3.927**	**-**	**-27,3%**	**4.538**	**-**	**5,4%**
Enero 2008	**8.400**	**-**	**113,9%**	**4.301**	**-**	**-5,2%**
Enero 2009	**4.475**	**-**	**-46,7%**	**2.573**	**-**	**-40,2%**
Enero 2010	**5.127**	**-**	**14,6%**	**3.431**	**-**	**33,3%**
Enero 2011	**4.103**	**-**	**-20,0%**	**3.864**	**-**	**12,6%**
Enero 2012	**4.837**	**-**	**17,9%**	**3.320**	**-**	**-14,1%**
Enero 2013	**3.092**	**-**	**-36,1%**	**2.043**	**-**	**-38,5%**
Enero 2014	**3.918**	**-**	**26,7%**	**2.030**	**-**	**-0,6%**
Enero 2015	**3.215**	**-**	**-17,9%**	**1.733**	**-**	**-14,6%**
Enero 2016	**3.109**	**-**	**-3,3%**	**1.898**	**-**	**9,5%**
Enero 2017	**4.401**	**-**	**41,6%**	**3.426**	**-**	**80,5%**
Enero 2018	**6.973**	**-**	**58,4%**	**4.491**	**-**	**31,1%**
Enero 2019	**3.160**	**-**	**-54,7%**	**2.028**	**-**	**-54,8%**
Enero 2020	**2.502**	**-**	**-20,8%**	**1.390**	**-**	**-31,5%**
Enero 2021	**3.839**	**-**	**53,4%**	**1.619**	**-**	**16,5%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En Enero de 2021 en la Ciudad de Buenos Aires se rubricaron 1.619 Escrituras, lo que implica una caída del 47,2% en relación con Diciembre, acompañando un movimiento típico estacional pero que representa un **incremento interanual del 16,5%**, que contrasta con la caída que se había verificado en Diciembre de 2020, mes que interrumpió la mejora relativa en la variación interanual de la escrituración que se venía evidenciando en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires desde Julio de 2020 (Cuadro II). **Se trata del segundo dato positivo en un periodo de treinta y dos meses**. La tendencia de mediano plazo, que se computa como la variación promedio de doce meses de la Escrituración, continuó su leve mejora hasta alcanzar un -42% en el mes bajo análisis (Gráfico VIII).

En Enero, sólo 79 operaciones se realizaron mediante créditos bancarios para la vivienda en la Ciudad, es decir un 4,9% del total, muy por debajo del 8% que se había registrado en Enero de 2020.

Gráfico VIII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2019 – 2021 (en cantidad y en %)



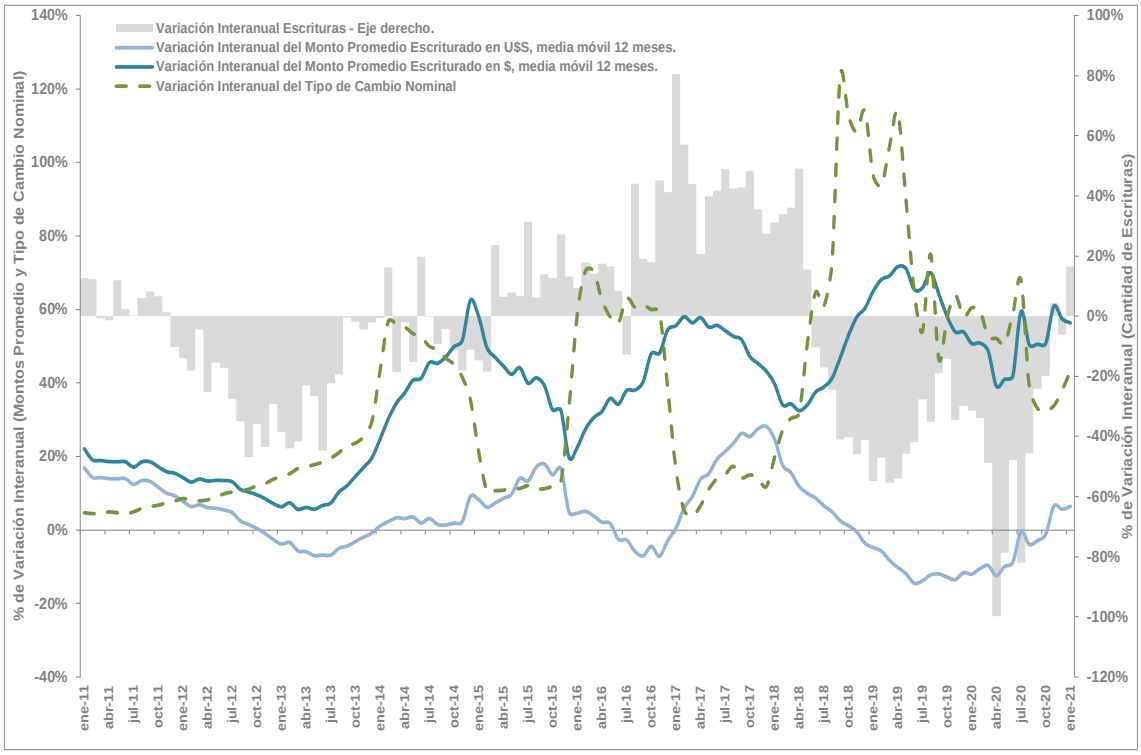
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto total involucrado en las Escrituras de Enero de 2021 en la Ciudad de Buenos Aires fue de 15.095 millones de pesos, lo que implica un **monto medio por operación de $ 9.323.426**, un 24,6% más que en el mes precedente y un 32,3% superior al de un año atrás. Si se convierte **este valor promedio al tipo de cambio oficial, el resultado es de USD 108.449 por Acto**, reduciéndose un 7,6% en términos interanuales. **Utilizando el tipo de cambio paralelo[7], la caída interanual del monto medio en dólares alcanza el 27,3%**[8]. La evolución de mediano plazo de los valores medios escriturados tanto en pesos como en dólares se muestra en el Gráfico IX, junto con la cotización oficial del dólar estadounidense.

[7] Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html)

[8] De USD 87.457 a USD 63.618.

Gráfico IX – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2011 – 2021 (en %)

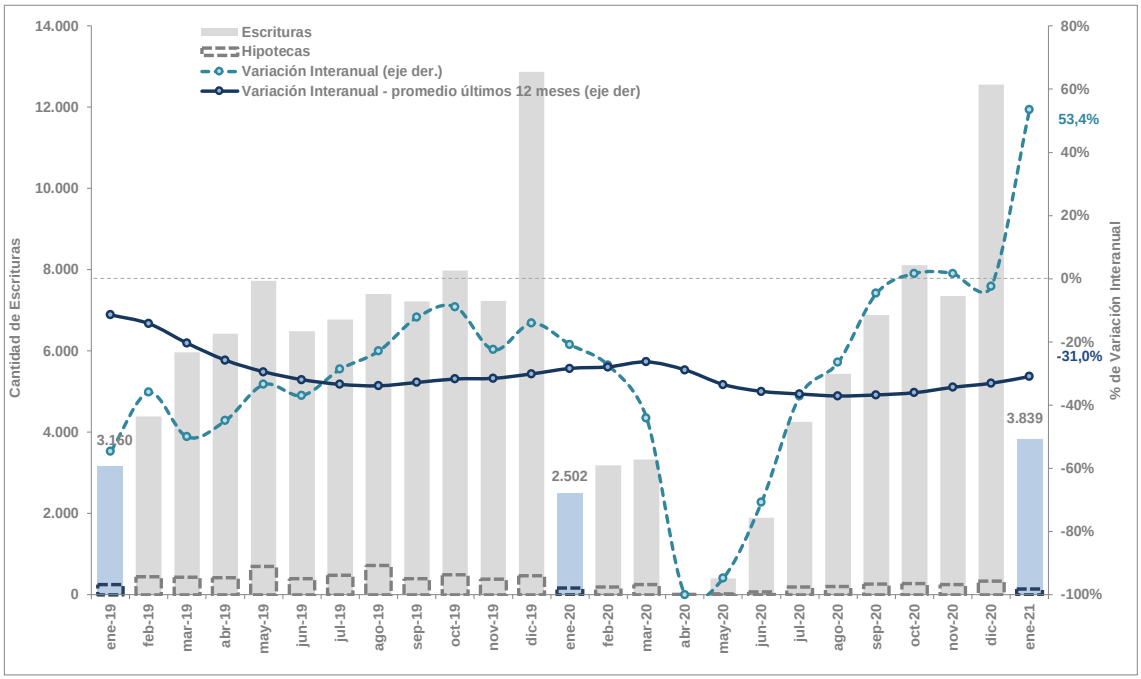


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires se realizaron 3.839 Actos Escriturales durante el primer mes de 2021 lo cual, al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, implica un crecimiento interanual, aunque en el caso del distrito bonaerense **este aumento alcanza el 53,4%: el mejor desempeño en términos de incremento interanual desde Enero 2018, en pleno *boom* de préstamos hipotecarios UVA**. De todos modos el nivel alcanzado, luego de las fuertes retracciones durante los últimos años, resulta ser muy inferior al de aquel periodo (ver Cuadro II). La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses de la escrituración, continuó en Enero con su mejora paulatina iniciada cuando la Actividad de Compraventa comenzó a recortar su ritmo de caída en Septiembre 2020, alcanzando en Enero un -31% (Gráfico X).

En el mes bajo análisis un 3,7% del total de compraventas fue realizado mediante hipotecas bancarias, un porcentaje que se encuentra cerca del registro promedio de 2020 (3,9% - ver Informe N° 184), y muy lejos de los registros que se evidenciaron hace dos años.

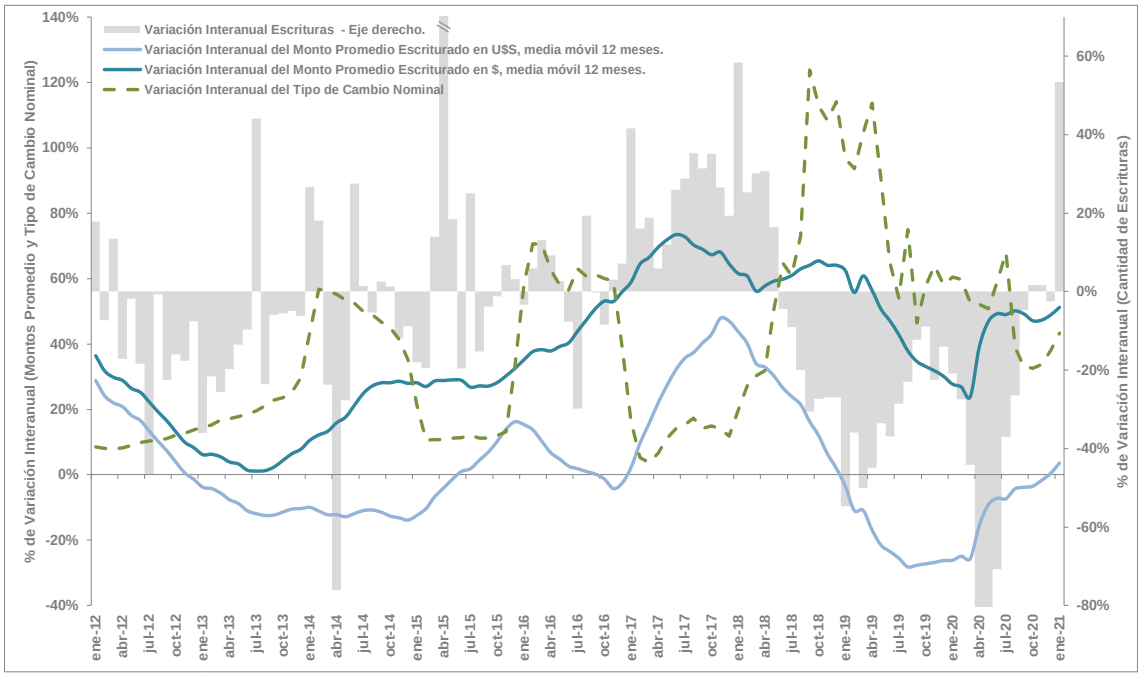
Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2019 – 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El valor promedio por cada operación de Compraventa realizada en Enero en la Provincia de Buenos Aires fue de 4.325.078 pesos, es decir USD 50.309 convertido al tipo de cambio oficial y USD 29.512 a su cotización paralela[9]. Estos promedios implican aumentos interanuales en moneda local (del 45%) y en divisas al tipo de cambio oficial (1,2%), variación que se convierte en una caída cuando se lo valúa al dólar paralelo (-20,3%). Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden verse en el Gráfico XI.

Gráfico XI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2012 – 2021 (en %)



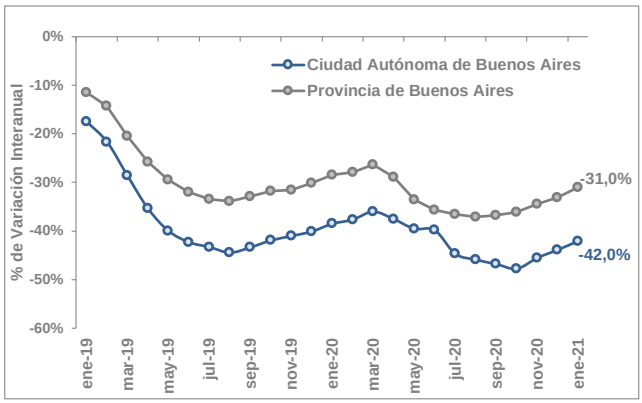
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

[9] Tomando como base el Dólar Contado con Liq. - Ámbito Financiero (https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html)

En Enero las dos principales plazas Inmobiliarias del país registraron crecimientos interanuales, de gran magnitud en el caso de la Provincia de Buenos Aires (53,4%) y más moderada en el caso de la Ciudad Autónoma (16,5%), como se observa en el Cuadro III. Son desempeños que contrastan con lo verificado en los meses previos, de comportamiento errático alrededor del crecimiento nulo para ambos distritos. Resulta oportuno mencionar que el mes que oficia de base en esta comparación es previo al establecimiento del ASPO en 2020. Debido a estas *performances*, las tendencias de mediano plazo de la Escrituración en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires (Gráfico XII), continuaron con su propensión a una paulatina mejora desde los valores negativos récord verificados durante 2020.

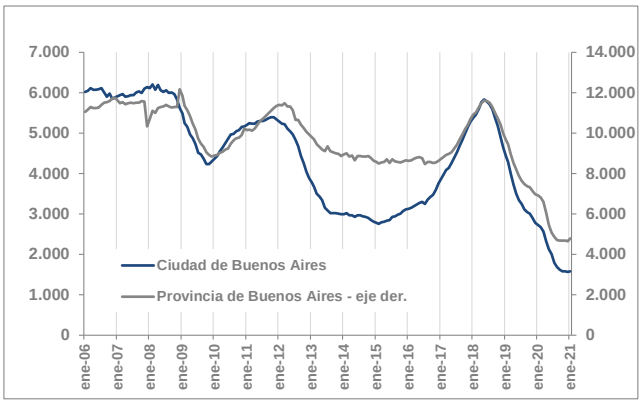
Una mirada de largo plazo puede apreciarse en el Gráfico XIII. En sus respectivos niveles, el comportamiento de la escrituración se mostró prácticamente calcado entre ambos distritos en los años 2006-2012. A partir de ese momento, ambos ingresaron en un periodo de depresión en la Actividad de Compraventa que se manifestó con más fuerza en el caso de la Ciudad de Buenos Aires. A partir de 2015 en la Ciudad y de 2017 en la Provincia, la Escrituración comenzó a repuntar hasta alcanzar un nivel similar el del periodo 2006-2009 a mediados de 2018. Desde ese momento se produjo nuevamente un punto de inflexión que resultó en un fuerte y rápido deterioro en 2019, que se vio a su vez profundizado a mediados de 2020 con las restricciones a la circulación y el contexto generalizado de pandemia verificado durante todo el año.

Gráfico XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2019 – 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Media móvil de 12 meses. Enero 2006 – Enero 2021 (en cantidad)

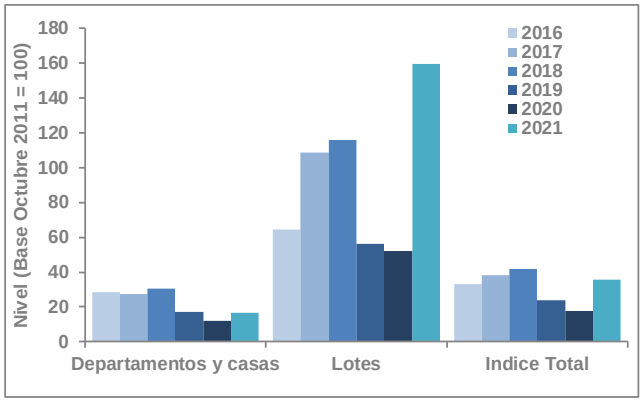


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

En esta sección se realiza un análisis de las compraventas de la Provincia de Córdoba, siguiendo el Índice de Ventas Inmobiliarias realizado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), por no contar con datos de Escrituración de dicho distrito. Como es habitual, debe comentarse que la información aquí vertida no es exactamente comparable al análisis de los párrafos previos referidos a la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires.

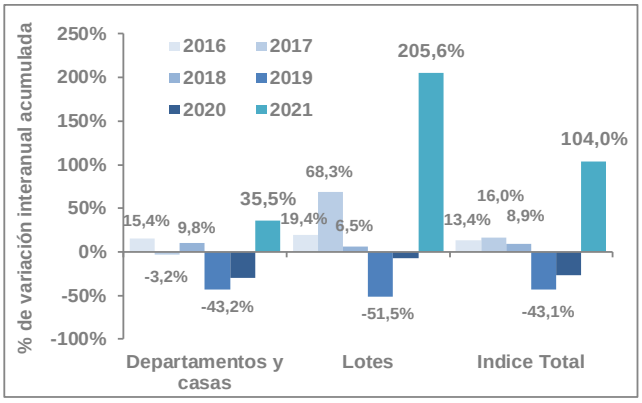
En el primer mes de 2021 las ventas de inmuebles se duplicaron en Córdoba (+104%) según el índice CEDUC, tanto por lo referido al segmento *Lotes*, con un aumento del 205%, como en *Departamentos y Casas*, con un crecimiento del 35,5% (Gráficos XI y XII). Al igual que en Ciudad y Provincia de Buenos Aires, desde 2018 que no se verificaba un comportamiento positivo en el primer mes del año.

Gráfico XIV – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Enero 2016 / 2021 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

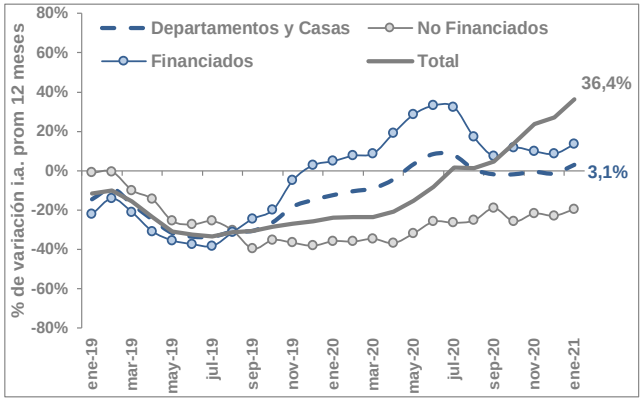
Gráfico XV – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Acumulado a Enero 2016 / 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

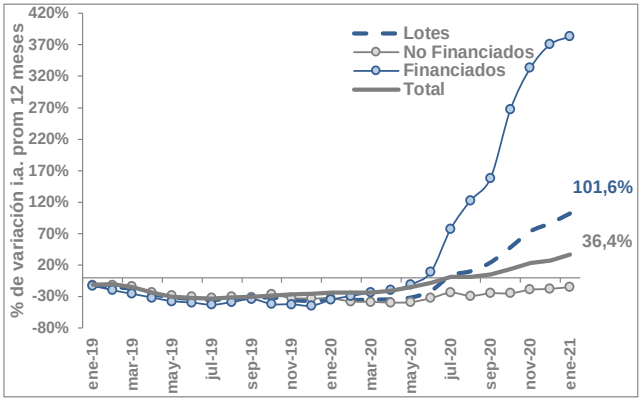
Las tendencias de mediano plazo de las Compraventas en Córdoba según se registran en el Índice de Ventas CEDUC, muestran un **crecimiento del 36,4% en el promedio de doce meses**, apuntalado tanto por lo ocurrido en el segmento *Departamentos y Casas* con un alza del 3,1%, como principalmente por los *Lotes,* **cuya tasa de crecimiento supera el 100%** (Gráficos XVI y XVII).

Gráfico XVI – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2019 - 2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XVII – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2019 - 2021 (en %)

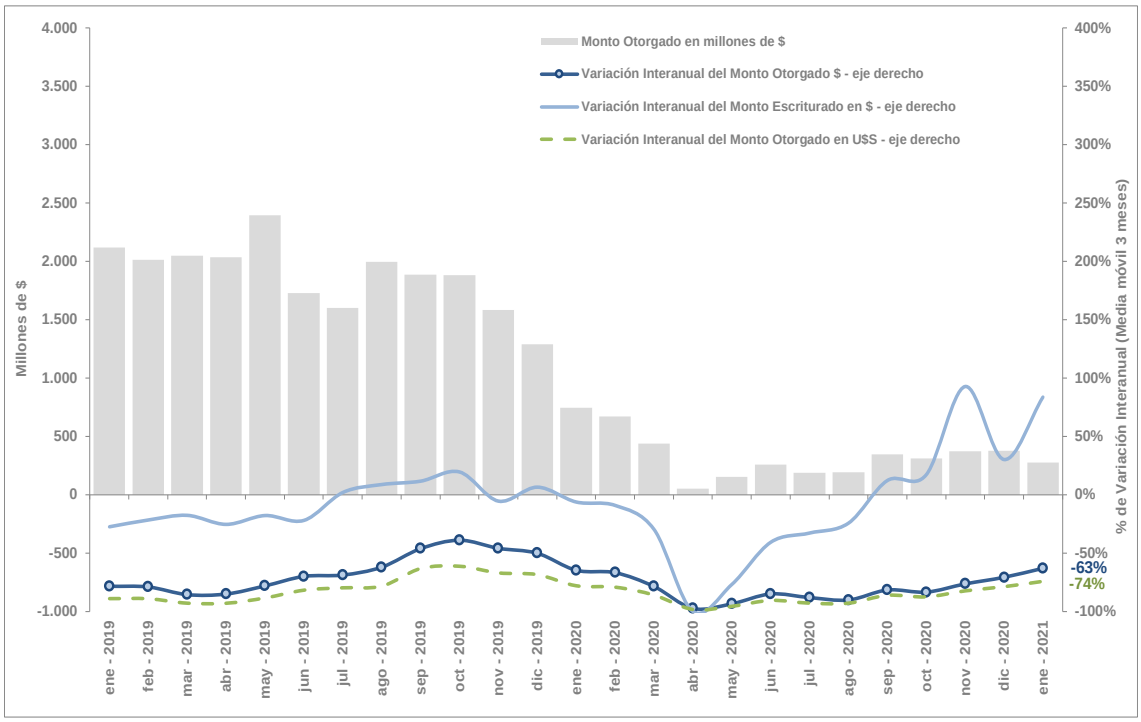


Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

En Enero el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos alcanzó los 495 millones de pesos, reduciéndose un 22% respecto al mes precedente y siguiendo al menos en parte un comportamiento estacional, y con una baja del 40% interanual. Observando el segmento de créditos destinados a la adquisición de viviendas[10], **el monto otorgado durante Enero alcanzó los 275 millones de pesos, evidenciando una caída del 27% en relación con Diciembre y un 63% comparado con igual mes del año precedente** (Cuadro IV). A su vez, si estos valores son **convertidos a dólares al tipo de cambio oficial, la reducción versus el primer mes de 2020 se profundiza hasta un 74%** (Gráfico XVIII).

[10] Se considera el otorgamiento de crédito con garantía hipotecaria para personas físicas en pesos total y con plazo mayor a 10 años.

Gráfico XVIII – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación interanual en pesos y Variación interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación interanual). Enero 2019 – 2021



Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.

La información provisoria referida a Febrero de 2021 publicada por el Banco Central de la República Argentina indica que **mientras el monto total de préstamos hipotecarios otorgados a las personas físicas a lo largo del país se incrementó hasta los 536,6 millones de pesos, el segmento que puede asignarse a la adquisición de vivienda se redujo hasta 220,5 millones de pesos**.

Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Enero 2020 – 2021 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2020					
Enero	829	746	768	-64,7%	-64,8%
Febrero	759	668	616	-65,3%	-66,8%
Marzo	496	437	373	-77,6%	-78,7%
Abril	109	50	58	-95,2%	-97,5%
Mayo	244	154	201	-90,7%	-93,6%
Junio	465	258	260	-75,2%	-85,1%
Julio	302	189	181	-82,8%	-88,2%
Agosto	422	194	178	-80,4%	-90,3%
Septiembre	463	345	292	-77,5%	-81,7%
Octubre	449	310	268	-77,8%	-83,5%
Noviembre	541	372	311	-67,5%	-76,5%
Diciembre	636	376	264	-54,4%	-70,8%
2021					
Enero	495	275	249	-40,3%	-63,1%
Enero 2005	**78**	**32**	**-**	**-**	**-**
Enero 2006	**165**	**93**	**-**	**110,9%**	**186,7%**
Enero 2007	**248**	**185**	**-**	**50,3%**	**99,1%**
Enero 2008	**377**	**295**	**-**	**52,2%**	**58,8%**
Enero 2009	**114**	**74**	**-**	**-69,8%**	**-74,8%**
Enero 2010	**182**	**131**	**-**	**60,1%**	**76,2%**
Enero 2011	**319**	**242**	**-**	**75,3%**	**85,2%**
Enero 2012	**466**	**352**	**-**	**46,1%**	**45,4%**
Enero 2013	**302**	**223**	**-**	**-35,3%**	**-36,7%**
Enero 2014	**269**	**178**	**-**	**-10,6%**	**-20,0%**
Enero 2015	**252**	**149**	**-**	**-6,4%**	**-16,6%**
Enero 2016	**398**	**278**	**0**	**57,8%**	**86,8%**
Enero 2017	**1.599**	**1.295**	**590**	**301,6%**	**366,5%**
Enero 2018	**10.229**	**9.857**	**9.498**	**539,7%**	**661,1%**
Enero 2019	**2.350**	**2.116**	**2.379**	**-77,0%**	**-78,5%**
Enero 2020	**829**	**746**	**768**	**-64,7%**	**-64,8%**
Enero 2021	**495**	**275**	**249**	**-40,3%**	**-63,1%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

En Marzo de 2021 se sancionó[11] y promulgó[12] la Ley 27.613 "Incentivo a la Construcción Federal Argentina y Acceso a la Vivienda" que busca promover al sector mediante beneficios fiscales y un régimen de exteriorización. La Ley toma propuestas realizadas por la Cámara Argentina de la Construcción, la Unión Obrera de la Construcción (UOCRA), la Asociación de Empresarios de la Vivienda (AEV) y la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU).

[11] Ley 27.613 http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/347802/norma.htm

[12] Decreto 151/2021 http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/347803/norma.htm

En cuanto a los beneficios fiscales, los principales puntos del régimen de incentivo son: eximición del Impuesto sobre los Bienes Personales para los proyectos de inversión en construcción[13] realizados antes del 31 de diciembre de 2022; cómputo a cuenta del pago de Bienes Personales del equivalente al 1% del valor de las inversiones inmobiliarias alcanzadas y diferimiento del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles para las inversiones comprendidas. En segundo lugar, la Ley crea un régimen de exteriorización de tenencia de moneda local o extranjera, por el término de 120 días, cuyos fondos deberán aplicarse al desarrollo de las obras o inversiones comprendidas por la ley. Los montos declarados estarán sujetos a un impuesto especial de alícuota creciente según el momento de exteriorización dentro de los 120 días comentados. Finalmente, la Ley incluye un título de "Consolidación de obra pública para vivienda social" que instruye a las jurisdicciones y entes ejecutores a acreditar los porcentajes de avance de las obras[14] para determinar el saldo pendiente de financiamiento para su culminación.

[13] Se consideran proyectos de inversión alcanzados: "*aquellas obras privadas nuevas que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley (construcciones, ampliaciones, instalaciones: entre otras) y que, de acuerdo con los códigos de edificación o disposiciones semejantes, se encuentren sujetos a denuncia, autorización o aprobación por autoridad competente. Quedan comprendidas dentro de la definición de obras privadas nuevas aquellas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley posean un grado de avance inferior al cincuenta por ciento (50%) de la finalización de la obra*" (Ley 27.613)

[14] "en procesos de construcción con aportes del Estado nacional, a través de los diferentes programas o planes del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación"

Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

DGEyC Dirección General de Estadísticas y Censos

CEDUC Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

CABA Ciudad Autónoma de Buenos Aires

M2 Metros Cuadrados

ICC Índice de Costo de la Construcción (INDEC)

EMAE Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)

EMI Estimador Mensual Industrial (INDEC)

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino