Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 184

Correspondiente al periodo Diciembre 2020 – Enero 2021.

Buenos Aires | Febrero 2021

Departamento de Estadística

Resumen Ejecutivo 3

Marco General 3

Situación Laboral 4

Situación Inmobiliaria 5

Marco General 7

La Construcción 7

Empresas Constructoras 13

Costos 19

La construcción en el empleo 21

Situación Laboral en la Construcción a Diciembre 2020 25

El empleo agregado en la Construcción 25

Empleo por tamaño de empresa 28

La situación del empleo sectorial por provincia 31

El salario en la Construcción 35

La evolución del salario real 38

Situación del Mercado Inmobiliario 42

Las Perspectivas de la Construcción en el País' 42

La compraventa de inmuebles ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Glosario de Términos utilizados. 53

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 184
Febrero 2021

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad ascendió en el primer mes de 2021 a 19.632.
- La tasa de descenso interanual volvió a retroceder: la caída respecto a un año atrás fue del 15%, un escalón por debajo del 15,4% de Diciembre.
- La disminución de la tasa de contracción tuvo lugar tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes*: mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso interanual del 16,5% al 16%, las segundas lo hicieron del 13,3% al 13,1%.
- Al igual que en Diciembre, dos provincias registraron mayor cantidad de empleadores en la comparativa interanual: Misiones y Catamarca. Del otro lado, Mendoza y Tierra del Fuego quedaron como las únicas dos provincias en donde el ritmo de baja interanual siguió siendo superior al 20%.
- La mayor parte de la caída, en términos absolutos, corresponde a la Ciudad y la provincia de Buenos Aires: entre ambas jurisdicciones dieron cuenta del 59,7% de los empleadores que dejaron de existir en el último año.
- Al comparar la cantidad actual de empleadores con la existente en Enero de 2018, en la provincia de Buenos Aires se observa una merma del 25,9%. Esta dinámica la convirtió en una de las 5 jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó inferior al de Enero de 2006 (las otras fueron las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Santa Cruz y Tierra del Fuego).
- La disminución de la tasa de contracción volvió a registrarse en todas las tipologías de empleadores según Forma Jurídica. Dentro de esa tendencia general, fueron Unipersonales y Sociedades Anónimas las que más redujeron su ritmo de contracción.
- El consumo de *cemento* inició 2021 extendiendo el vertiginoso ritmo de crecimiento que venía teniendo durante el último cuatrimestre de 2020, mostrando una tasa de expansión interanual del 20,1%.
- El nivel de consumo en Enero fue el cuarto más elevado de la historia, quedando tan sólo por debajo de los valores correspondientes a igual mes de 2014, 2015 y 2018, y apenas por encima del de 2013.
- Por primera vez desde Septiembre de 2019, el consumo de cemento *a granel* mostró guarismos más favorables que los correspondientes al realizado *en bolsa*. Así, mientras que el primero se expandió en Enero un 22,9% interanual, el realizado en bolsa lo hizo un 18,6%.
- El consumo de cemento *a granel* correspondiente al mes de Enero fuera uno de los más elevados de la última década. Las más de 315 mil toneladas consumidas sólo fueron sensiblemente superadas por los valores del bienio 2018-2019, y se ubicaron marginalmente por debajo de Enero de 2012.
- Las Grandes jurisdicciones incrementaron su consumo de cemento un 24,2% interanual (37,1% en Diciembre), mientras que las Restantes jurisdicciones lo elevaron un 13,9% (27,7% en Diciembre).
- El mayor dinamismo de las Grandes jurisdicciones se asocia por sobre todo al ritmo de expansión de las provincias de Córdoba y Santa Fe. Del otro lado, la desaceleración observada entre las Restantes jurisdicciones encuentra en las provincias patagónicas a la región de su máxima expresión.

- El Índice Construya también reflejó una continuidad en el proceso de expansión del nivel de actividad. Su ritmo de crecimiento interanual se aceleró y la tasa alcanzó el máximo nivel desde Noviembre de 2017.
- Su nivel de Enero fue el tercero más elevado de la historia, tan sólo superado por los registros correspondientes a igual mes de 2014 y 2018.
- Los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Diciembre) permitieron constatar una mejora generalizada en los niveles de despachos. La principal novedad fue que, por primera vez desde Agosto de 2019 y por tercera vez desde Junio de 2018 los despachos de Asfalto tuvieron una tasa de variación interanual positiva.
- 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.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) inició 2021 con una suba mensual del 3,8%, el incremento menos pronunciado desde Septiembre del año pasado.
- La suba registrada en Enero se explica en su totalidad por el comportamiento del rubro Materiales, que se elevó un 5,8%. Por el contrario, el capítulo Mano de obra contribuyó otra vez a que el alza no fuese aún más significativa, dado que no presentó variaciones en el mes.
- La leve desaceleración en el ritmo de incremento de los costos de construcción, combinada con una nueva aceleración en el ritmo de depreciación del tipo de cambio, alcanzó para poner freno a la seguidilla de 6 meses consecutivos de incremento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses.
- El rubro *Mano de obra* volvió a abaratarse en dólares estadounidenses, y se encuentra un 17,7% por debajo del nivel de Julio de 2018. Por el contrario, el rubro Materiales volvió a incrementarse y se ubicó un 12,1% por encima del valor de aquel entonces.

Situación Laboral

- El empleo sectorial se contrajo durante el mes de Diciembre. Los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, arrojan un volumen de ocupación de 293.934 puestos de trabajo registrados, un 1,5% menor que en Noviembre último.
- La reducción del mes de Diciembre resulta la primera merma del empleo luego de cuatro meses consecutivos de recuperación y se vincula principalmente a factores estacionales, siendo, de hecho, una contracción más moderada que la observada en igual mes de años anteriores.
- La comparativa interanual continuó recortando su velocidad de caída al -17,7%, en lo que constituye el ritmo de contracción más bajo desde el inicio de la pandemia.
- El cuarto trimestre del año culmina con una notable recuperación del empleo sectorial, alcanzando un promedio de ocupación para el período de 294.623 puestos de trabajo registrados, situándose un 7,2% por encima del trimestre anterior.
- El indicador de empleo medio se ubicó en un nivel de 11,2 puestos de trabajo registrados por firma constructora en Diciembre, marcando una leve retracción del 1,1% mensual.
- La caída del volumen general de empleo se explica principalmente por la merma en los planteles medios de las firmas constructoras y sólo marginalmente por la reducción de la cantidad de empleadores registrados.
- La comparativa correspondiente al plantel medio de las empresas constructoras registró una nueva desaceleración en el ritmo de caída y se ubicó en Diciembre en un nivel del -12,5% interanual.
- El 2020 se caracterizó por una reducción del tamaño relativo de los establecimientos registrados en el sector de la construcción, aumentando la importancia de las firmas de hasta 9 empleados que pasaron de representar el 73,2% del total de empleadores en actividad en 2019 para alcanzar una participación del 76,7% en 2020.

- Considerando el promedio para todo el año 2020, las grandes empresas constructoras, firmas de 500 o más empleados, representaron el 6,5% del total de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, participación que apenas supera la mitad de la observada un año atrás, que fue del 10,8%.
- El 2020 culmina con un nivel de empleo de 11,2 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, cifra que se ubica un 18,6% por debajo del promedio de la última década y que constituye un nuevo mínimo para la serie histórica.
- A nivel territorial fueron apenas 6 las jurisdicciones que escaparon al signo contractivo (Formosa, Jujuy, Salta, Tierra del Fuego, Chubut y Tucumán), dos de las cuales pertenecen a la Patagonia.
- Casi un cuarto de la caída bruta de empleo sectorial durante Diciembre se explica por lo acontecido en el Gran Buenos Aires acompañado, aunque de manera sensiblemente más moderada, por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por el resto de las grandes jurisdicciones.
- El Noroeste Argentino se mantuvo en un nivel similar al verificado en Noviembre. Las provincias del NEA tuvieron en conjunto una merma del 3,7% mensual, al tiempo que las regiones de mayor peso en la estructura del empleo sectorial (Metropolitana y Centro) registraron caídas en torno a la media nacional (-1,4% y -1,5%, respectivamente).
- No se verificaron cambios sustanciales respecto a la participación del empleo en las *Grandes jurisdicciones,* permaneciendo en un nivel de 64,8% similar al del período precedente.
- El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la industria de la construcción durante el mes de Diciembre (incluyendo el proporcional del medio aguinaldo) ascendió a la suma de $ 65.677,80, marcando un aumento del 40,3% respecto del mes anterior.
- La comparativa interanual marcó un incremento del 27,9% y, de esta manera, una nueva desaceleración de la pauta de aumento de la media salarial nominal.
- Como es habitual observar en meses de pago de medio aguinaldo, se produjo un intenso desplazamiento de trabajadores desde las franjas de menor nivel hacia las de mayor remuneración relativa, lo que se tradujo en una duplicación mensual del número de empleados de la construcción que alcanzaron una media de remuneraciones igual o superior a los $54.000.
- La expansión mensual de la media de las remuneraciones se verificó a lo largo de toda la estructura de firmas constructoras, con una mayor intensidad relativa en las empresas de 200 o más trabajadores registrados.
- El ritmo de crecimiento salarial verificado en Diciembre es inferior al acumulado a lo largo de los 12 meses del 2020 en casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional, con las únicas excepciones de las Provincias de Formosa, La Pampa, Tierra del Fuego y Salta.
- La brecha entre la evolución del índice de precios al consumidor y las remuneraciones nominales se mantuvo en Diciembre, dando lugar a una nueva caída de los salarios reales de los trabajadores del sector (-6,1% en el acumulado del año).
- Para igual comparativa interanual por jurisdicción, el balance continuó siendo mayoritariamente contractivo. Apenas 2 de ellas escaparon a esta tendencia en el acumulado para todo el 2020: San Juan, que marcó un incremento del 7,5% interanual y Corrientes, donde igual contraste arrojó una expansión del orden del 3,5%.

Situación Inmobiliaria

- Considerando la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC en todo el país, fueron permisados 517.712 metros cuadrados en el mes de Diciembre de 2020. Esta cifra implica una reducción del 34,7% en relación con el mismo periodo del año anterior.
- Para los primeros once meses del año 2020, la caída acumulada en la superficie permisada resulta del 39,9%.
- Los datos de permisos con desagregación geográfica, disponibles al mes de Octubre de 2020, revelan que todas las regiones del país vieron contraer sus permisos para edificación en el acumulado de los primeros diez meses.

- La peor caída se verificó en la región de Cuyo, con una merma de 57%, siguiendo en importancia el Área Metropolitana de Buenos Aires (-51,1%), con un peor desempeño en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires (-68,3%) que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-44,9%).
- Observando el comportamiento de los Municipios a nivel Nacional, se destaca que sólo siete de los sesenta distritos relevados mostraron mejoras en términos interanuales para el acumulado de 10 meses.
- Durante Diciembre de 2020 se firmaron 3.065 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con este registro, la variación interanual de la Actividad de Compraventa retornó a terreno negativo, con una caída del 6,1% en relación con igual mes de 2019.
- De esta manera, el año 2020 finaliza con una reducción del 43,8% en la Compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires.
- En cuanto a la participación de las operaciones con hipotecas, en Diciembre representaron un 4,1% del total. Para todo el año 2020 la proporción fue del 5,8%, el menor registro desde el inicio de la serie histórica en 2009.
- El monto medio por operación en la Ciudad de Buenos Aires en Diciembre fue de 7.482.116 pesos, lo que convertido al tipo de cambio oficial representa un monto de 90.541 dólares y al paralelo de 52.503.
- En Diciembre se firmaron 12.560 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires. Este registro implica una merma interanual del 2,4%. Para el acumulado total del 2020 la caída fue del 33,1% en el distrito.
- El porcentaje de compraventas efectuadas con respaldo crediticio en la Provincia de Buenos Aires fue del 2,6% en el último mes del año, el peor registro mensual desde al menos 2005. En el total de 2020, la participación de los Actos de compraventa con hipotecas alcanzó el 3,9%.
- El valor medio por Acto realizado durante Diciembre en la Provincia de Buenos Aires fue de 3.197.624 pesos, lo que convertido al tipo de cambio oficial equivale a un monto en dólares de 38.694 y al tipo de cambio alternativo, USD 22.438.
- Para el total del año 2020, las ventas de inmuebles crecieron en Córdoba un 27,2% según el índice de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), atribuible a lo ocurrido con el segmento *Lotes*, con un crecimiento del 86%, mientras que en el caso de *Departamentos y Casas* se evidenció una retracción del 1,3%.
- Observando las tendencias de mediano plazo, puede notarse que dentro de ambos segmentos (*Lotes* y *Departamentos y Casas*) fueron los subsegmentos de operaciones financiadas los que mantuvieron desempeños positivos.
- En Diciembre se otorgaron 636 millones de pesos en créditos hipotecarios a las familias a lo largo del país, creciendo un 17,6% respecto al mes precedente.
- El subsegmento de financiaciones destinadas a la adquisición de vivienda se mantuvo prácticamente en línea con el nivel alcanzado en Noviembre.
- En términos interanuales, el otorgamiento total se redujo un 54,4% y el dirigido para vivienda un 71%.
- El año 2020 finaliza con un total de 5.707 millones de pesos otorgados a las familias, de los cuales 4.092 fueron con destino Vivienda. Esto implica caídas interanuales del 76,7% y 81,9% respectivamente.
- Considerando el total otorgado anual en dólares al tipo de cambio oficial, se observa que mientras en 2017 y 2018 se otorgaron alrededor de USD 3.700 millones en cada año, en 2019 esta cifra se redujo a USD 487 millones y en 2020, a USD 60 millones..

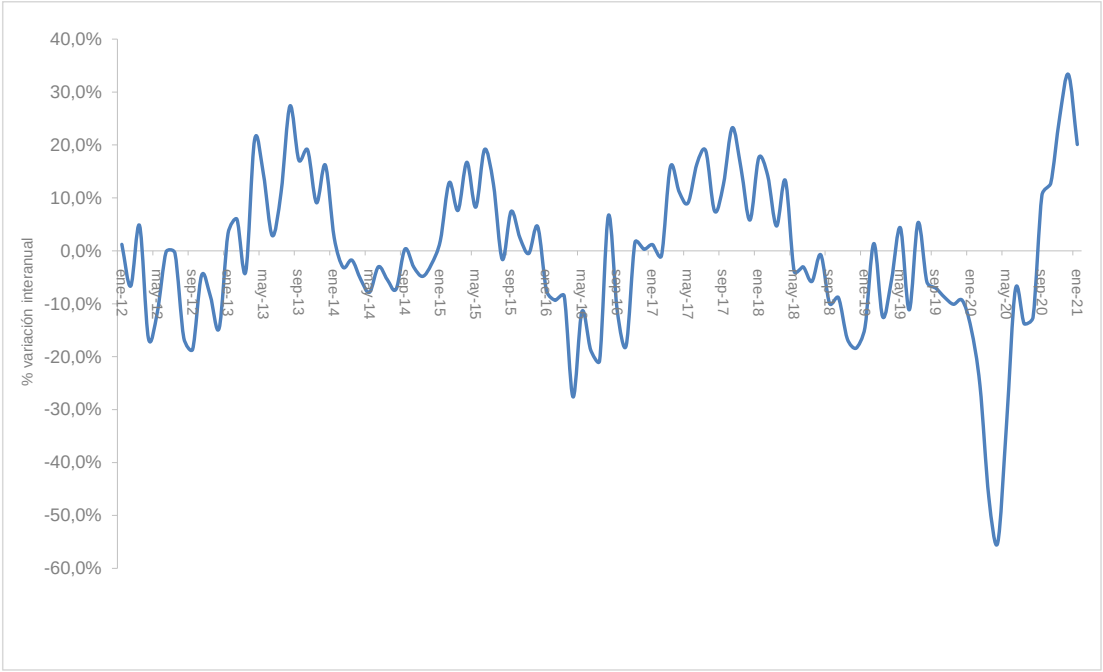
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad 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* inició el año 2021 extendiendo el **vertiginoso ritmo de crecimiento** que venía teniendo durante el último cuatrimestre de 2020, mostrando una tasa de **expansión interanual del 20,1%**. Tasa que, no obstante, fue más baja que la de los dos meses anteriores, pese a que el período de comparación (Enero de 2020) había registrado una caída más pronunciada (-14,7%) que la de Noviembre y Diciembre de 2019.

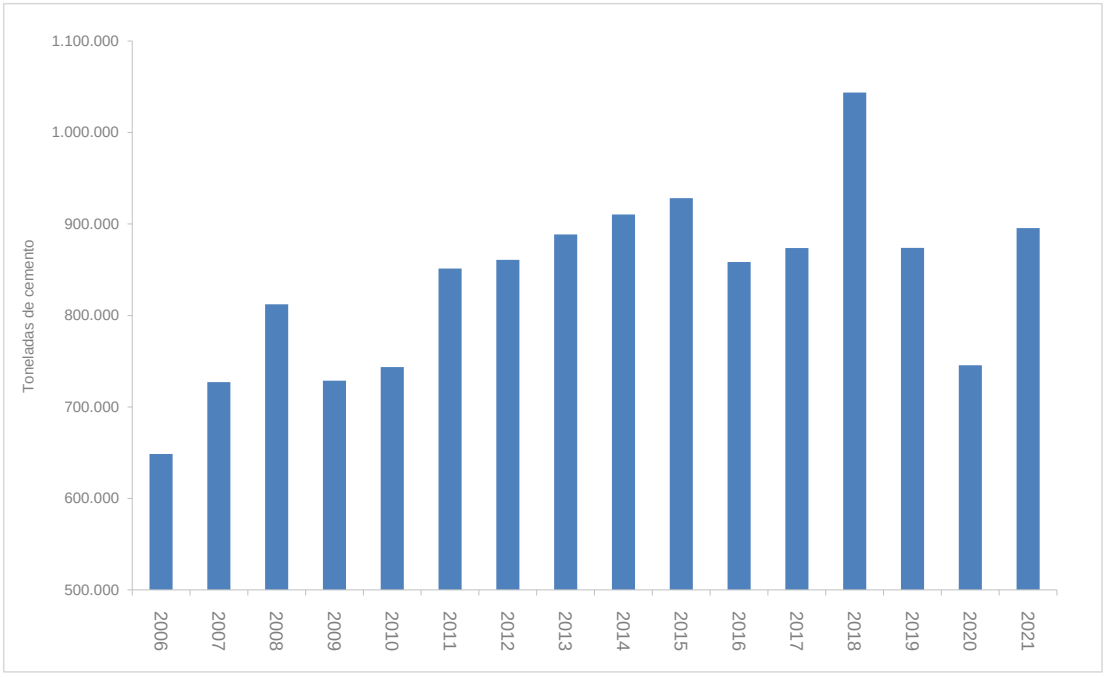
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2012 – Enero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Para ponerlo en perspectiva histórica, **el nivel de consumo en Enero fue el cuarto más elevado de la historia**, quedando tan sólo por debajo de los valores correspondientes a igual mes de 2014, 2015 y 2018, y apenas por encima del de 2013.

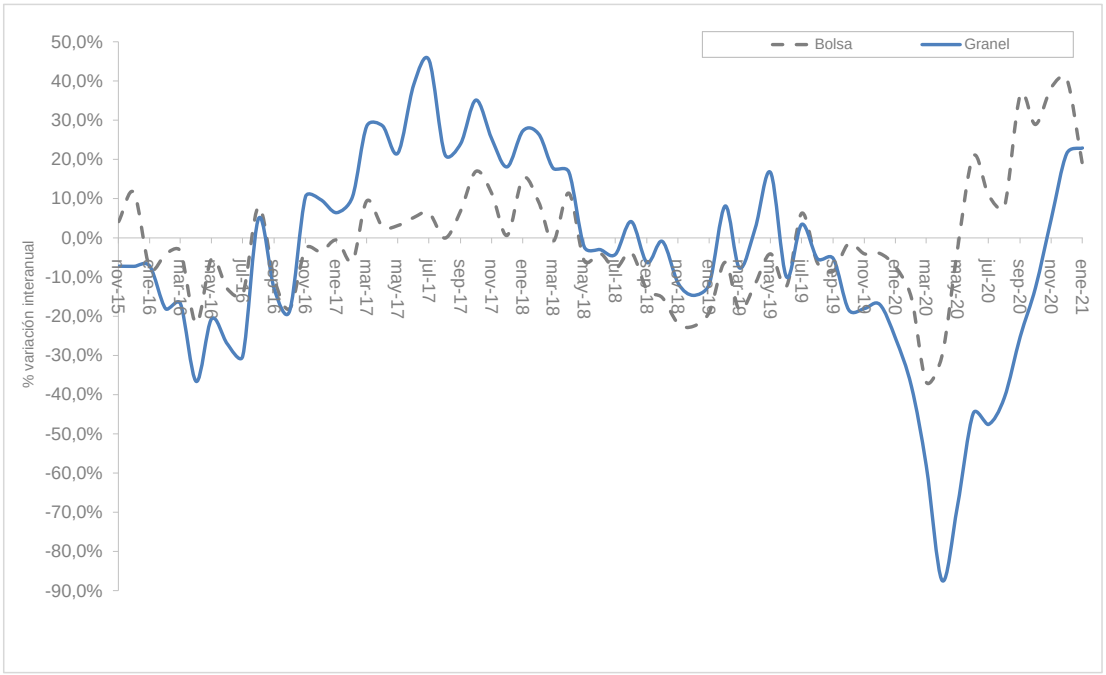
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Enero 2006 / 2021 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Sin embargo, el análisis más detallado de la evolución del consumo de cemento podría estar indicando que el sector atraviesa un cambio cualitativo en cuanto a las tipologías de obra que traccionan el nivel de actividad. En este sentido, **por primera vez desde Septiembre de 2019, el consumo de cemento *a granel* mostró guarismos más favorables que los correspondientes al realizado *en bolsa***, fenómeno relativamente consistente con el despegue de los despachos de *Asfalto* y de *Hierro redondo para hormigón* que en Diciembre había verificado el ISAC-INDEC. Así, **mientras que *a granel* se expandió en Enero un 22,9% interanual, el realizado *en bolsa* lo hizo un 18,6%**. Esto último supuso una marcada desaceleración respecto a los meses previos, en los que se había elevado entre un 29% y más de un 40% interanual.

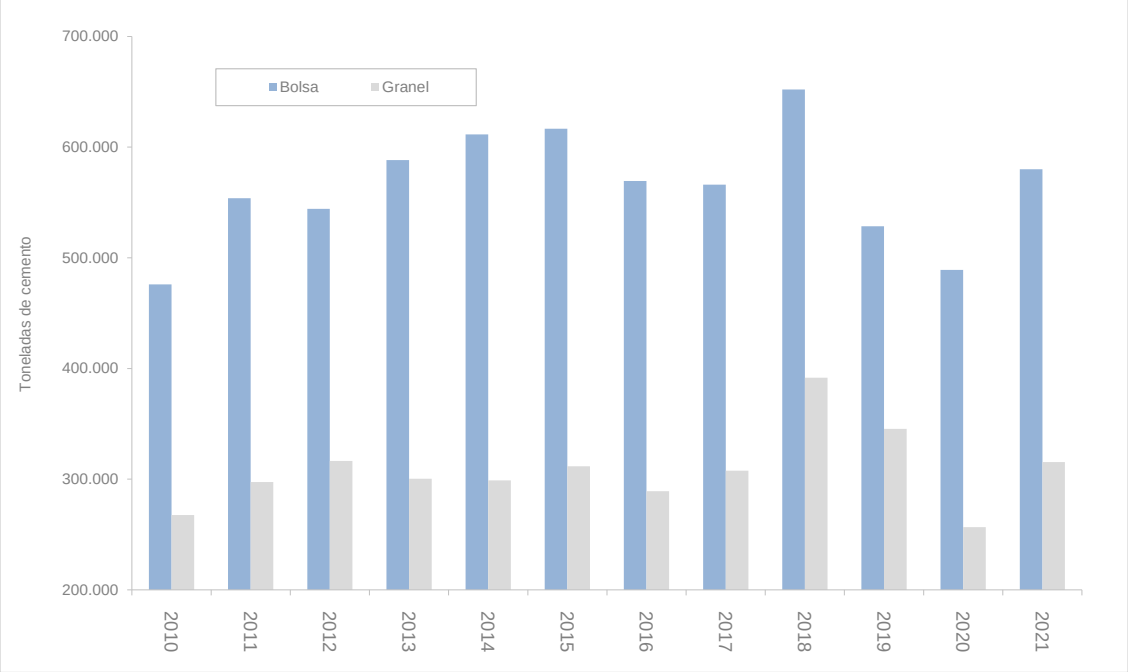
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Noviembre 2015 - Enero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Esta fuerte recuperación del consumo de cemento *a granel* hizo que **el correspondiente al mes de Enero fuera uno de los más elevados de la última década**. En efecto, **las más de 315 mil toneladas consumidas en ese tipo de envase sólo fueron sensiblemente superadas por los valores del bienio 2018-2019, y se ubicaron marginalmente por debajo de Enero de 2012**. La comparación para el consumo *en bolsa* arroja conclusiones ligeramente diferentes: las 580 mil toneladas consumidas en Enero quedaron por debajo de lo registrado en igual mes del período 2013-2015 y de 2018.

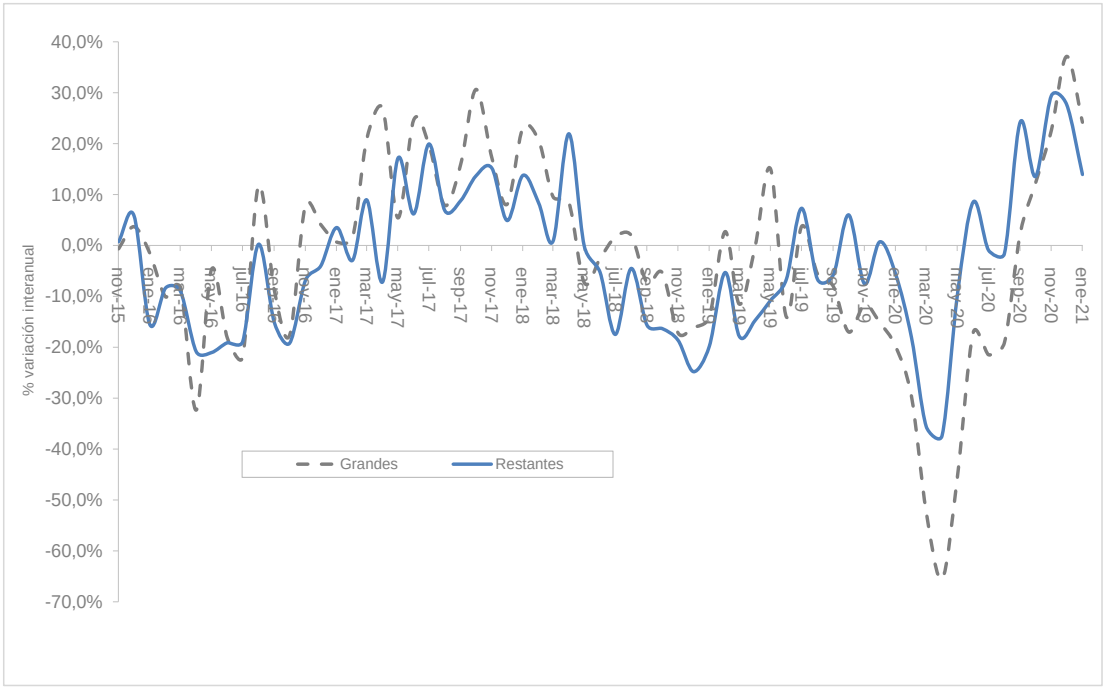
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual. Enero 2010 / 2021 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En línea con los cambios en el tipo de envase, la distribución geográfica del consumo de cemento también profundizó el cambio de tendencia que había experimentado en Diciembre. Ese había sido el primer mes desde Agosto de 2019 en el que la tasa de crecimiento en las *Grandes jurisdicciones* superó a la correspondiente a las *Restantes jurisdicciones*. En Enero esa diferencia se amplió al punto de que la brecha entre ambas pasó del 34,1% al 73,7%: mientras **las *Grandes jurisdicciones* incrementaron su consumo de cemento un 24,2% interanual (37,1% en Diciembre), las *Restantes jurisdicciones* lo elevaron un 13,9% (27,7% en Diciembre)**.

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

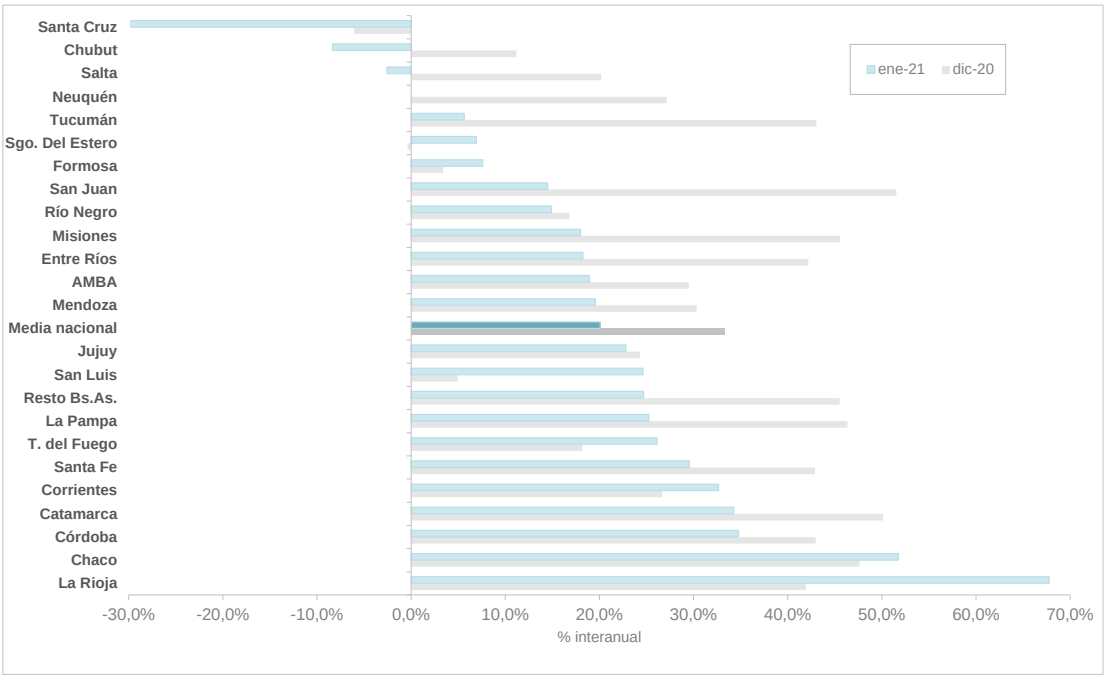


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ese mayor dinamismo de las *Grandes jurisdicciones* se asocia por sobre todo al ritmo de expansión de las provincias de Córdoba y Santa Fe, cuya tasa de crecimiento interanual se vio sólo superada por la de las provincias que más expandieron su consumo de cemento en el último año: Chaco y La Rioja (en el caso de Córdoba); y también Catamarca y Corrientes (en el caso de Santa Fe). Asimismo, **el Área Metropolitana de Buenos Aires fue de las Grandes jurisdicciones la que evidenció menor tasa de crecimiento**, al tiempo que fue el interior de la provincia de Buenos Aires el que, dentro de ese conjunto, más desaceleró su ritmo de incremento respecto a Diciembre.

Del otro lado, **la desaceleración observada entre las *Restantes jurisdicciones* encuentra en las provincias patagónicas a la Región de su máxima expresión**. El número de jurisdicciones que mostraron una baja interanual en el consumo de cemento ascendió a 3 (eran 2 en Diciembre), 2 de las cuales pertenecen a esa zona del país: Chubut y Santa Cruz (la tercera fue Salta). Y en la provincia de Neuquén se consumió prácticamente la misma cantidad de toneladas que en Enero de 2020.

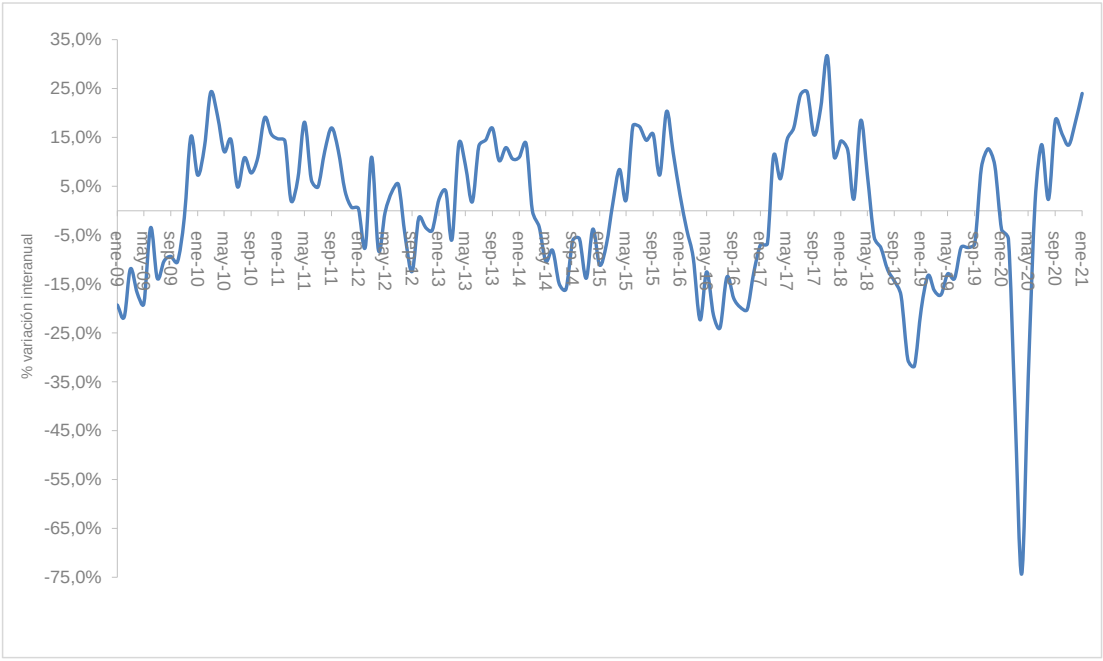
Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2020 y Enero 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al igual que el consumo de cemento, el Índice Construya también reflejó una continuidad en el proceso de expansión del nivel de actividad sectorial. Incluso más, a diferencia de aquel, **el ritmo de crecimiento interanual se aceleró y la tasa alcanzó el máximo nivel desde Noviembre de 2017**. Sin embargo, cabe apuntar que, contrariamente a lo señalado para con el consumo de cemento, la pauta de comparación en el caso del Índice Construya fue un mes en el que ya se habían comenzado a registrar caídas interanuales (-3,9%), mientras que entre Octubre y Diciembre de 2019 el Índice había arrojado tasas positivas de variación interanual**.**

Gráfico VII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2009 - Enero 2021 (en %)

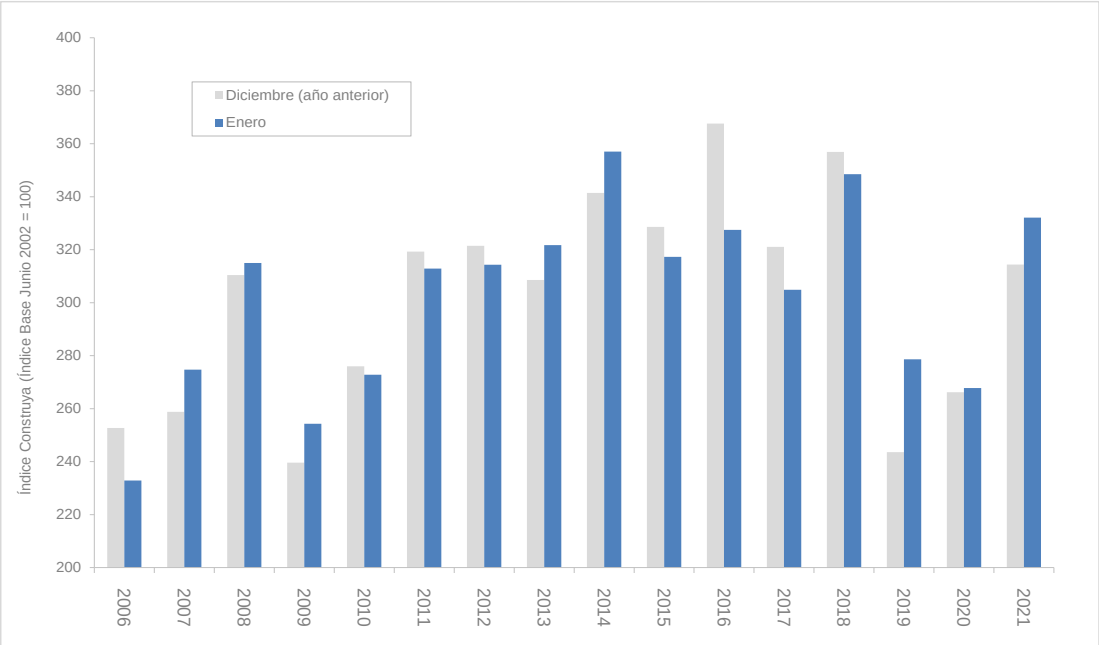


Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Más allá de eso, la comparación en perspectiva histórica reafirma el significativo proceso de crecimiento que atraviesa en particular la construcción residencial privada, que es el segmento de actividad

que mejor refleja el Índice Construya. Así, **su nivel de Enero fue el tercero más elevado de la historia**, tan sólo superado por los registros correspondientes a igual mes de 2014 y 2018, en tanto que en Diciembre el indicador había quedado por debajo de todos los valores correspondientes a ese mes entre 2013 y 2017.

Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual y promedio mensual. Diciembre y Enero 2006 / 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 Diciembre) permitieron constatar una **mejora generalizada en los niveles de despachos**. Materiales como las *Pinturas para la construcción*, los *Pisos y revestimientos cerámicos* o las *Placas de yeso*, mostraron una marcada aceleración en su ritmo de expansión. Lo mismo sucedió con el *Hierro redondo para hormigón*, dato por demás significativo, por cuanto podría estar indicando la revitalización del segmento de construcción residencial en altura, o bien de la obra pública. En ese mismo sentido, **la principal novedad fue que, por primera vez desde Agosto de 2019 y por tercera vez desde Junio de 2018 los despachos de *Asfalto* tuvieron una tasa de variación interanual positiva**.

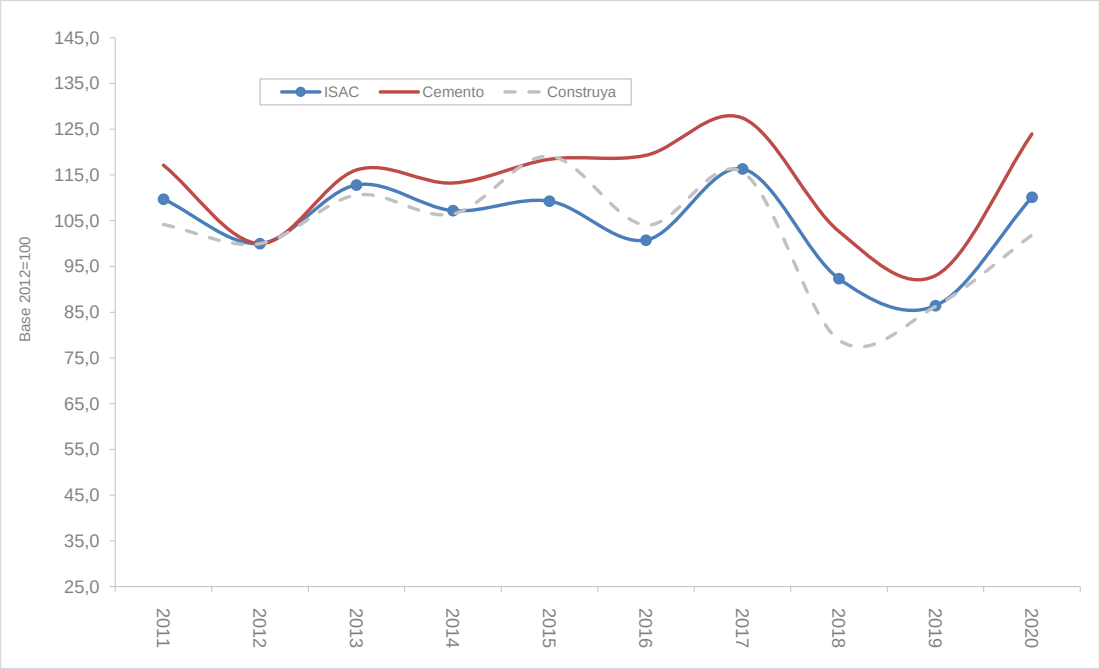
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Diciembre 2017 / 2019 y Septiembre - Diciembre 2020 (en %)

Insumo	dic-17	dic-18	dic-19	sep-20	1/|0/2020	nov-20	dic-20
Artículos sanitarios de cerámica	7,9%	-40,3%	17,8%	-0,8%	13,4%	10,5%	15,1%
Asfalto	22,5%	-39,8%	-47,0%	-22,7%	-5,1%	-15,4%	46,2%
Cales	-3,2%	-30,5%	19,8%	14,6%	24,6%	11,0%	26,6%
Cemento portland	6,8%	-19,5%	-9,4%	10,5%	12,8%	25,2%	33,3%
Hierro redondo y aceros para la construcción	27,7%	-26,5%	-3,0%	-7,1%	-0,3%	2,7%	21,9%
Hormigón elaborado	16,6%	-7,8%	-26,0%	-48,9%	-33,9%	-7,1%	22,2%
Ladrillos huecos	15,8%	-32,9%	15,5%	24,3%	13,6%	29,9%	54,2%
Mosaicos graníticos y calcáreos	12,5%	-20,7%	-20,6%	-25,0%	-19,6%	-19,6%	4,2%
Pinturas para construcción	5,5%	-13,8%	-7,5%	15,2%	15,8%	15,1%	25,1%
Pisos y revestimientos ceramicos	8,1%	-36,3%	27,1%	7,1%	-5,5%	6,2%	26,6%
Placas de yeso	11,2%	-14,5%	-10,9%	17,2%	16,9%	31,1%	51,3%
Yeso	11,1%	2,7%	3,6%	-31,1%	-8,8%	-12,1%	-9,1%
Resto*	48,8%	-8,4%	-25,0%	-32,1%	-34,2%	-31,5%	5,2%

* 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 de la construcción 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 2013 y 2017.

Gráfico IX – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Diciembre 2011 / 2020 (Índice Base 2012 = 100)

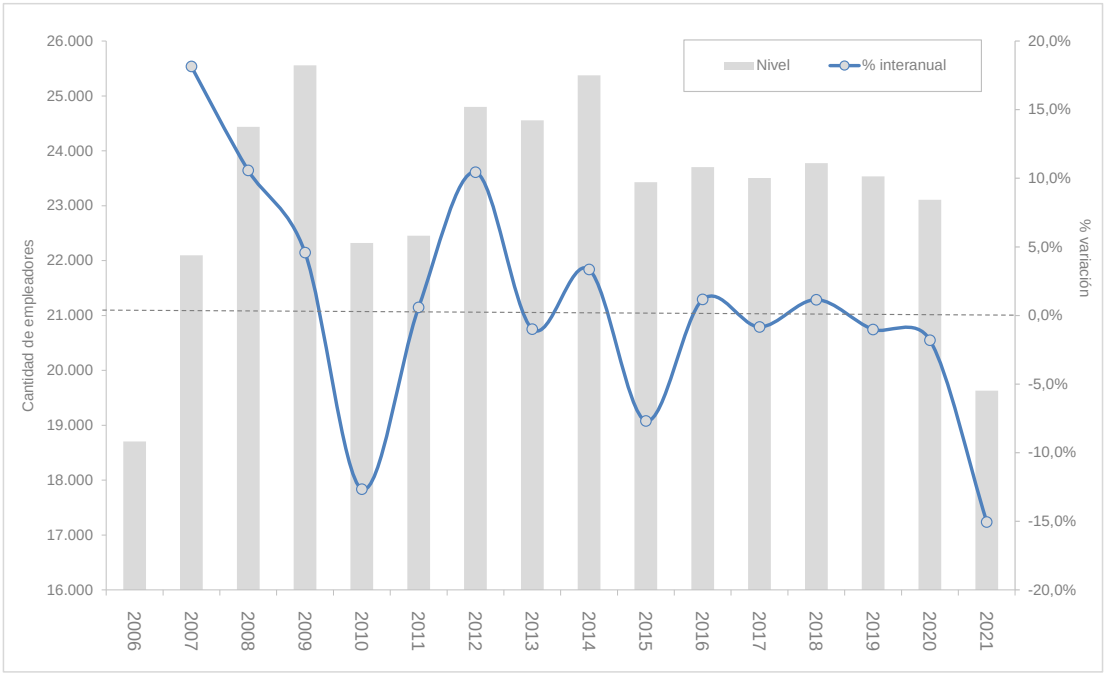


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad ascendió en Enero de 2021 a 19.632. La tasa de descenso interanual volvió a disminuir: **la caída respecto a un año atrás fue del 15%**, un escalón por debajo del 15,4% de Diciembre (-16% en Noviembre, -16,7% en Octubre , -17,2% en Septiembre, -18,2% en Agosto, -18,8% en Julio, -20,6% en Junio y -27,8% en Mayo). Así, por primera vez desde que el registro de empresas comenzó a reflejar el impacto de la pandemia, el número de empleadores en actividad logró superar al correspondiente a igual período de 2006.

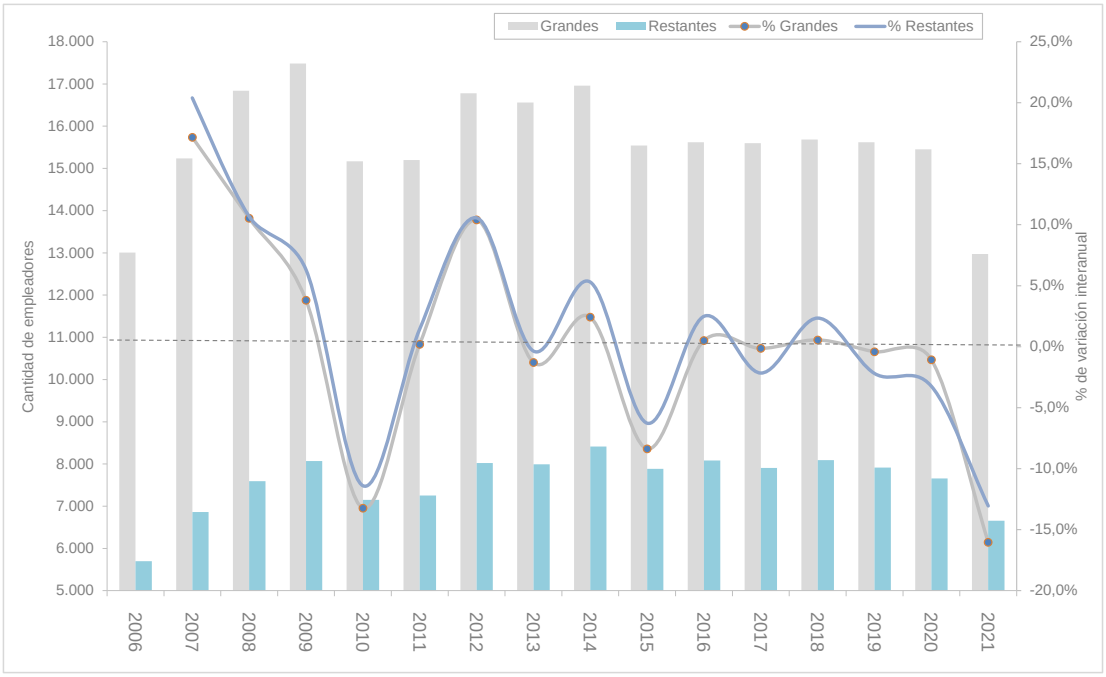
Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Nivel y variación interanual. Enero 2006 / 2021 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

La disminución de la tasa de contracción tuvo lugar tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes*. Así, mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso interanual del 16,5% al 16%, las segundas lo hicieron del 13,3% al 13,1%. De esta manera, se mantiene la brecha entre las *Grandes* y las *Restantes jurisdicciones* en cuanto al ritmo de recuperación observada a partir del pico de la caída relevada en Mayo: **mientras que su magnitud se redujo un 38,6% entre las primeras, lo hizo un 58,5% entre las segundas.**

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



Fuente: IERIC

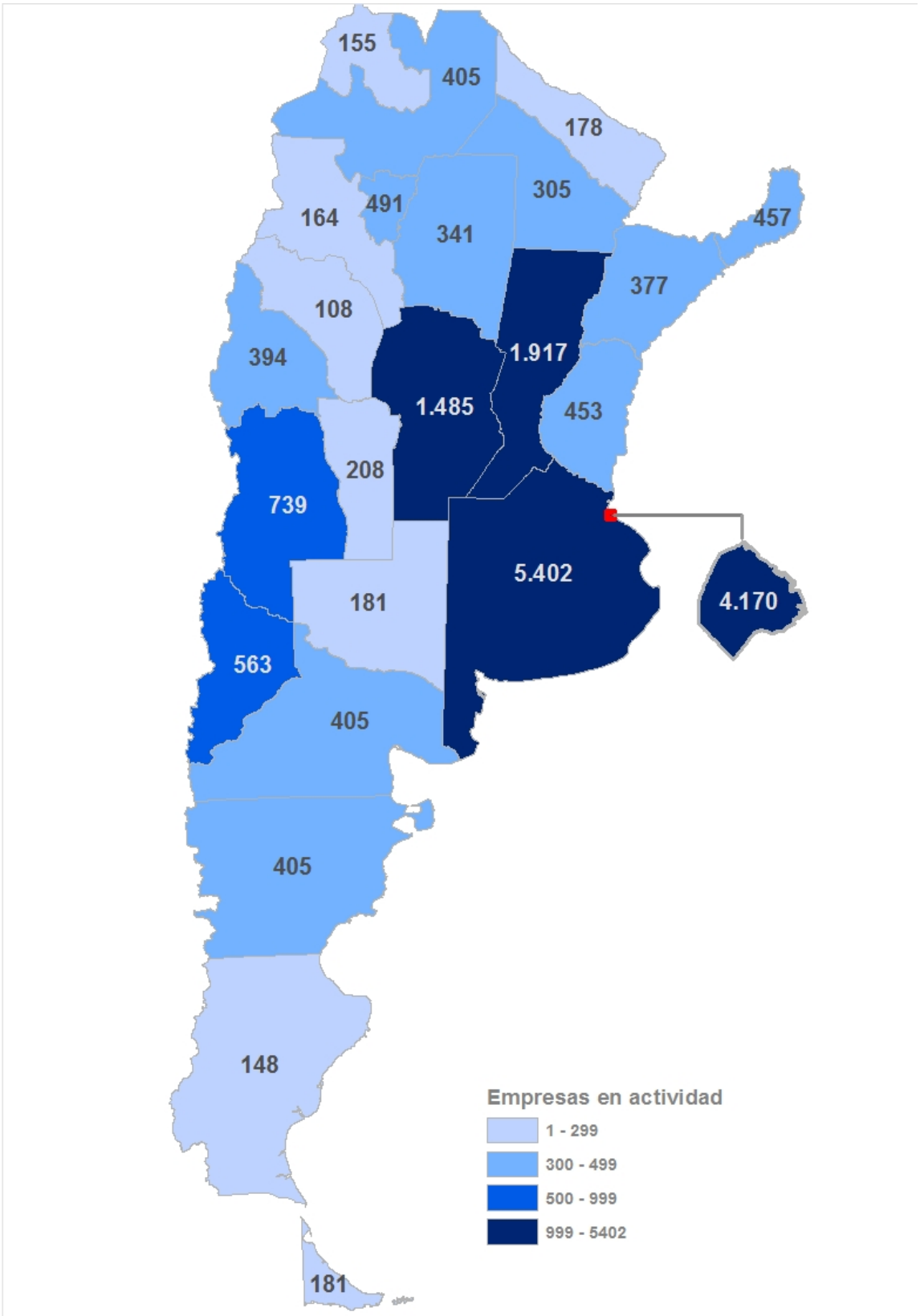
Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2020 y 2021 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	ene-21	ene-20	ene-21	ene-20	ene-21	ene-20		ene-21	ene-20
Grandes Jurisd.	**11.621**	**13.710**	**1.353**	**1.741**	**12.974**	**15.451**	**-16,0%**	**66,1%**	**66,9%**
Buenos Aires	4.794	5.876	608	855	5.402	6.731	-19,7%	27,5%	29,1%
Cdad. de Bs.As.	3.758	4.417	412	499	4.170	4.916	-15,2%	21,2%	21,3%
Córdoba	1.319	1.529	166	210	1.485	1.739	-14,6%	7,6%	7,5%
Santa Fe	1.750	1.888	167	177	1.917	2.065	-7,2%	9,8%	8,9%
Resto del país	**6.188**	**7.044**	**470**	**614**	**6.658**	**7.658**	**-13,1%**	**33,9%**	**33,1%**
Catamarca	164	160	0	0	164	160	2,5%	0,8%	0,7%
Chaco	293	353	12	18	305	371	-17,8%	1,6%	1,6%
Chubut	371	394	34	34	405	428	-5,4%	2,1%	1,9%
Corrientes	369	419	8	11	377	430	-12,3%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	434	535	19	25	453	560	-19,1%	2,3%	2,4%
Formosa	177	181	1	2	178	183	-2,7%	0,9%	0,8%
Jujuy	143	161	12	16	155	177	-12,4%	0,8%	0,8%
La Pampa	175	194	6	8	181	202	-10,4%	0,9%	0,9%
La Rioja	106	114	2	3	108	117	-7,7%	0,6%	0,5%
Mendoza	624	779	115	172	739	951	-22,3%	3,8%	4,1%
Misiones	439	429	18	26	457	455	0,4%	2,3%	2,0%
Neuquén	495	563	68	98	563	661	-14,8%	2,9%	2,9%
Río Negro	362	451	43	47	405	498	-18,7%	2,1%	2,2%
Salta	391	452	14	17	405	469	-13,6%	2,1%	2,0%
San Juan	357	374	37	39	394	413	-4,6%	2,0%	1,8%
San Luis	192	234	16	19	208	253	-17,8%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	128	144	20	23	148	167	-11,4%	0,8%	0,7%
Sgo. del Estero	330	356	11	15	341	371	-8,1%	1,7%	1,6%
Tierra del Fuego	174	220	7	9	181	229	-21,0%	0,9%	1,0%
Tucumán	464	531	27	32	491	563	-12,8%	2,5%	2,4%
Total País	**17.809**	**20.754**	**1.823**	**2.355**	**19.632**	**23.109**	**-15,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Fuente: IERIC

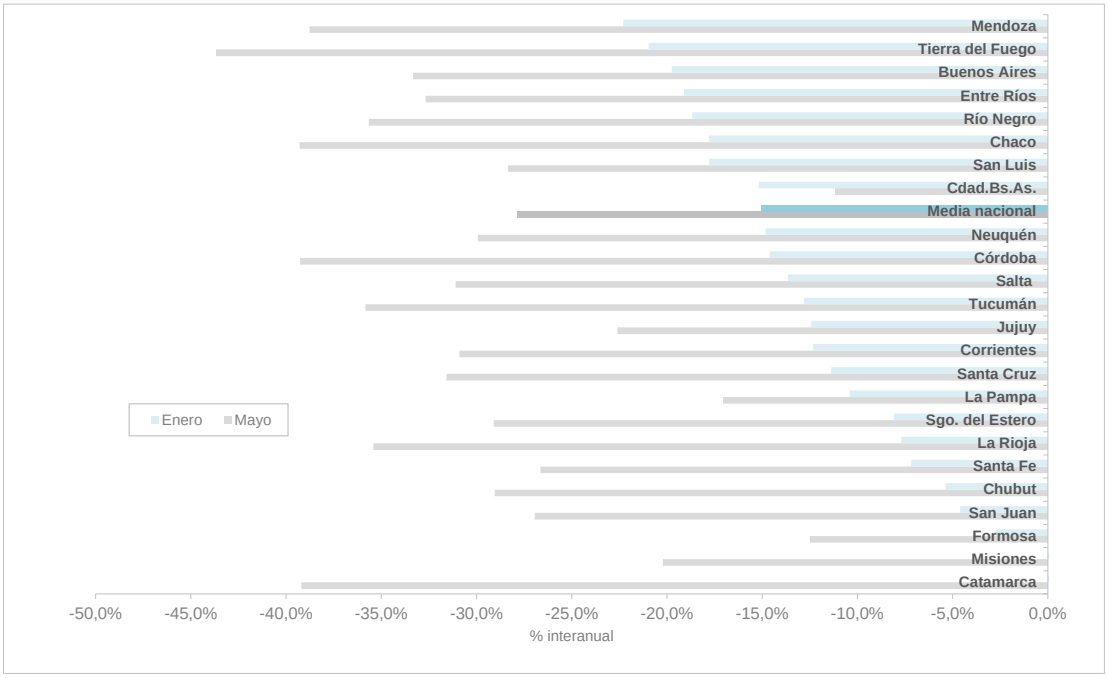
Dentro de ese marco general, Enero no arrojó novedades significativas en términos del comportamiento de las distintas jurisdicciones. **Al igual que en Diciembre, dos provincias registraron mayor cantidad de empleadores en la comparativa interanual: Misiones y Catamarca**. Del otro lado, 6 jurisdicciones incrementaron su ritmo de contracción, la mayoría de ellas pertenecientes a la región patagónica: La Pampa, Neuquén, Río Negro, San Juan, San Luis y Santa Cruz. Mientras que **Mendoza y Tierra del Fuego quedaron como las únicas dos provincias en donde el ritmo de baja interanual siguió siendo superior al 20%**.

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



Fuente: IERIC

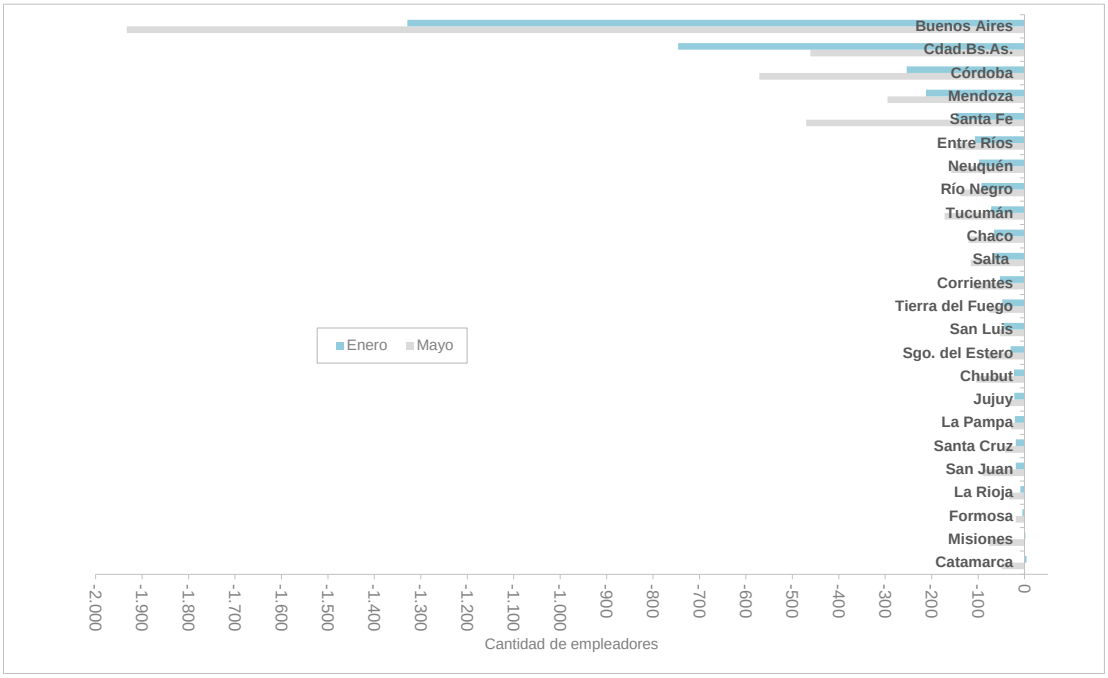
Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2020 y Enero 2021 (en %)



Fuente: IERIC

Más allá de eso, la mayor parte de la caída, en términos absolutos, se sigue explicando por el comportamiento de la Ciudad y la provincia de Buenos Aires: **entre ambas jurisdicciones dieron cuenta del 59,7% de los empleadores que dejaron de existir en el último año**, cuando en el mes de Mayo en conjunto representaban el 44,5%. Cabe apuntar, no obstante, que ambas jurisdicciones evidencian un comportamiento dispar: si bien la Provincia de Buenos Aires es la que denota aún una mayor tasa de contracción, la misma (-19,7%) resulta un 40,8% más moderada que la que reflejaba en Mayo; por el contrario, la merma del 15,2% que experimentó en Enero la Ciudad de Buenos Aires fue un 36,1% más elevada que la que mostraba en Mayo de 2020.

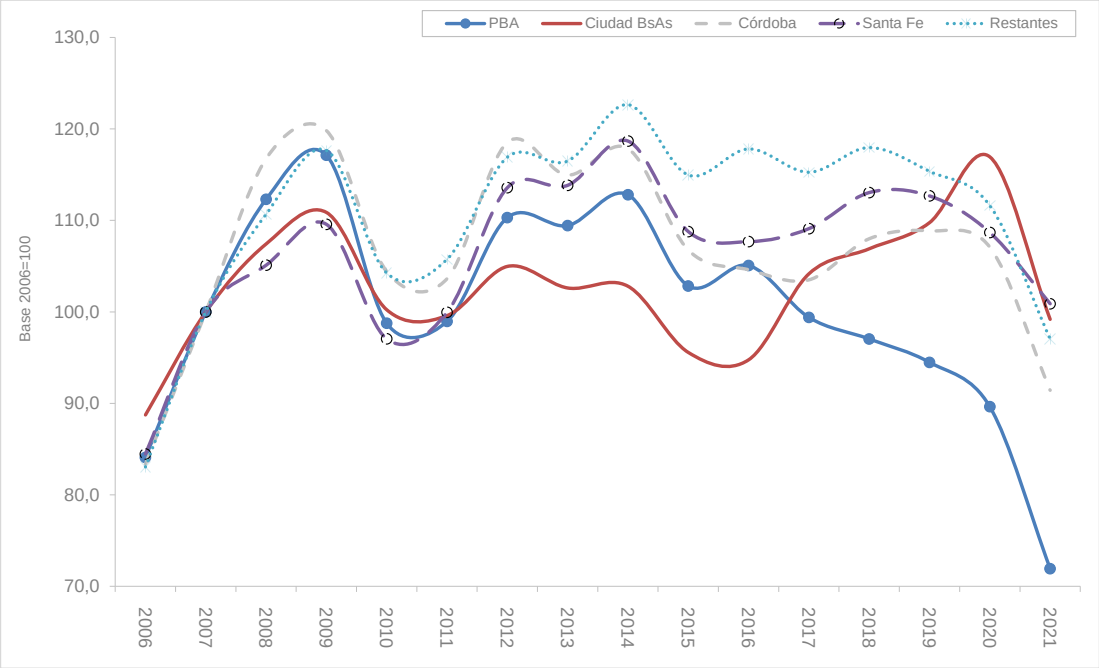
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Mayo 2020 y Enero 2021 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Ello no impide que, como se viene señalando en estos Informes, el impacto de la pandemia haya consolidado una tendencia de largo plazo, que ubica a la Provincia de Buenos Aires como una de las que más empleadores perdió en el marco de la crisis económica que desde hace años atraviesa el país. **Al comparar la cantidad actual de empleadores con la existente en Enero de 2018, en la provincia de Buenos Aires se observa una merma del 25,9%**, inferior tan sólo a la relevada en las provincias de Entre Ríos, Catamarca y, sobre todo, Chaco. **Esta dinámica convirtió a la provincia de Buenos Aires en una de las 5 en donde el número de empleadores resultó inferior al de Enero de 2006** (las otras fueron las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Santa Cruz y Tierra del Fuego).

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



Fuente: IERIC

La disminución de la tasa de contracción volvió a registrarse en todas las tipologías de empleadores según *Forma Jurídica*. Dentro de esa tendencia general, a diferencia de lo observado en meses anteriores **fueron *Unipersonales* y *Sociedades Anónimas* las que más redujeron su ritmo de contracción**.

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

	ene-21	ene-20	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Enero 2021	Enero 2020
Unipersonales	7.090	9.156	-22,6%	36,1%	39,6%
Sociedades Personas (2)	304	379	-19,8%	1,5%	1,6%
S.A.	4.458	4.989	-10,6%	22,7%	21,6%
S.R.L	6.498	7.211	-9,9%	33,1%	31,2%
Otras (3)	1.282	1.374	-6,7%	6,5%	5,9%
Total	**19.632**	**23.109**	**-15,0%**	**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

Por Tipo de Actividad, **fueron otra vez *Constructoras/Contratistas* las que más disminuyeron la tasa de caída**, pasando de -15,1% a -14,6%; mientras que en el caso de Subcontratistas dicho descenso fue del -23,7% al -22,6%.

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

	ene-21	ene-20	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Enero 2021	Enero 2020
Constructoras/Contratistas	17.809	20.754	-14,2%	90,7%	89,8%
Subcontratistas	1.823	2.355	-22,6%	9,3%	10,2%
Total	**19.632**	**23.109**	**-15,0%**	**100,0%**	**100,0%**

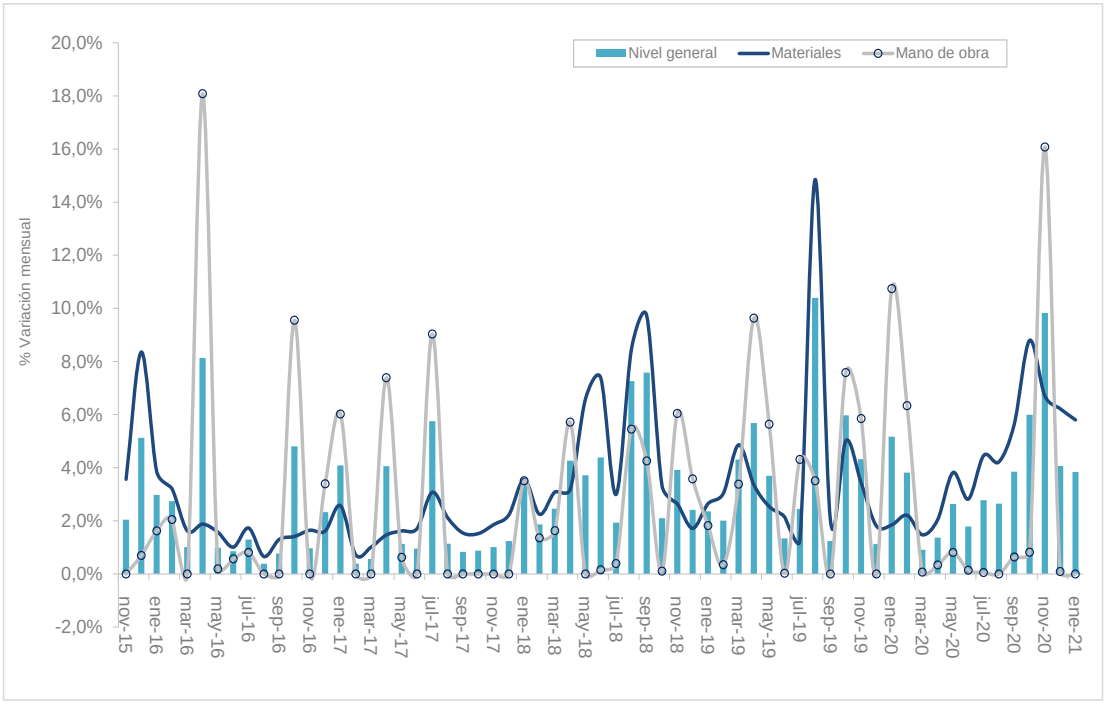
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[1] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) inició el año 2021 con un alza del 3,8% mensual, el incremento menos pronunciado desde Septiembre del año pasado, pero sensiblemente superior a las marcas relevadas entre Marzo y Agosto de 2020. 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.

Al igual que en Diciembre pasado, **la suba registrada en Enero se explica en su totalidad por el comportamiento del rubro *Materiales*, que se elevó un 5,8%**, cifra levemente inferior al 6,2% correspondiente al mes de Diciembre. Por el contrario, **el capítulo *Mano de obra* contribuyó otra vez a que el alza no fuese aún más significativa, dado que no presentó variaciones en Enero**.

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

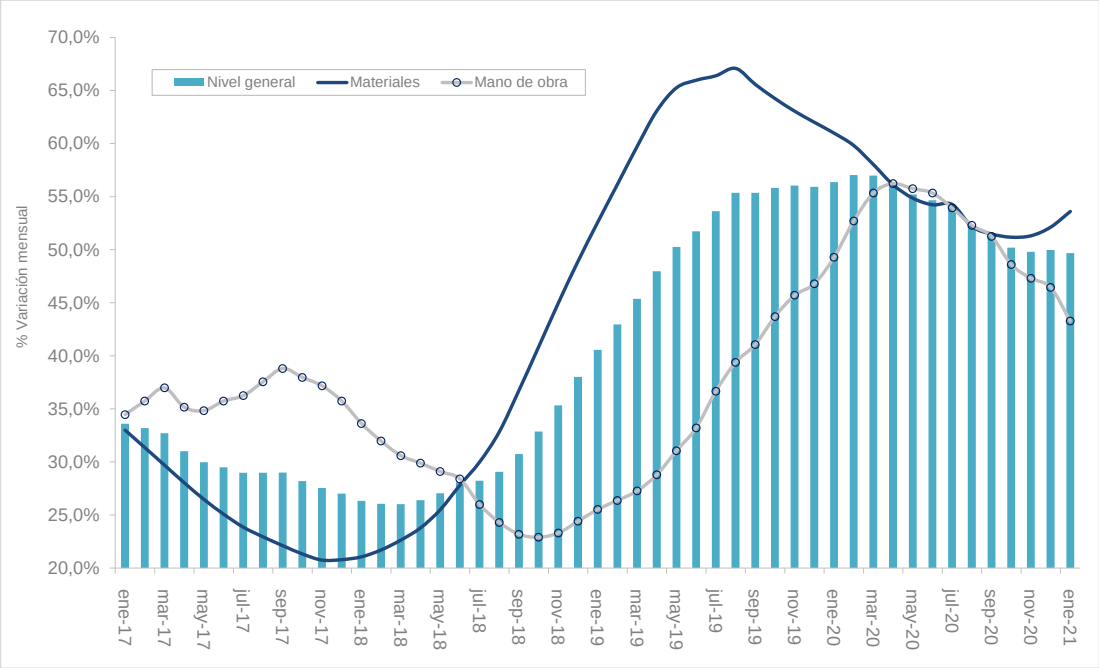


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

[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.

De esta manera, **la brecha existente entre la dinámica de ambos capítulos volvió a ampliarse**. Mientras que entre Abril y Septiembre de 2020 ambos rubros reflejaban tasas de variación interanual promedio en los últimos 12 meses que eran superiores al 50% y prácticamente similares, **en Enero dicha tasa fue del 43,3% para *Mano de obra*, mientras que ascendió al 53,6% para *Materiales***. Diferencia que, sin embargo, resulta aún menor que la registrada entre Septiembre de 2018 y Enero de 2020.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación promedio interanual últimos 12 meses. Enero 2017 - Enero 2021 (en %)

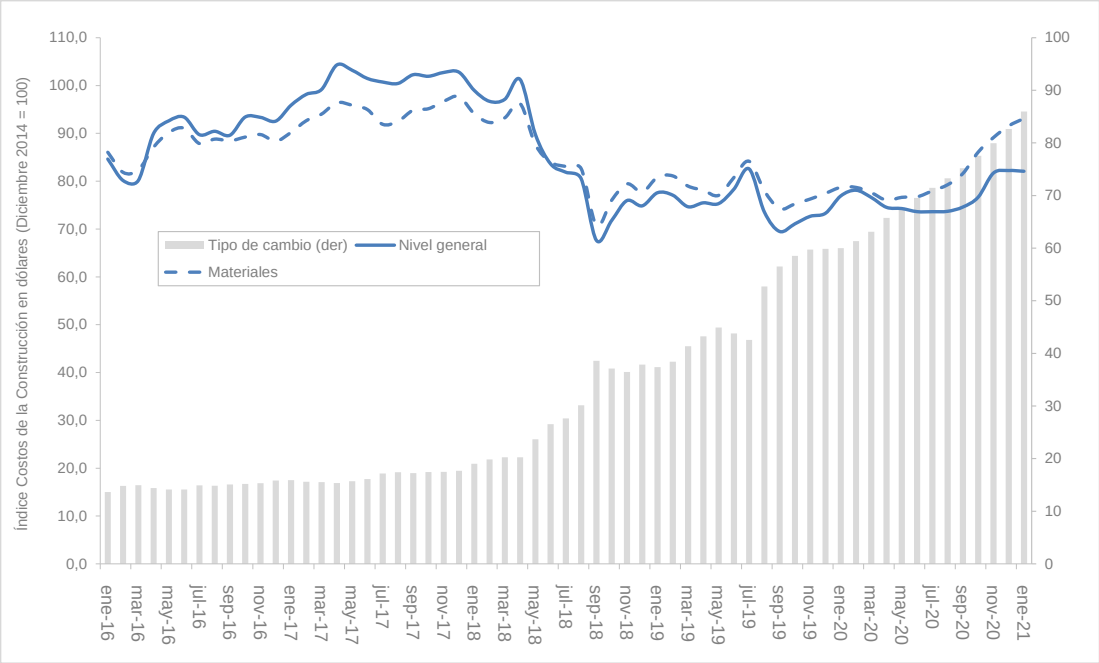


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

A su vez, la leve desaceleración en el ritmo de incremento de los costos de construcción, combinada con una nueva aceleración en el ritmo de depreciación del tipo de cambio, alcanzó para **poner freno a la seguidilla de 6 meses consecutivos de aumento de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses**. Quedando así en un nivel similar al de Julio de 2018 (y Julio 2019); es decir, relativamente equivalente al que tenía antes del segundo gran salto devaluatorio de los últimos 3 años (Agosto de 2018).

El dato resulta aún más significativo si se tiene presente la divergencia en cuanto a los niveles en que se encuentra cada capítulo. Así, **el rubro *Mano de obra* volvió a abaratarse en dólares estadounidenses, y se encuentra un 17,7% por debajo del nivel de Julio de 2018**. Por el contrario, **el rubro Materiales volvió a incrementarse y se ubicó un 12,1% por encima del valor de aquel entonces** (en línea con su marca de Marzo de 2018, antes del primer movimiento devaluatorio). Aunque también cabe recordar que, durante este período, la moneda estadounidense se depreció considerablemente a nivel internacional y que hoy es importante la brecha con el dólar paralelo, incidente a la hora de definir inversiones inmobiliarias.

Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2016 – Enero 2021 (Índice base Diciembre 2014=100 y $ / U$S)

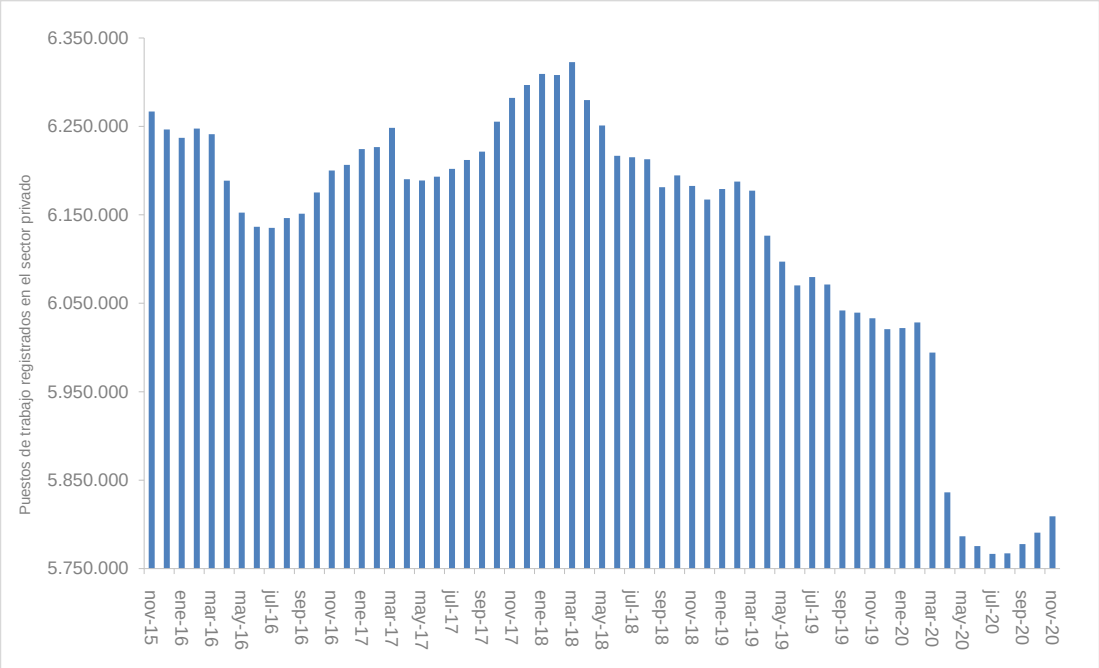


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reafirmaron la continuidad del proceso de recuperación del empleo registrado que comenzara a advertirse en Agosto. **En Noviembre la economía incorporó (valores provisorios) 18.557 puestos de trabajo, el mayor incremento mensual desde el mismo mes de 2017.** De esta manera, la economía nacional creó en los últimos 4 meses 42.588 nuevos empleos formales, **pese a que aún existen 185.054 empleos registrados (-3,1%) menos que en Marzo de 2020**, antes de que impacte la pandemia del COVID-19.

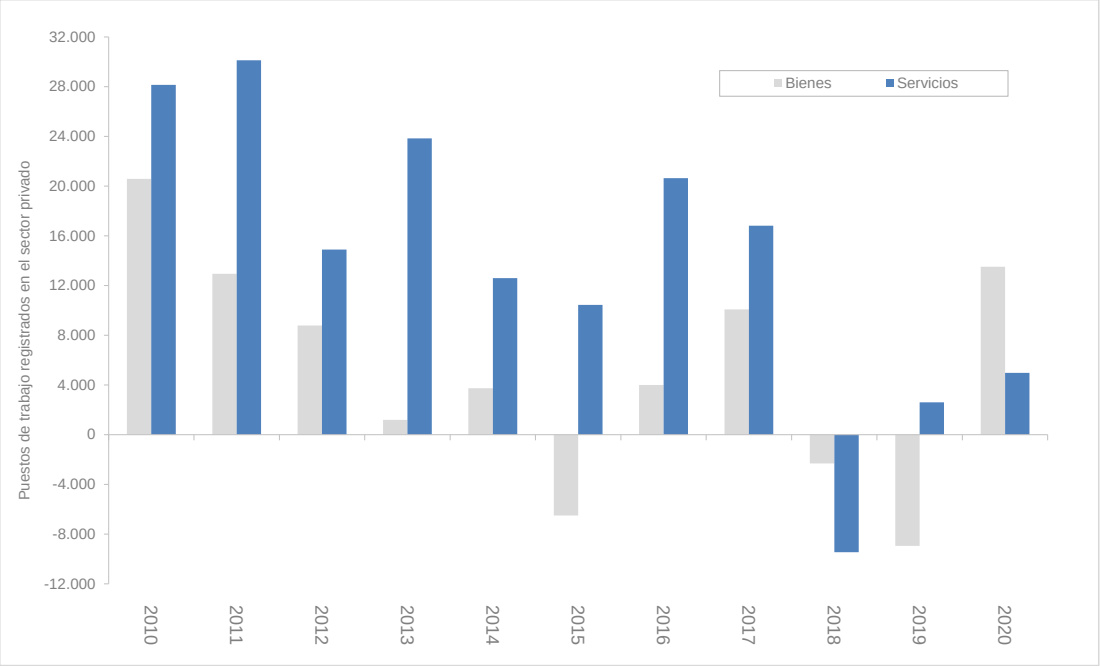
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Noviembre 2015 – Noviembre 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Tal como viene aconteciendo en los últimos meses, **la recuperación está siendo fundamentalmente traccionada por los *Sectores productores de bienes***, que sumaron 13.520 puestos de trabajo registrados. Esta marca adquiere aún mayor significación si se tiene presente que resultó **la más elevada para un mes de Noviembre desde el año 2010.** Por el contrario, los ***Sectores productores de servicios*** **sumaron 4.972 empleos formales, registro que sólo logró superar al de igual mes de 2018 y 2019.**

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

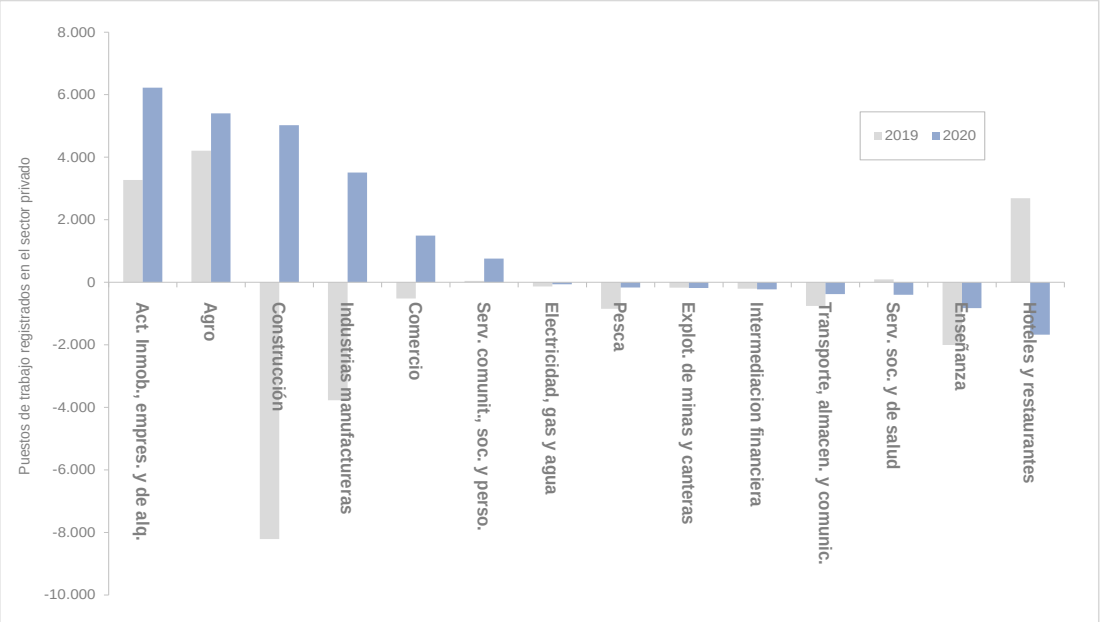


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

De allí que no sea extraño hallar que **3 de los 4 sectores que más empleo incorporaron en Noviembre correspondieron a los *Sectores productores de bienes***. Nos referimos al *Agro*, la *Construcción* y la *Industria manufacturera*. **El *Agro* incorporó más de 5.400 puestos de trabajo**, transformándose en uno de los mejores meses de Noviembre de la última década, viéndose tan sólo superado por los registros correspondientes a 2010 (marginalmente) y, sobre todo, 2018. Mientras que **la *Industria manufacturera* tuvo su mejor Noviembre desde el año 2012**.

Distinto fue nuevamente el escenario entre los *Sectores productores de servicios*, que siguen reflejando el mayor impacto que sobre el desenvolvimiento de su actividad provocó la pandemia. Allí **sobresalió *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, que fue de hecho el sector de la economía nacional que más empleos formales incorporó en Noviembre**. Por el contrario, *Hoteles y restaurantes* prosiguió su proceso de destrucción de empleo, perdiendo 1.674 puestos de trabajo registrados y marcando así el único Noviembre de la década con caída de empleo.

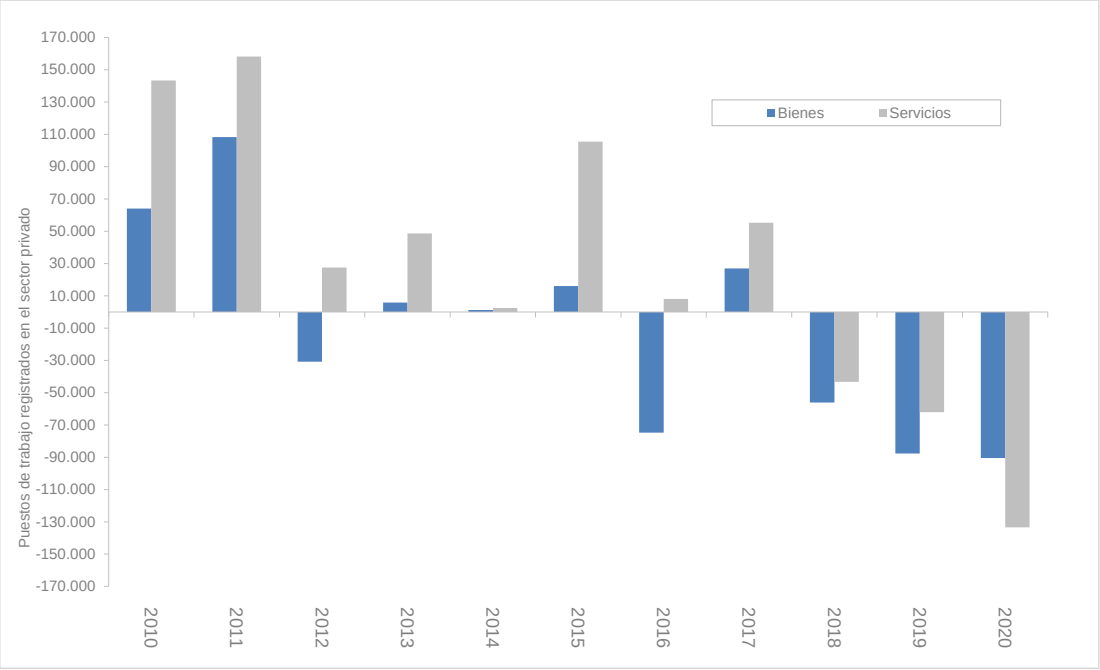
Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Noviembre 2019 y 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El cuadro difiere parcialmente cuando se analiza la variación interanual. **Si bien los Sectores productores de Bienes perdieron en los últimos 12 meses menos empleos formales que los Sectores productores de Servicios, su caída fue, en términos relativos, más pronunciada (-4,5% vs -3.3%)**. Sin embargo, en aras de discernir los factores explicativos, resulta importante destacar que si la comparación se realiza con el mes de Marzo de 2020, los *Sectores productores de bienes* muestran una menor caída, tanto en términos absolutos como relativos. Así, **esos sectores perdieron 54.741 empleos formales entre Marzo y Noviembre de 2020 (-2,8%), mientras que los *Sectores productores de servicios* perdieron 130.305 (-3,2%)**.

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

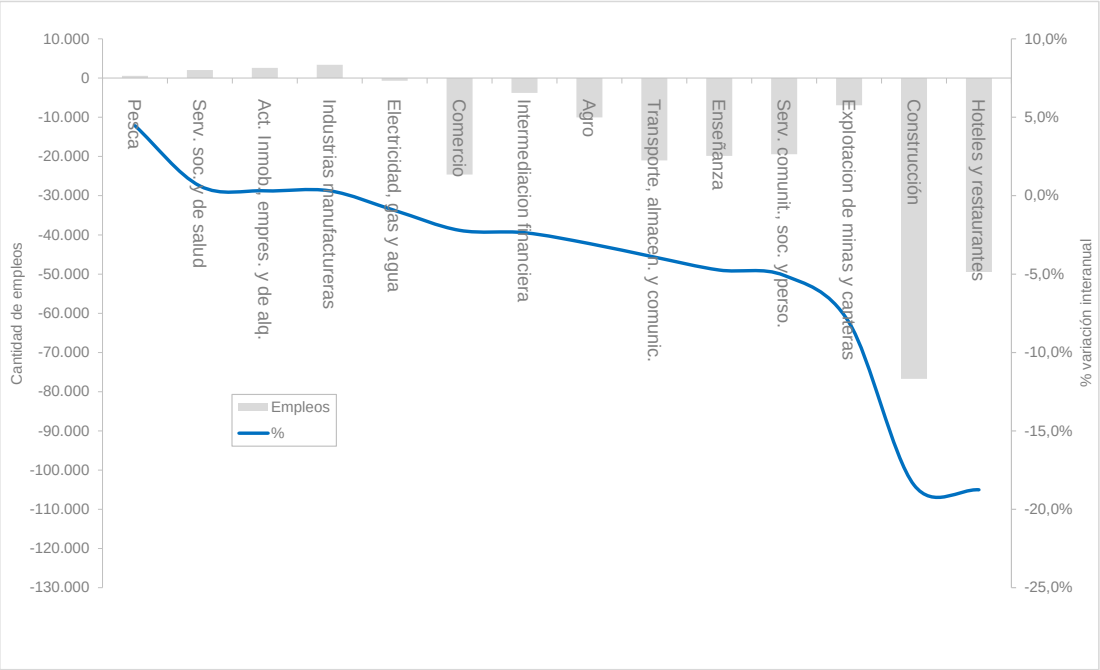


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En términos absolutos, el sector que más empleos formales perdió en el último año fue la *Construcción*, que junto con *Hoteles y restaurantes* fueron los dos que más cayeron en términos porcentuales. Sin embargo, mientras que para Hoteles y restaurantes la caída relevada en los últimos 12 meses fue prácticamente idéntica a la registrada entre Marzo y Noviembre, **en el caso de la *Construcción* fue sensiblemente superior, reflejando así la incidencia de factores adicionales a la pandemia (en particular, el freno de la inversión pública que tuvo lugar a finales de 2019 y principios de 2020)**. Los otros sectores que manifiestan caídas significativamente superiores a la media fueron *Explotación de minas y canteras* y *Servicios sociales, comunitarios y personales*. Las características disímiles de estos sectores dan nuevamente una muestra de la incidencia de factores diversos a la hora de explicar su comportamiento.

Del otro lado, **cuatro sectores contaban ya en Noviembre con más empleados que en 2019: *Pesca*, *Industria manufacturera*, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y *Servicios sociales y de salud***. Aunque sólo dos de ellos (Industria manufacturera y Servicios sociales y de salud) lograron ya recuperar e incluso superar los niveles de Marzo pasado, previos a la pandemia.

Gráfico XXII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación interanual. Noviembre 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 Diciembre 2020[2]

El empleo agregado en la Construcción

Como era esperable en el último mes del año, **el empleo sectorial se contrajo durante Diciembre**. Los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, arrojan un volumen de ocupación de **293.934 puestos de trabajo registrados, un 1,5% por debajo de lo observado en Noviembre último**.

La reducción de Diciembre resulta la primera merma del empleo luego de cuatro meses consecutivos de recuperación y se vincula principalmente a factores estacionales, siendo, de hecho, una **contracción más moderada que la ocurrida en igual mes de años anteriores**.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Diciembre 2019 - 2020 (en cantidad, en pesos y variación %)

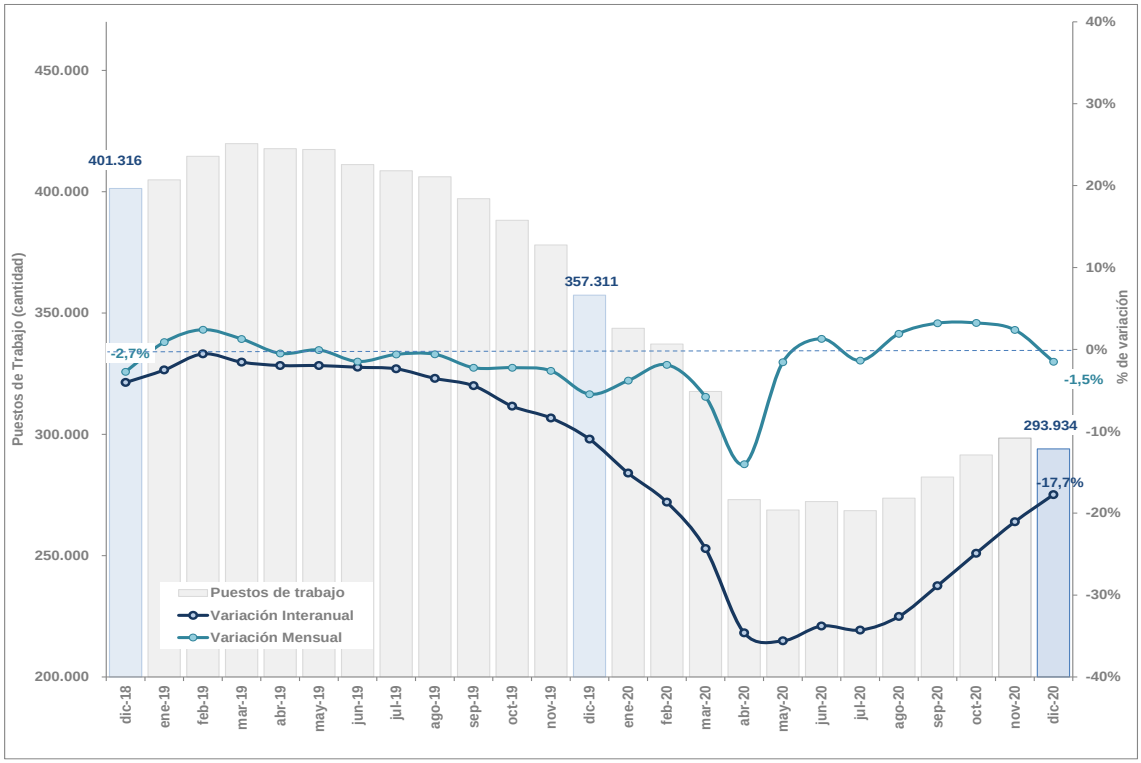
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2019					
Diciembre	357.311	51.362	23.948	-11,0%	56,7%
2020					
Enero	343.671	40.022	17.072	-15,1%	65,0%
Febrero	337.208	41.412	16.973	-18,7%	76,8%
Marzo	317.672	39.100	15.717	-24,3%	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	293.934	65.678	29.877	-17,7%	27,9%
% 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%	32,7%	55,6%	-	-

Nota: La información correspondiente a Diciembre 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 Diciembre 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 las empresas, resultando previsibles correcciones mayores que las habituales.

Pese a la baja registrada en la cantidad de puestos de trabajo respecto de Noviembre, **la comparativa interanual continuó recortando su velocidad de caída y se ubicó en -17,7%, en lo que constituye el ritmo de contracción más bajo desde el inicio de la pandemia** (es necesario remontarse hasta el mes de Enero para encontrar una tasa menor de contracción interanual). Así, si bien aún nos encontramos frente a niveles notables de caída, la tasa registrada en Diciembre implica una intensidad que es prácticamente la mitad de la verificada en Mayo de 2020, que fue del 35,6% (Ver Gráfico I).

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Diciembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)

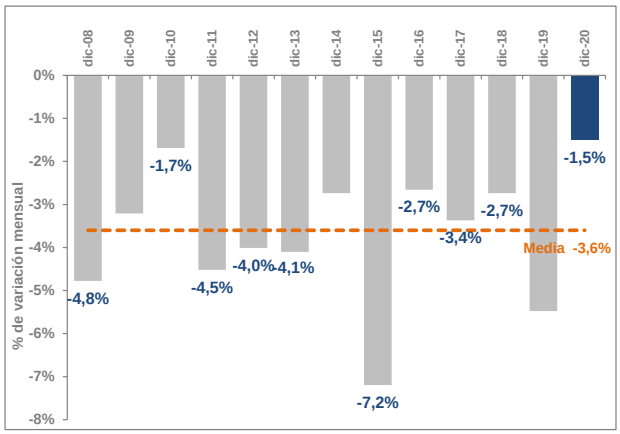


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Como fuera adelantado, si bien resulta un elemento típico de la actividad sectorial el registrar disminuciones en el volumen de ocupación durante el período estival, en esta oportunidad la reducción de puestos de trabajo registrados durante Diciembre resultó moderada en perspectiva a su historial. Como se ilustra en el Gráfico II, **se trata de la contracción de menor magnitud de la serie y supone un ritmo de caída de prácticamente la mitad de la media para los últimos 13 años**.

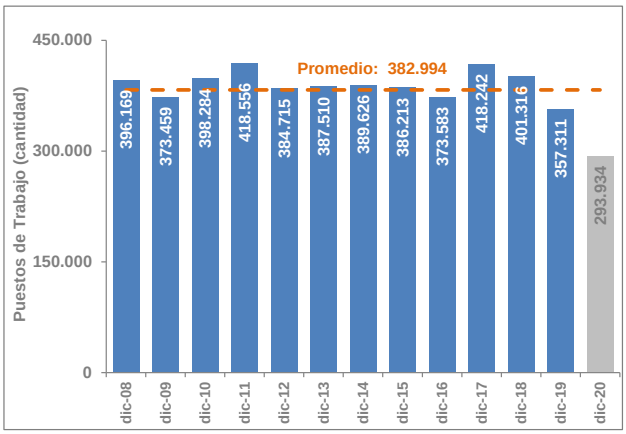
En relación al nivel general de empleo, en tanto, el panorama continúa evidenciando el impacto de la crisis actual. La cantidad de puestos de trabajo registrados se mantiene en mínimos cuando se contrasta con iguales meses de años anteriores y **se ubica un 23,3% por debajo del promedio de los últimos 13 años** (ver Gráfico III).

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Diciembre 2007 / 2020 (en %)



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

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Diciembre 2008 / 2020 (en %)

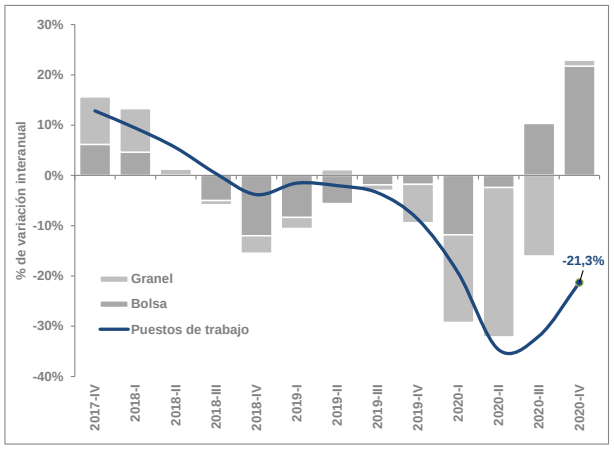


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Con estos resultados **el cuarto trimestre del año culmina con una notable recuperación que llevó al promedio de ocupación para el período a un total de 294.623 puestos de trabajo registrados,** situándose en un nivel del 7,2% superior al verificado en los tres meses anteriores (Ver Gráfico IV).

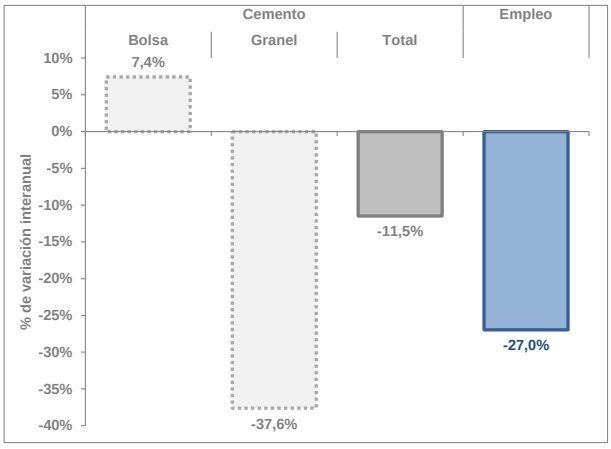
Este comportamiento fue coincidente con lo observado a nivel de otros indicadores de la actividad sectorial, especialmente con el caso del consumo de cemento portland. Como se ilustra en el Gráfico V, el consumo doméstico de este insumo experimentó una recuperación interanual en el final del 2020 la cual, si bien igual que en el trimestre precedente se mantuvo liderada por la modalidad de despachos *en bolsa*, esta vez resultó suficiente para impulsar el empleo sectorial. Para ello el elemento más relevante para entender el fenómeno se encuentra en el comportamiento del cemento *a granel*, típicamente asociado a grandes superficies y obras de infraestructura. El hecho de que los despachos en esta modalidad hayan mostrado un cambio de tendencia (luego de tres trimestres de significativa contracción), marca el inicio de cierta recuperación de los proyectos de medio y gran porte con mayor capacidad relativa para impulsar el incremento en el volumen de ocupación.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de cemento portland por tipo de envase. Variación interanual. Cuarto trimestre 2017 - 2020 (en %)



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

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y consumo de cemento portland por tipo de envase. Variación interanual. Año 2020 (en %)



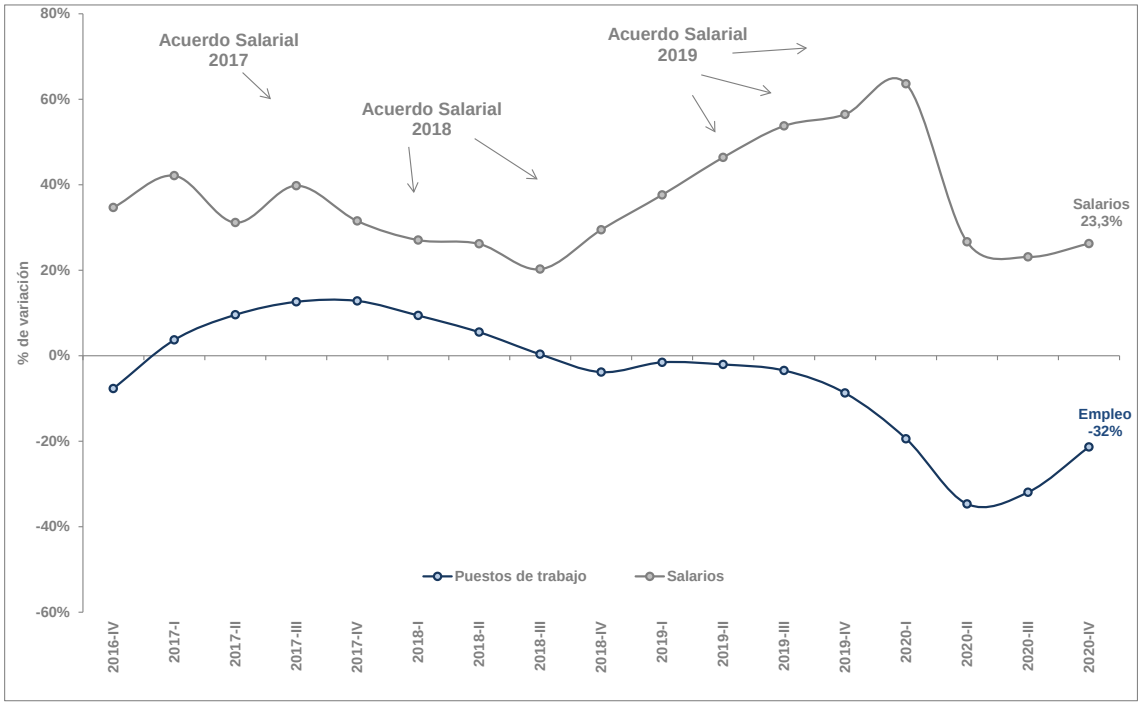
Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante Diciembre ascendió a la suma de $ 65.677,80, marcando un incremento del 40,3% respecto del mes anterior. Este incremento mensual estuvo impulsado por el pago de la proporción correspondiente a la segunda cuota del sueldo anual complementario correspondiente a dicho mes, incluido en la referida media. **Cuando se lo compara con igual mes del año precedente, el ritmo de aumento de**

los salarios nominales fue del 27,9%, marcando una leve desaceleración en relación a lo verificado en Noviembre pasado cuya variación fue del 31,1%. **El cuarto trimestre del año culminó así, con un aumento del 23,3% interanual**, en un año cuya dinámica salarial, al igual que el resto de las dimensiones que hacen a la coyuntura del sector y de la actividad económica en general, se encontró dominada por la evolución de la crisis emergente producida por la pandemia desatada por el COVID-19.

En la construcción en particular, se combinaron los efectos 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 aplicabilidad del pago de las prestaciones no remunerativas, aplicables en aquellos casos en los que el trabajador se hubiera visto impedido de prestar tareas por razones ajenas a su voluntad, que se mantuvieron vigentes hasta el mes de Septiembre (Ver Gráfico VI). Así, la entrada en vigencia del nuevo acuerdo paritario supuso un aliciente que permitió estabilizar el nivel de crecimiento de los salarios hacia fines del 2020 (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección El salario en la Construcción).

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Cuarto trimestre 2016 - 2020 (en %)



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

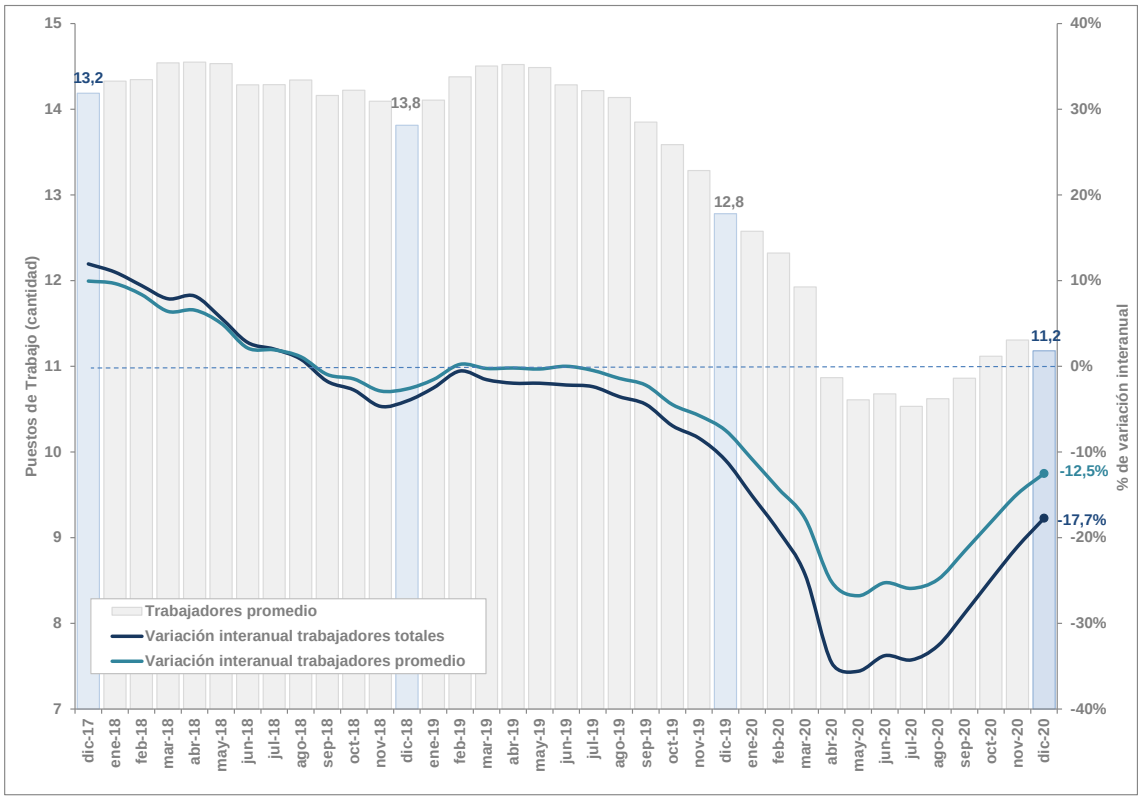
Empleo por tamaño de empresa

El indicador de empleo medio se ubicó en un nivel de 11,2 puestos de trabajo registrados por firma constructora en Diciembre, marcando una leve retracción del 1,1% mensual. Así como es usual observar durante esta época del año, **la caída del volumen general de empleo se explica principalmente por la merma en los planteles medios de las firmas constructoras** y sólo marginalmente por la reducción de la cantidad de empleadores registrados.

Como se ilustra en el Gráfico VII, a pesar de este retroceso el indicador de tamaño de las empresas del sector se mantuvo por sobre lo verificado en Octubre pasado, lo que constituye un dato favorable para pensar la coyuntura del sector.

De igual forma que con lo sucedido con la variación interanual del empleo total, **la comparativa correspondiente al plantel medio de las empresas constructoras registró una nueva desaceleración en el ritmo de caída y se ubicó en Diciembre en el -12,5% interanual** (ver Gráfico VII).

Gráfico VII- Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Diciembre 2017 – 2020 (en cantidad y en %)



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

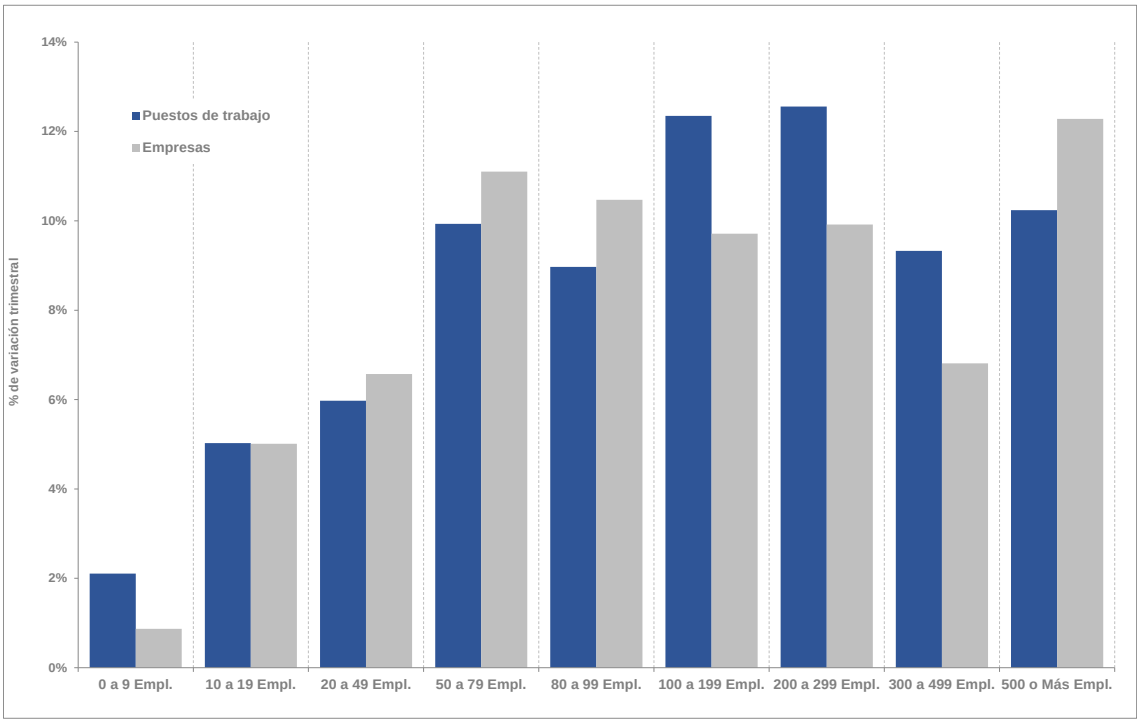
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa Diciembre 2020 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	57.987	51.660,0	76,4%	2,9	19,7%	-2,0%	-6,8%
10 a 19 Empl.	41.448	52.924,0	11,7%	13,4	14,1%	1,9%	-10,8%
20 a 49 Empl.	60.665	58.578,5	7,7%	30,0	20,6%	-1,6%	-17,3%
50 a 79 Empl.	31.646	64.830,6	2,0%	60,6	10,8%	-9,1%	-14,4%
80 a 99 Empl.	14.108	67.260,4	0,6%	86,5	4,8%	3,0%	-26,1%
100 a 199 Empl.	37.991	75.101,7	1,1%	135,0	12,9%	-1,2%	-16,6%
200 a 299 Empl.	18.954	86.434,8	0,3%	241,4	6,4%	7,1%	-11,8%
300 a 499 Empl.	13.648	89.411,3	0,1%	393,6	4,6%	-0,1%	-36,3%
500 o Más Empl.	17.488	109.658,0	0,1%	832,8	5,9%	-5,8%	-43,1%
Total	**293.934**	**65.677,8**	**100,0%**	**11,2**	**100,0%**	**-1,5%**	**-17,7%**

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

El balance del cuarto trimestre del año arroja una recuperación generalizada a lo largo de toda la estructura de establecimientos de la construcción. El crecimiento de los planteles medios marcó la pauta de la mejora en el volumen general de ocupación y se tradujo en desplazamientos de firmas desde los segmentos de menor a los de mayor tamaño. En el Gráfico VIII, se ilustra este panorama y también se refleja la mejora en el segmento de grandes firmas constructoras (aquellos establecimientos de 500 o más empleados), hecho impulsado por la recuperación de la cantidad de establecimientos registrados.

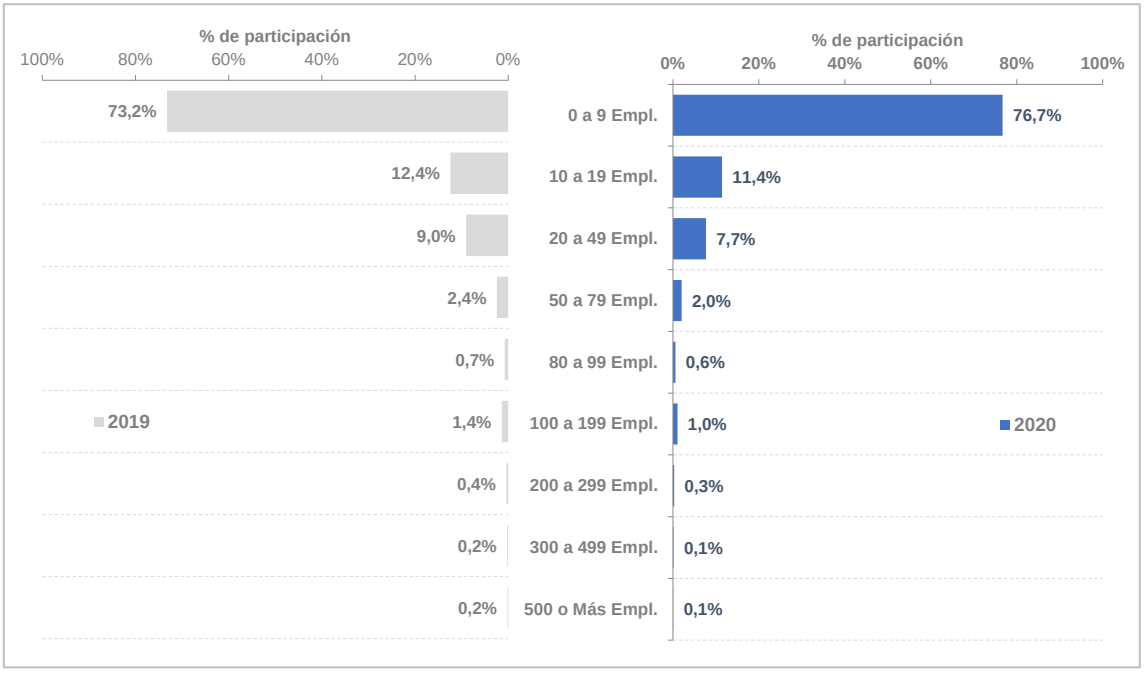
Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación trimestral. Cuarto trimestre 2020 (en %)



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

Los efectos de la crisis atravesada a lo largo del año respecto de la estructura del empleo sectorial se ilustra en el gráfico que se observa continuación. Así, el 2020 se caracterizó por una reducción del tamaño relativo de los establecimientos registrados en el sector de la construcción, **aumentando la importancia de las firmas de hasta 9 empleados que pasaron de representar el 73,2% del total de empleadores registrados en 2019 a alcanzar una participación del 76,7% en 2020**. En contraste, en igual período, **las firmas de 500 o más puestos de trabajo registrados disminuyeron a la mitad su relevancia sobre el total de empresas constructoras** (Ver Gráfico IX).

Gráfico IX - Construcción Empresas según tamaño. Participación sobre el total. Años 2019 – 2020 (en %)

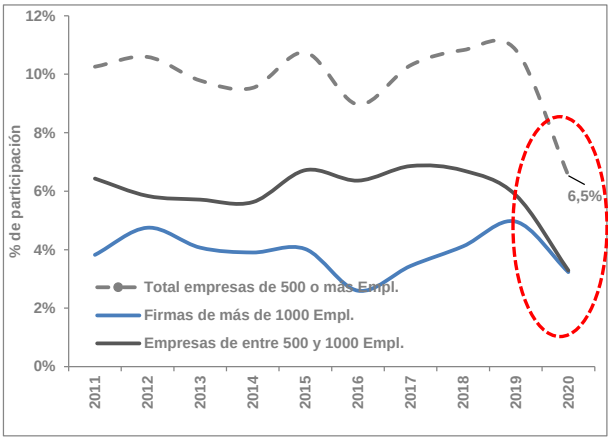


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Similar fue el retroceso que este tipo de establecimientos tuvo en materia de participación sobre el total de la estructura del empleo sectorial. Como se ilustra en el Gráfico X, **considerando el promedio para todo el año 2020, las grandes empresas constructoras (firmas de 500 o más empleados), representaron el 6,5% del total de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, participación que apenas supera la mitad del nivel observado un año atrás, que fue del 10,8%**. En esto resultó especialmente importante la merma en las firmas de 1.000 o más empleados, principalmente afectadas por la coyuntura del año bajo análisis.

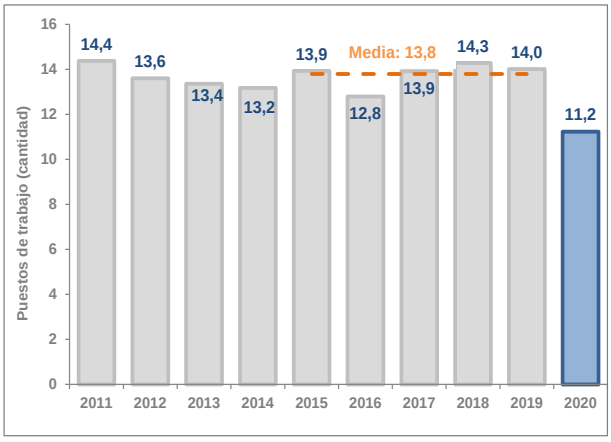
Así, **el 2020 culmina con un nivel de empleo medio de 11,2 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, cifra que se ubica un 18,6% por debajo del promedio de la última década** y que constituye un nuevo mínimo para la serie histórica (iniciada a mediados del 2010), ver Gráfico XI.

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Años 2011 – 2020 (en %)



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

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Diciembre (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

En coincidencia con el carácter estacional de la dinámica de Diciembre, la merma se verificó en la amplia mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional. **Fueron apenas 6 las jurisdicciones que escaparon al signo contractivo (Formosa, Jujuy, Salta, Tierra del Fuego, Chubut y Tucumán), dos de las cuales pertenecen a la Patagonia**, región en donde por motivos climatológicos la actividad sectorial suele mejorar en verano.

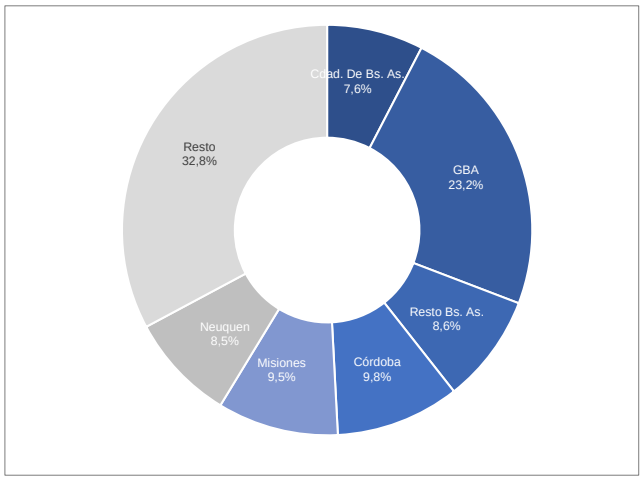
Como se ilustra en el Gráfico XII, los distritos que conforman el Gran Buenos Aires resultaron protagonistas en materia de reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados en Diciembre. **Casi un cuarto de la caída bruta de empleo sectorial en el mes bajo análisis se explica por lo acontecido en ese distrito acompañado, aunque de manera sensiblemente más moderada, por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por el resto de las grandes jurisdicciones**. A nivel regional, tan sólo **el Noroeste Argentino se mantuvo en una situación similar a la de Noviembre** (ver Gráfico XIII). **Las provincias del NEA tuvieron en conjunto una merma del 3,7% mensual,** al tiempo que **las regiones de mayor peso en la estructura del empleo sectorial (Metropolitana y Centro) registraron caídas en torno a la media nacional (-1,4% y -1,5%, respectivamente)**.

Cuadro III - Construcción Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Julio - Diciembre 2020 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	Diciembre 2020	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	50.480	51.095	52.812	54.336	57.423	57.039	-0,7%	-21,8%	-30,5%
Buenos Aires	76.457	77.857	80.837	83.782	85.837	84.234	-1,9%	-20,1%	-28,4%
GBA	49.223	49.852	51.721	53.761	55.621	54.451	-2,1%	-19,4%	-28,8%
Resto Bs. As.	27.234	28.005	29.116	30.021	30.216	29.783	-1,4%	-21,4%	-27,8%
Catamarca	1.454	1.533	1.567	1.758	1.780	1.747	-1,9%	0,6%	-16,6%
Chaco	3.103	3.412	3.652	3.885	4.003	3.904	-2,5%	-0,3%	-24,3%
Chubut	7.259	7.348	7.727	7.748	7.472	7.677	2,7%	-11,2%	-11,7%
Córdoba	18.616	19.551	20.582	20.968	21.220	20.727	-2,3%	-10,9%	-30,0%
Corrientes	4.549	4.733	5.058	5.177	5.157	4.985	-3,3%	2,0%	-12,9%
Entre Ríos	5.262	5.480	5.522	5.692	5.775	5.729	-0,8%	-5,2%	-24,1%
Formosa	2.919	2.991	3.017	3.135	3.346	3.402	1,7%	-1,0%	-18,5%
Jujuy	2.468	2.403	2.373	2.603	2.765	2.782	0,6%	-13,7%	-27,3%
La Pampa	1.946	1.917	2.053	2.141	2.105	2.016	-4,2%	-8,9%	-20,0%
La Rioja	752	814	784	970	964	944	-2,1%	-21,7%	-43,0%
Mendoza	8.493	8.436	8.547	8.512	8.706	8.530	-2,0%	-31,8%	-38,4%
Misiones	5.351	5.646	6.308	6.601	6.526	6.044	-7,4%	-14,5%	-24,3%
Neuquén	9.516	9.941	10.137	10.597	10.719	10.291	-4,0%	-19,9%	-23,2%
Río Negro	5.903	5.834	6.059	6.244	6.241	6.093	-2,4%	-6,0%	-12,6%
Salta	5.651	5.756	5.706	5.879	5.957	6.174	3,6%	-15,5%	-18,8%
San Juan	6.229	6.387	6.743	7.166	7.243	7.105	-1,9%	-8,7%	-27,6%
San Luis	2.611	2.544	2.475	2.368	2.404	2.377	-1,1%	-28,3%	-36,7%
Santa Cruz	4.160	4.238	4.351	4.601	4.686	4.527	-3,4%	-2,0%	0,8%
Santa Fe	27.567	28.074	28.343	28.925	29.413	29.052	-1,2%	-16,3%	-24,5%
Sgo. del Estero	5.876	5.797	5.961	6.201	6.162	6.080	-1,3%	-7,1%	-13,1%
Tierra del Fuego	1.047	1.011	1.118	1.202	1.303	1.336	2,6%	-29,6%	-35,0%
Tucumán	7.279	7.494	7.385	7.460	7.510	7.531	0,3%	-16,6%	-20,2%
Sin Asignar	3.610	3.388	3.296	3.554	3.713	3.608	-2,8%	-42,3%	-42,8%
Total	**268.558**	**273.680**	**282.413**	**291.505**	**298.430**	**293.934**	**-1,5%**	**-17,7%**	**-27,0%**

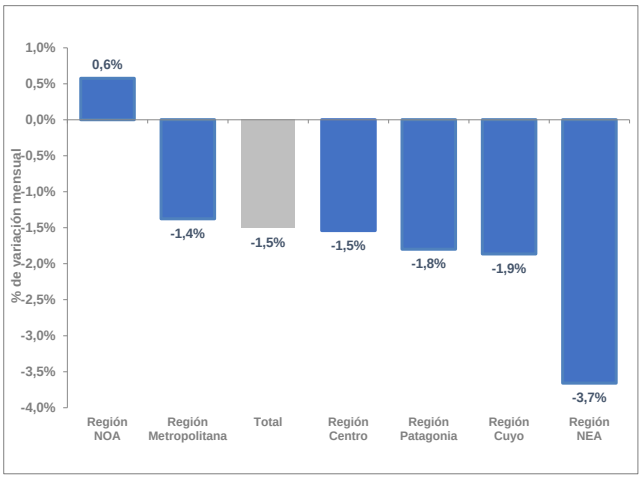
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Diciembre 2020 (en %)



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

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo por región. Variación mensual. Diciembre 2020 (en %)

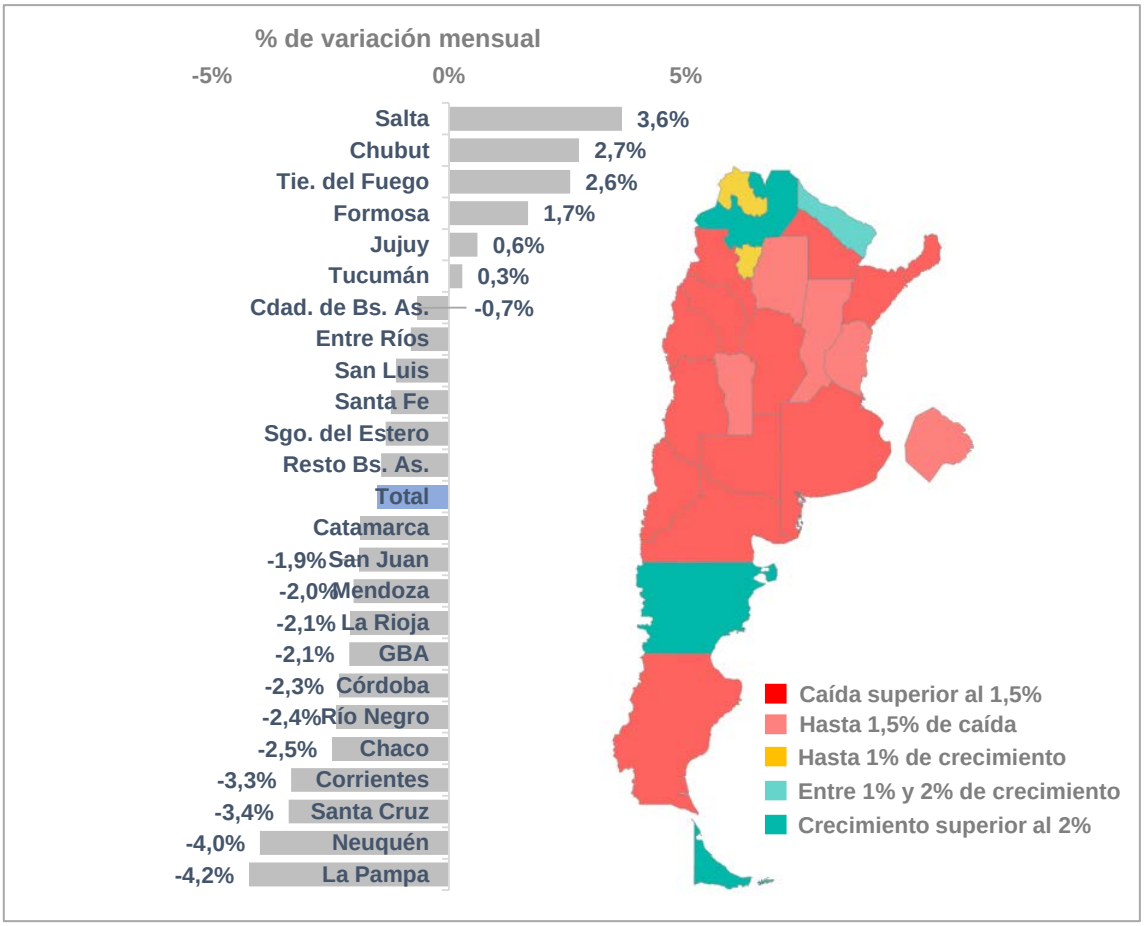


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Este panorama de contracción generalizada se ilustra en el Gráfico XIV en el cual puede observarse que, como fuera adelantado, **tan sólo 6 jurisdicciones escaparon a la tendencia contractiva, cuatro de ellos arrojando incrementos (Salta 3,6%, Chubut 2,7%, Tierra del Fuego 2,6% y Formosa 1,7%) y dos manteniendo un nivel similar al verificado en Noviembre de 2020 (Jujuy 0,6% y Tucumán 0,3%)**.

En el extremo opuesto se encuentran **las Provincias de La Pampa, Neuquén, Santa Cruz y Corrientes, con caídas que más que duplicaron la media nacional**.

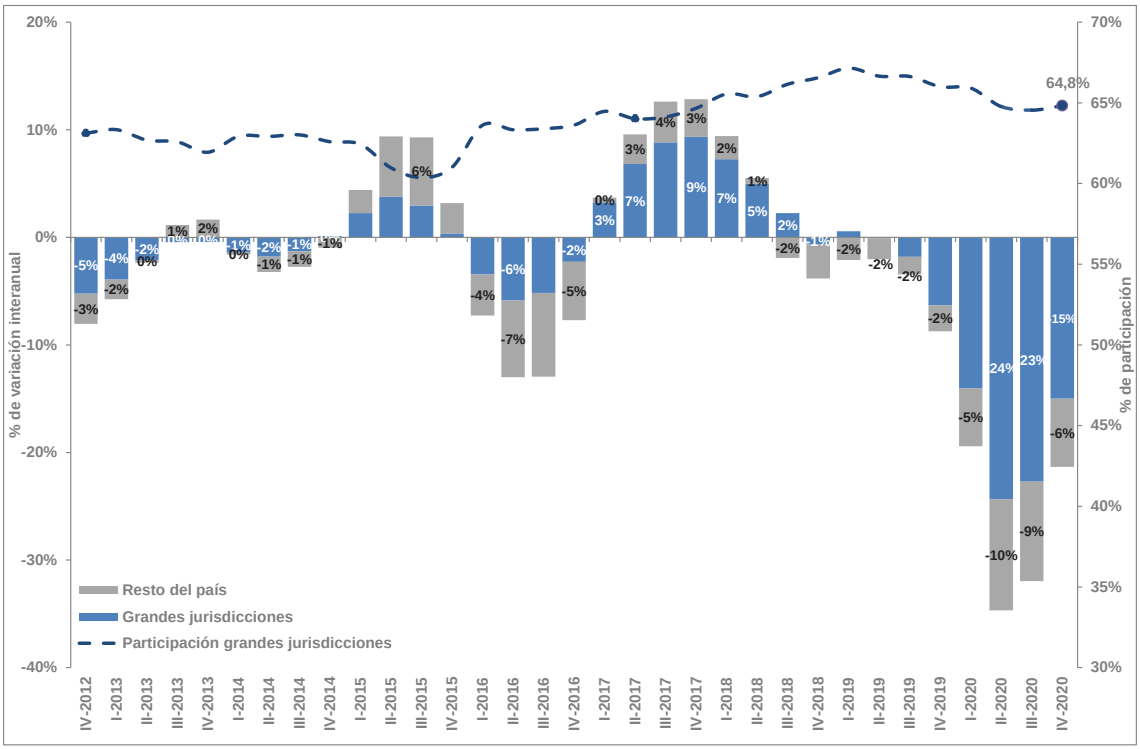
Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Diciembre 2020 (en cantidad y en %)



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

El cuarto trimestre del año culmino con una mejor performance relativa en todo el país. Como se ilustra en el Gráfico XV, el recorte en la tasa de caída interanual observado a nivel agregado se explicitó tanto por lo acontecido en las *Grandes jurisdicciones* como en el *Resto del país*. Así, **no se verificaron cambios sustanciales en la participación de las *Grandes jurisdicciones* sobre la estructura del empleo sectorial, permaneciendo en un nivel de 64,8%, similar al del período precedente**. Cabe destacar que, como se analizara en ediciones anteriores del presente Informe, la participación de estos distritos en el volumen de empleo registrado de la construcción ha ido mermando a lo largo de 2019 y 2020, recortando 2,3 p.p. desde su máximo registrado a inicios del 2019, por lo que se ubica ahora en niveles más próximos a la media histórica.

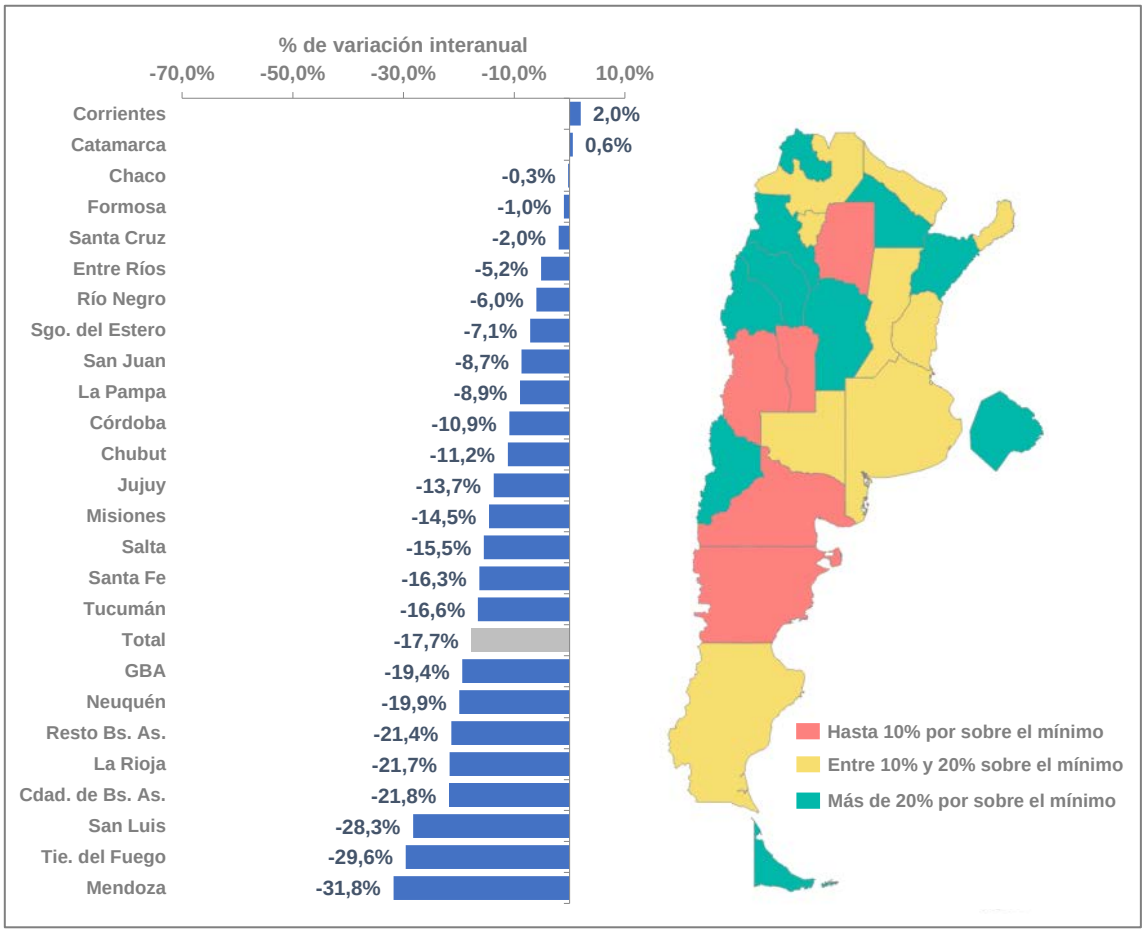
Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo en las Grandes Jurisdicciones y Resto del país. Contribución a la variación interanual y participación sobre el total. Cuarto trimestre 2012 - 2020 (en %)



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

El panorama de más largo plazo nos muestra que, **pese a que la dinámica interanual se mantenga en signo negativo, el momento de mayor impacto de la crisis ya parece superado**. Así, como se ilustra en el Gráfico XVI, si bien casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un volumen de ocupación inferior al registrado en igual mes de 2019 (sector izquierdo del Gráfico), en la mayoría se observa una recuperación con relación a los mínimos históricos.

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. Diciembre 2020 (en % y en cantidad)



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

El salario en la Construcción

El salario promedio percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Diciembre ascendió a la suma de $ 65.677,80, marcando un aumento del 40,3% respecto del mes anterior. Este incremento mensual estuvo impulsado por el pago del proporcional correspondiente a la segunda cuota del sueldo anual complementario.

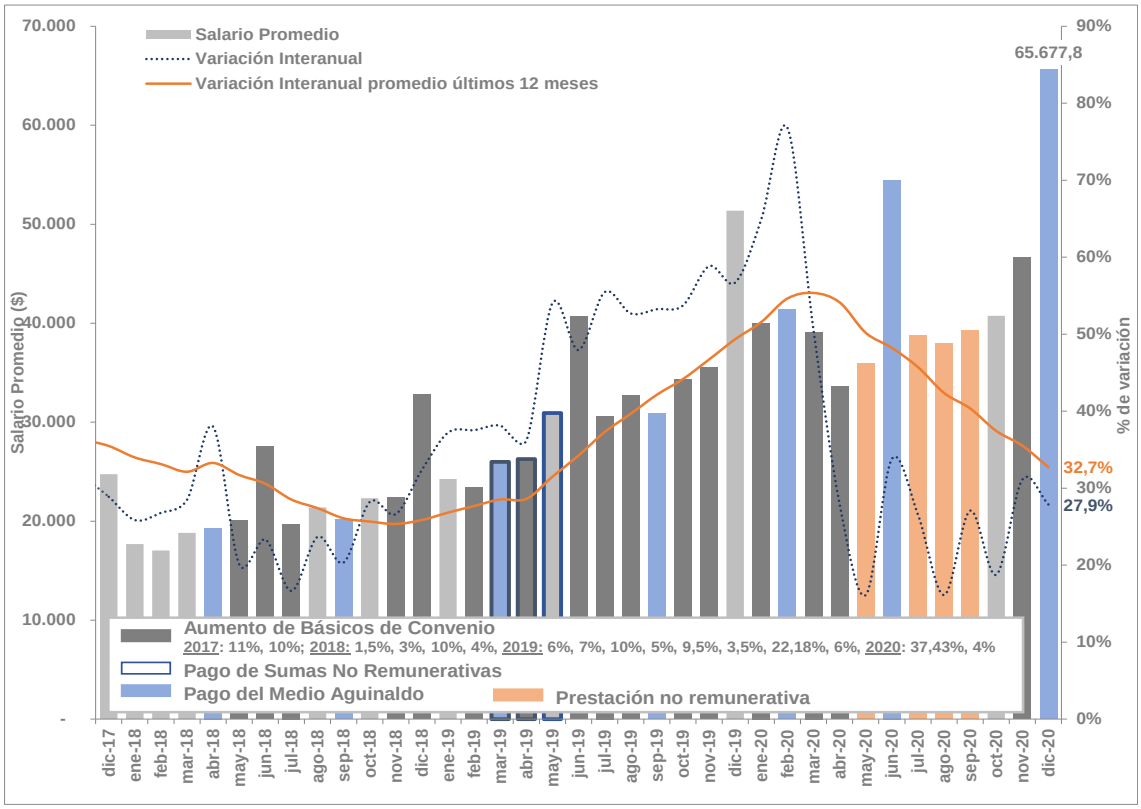
La comparativa interanual marcó un incremento del 27,9% y, de esta manera, una nueva desaceleración de la pauta de aumento de la media salarial nominal. Esta evolución resultaba esperable toda vez que el impulso observado en Noviembre se explicó principalmente por el impacto positivo de la nueva pauta negociada en el ámbito paritario.

En este sentido cabe recordar que este último acuerdo, alcanzado a finales del mes de Octubre, estableció dos nuevos incrementos: **el primero del 25% aplicable en Noviembre y el segundo del 33% a partir de Febrero de 2021**. En ambos casos, los aumentos 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 donde 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 en adelante fueron los primeros en los que no estuvo vigente 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 hubiera percibido 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).

La mejora en el nivel nominal de la media de las remuneraciones en relación con los meses precedentes resultó suficiente para generar un efecto positivo en la dinámica interanual de los salarios, pero **no para alterar la tendencia de mediano plazo que se ubicó en un 32,7%,** manteniendo su performance de desaceleración.

Gráfico XVII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Diciembre 2017 – 2020 (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.

Como es habitual observar en los meses de pago de medio aguinaldo, se produjo un intenso desplazamiento de trabajadores desde las franjas de menor hacia las de mayor remuneración relativa. Naturalmente, este indicador de estructura de la ocupación sectorial por franja salarial resulta afectado por variaciones en el promedio de los salarios percibidos por los trabajadores del sector, lo que se tradujo en una **duplicación mensual del número de empleados de la construcción que alcanzaron una media de remuneraciones igual o superior a los $54.000** (ver Cuadro IV).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Julio - Diciembre 2020 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	Diciembre 2020	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $5.999	11.221	11.046	11.658	10.951	10.477	7.404	-29,3%	-49,4%
Entre $6.000 y $13.999	19.331	20.169	21.413	22.232	19.766	13.526	-31,6%	-47,2%
Entre $14.000 y $15.999	19.331	20.169	21.413	22.232	19.766	13.526	-32,0%	-51,9%
Entre $16.000 y $23.999	31.966	33.653	32.390	31.582	28.293	16.906	-40,2%	-60,8%
Entre $24.000 y $29.999	41.514	44.589	42.869	41.983	21.184	15.046	-29,0%	-56,7%
Entre $30.000 y $37.999	52.074	58.425	56.505	57.801	55.776	33.040	-40,8%	-25,9%
Entre $38.000 y $45.999	38.710	39.026	42.593	44.495	52.329	28.145	-46,2%	-30,8%
Entre $46.000 y $53.999	26.571	22.488	25.519	25.975	35.316	29.606	-16,2%	-17,2%
Más de $54.000	40.932	37.770	42.793	49.355	70.164	146.556	108,9%	32,2%
Total	**268.558**	**273.680**	**282.413**	**291.505**	**298.430**	**293.934**	**-1,5%**	**-17,7%**

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

El análisis de la dinámica salarial según tamaño de firma reflejó también los efectos del pago del medio aguinaldo. **La expansión mensual de la media de las remuneraciones se verificó a lo largo de toda la estructura de firmas constructoras, con una mayor intensidad relativa en las empresas de 200 o más trabajadores registrados**. En este caso, a las consideraciones específicas realizadas con relación al impacto del pago correspondiente al segundo tramo del sueldo anual complementario se agregan las propias de este indicador, afectado por el desplazamiento de firmas entre segmentos conforme varían sus tamaños de plantel.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Julio – Diciembre 2020 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	Diciembre 2020	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	32.043,4	31.747,1	32.346,1	33.432,7	37.013,8	51.660,0	39,6%	32,4%
10 a 19 Empl.	32.542,5	31.860,8	32.656,1	33.426,9	38.045,1	52.924,0	39,1%	34,0%
20 a 49 Empl.	35.675,9	34.955,2	35.696,0	36.657,0	41.213,0	58.578,5	42,1%	34,6%
50 a 79 Empl.	38.681,6	37.897,0	39.134,5	39.536,2	45.387,0	64.830,6	42,8%	31,7%
80 a 99 Empl.	40.973,2	37.182,7	37.695,7	40.353,8	46.702,2	67.260,4	44,0%	40,7%
100 a 199 Empl.	44.115,0	43.496,2	43.742,4	45.536,2	52.843,4	75.101,7	42,1%	39,1%
200 a 299 Empl.	49.155,4	47.213,6	49.182,4	51.753,9	59.528,1	86.434,8	45,2%	26,1%
300 a 499 Empl.	44.990,3	46.178,3	49.941,8	53.425,6	61.492,8	89.411,3	45,4%	44,0%
500 o Más Empl.	58.133,2	55.068,5	61.028,3	64.388,4	76.577,5	109.658,0	43,2%	44,0%
Total	**38.764,0**	**37.918,0**	**39.223,9**	**40.754,7**	**46.641,5**	**65.677,8**	**40,8%**	**27,9%**

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

En términos territoriales se replica lo comentado a nivel agregado. Los salarios nominales muestran una expansión mensual en Diciembre pero que no altera la performance de desaceleración interanual. Así, como se ilustra en el Cuadro VI, **el ritmo de crecimiento registrado en Diciembre es inferior al acumulado a lo largo de los 12 meses del 2020 en casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional, con las únicas excepciones de las Provincias de Formosa, La Pampa, Tierra del Fuego y Salta**.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Diciembre 2020 (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.	57.039	44.166,0	19,4%	-0,7%	-21,8%	41,4%	28,0%	29,8%
Buenos Aires	84.234	67.114,7	28,7%	-1,9%	-20,1%	42,4%	25,9%	30,1%
GBA	54.451	63.054,4	18,5%	-2,1%	-19,4%	42,8%	29,6%	32,3%
Resto Bs. As.	29.783	74.538,1	10,1%	-1,4%	-21,4%	41,7%	20,7%	26,8%
Catamarca	1.747	51.917,7	0,6%	-1,9%	0,6%	35,3%	25,8%	33,8%
Chaco	3.904	56.896,3	1,3%	-2,5%	-0,3%	37,9%	25,8%	37,1%
Chubut	7.677	102.569,0	2,6%	2,7%	-11,2%	51,1%	26,6%	27,5%
Córdoba	20.727	54.654,1	7,1%	-2,3%	-10,9%	39,3%	25,7%	28,3%
Corrientes	4.985	56.239,6	1,7%	-3,3%	2,0%	36,1%	36,0%	50,2%
Entre Ríos	5.729	68.825,1	1,9%	-0,8%	-5,2%	47,8%	37,0%	38,3%
Formosa	3.402	60.106,3	1,2%	1,7%	-1,0%	38,7%	49,9%	44,0%
Jujuy	2.782	61.658,4	0,9%	0,6%	-13,7%	35,9%	22,5%	29,9%
La Pampa	2.016	74.025,8	0,7%	-4,2%	-8,9%	50,0%	44,5%	39,4%
La Rioja	944	63.162,6	0,3%	-2,1%	-21,7%	41,9%	26,4%	43,3%
Mendoza	8.530	61.505,6	2,9%	-2,0%	-31,8%	42,9%	37,3%	37,7%
Misiones	6.044	57.110,3	2,1%	-7,4%	-14,5%	35,0%	37,2%	44,8%
Neuquén	10.291	71.899,4	3,5%	-4,0%	-19,9%	38,5%	23,9%	26,0%
Río Negro	6.093	70.911,3	2,1%	-2,4%	-6,0%	40,1%	30,5%	36,9%
Salta	6.174	59.926,5	2,1%	3,6%	-15,5%	43,4%	26,5%	25,1%
San Juan	7.105	69.717,6	2,4%	-1,9%	-8,7%	36,8%	30,9%	52,3%
San Luis	2.377	66.510,1	0,8%	-1,1%	-28,3%	41,2%	24,5%	39,4%
Santa Cruz	4.527	139.827,0	1,5%	-3,4%	-2,0%	38,9%	31,7%	28,6%
Santa Fe	29.052	58.941,3	9,9%	-1,2%	-16,3%	36,4%	27,7%	36,3%
Sgo. del Estero	6.080	67.139,2	2,1%	-1,3%	-7,1%	49,7%	31,7%	38,2%
Tie. del Fuego	1.336	95.900,2	0,5%	2,6%	-29,6%	32,9%	29,0%	27,2%
Tucumán	7.531	45.909,4	2,6%	0,3%	-16,6%	43,2%	32,1%	34,5%
Sin Asignar	3.608	59.424,2	1,2%	-2,8%	-42,3%	28,3%	10,0%	17,0%
Total	**293.934**	**65.677,8**	**100,0%**	**-1,5%**	**-17,7%**	**40,8%**	**27,9%**	**32,7%**

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

La evolución del salario real[3]

La pauta de los precios al consumidor marcó un nuevo repunte en Diciembre, en lo que no sólo representó un **ritmo mensual de crecimiento mayor al observado en Noviembre pasado sino que constituyó el más elevado del último semestre**.

[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.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real. Diciembre 2018 - 2020 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

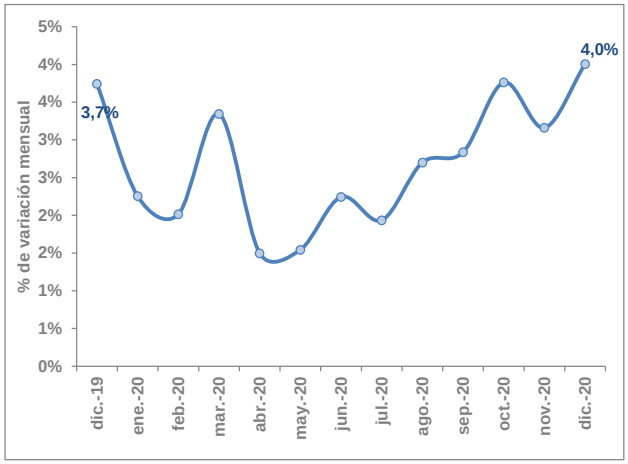
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2018					
Diciembre	32.773,4	184,3	32,4%	47,6%	-10,3%
2019					
Enero	24.262,0	189,6	37,2%	49,3%	-8,1%
Febrero	23.422,3	196,8	37,5%	51,3%	-9,1%
Marzo	25.982,0	206,0	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	295,7	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%
% 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 Diciembre 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

El índice de Precios al Consumidor Urbano (PCNu-INDEC) se ubicó en Diciembre en 385,9 puntos básicos, incrementándose un 4,0% mensual. El referido aumento es 0,8 p.p mayor al registrado en Noviembre, resultando el mayor incremento del último año. Hay que remontarse al mes de Noviembre de 2019 para encontrar un ritmo de crecimiento superior (ver Gráfico XVIII).

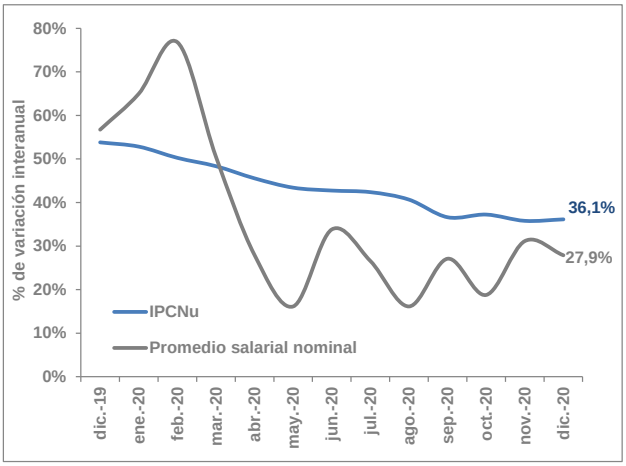
En este marco, la comparativa interanual que venía exhibiendo una tendencia de desaceleración, se estabilizó en torno a un aumento del 36,1% interanual. Como se ilustra en el Gráfico XIX, **la brecha con relación a la evolución de las remuneraciones nominales se mantuvo, dando lugar a una nueva caída de los salarios reales** (ver Gráfico XIX).

Gráfico XVIII - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Diciembre 2019 – 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

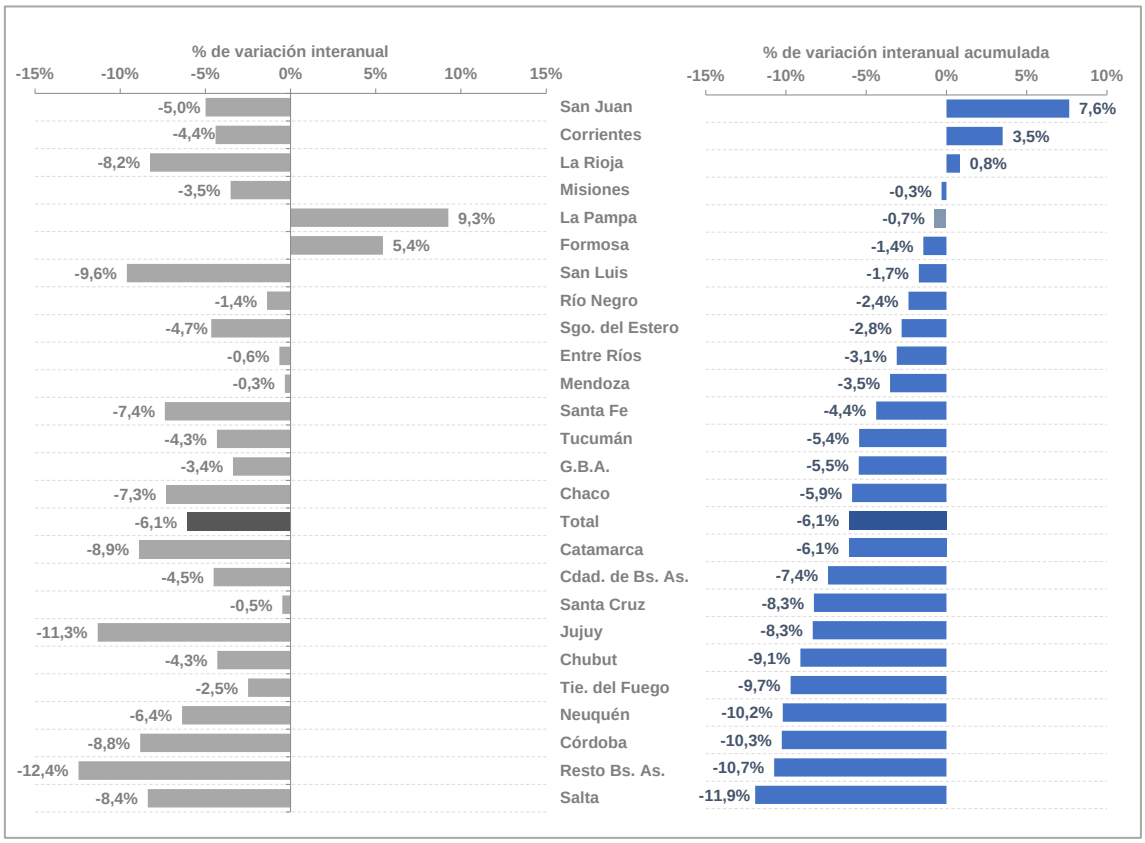
Gráfico XIX - Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Diciembre 2019 – 2020 (en %)



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

Para la comparativa interanual por distrito, el balance continuó siendo mayoritariamente contractivo. **Apenas 2 jurisdicciones escaparon a esta tendencia en el acumulado para todo el 2020: San Juan, que marcó un incremento del 7,5% interanual y Corrientes,** donde igual contraste arrojó una expansión del orden del 3,5%.

Gráfico XX – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Diciembre 2020 (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. Diciembre 2020 (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.	44.166,0	34,1%	42,8%	-4,5%	-7,4%
Buenos Aires	67.114,7				
GBA	63.054,4	34,1%	42,8%	-3,4%	-5,5%
Resto Bs. As.	74.538,1	37,9%	44,4%	-12,4%	-10,7%
Catamarca	51.917,7	38,1%	44,7%	-8,9%	-6,1%
Chaco	56.896,3	42,2%	46,1%	-8,9%	-5,9%
Chubut	102.569,0	32,3%	43,5%	-4,3%	-9,1%
Córdoba	54.654,1	37,9%	44,4%	-8,8%	-10,3%
Corrientes	56.239,6	42,2%	46,1%	-4,4%	3,5%
Entre Ríos	68.825,1	37,9%	44,4%	-0,6%	-3,1%
Formosa	60.106,3	42,2%	46,1%	5,4%	-1,4%
Jujuy	61.658,4	38,1%	44,7%	-11,3%	-8,3%
La Pampa	74.025,8	32,3%	43,5%	9,3%	-0,7%
La Rioja	63.162,6	37,8%	45,1%	-8,2%	0,8%
Mendoza	61.505,6	37,8%	45,1%	-0,3%	-3,5%
Misiones	57.110,3	42,2%	46,1%	-3,5%	-0,3%
Neuquen	71.899,4	32,3%	43,5%	-6,4%	-10,2%
Río Negro	70.911,3	32,3%	43,5%	-1,4%	-2,4%
Salta	59.926,5	38,1%	44,7%	-8,4%	-11,9%
San Juan	69.717,6	37,8%	45,1%	-5,0%	7,6%
San Luis	66.510,1	37,8%	45,1%	-9,6%	-1,7%
Santa Cruz	139.827,0	32,3%	43,5%	-0,5%	-8,3%
Santa Fe	58.941,3	37,9%	44,4%	-7,4%	-4,4%
Sgo. del Estero	67.139,2	38,1%	44,7%	-4,7%	-2,8%
Tie. del Fuego	95.900,2	32,3%	43,5%	-2,5%	-9,7%
Tucumán	45.909,4	38,1%	44,7%	-4,3%	-5,4%
Sin Asignar	59.424,2	36,1%	43,8%	-	-
Total	**65.677,8**	**36,1%**	**43,8%**	**-6,1%**	**-6,1%**

Nota: La información correspondiente a Diciembre 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]

Al igual que en casi todos los meses previos del año con excepción de Enero, en Noviembre se registró una merma interanual de la superficie permisada para la construcción a nivel nacional, acelerando levemente el ritmo respecto al mes precedente.

El análisis por zonas del país, con datos a Octubre, muestra que sólo siete Municipios de los sesenta relevados por el INDEC incrementaron los metros incluidos en sus permisos de edificación en los primeros diez meses de 2020 respecto a igual periodo de 2019.

Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 60 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Noviembre 2019 – 2020 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2019			
Noviembre	792.843	26,7%	7,9%
Diciembre	910.350	49,2%	11,0%
2020			
Enero	655.876	12,0%	12,0%
Febrero	555.496	-19,0%	-4,7%
Marzo	465.941	-13,6%	-7,4%
Abril	74.531	-89,8%	-31,1%
Mayo	242.163	-73,1%	-42,1%
Junio	415.685	-48,0%	-43,2%
Julio	408.036	-51,8%	-44,6%
Agosto	560.900	-26,7%	-42,3%
Septiembre	426.829	-31,6%	-41,2%
Octubre	511.858	-33,7%	-40,4%
Noviembre	517.712	-34,7%	-39,9%
Acumulado Ene - Nov '16	**7.178.187**		**-**
Acumulado Ene - Nov '17	**8.060.744**	**12,3%**	**-**
Acumulado Ene - Nov '18	**7.450.826**	**-7,6%**	**-**
Acumulado Ene - Nov '19	**8.040.984**	**7,9%**	**-**
Acumulado Ene - Nov '20	**4.835.027**	**-39,9%**	**-**

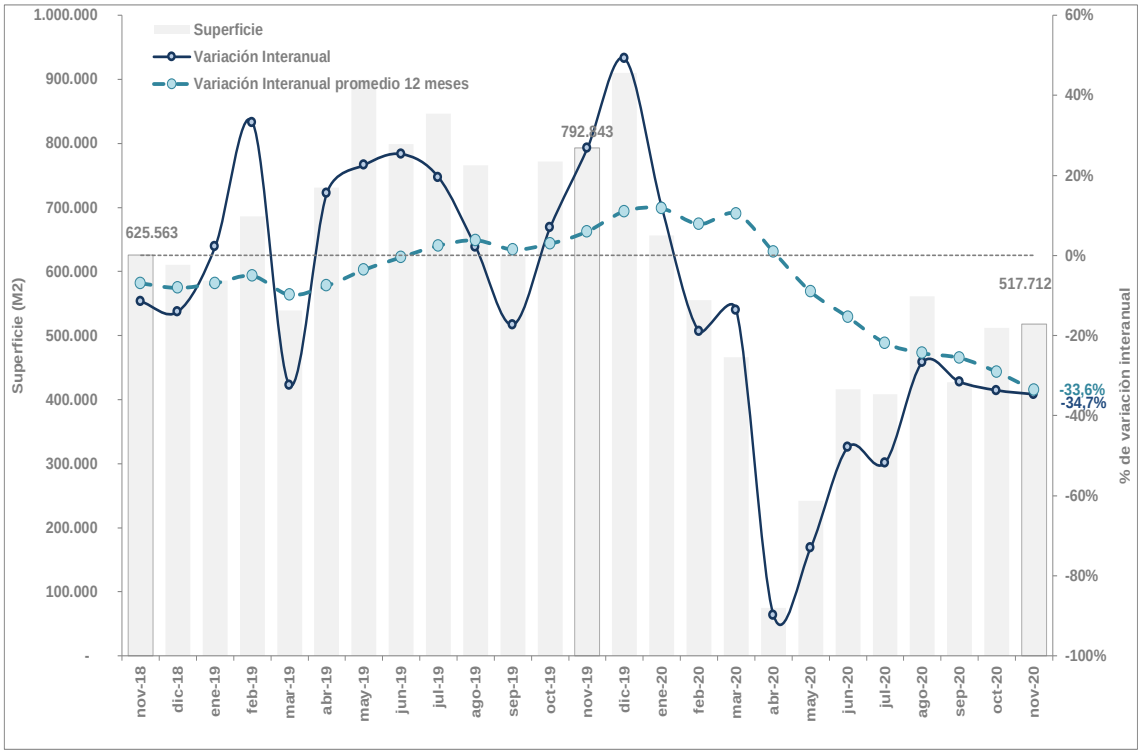
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

A nivel país, **considerando la muestra de 60 Municipios relevada por el INDEC, fueron permisados 517.712 metros cuadrados en el mes de Diciembre de 2020**. Esta cifra se encuentra prácticamente en línea con lo verificado en el mes precedente e implica una **reducción del 34,7% interanual** (Cuadro I), profundizando apenas el ritmo de caída respecto al registro de Octubre. **Para los primeros once meses del año, la caída acumulada resulta del 39,9%** (Gráfico II). Por su parte, la variación promedio de doce meses en la superficie permisada a nivel nacional, que se lee como la tendencia de mediano plazo, muestra una nueva caída en el mes, alcanzando el -33,6% (Gráfico I).

[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.

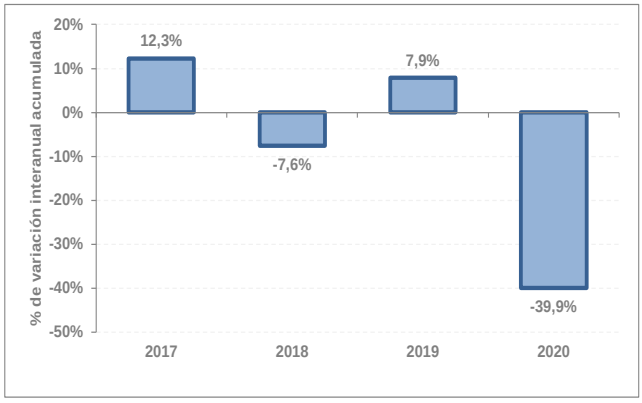
[5] En el mes de Agosto de 2018 la serie de permisos de edificación sufrió un cambio en la composición de los municipios incluidos, pasando de ser 41 a 60. En la presente sección se utilizarán como base los meses publicados por el organismo para la nueva serie de 60 municipios para la que se cuenta con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

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 %)



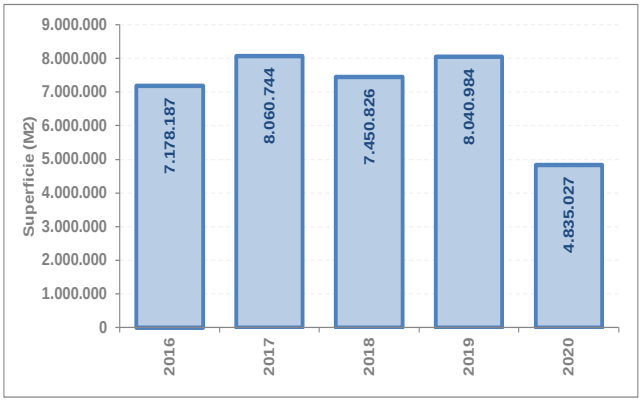
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



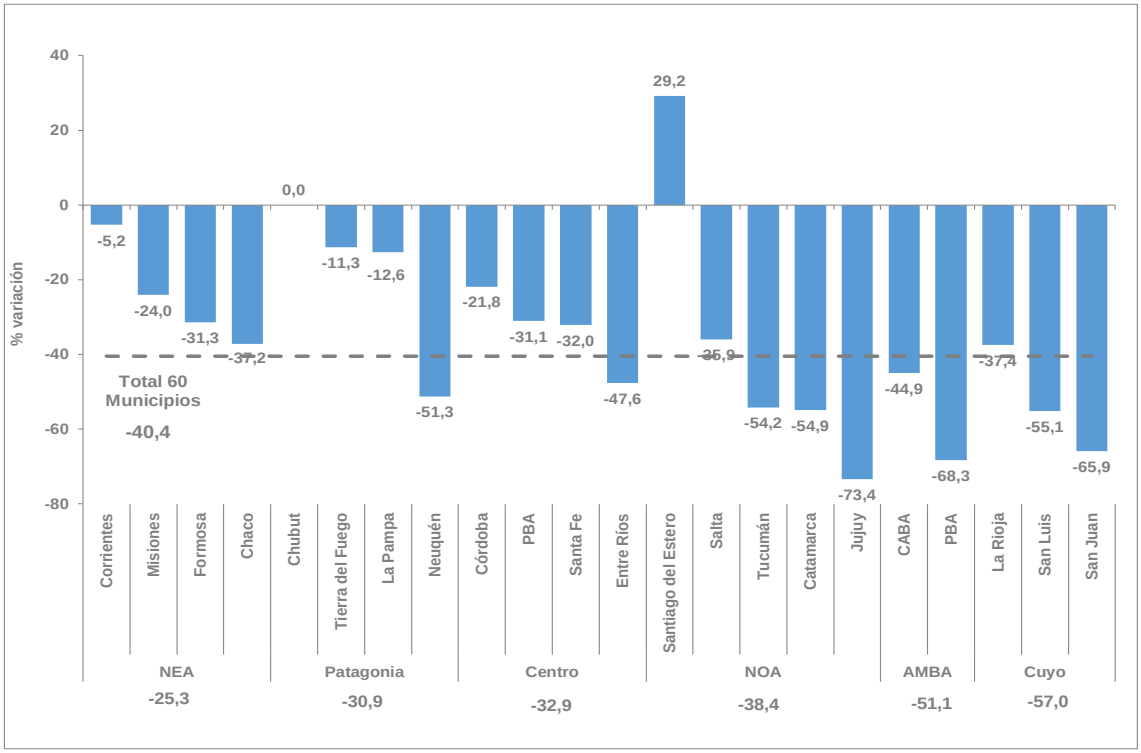
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC Nivel acumulado anual. Noviembre 2016 / 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-Octubre 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

Los datos de permisos con desagregación geográfica, disponibles al mes de Octubre de 2020, revelan que **todas las regiones del país vieron contraer sus permisos de edificación en el acumulado de diez meses**. La peor caída se verificó en **la región de Cuyo, con una merma de 57%**, siguiendo en importancia el Área Metropolitana de Buenos Aires (-51,1%), **con peor desempeño en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires (-68,3%) que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-44,9%)**. En orden continúa la región del NOA, donde se encuentra la única provincia con mejora interanual (Santiago del Estero, +29,2%), luego el Centro (-32,9%), la Patagonia (-30,9%) y finalmente **el NEA, con la mejor performance relativa (-25,3%)** en el acumulado de los primeros 10 meses del año (Gráfico IV).

Observando el comportamiento de los Municipios a lo largo del país se destaca que **sólo siete de los sesenta distritos relevados registraron mejoras en términos interanuales para el acumulado de 10 meses**: El Dorado (848%), Puerto Iguazú (49%), Reconquista (37%), Santiago del Estero (29%), Sunchales (27%), Rafaela (15%) y Rawson (9,6%). En el extremo opuesto, los Municipios con mayores caídas en igual período fueron Pocitos (-96%), Vicente López (-77%), La Matanza (-75%), San Salvador (-73%), Santa Fe (-73%), Cutral Co (72%) y Almirante Brown (-70%).

La compraventa de inmuebles

Luego de la mejora interanual en la Escrituración registrada en las dos principales plazas del país durante Noviembre, en Diciembre ambos distritos volvieron a terreno negativo en cuanto a la Actividad de compraventa al compararla con el último mes de 2019.

En línea con lo señalado en Informes anteriores, el **2020 finalizó con el nivel más bajo de Escrituras, la mayor caída interanual y la peor proporción de Actos con hipotecas bancarias** desde que se mantienen los registros de operaciones inmobiliarias en los Colegios de Escribanos de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires.

Como contrapartida, en Córdoba el Índice de ventas desarrollado por el CEDUC muestra que en 2020 las ventas de inmuebles tuvieron un desempeño positivo, en particular el referido a los *Lotes*.

Finalmente, el Crédito Hipotecario a las familias con destino vivienda culminó el año con un otorgamiento que rondó una quinta parte de lo que se había pactado en 2019.

Cuadro II - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Diciembre 2019 - 2020 (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
2019						
Diciembre	12.873	78,0%	-14,1%	3.265	35,5%	-29,9%
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%
Acumulado Ene - Dic '05	**132.033**	-	-	**71.450**	-	-
Acumulado Ene - Dic '06	**140.901**	-	**6,7%**	**70.709**	-	**-1,0%**
Acumulado Ene - Dic '07	**124.165**	-	**-11,9%**	**73.680**	-	**4,2%**
Acumulado Ene - Dic '08	**146.041**	-	**17,6%**	**67.520**	-	**-8,4%**
Acumulado Ene - Dic '09	**105.976**	-	**-27,4%**	**51.612**	-	**-23,6%**
Acumulado Ene - Dic '10	**122.731**	-	**15,8%**	**62.073**	-	**20,3%**
Acumulado Ene - Dic '11	**136.214**	-	**11,0%**	**64.043**	-	**3,2%**
Acumulado Ene - Dic '12	**119.281**	-	**-12,4%**	**46.632**	-	**-27,2%**
Acumulado Ene - Dic '13	**106.409**	-	**-10,8%**	**35.911**	-	**-23,0%**
Acumulado Ene - Dic '14	**97.918**	-	**-8,0%**	**33.695**	-	**-6,2%**
Acumulado Ene - Dic '15	**103.738**	-	**5,9%**	**37.392**	-	**11,0%**
Acumulado Ene - Dic '16	**103.628**	-	**-0,1%**	**44.984**	-	**20,3%**
Acumulado Ene - Dic '17	**128.345**	-	**23,9%**	**63.476**	-	**41,1%**
Acumulado Ene - Dic '18	**119.723**	-	**-6,7%**	**55.737**	-	**-12,2%**
Acumulado Ene - Dic '19	**83.627**	-	**-30,1%**	**33.411**	-	**-40,1%**
Acumulado Ene - Dic '20	**55.930**	-	**-33,1%**	**18.764**	-	**-43,8%**

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.

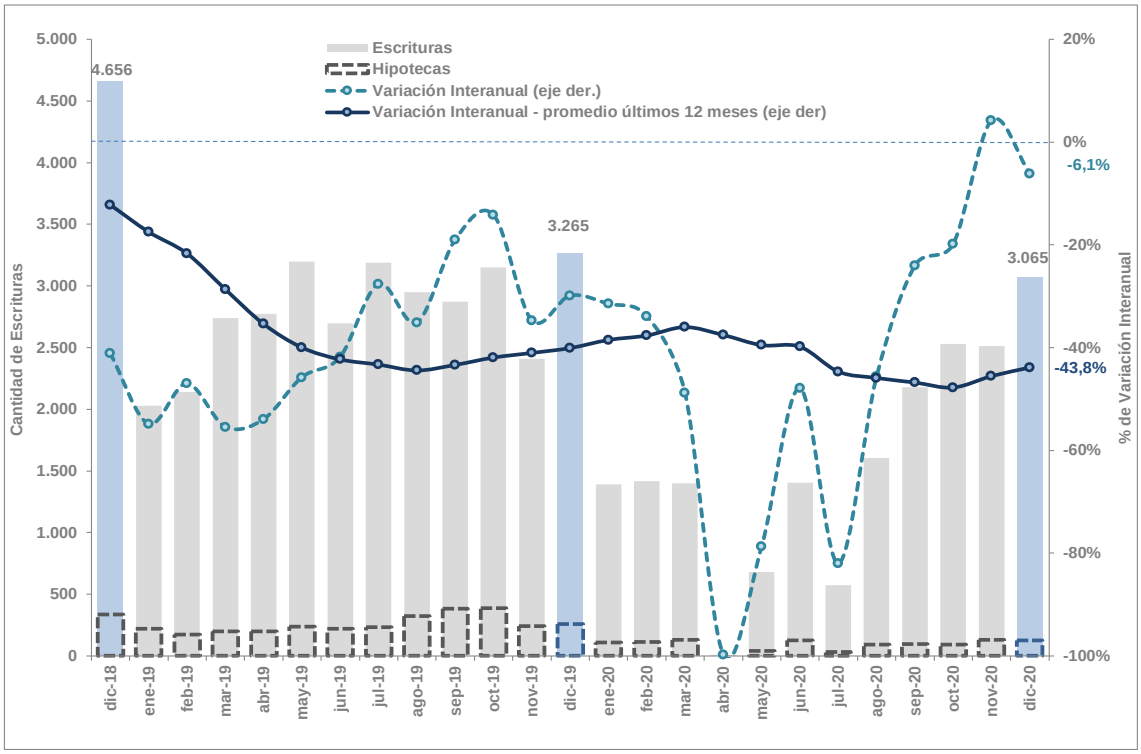
Durante el último mes del año se firmaron 3.065 Escrituras en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con este registro, la variación interanual de la Actividad de Compraventa retornó a terreno negativo, con una **caída del 6,1%** en relación con igual periodo de 2019, variación que de todos modos se encuentra lejos de las tasas de contracción evidenciadas en los primeros diez meses del año (Cuadro II).

De esta manera, el **2020 finaliza con una reducción del 43,8% en la Actividad de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires**, caída que se adiciona a la de los dos años anteriores, con una retracción apenas más pronunciada que la verificada en 2019 (-40,1%), pese a la situación de Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio (ASPO) inicial y al Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio (DISPO) después[6] que dominaron la situación del país en general y el Área Metropolitana en particular en 2020 (Cuadro II).

[6] El 20 de Marzo de 2020 se dictaminó el ASPO para todo el territorio (Decreto 297/2020) y el 7 de Noviembre se decretó el ASPO para el AMBA (Decreto 875/2020).

En cuanto a la participación de las operaciones con hipotecas en la Ciudad, en el último mes de 2020 estas representaron un 4,1% del total, proporción que se encuentra entre las más bajas del año. Para el total anual, la proporción fue del 5,8%, el menor registro desde el inicio de la serie histórica en 2009[7].

Gráfico V – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)



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

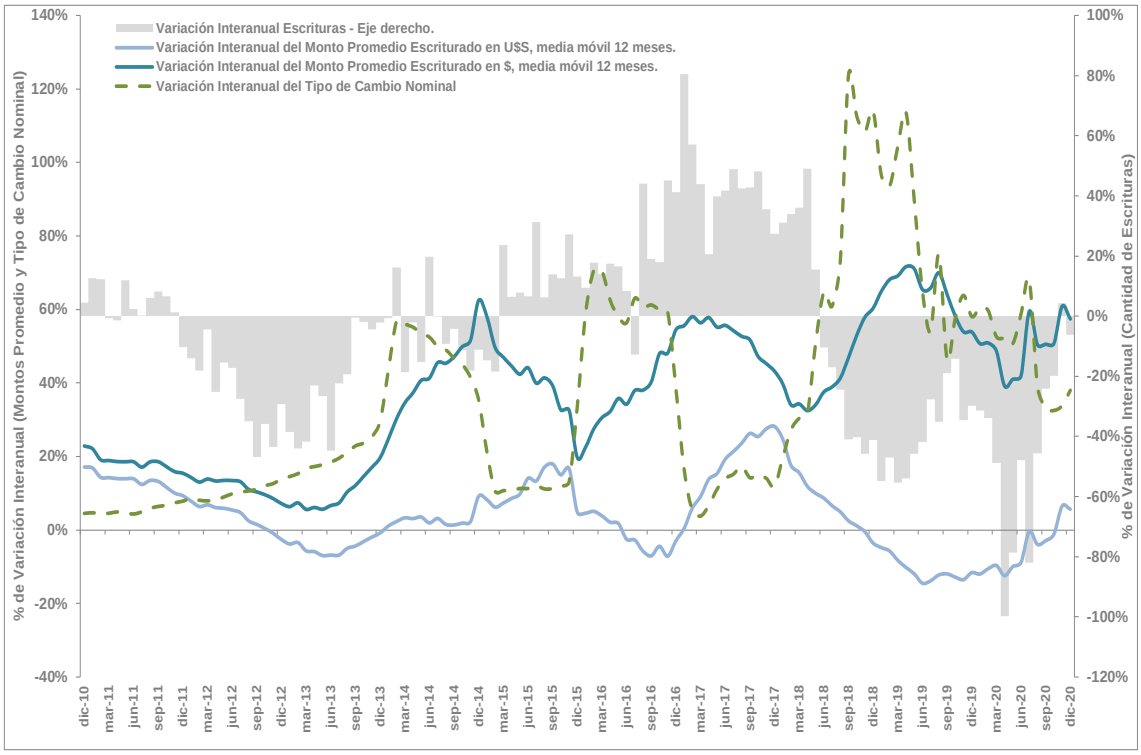
El **monto medio por operación en la Ciudad de Buenos Aires en Diciembre fue de 7.482.116 pesos**, lo que **convertido al tipo de cambio oficial representa un total de 90.541 dólares y al paralelo 52.503**[8], valores que implican una fuerte reducción (de aproximadamente el 50%) en relación con Noviembre pero se encuentran en órdenes de magnitud similares a los Octubre, confirmando la excepcionalidad de los montos operados durante el decimoprimer mes del año[9]. Es oportuno recordar que los montos medios y sus variaciones responden tanto a cambios en los precios efectivamente acordados en las operaciones de compraventa como a cambios en la composición de propiedades vendidas en el mes de referencia, siendo por ello posible que la existencia de estas variaciones abruptas no necesariamente reflejan el cambio en el precio de los inmuebles. La evolución de mediano plazo de los valores medios escriturados tanto en pesos como en dólares se muestra en el Gráfico VI, junto con la cotización oficial del dólar estadounidense.

[7] La inclusión de datos de hipotecas comienza en 2009 en la Ciudad de Buenos Aires.

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

[9] Ver Informe Nro 183.

Gráfico VI – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2010 – 2020 (en %)



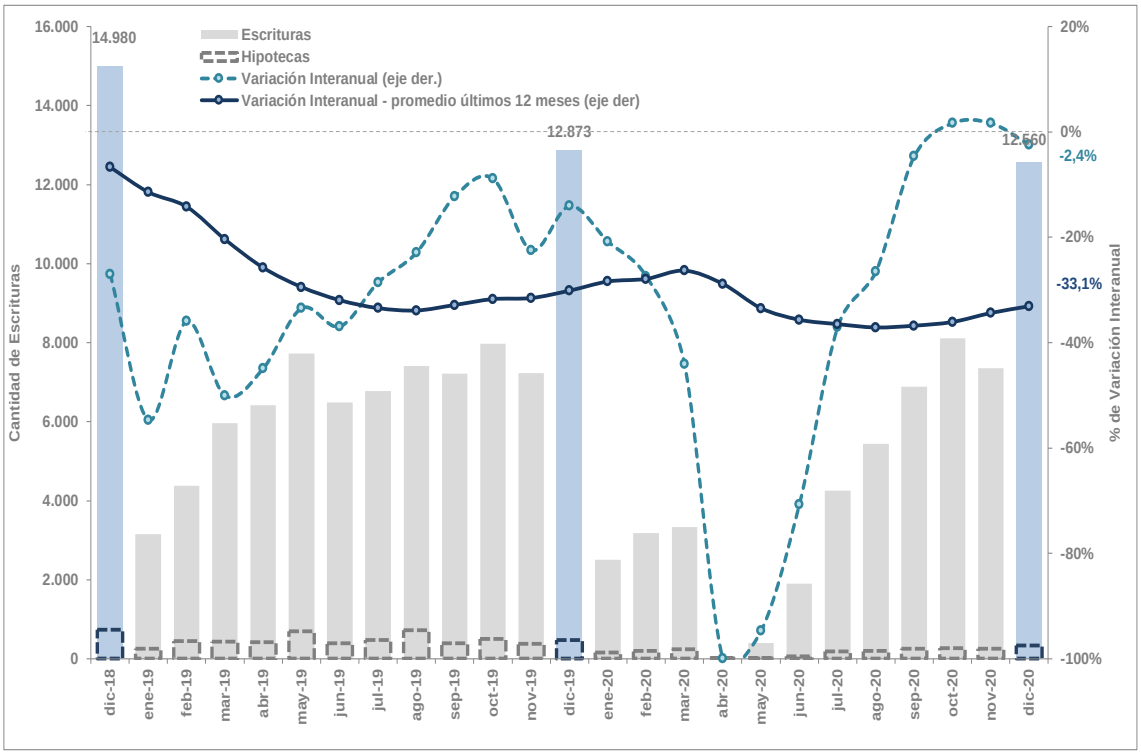
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En Diciembre se firmaron 12.560 Escrituras en la Provincia de Buenos Aires. Al igual que en la Ciudad de Buenos Aires, **este registro implica una merma interanual, en este caso del 2,4%**, que contrasta con el desempeño de Noviembre. También de manera análoga al distrito capitalino, esta caída interanual en el último mes del año resulta mucho más leve que la registrada durante el resto de los meses de 2020. (Cuadro II y Gráfico VII). **Para el acumulado de todo el 2020 la caída fue del 33,1%** en el distrito bonaerense, lo que se suma a la contracción de parecida magnitud registrada en 2019 (-30,1%).

El porcentaje de compraventas efectuadas con respaldo crediticio en la Provincia de Buenos Aires fue del 2,6% en el último mes del año, el peor registro mensual desde al menos 2005, cuando se inicia la serie de datos de Escrituración por parte del Colegio de Escribanos de la circunscripción. **En el total de 2020, la participación de los Actos de compraventa con hipotecas alcanzó al 3,9%**, también el menor registro en términos anuales de la serie[10] y muy lejos de los valores récord verificados en 2017 y 2018, con cerca de un cuarto de las transacciones realizadas mediante créditos para la vivienda.

[10] En el caso del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires la serie con datos de escrituras se inicia en 2005.

Gráfico VII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)

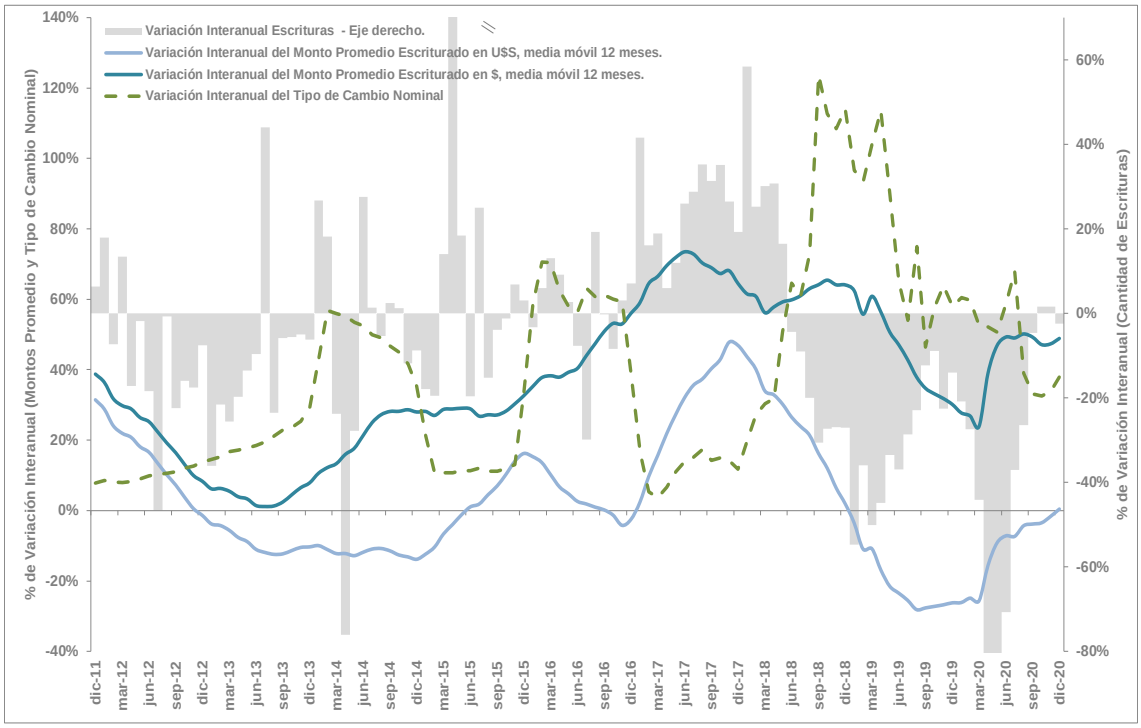


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El valor medio por Acto realizado durante Diciembre en la Provincia de Buenos Aires fue de 3.197.624 pesos, lo que convertido al tipo de cambio oficial equivale a un monto en dólares de 38.694 y al tipo de cambio alternativo, de USD 22.438[11]. Estos valores, cuyas variaciones no deben ser estrictamente consideradas como modificaciones en los precios de venta de las unidades, implican mermas respecto a Noviembre (-6,5%, -9,6% y -2,9% respectivamente). **En relación con igual mes de 2019, se evidencia un incremento en el monto medio en pesos (46,9%) y en dólares al tipo de cambio oficial (6,5%), pero una merma si se lo valúa al dólar paralelo (-22,9%)**. 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 VIII.

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

Gráfico VIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Diciembre 2011 – 2020 (en %)

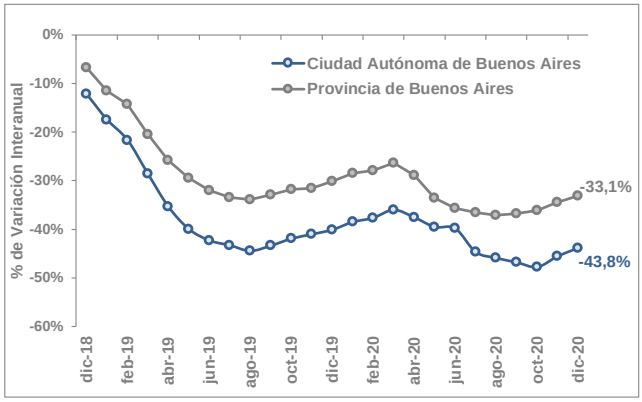


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Luego de un breve repunte en los meses previos, en el que Ciudad y Provincia de Buenos Aires habían mostrado variaciones positivas interanuales en la Actividad de Escrituración por primera vez en más de dos años, **en Diciembre ambos distritos retornaron a terreno negativo**, aunque con magnitudes de caída mucho menores a las evidenciadas durante los meses previos de 2020, particularmente afectados por el ASPO. Aun así, las tendencias de mediano plazo de la Actividad de Compraventa (Gráfico IX), mostraron un leve repunte en sus trayectorias de mediano plazo.

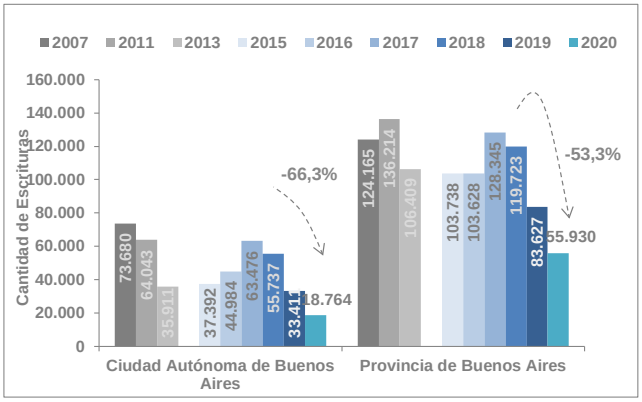
En cuanto a la performance anual de las dos principales plazas del país, **las caídas interanuales registraron valores récord**, con 43,8% de reducción en la Ciudad de Buenos Aires y 33,1% en la Provincia homónima. En ambos casos estas fuertes bajas se adicionan al ya muy magro desempeño que ambos distritos habían evidenciado en 2019, dando como resultado una **caída acumulada del 66,3% en la Capital y del 53,3% en la Provincia de Buenos Aires respecto a 2018**, cuando tuvo más impacto el *boom* de créditos hipotecarios UVA (Gráfico X y Cuadro III).

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Diciembre 2018 – 2020 (en %)



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

Gráfico X – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Diciembre de años seleccionados 2007-2011-2013 2015/2020 (en cantidad)

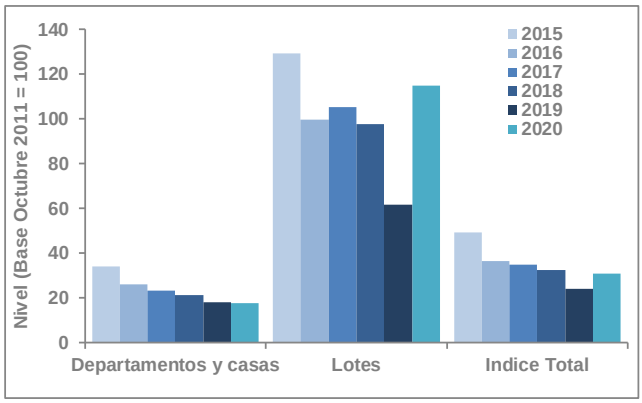


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

En el caso de la Provincia de Córdoba, al no contar con datos relativos a la Escrituración, se realiza un seguimiento del Índice de Ventas Inmobiliarias realizado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), que debe advertirse no resulta exactamente comparable al análisis de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, no obstante lo cual sirve de referencia para observar al sector en la provincia Mediterránea.

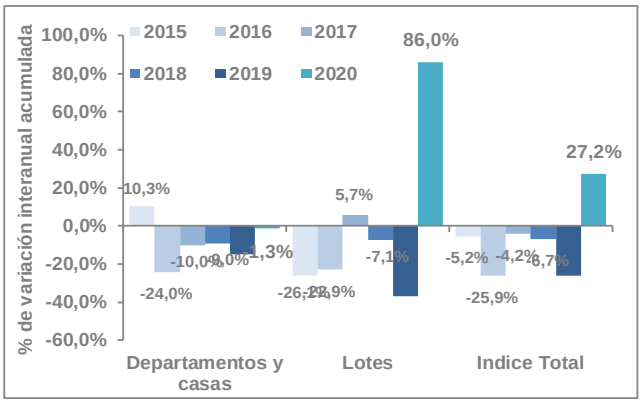
Para el total del año 2020, las ventas de inmuebles crecieron en Córdoba un 27,2% según el índice CEDUC, **atribuible a lo ocurrido con el segmento *Lotes*, con un crecimiento del 86%**, mientras que en el caso de *Departamentos y Casas*, se evidenció una retracción del 1,3% (Gráficos XI y XII).

Gráfico XI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado a Diciembre 2015 / 2020 (Índice Octubre 2011 = 100)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

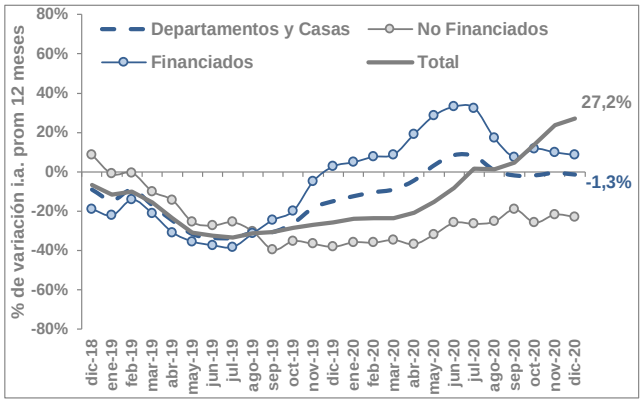
Gráfico XII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Acumulado a Diciembre 2015 / 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

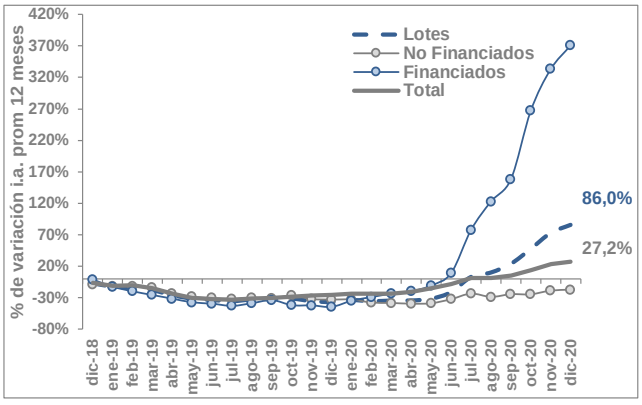
Observando las tendencias de mediano plazo, que para el mes de Diciembre coinciden con la variación acumulada durante el año 2020, puede notarse que dentro de ambos segmentos, *Lotes* y *Departamentos y Casas*, **fueron los subsegmentos de operaciones *financiadas* los que mantuvieron desempeños positivos**, según Índice de Actividad de Compraventas del CEDUC (Gráficos XIII y XIV).

Gráfico XIII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Diciembre 2018 - 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Gráfico XIV – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Diciembre 2018 - 2020 (en %)

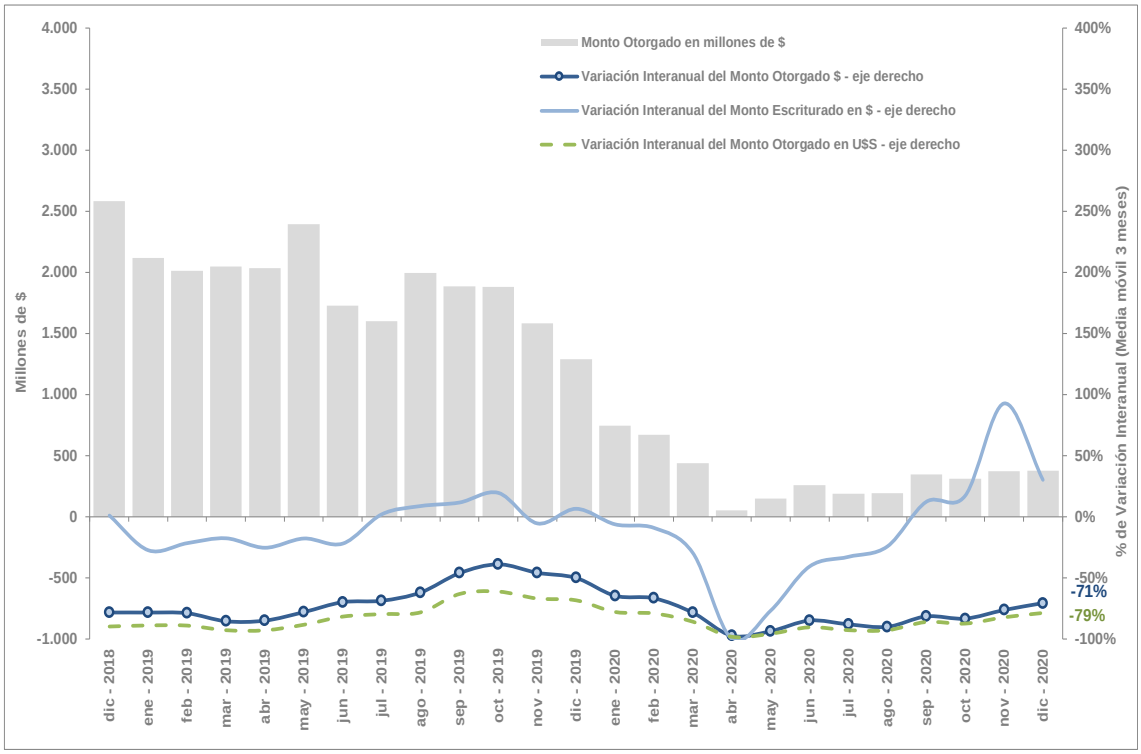


Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

En Diciembre se otorgaron 636 millones de pesos en créditos hipotecarios a las familias a lo largo del país, creciendo un 17,6% respecto al mes precedente. No obstante ello, el subsegmento de financiaciones destinadas a la adquisición de vivienda[12] se mantuvo prácticamente en línea con lo destinado en Noviembre (Cuadro III). **En términos interanuales, el otorgamiento total se redujo un 54,4% y el dirigido para habitación un 71%** (Gráfico XV).

Con este desempeño, **el año 2020 finaliza con un total de 5.707 millones de pesos otorgados, de los cuales 4.092 fueron con destino Vivienda**. Esto implica **caídas interanuales del 76,7% y 81,9% respectivamente**, que vienen a adicionarse, como en el resto de los indicadores del Mercado Inmobiliario, a la fuerte contracción que se había experimentado en 2019. Considerando el total otorgado anual en dólares, al tipo de cambio oficial por este concepto desde el boom de créditos hipotecarios UVA se observa que **mientras en 2017 y 2018 se otorgaron alrededor de USD 3.700 millones en cada año, en 2019 este monto se redujo a USD 487 millones y en 2020, a USD 60 millones**.

Gráfico XV – 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). Diciembre 2018 – 2020



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

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

Cuadro III – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Diciembre 2019 – 2020 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2019					
Diciembre	1.396	1.287	1.506	-50,1%	-50,2%
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	237	148	194	-90,9%	-93,8%
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%
Acumulado Ene - Dic '05	**1.654**	**880**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '06	**2.512**	**1.570**	**-**	**51,9%**	**78,3%**
Acumulado Ene - Dic '07	**4.913**	**3.856**	**-**	**95,6%**	**145,6%**
Acumulado Ene - Dic '08	**4.845**	**3.758**	**-**	**-1,4%**	**-2,5%**
Acumulado Ene - Dic '09	**1.755**	**1.095**	**-**	**-63,8%**	**-70,9%**
Acumulado Ene - Dic '10	**3.592**	**2.547**	**-**	**104,7%**	**132,7%**
Acumulado Ene - Dic '11	**6.695**	**5.258**	**-**	**86,4%**	**106,4%**
Acumulado Ene - Dic '12	**5.764**	**4.295**	**-**	**-13,9%**	**-18,3%**
Acumulado Ene - Dic '13	**4.429**	**2.855**	**-**	**-23,1%**	**-33,5%**
Acumulado Ene - Dic '14	**3.374**	**2.159**	**-**	**-23,8%**	**-24,4%**
Acumulado Ene - Dic '15	**5.319**	**3.192**	**-**	**57,7%**	**47,9%**
Acumulado Ene - Dic '16	**10.290**	**7.946**	**2.097**	**93,5%**	**148,9%**
Acumulado Ene - Dic '17	**67.287**	**63.686**	**54.608**	**553,9%**	**701,4%**
Acumulado Ene - Dic '18	**90.617**	**86.713**	**84.580**	**34,7%**	**36,2%**
Acumulado Ene - Dic '19	**24.545**	**22.561**	**24.720**	**-72,9%**	**-74,0%**
Acumulado Ene - Dic '20	**5.707**	**4.092**	**3.764**	**-76,7%**	**-81,9%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

En el comienzo de 2021 los datos publicados por el BCRA hablan de una **caída tanto en el total otorgado a familias como en el correspondiente al segmento vivienda durante Enero**, comportamiento típico estacional. **En relación con igual mes de 2020, la contracción sería del 40%**, reduciendo fuertemente las tasas de disminución respecto a los registros de los meses precedentes.

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