

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 183

Correspondiente al periodo Noviembre - Diciembre

Buenos Aires | Enero 2021

▶	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	22
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2020.....	26
	El empleo agregado en la Construcción	26
	Empleo por tamaño de empresa.....	29
	La situación del empleo sectorial por provincia	31
	El salario en la Construcción.....	36
	La evolución del salario real.....	39
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	43
	Las Perspectivas de la Construcción en el País'	43
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	45
	La compraventa de inmuebles	47
▶	Glosario de Términos utilizados.	56

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 183

Enero 2021

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- La cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción alcanzó en Diciembre a 19.308, finalizando el año 2020 con una caída interanual del 15,4%.
- Fruto de esta contracción (2,4 pp mayor a la de 2009), la más importante de la serie, la cantidad de empleadores en actividad sigue siendo la más baja desde 2005.
- La desaceleración de la tasa de contracción interanual se observó tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes*, pero en estas últimas fue un poco más marcada.
- Diciembre fue el primer mes de 2020 en que dos jurisdicciones registraron más empleadores que en igual período de 2019: Misiones y Catamarca. Contrariamente Mendoza, Tierra del Fuego, la provincia de Buenos Aires y Entre Ríos fueron las que más cayeron, en todos los casos por encima del 20% interanual.
- El retroceso en la Ciudad y la provincia de Buenos Aires llevó a que entre ambas jurisdicciones den cuenta del 59,2% de los empleadores que dejaron de existir en el último año.
- La provincia de Buenos Aires junto a las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Santa Cruz y Tierra del Fuego son las 5 jurisdicciones en donde el número de empleadores resultó inferior al de Diciembre de 2005.
- Dentro de la retracción general, fue nuevamente la tipología de Sociedades de Responsabilidad Limitada la que más redujo su ritmo de contracción, seguida en este caso por Unipersonales, que se mantiene como la que más retrocede.
- El consumo de cemento cerró 2020 con tasas de expansión interanual que no se observaban desde el año 2005. En Diciembre creció un 33,3% respecto a los valores de igual período de un año atrás.
- El nivel de consumo de Diciembre fue así el segundo más alto de la historia para ese mes, siendo tan sólo superado por el registro de 2017. No obstante el vertiginoso ritmo de expansión del segundo semestre del año, el total de 2020 culminó con una caída del 8,8% interanual.
- El crecimiento relevado en Diciembre estuvo principalmente impulsado por el consumo de cemento *en bolsa*, que se elevó más de un 40% interanual, prácticamente duplicando la tasa de incremento del consumo *a granel*.
- Mientras el consumo de cemento en *bolsa* finalizó el año con una suba del 7,7% respecto al 2019, el que se realiza *a granel* culminó con una baja del 37,9%, mostrando su volumen más bajo desde el año 2005.
- El nuevo salto observado en Diciembre en la tasa de crecimiento estuvo íntimamente vinculado al comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, que por primera vez desde Agosto de 2019 tuvieron una mejor performance que las *Restantes*.
- Fueron 10 las jurisdicciones que experimentaron tasas de crecimiento interanual superiores al 40%, lideradas por las provincias de Catamarca y San Juan. Sin embargo, lo que sobresalió en el mes fue el salto observado en el Área Metropolitana de Buenos Aires, que pasó de crecer un 12,8% en Noviembre a un 29,5% en Diciembre.
- El Índice Construya subió en Diciembre un 18,1% interanual, por encima del alza informada en los dos meses anteriores pero por debajo de la correspondiente a Septiembre.
- El nivel de Diciembre de este Índice fue así más elevado que el de igual mes de 2018 y 2019; pero menor a todos los registros correspondientes al mismo mes del 2013 al 2017.

- Por primera vez desde Agosto de 2018, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) creció en Noviembre en relación al mismo mes del año anterior (+6,2%). Más aún, el nivel del ISAC no sólo fue más elevado que el de un año atrás, sino que también superó al de igual período de 2016 y 2018.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) cerró en Diciembre de 2020 con una suba del 4,1% mensual.
- El principal factor explicativo de la desaceleración observada respecto a Noviembre fue el comportamiento del rubro Mano de obra, que en Diciembre se mantuvo prácticamente sin variaciones. El capítulo Materiales también disminuyó su ritmo de suba, pero aun así se encareció un 6,2%.
- Mientras que en el primer semestre de 2020 el indicador de costos de construcción había acumulado un alza del 16,7%, durante el segundo semestre fue casi el doble (32,7%).
- Como consecuencia, el indicador acumuló durante todo el 2020 un aumento del 54,8%, replicando de manera exacta la tasa de variación del año 2019.
- La aceleración del segundo semestre de 2020 estuvo directamente ligada al comportamiento del capítulo *Materiales*, que pasó de acumular una suba del 15% en el primer semestre a registrar un alza del 41,8% en los segundos seis meses del año.
- En Diciembre y por quinto mes consecutivo, los costos de construcción medidos en dólares (al tipo de cambio oficial) volvieron a incrementarse. De esta manera, el año culminó con un aumento del 12,2% interanual, en oposición a la baja del 2,1% que había registrado en 2019.

Situación Laboral

- El volumen de ocupación sectorial volvió a expandirse en Noviembre completando una secuencia de cuatro meses consecutivos de recuperación. El nivel de empleo se ubicó en 297.831 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2,2% mensual.
- Por la estacionalidad propia de la actividad de la construcción, las perspectivas para los próximos meses sugieren un escenario de, al menos, recorte en la velocidad de la recuperación de la ocupación sectorial.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2019, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Noviembre marca una contracción del 21,2%, evidenciando así un nuevo recorte en el ritmo de caída.
- La creación de puestos de trabajo durante el mes bajo análisis se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los planteles de las firmas constructoras en actividad.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 11,4 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando un incremento del 2,3% mensual y siendo uno de los más elevados desde el mes de Marzo.
- Al compararlo con el registro de Diciembre de 2019, el indicador actual de empleo promedio evidencia una contracción del 21,2% interanual.
- A diferencia de episodios de recuperación anteriores, la actual no se encuentra impulsada por el crecimiento de las grandes firmas constructoras. Las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron solo el 6,4% del empleo sectorial en Noviembre.
- El promedio de los once primeros meses del año 2020 es de 11,2 puestos de trabajo registrados, un 18,7% por debajo de la media correspondiente al último lustro.
- Aunque la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibió un aumento en el volumen de ocupación en relación con el mes precedente, fueron 6 las jurisdicciones que marcaron una caída mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados.
- Los incrementos más significativos del mes se produjeron en Tierra del Fuego y en Misiones, con tasas de expansión del 8,2% y 8%, respectivamente.
- En el extremo opuesto, Río Negro presentó una merma del 2,4% mensual y Chubut del 2,2% en igual período.

- Algo más de 6 de cada 10 puestos de trabajo registrados creados durante Noviembre se localizaron en la Región Metropolitana.
- Si bien casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un volumen de ocupación inferior al observado en igual mes de 2019, en la mayoría se aprecia una recuperación con relación a los mínimos históricos.
- La recuperación resulta aún moderada y son sólo 8 las jurisdicciones que alcanzaron en el mes bajo análisis un volumen de puestos de trabajo registrados hasta un 10% superior al mínimo de la serie.
- La media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$46.804,9 durante el mes de Noviembre, marcando un incremento del 14,8% mensual.
- La comparativa interanual exhibe una expansión del 31,6%, al tiempo que la media para los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración al marcar un 35,6% de crecimiento.
- En Noviembre el incremento de la cantidad de trabajadores registrados con un nivel de ingresos igual o superior a los \$54.000 se expandió un 43,3% por sobre lo observado un mes atrás.
- En términos territoriales el salario medio de Noviembre superó al registrado en Octubre a lo largo de todo el país sin excepciones. La Provincia de Santa Cruz exhibió la trayectoria más destacada con un aumento del 23,2% mensual, seguida de cerca por Tierra del Fuego (22,8%).
- Una vez descontado el aumento del nivel general de precios al consumidor, la dinámica de los salarios fue mayoritariamente contractiva a lo largo del país. Son sólo 3 los distritos en donde el promedio de las remuneraciones reales deflactadas en Noviembre resultó superior al correspondiente a igual mes de 2019: Formosa (5%), La Rioja (2%) y La Pampa (1,9%).
- Cuando se analiza el acumulado para los primeros 11 meses del 2020 también son 3 los distritos que marcan una evolución favorable en términos reales: San Juan, Corrientes y La Rioja.
- Por su parte las peores performances son las verificadas en Salta y Tierra del Fuego, con caídas del orden del 12,3% y 10,4% interanual acumulado, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- Durante Octubre el total de superficie proyectada en los permisos de edificación a nivel nacional fue de 515.578 metros cuadrados, un 33,2% menos que en igual mes de 2019.
- Considerando el acumulado en los primeros diez meses del año, la caída totaliza un 40,5%.
- La última información disponible con desagregación territorial sobre los permisos de edificación, correspondiente a Septiembre, muestra una caída para el acumulado de nueve meses en todas las regiones del país, encabezadas por Cuyo con una merma de 59,1%.
- Para el período señalado de nueve meses, sólo siete Municipios de los sesenta relevados por el INDEC mejoraron su performance respecto al 2019.
- En Octubre de 2020 se otorgaron 51 permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, comprendiendo 158.492 metros cuadrados.
- La proporción de superficie permisada con destino Residencial fue del 79% en Octubre, el menor registro mensual de 2020 con excepción de Abril. Para el acumulado del año 2020, la participación de la superficie de las edificaciones de tipo Residencial fue del 87%.
- En Septiembre se evidenció un fuerte crecimiento en el promedio de metros por cada permiso otorgado con fines residenciales, con 3.389 M2.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 2.512 Escrituras durante Noviembre. Esto implica un crecimiento interanual del 4,2%. La Capital de país corta así un continuo de veintinueve meses consecutivos de mermas interanuales en la Actividad de Compraventa.
- La participación de las escrituras realizadas con hipotecas en la Ciudad alcanzó un 5,2% en Noviembre, por debajo del promedio de lo que va del 2020.
- El valor promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires fue de 15.367.022 pesos, es decir 192.248 dólares al tipo de cambio oficial y 103.828 dólares cuando se utiliza el valor paralelo.

- En la Provincia de Buenos Aires se concretaron 7.349 Actos Escriturales, lo que implica un incremento del 1,6% interanual, el segundo consecutivo luego de veintisiete meses ininterrumpidos de disminución en esta comparación libre de factores estacionales.
- El total escriturado en los primeros once meses de 2020 mostró una merma del 38,7% en relación con 2019.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires en Noviembre continuaron representando un exiguo porcentaje (3,5%).
- El monto promedio por Escritura en la Provincia fue de 3.421.425 pesos, es decir 42.804 dólares al tipo de cambio oficial y 23.117 al tipo de cambio alternativo.
- El Índice de Ventas Inmobiliarias que publica la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) de Enero a Noviembre de 2020 evidencia un crecimiento del 26,3% respecto a igual período de 2019, en su totalidad a causa de lo ocurrido con los Lotes (+82,6%).
- Por el contrario, el subsegmento de ventas de *Departamentos* y *Casas* registró una merma en igual comparación del 15%.
- Durante Noviembre mejoró levemente el otorgamiento de crédito hipotecario a las familias en todo el país, con un total de 541 millones brindados. Asimismo, aquellos créditos destinados a la vivienda también se incrementaron en el mes bajo análisis.
- Si se busca una comparación libre de efectos estacionales, la caída con respecto a igual mes de 2019 fue de 76% en pesos y del 82% en dólares.
- Los datos disponibles sobre las financiaciones bancarias con respaldo hipotecario a las familias para el mes de Diciembre de 2020 muestran para el total otorgado un nuevo incremento mensual, pero una estabilidad en el monto destinado para el subsegmento vivienda.

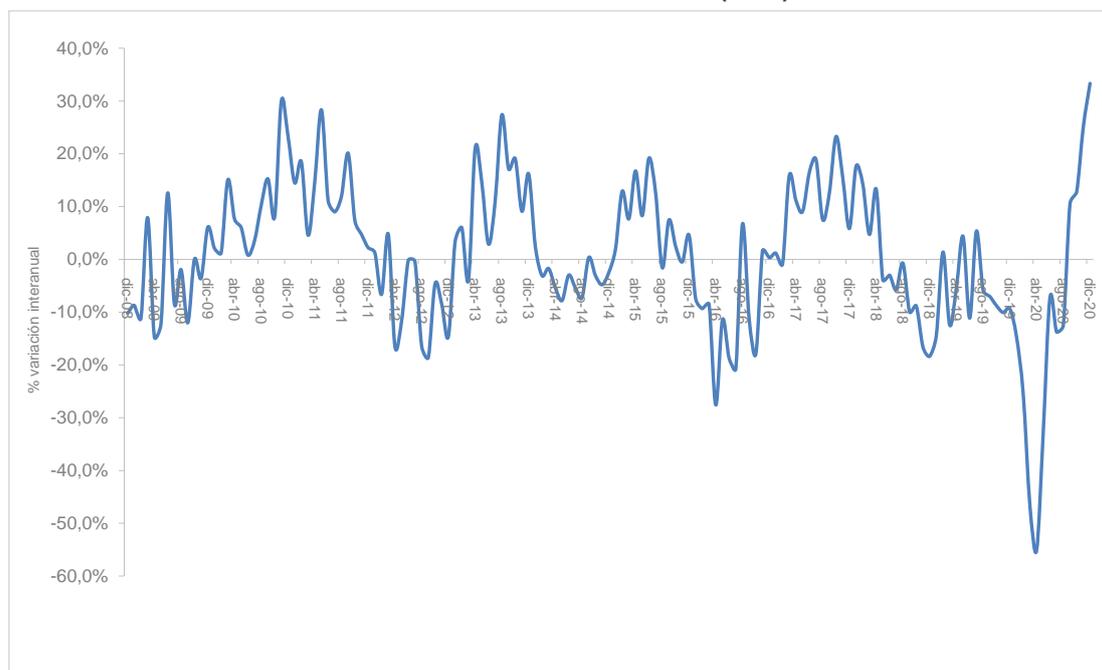
Nota: Cuando el Gobierno Nacional declaró el Estado de Emergencia Estadística, el Instituto de Estadística y Censos (INDEC) suspendió la publicación regular de indicadores. A partir de Abril y Mayo de 2016, comenzó a dar a conocer la evolución de indicadores como el Indicador Sintético de la Actividad 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 cerró 2020 con tasas de expansión interanual que no se observaban desde el año 2005**. En Diciembre volvió a acelerarse su ritmo de crecimiento, **elevándose un 33,3% por encima de los valores de igual período de un año atrás**.

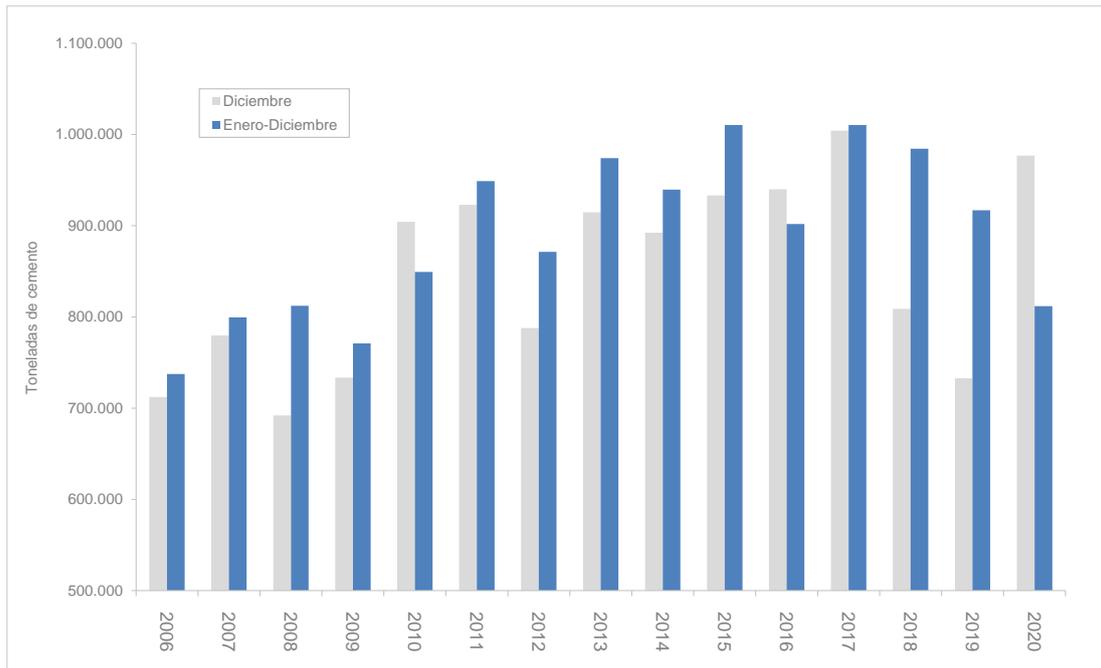
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2008 – Diciembre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El nivel de consumo de Diciembre fue así el segundo más alto de la historia para ese mes, siendo tan sólo superado por el registro del año 2017. No obstante el vertiginoso ritmo de expansión del segundo semestre, el **2020 culminó con una caída del 8,8% interanual**, merma que resultó más moderada que la del año 2016 y levemente superior a la de 2012.

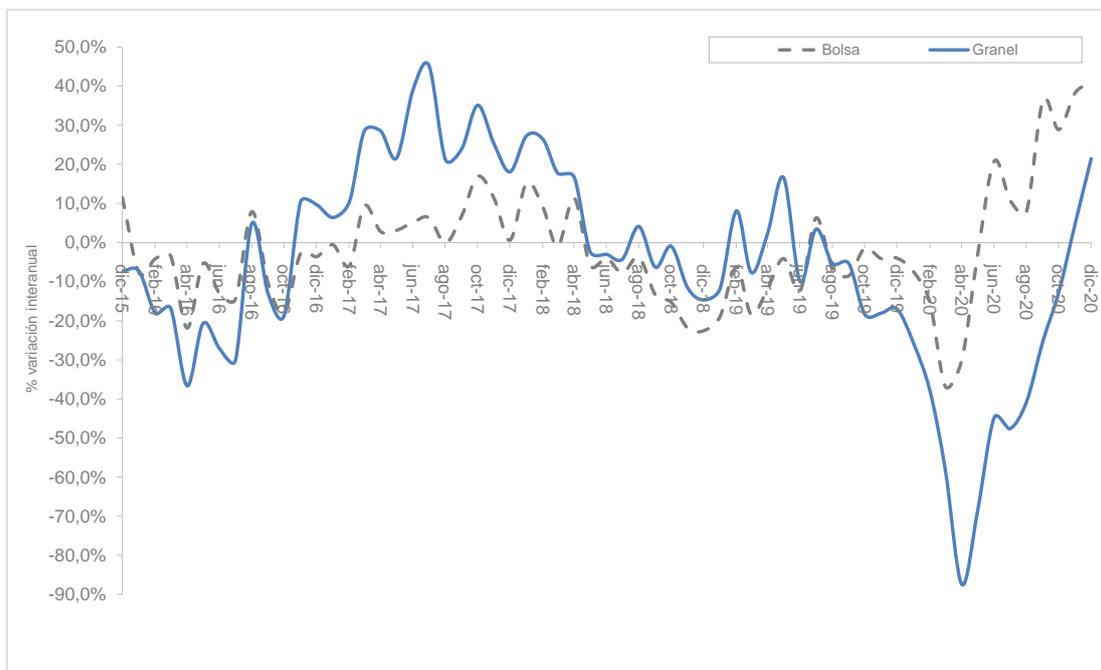
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Diciembre y promedio Enero-Diciembre 2006 / 2020 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Tal como venía ocurriendo, **el crecimiento relevado en Diciembre estuvo principalmente impulsado por el consumo de cemento en bolsa, que se elevó más de un 40% interanual y prácticamente duplicó la tasa de incremento del consumo a granel.** Sin embargo, **éste último aceleró sensiblemente su velocidad de expansión, pasando del 4,9% en Noviembre al 21,5% en Diciembre.**

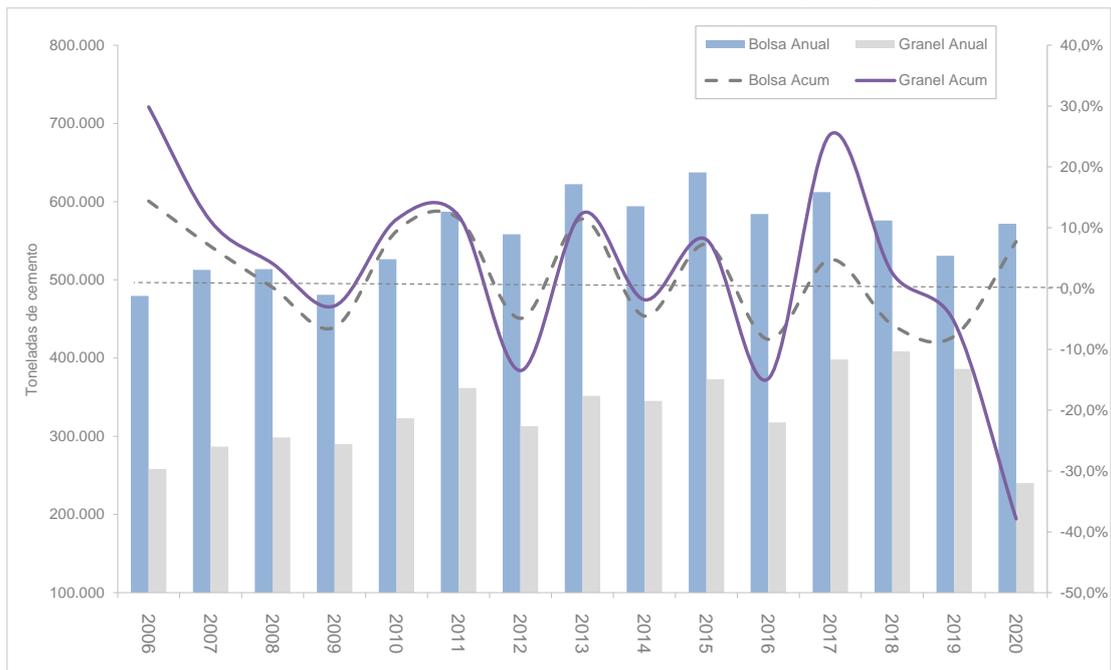
**Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2015 - Diciembre 2020 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La divergencia en el comportamiento según tipo de envase queda en evidencia cuando se analiza la variación acumulada a lo largo del año. Allí se advierte que **mientras el consumo de cemento en bolsa finalizó con una suba del 7,7%, el que se realiza a granel culminó con una baja del 37,9%.** Eso implicó que mientras el consumo *en bolsa* retornó prácticamente al nivel del año 2018 (inferior al del período 2013-2017), **el realizado a granel fue el más bajo desde el año 2005.**

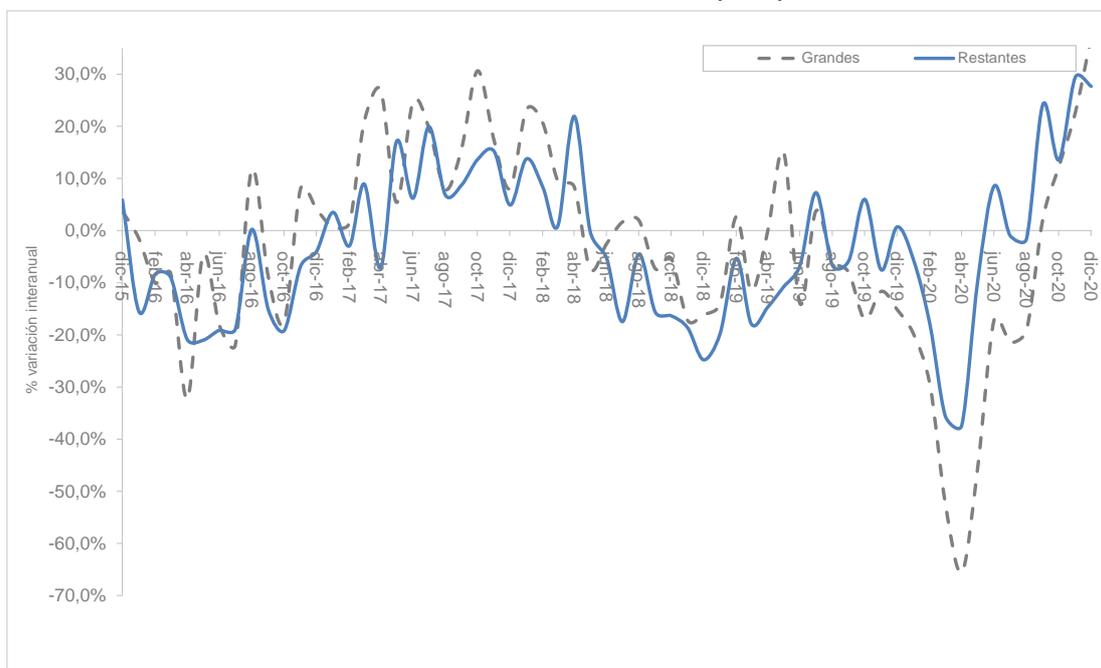
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel promedio mensual y Variación interanual acumulada. Diciembre 2006 / 2020 (en toneladas y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

El nuevo salto de en Diciembre en la tasa de crecimiento estuvo íntimamente vinculado al comportamiento de las **Grandes jurisdicciones**, que por primera vez desde Agosto de 2019 tuvieron una mejor performance que las *Restantes*: mientras que estas últimas incrementaron su consumo de cemento un 27,7% interanual (29,4% en Noviembre), **las Grandes lo elevaron un 37,1%** (22,6% en Noviembre).

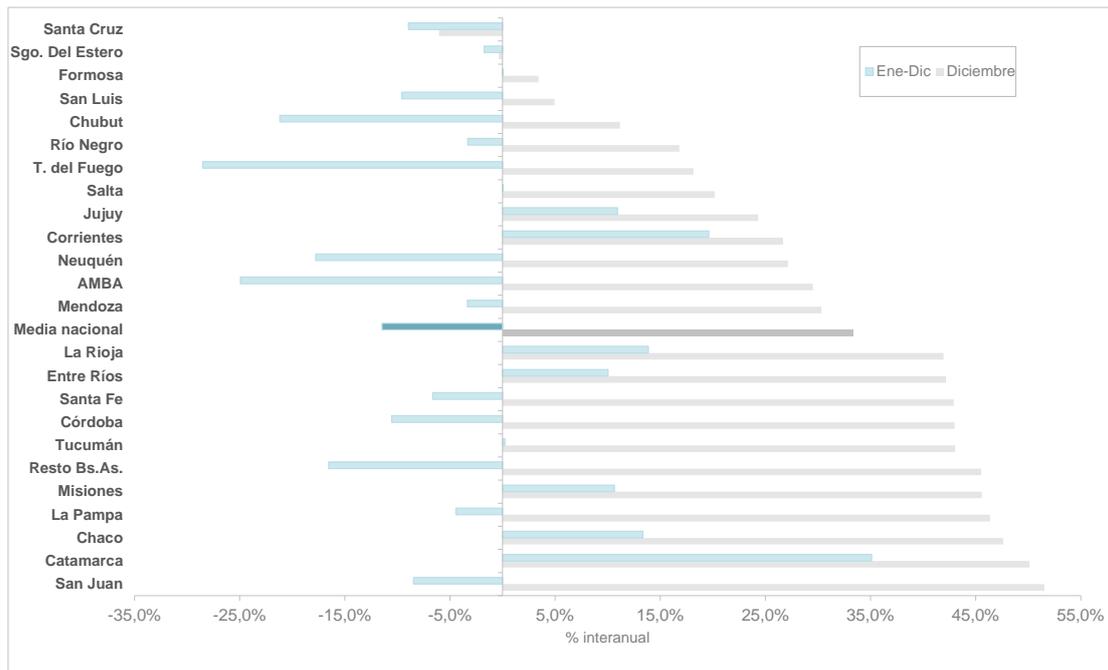
Gráfico V – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2015 - Diciembre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Tan sólo dos jurisdicciones se mantuvieron al margen del proceso de expansión: Santa Cruz y Santiago del Estero. Del otro lado, **10 jurisdicciones experimentaron tasas de crecimiento interanual superiores al 40%, lideradas por las provincias de Catamarca y San Juan**. Entre las *Grandes jurisdicciones*, el interior de la provincia de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe se ubicaron en ese grupo. Sin embargo, lo que sobresalió en el mes fue el **salto observado en el Área Metropolitana de Buenos Aires, que pasó de crecer un 12,8% en Noviembre a un 29,5% en Diciembre**.

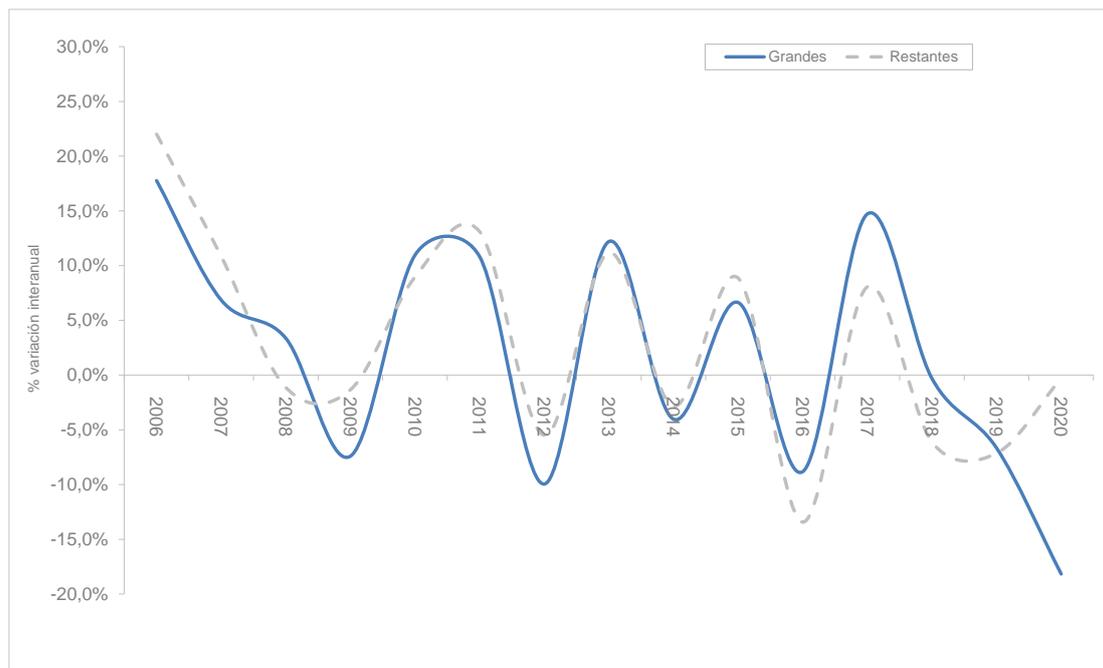
Gráfico VI – Consumo de cemento según jurisdicción. Variación interanual y variación interanual acumulada. Diciembre y Enero - Diciembre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Diferente fue el escenario cuando se analiza el acumulado en el año. Allí se constata que **la caída se explicó básicamente por lo acontecido en las Grandes jurisdicciones, cuyo consumo de cemento descendió 18,2% en 2020**, mientras que en las *Restantes jurisdicciones* esa baja fue de apenas el 0,3%. Tierra del Fuego, AMBA y Chubut fueron las 3 jurisdicciones con mayor retroceso, mientras que hubo 10 jurisdicciones que terminaron el año con más consumo de cemento que un año atrás.

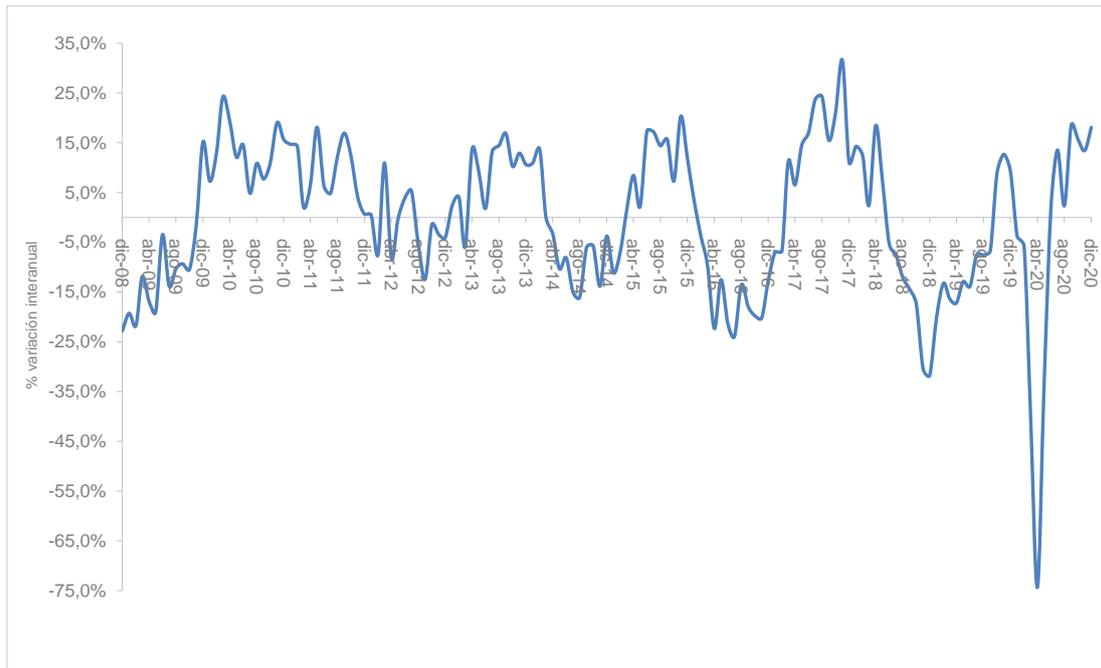
Gráfico VII – Consumo de cemento según tamaño de jurisdicción. Variación interanual. 2006 / 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más en línea con la evolución del consumo de cemento *en bolsa*, el Índice Construya mostró en Diciembre una suba del 18,1% interanual, por encima del alza de los dos meses anteriores pero por debajo de la correspondiente a Septiembre.

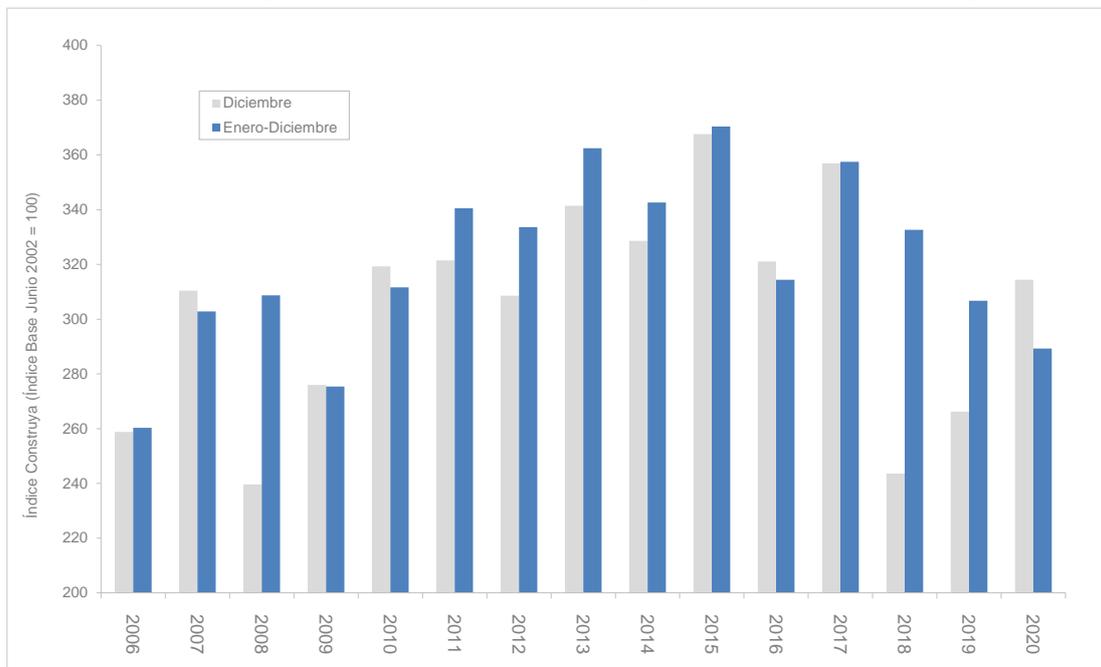
Gráfico VIII – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2008 - Diciembre 2020 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

El nivel de Diciembre fue así más elevado que el de igual mes de 2018 y 2019; pero **se ubicó por debajo de todos los registros correspondientes a ese mismo mes entre 2013 y 2017**. Y en términos acumulados, el indicador concluyó 2020 en niveles prácticamente similares a los del año 2009.

Gráfico IX – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual y promedio mensual. Diciembre y Enero - Diciembre 2006 / 2020 (índice Base Junio 2002=100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En línea con la recuperación del consumo de cemento a *granel*, más asociado a grandes obras residenciales o bien a obras de infraestructura, los datos provistos por el INDEC (correspondientes al mes de Noviembre) arrojaron como principal novedad que, **por primera vez desde Septiembre de 2018, Hierro redondo y aceros para la construcción registraron una tasa de variación interanual positiva**. También resultó significativa la aceleración de *Placas de yeso* y *Ladrillos huecos*, que tuvieron sus mayores alzas del año.

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

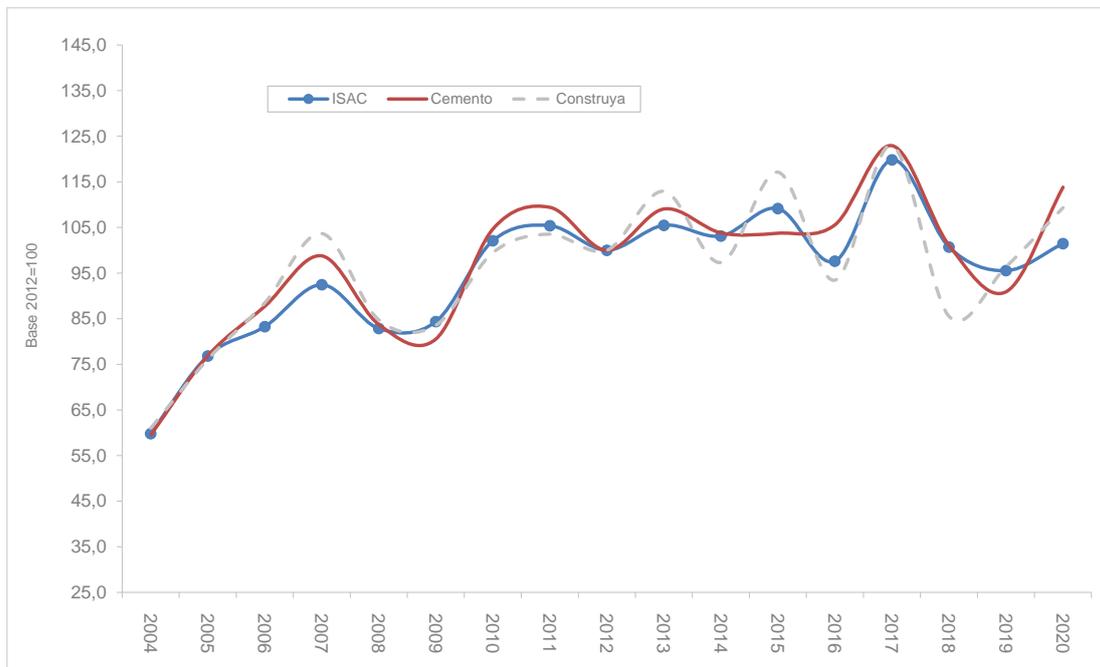
Insumo	nov-17	nov-18	nov-19	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20
Artículos sanitarios de cerámica	24,8%	-42,1%	38,5%	-19,3%	-0,8%	13,4%	10,5%
Asfalto	72,9%	-55,7%	-2,0%	-60,9%	-22,7%	-5,1%	-15,4%
Cales	-4,2%	2,7%	-14,1%	1,2%	14,6%	24,6%	11,0%
Cemento portland	16,5%	-17,8%	-10,1%	-12,5%	10,5%	12,8%	25,1%
Hierro redondo y aceros para la construcción	37,7%	-17,9%	-3,8%	-12,2%	-7,1%	-0,3%	2,7%
Hormigón elaborado	22,6%	-3,0%	-34,0%	-64,2%	-48,9%	-33,9%	-7,1%
Ladrillos huecos	25,5%	-25,7%	7,5%	17,4%	24,3%	13,6%	29,9%
Mosaicos graníticos y calcáreos	39,0%	-20,4%	0,4%	-41,4%	-25,0%	-19,6%	-19,6%
Pinturas para construcción	8,7%	-20,4%	-4,8%	8,0%	15,2%	15,8%	15,1%
Pisos y revestimientos ceramicos	34,4%	-32,2%	26,2%	1,7%	7,1%	-5,5%	6,2%
Placas de yeso	7,2%	-13,7%	15,9%	7,1%	17,2%	16,9%	31,1%
Yeso	9,6%	-0,2%	10,4%	-38,5%	-31,1%	-8,8%	-12,1%
Resto*	26,1%	18,6%	-11,7%	-49,0%	-32,1%	-34,2%	-31,5%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esa mejora generalizada en el volumen de despachos de los principales insumos que demanda la industria dio como resultado que, **por primera vez desde Agosto de 2018, el ISAC creció en relación al mismo mes del año anterior (+6,2%)**. Más aún, el nivel de Noviembre no sólo fue más elevado que el de un año atrás, sino que también superó al de igual período de 2016 y 2018.

Gráfico X – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Noviembre 2004 / 2020 (índice Base 2012 = 100)

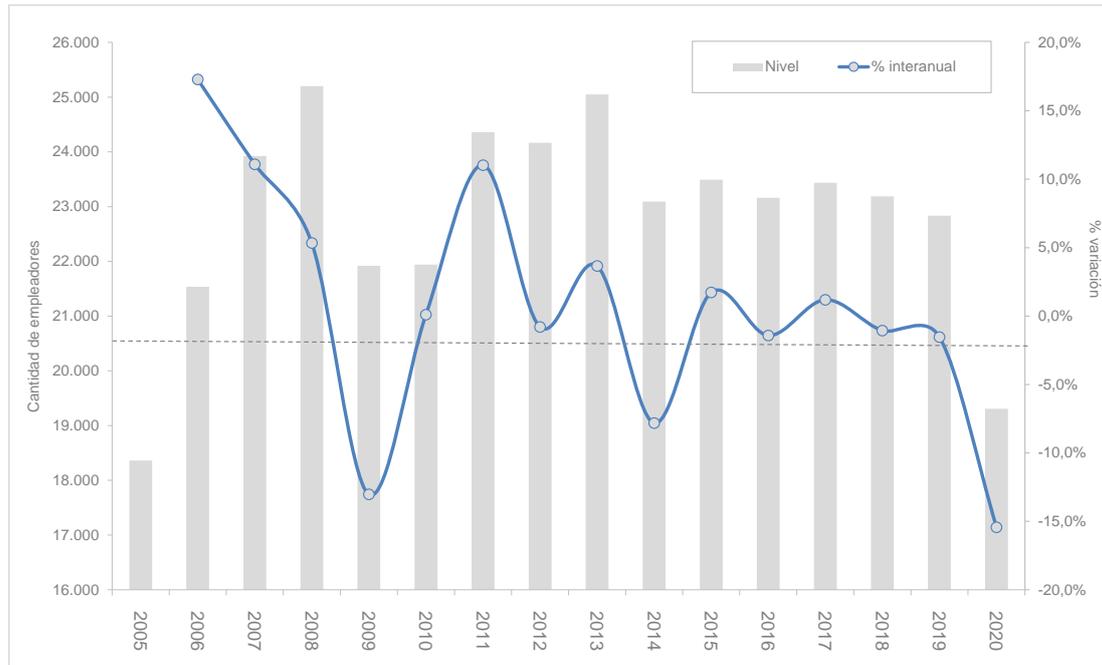


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

La cantidad de empleadores de la Industria de la Construcción que se encontraban en actividad alcanzó en Diciembre a 19.308. La tasa de descenso interanual continuó reduciéndose: la caída respecto a un año atrás fue del 15,4%, un escalón por debajo del 16% de Noviembre (-16,7% de Octubre, -17,2% de Septiembre, -18,2% en Agosto, -18,8% en Julio, -20,6% en Junio y -27,8% en Mayo). Pese a esta desaceleración y fruto de esta caída (la más importante de la serie, 2,4 pp mayor a la de 2009), la cantidad de empleadores en actividad sigue siendo la más baja desde 2005.

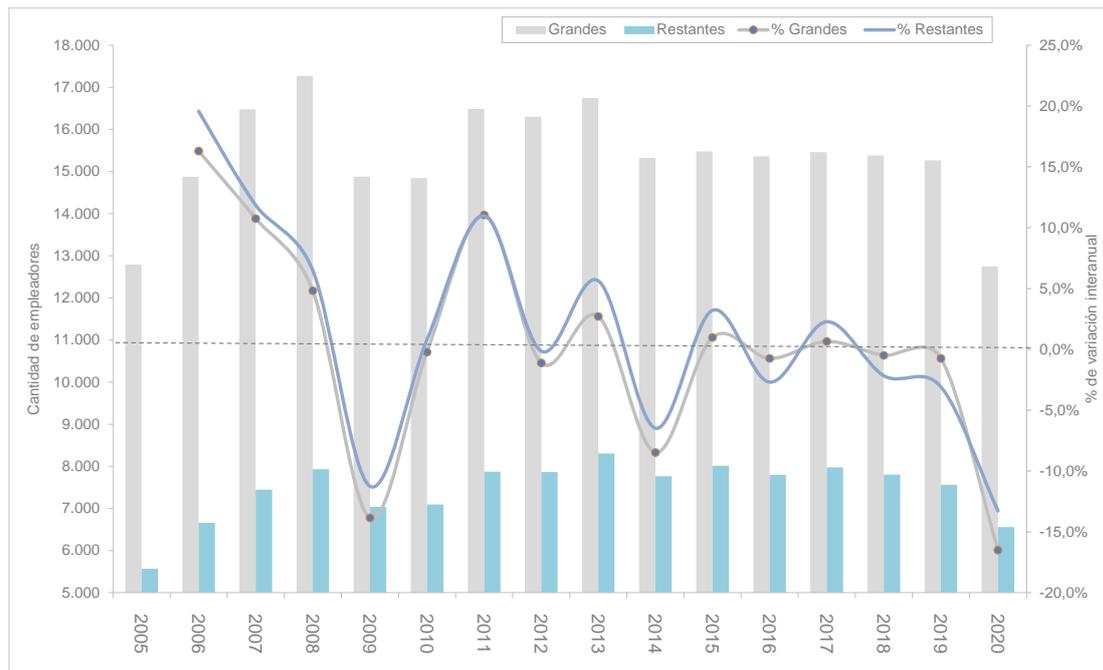
Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad. Nivel y variación interanual. Diciembre 2005 / 2020 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

La disminución de la tasa de contracción se observó tanto entre las *Grandes jurisdicciones* como entre las *Restantes*, pero en estas últimas fue un poco más marcada. Así, mientras que las primeras redujeron su tasa de descenso interanual del 16,9% al 16,5%, las segundas lo hicieron del 14,1% al 13,3%. Cuando en plena limitación de las actividades no esenciales culminó el proceso de renovación anual de credenciales, las *Restantes jurisdicciones* denotaron una caída interanual del 31,5%, superior a la del 26,1% experimentada por las *Grandes jurisdicciones*. Sin embargo, desde ese entonces las *Restantes jurisdicciones* disminuyeron su tasa de contracción en un 57,8%, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* apenas se redujo un 36,8%.

Gráfico XII – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2005 / 2020 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

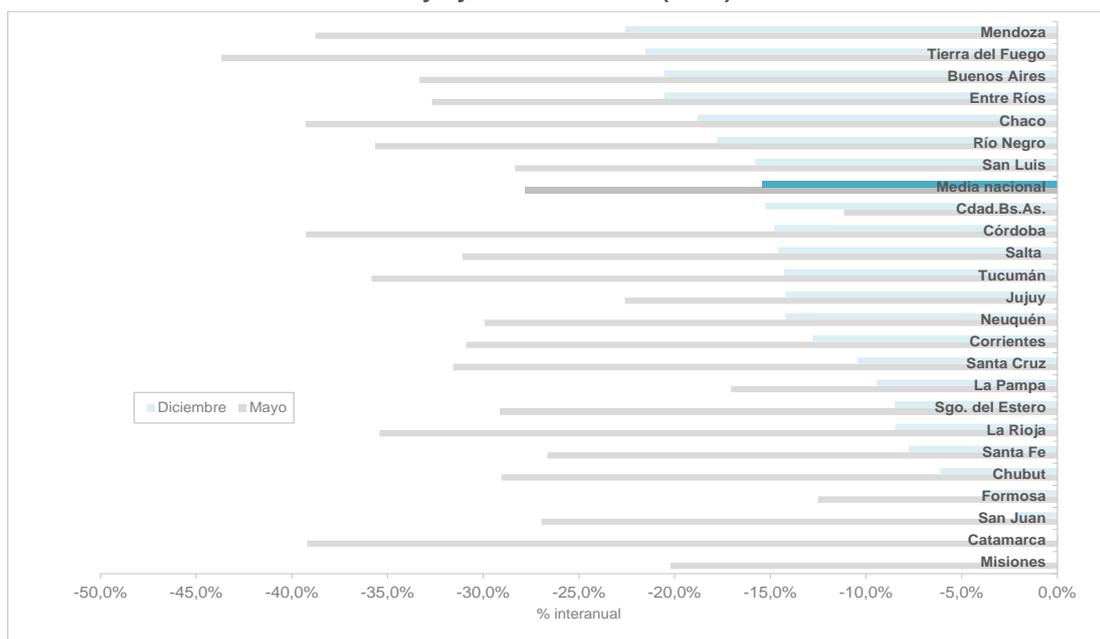
En este marco, **Diciembre fue el primer mes en que dos jurisdicciones registraron más empleadores que en igual período de 2019: Misiones y Catamarca.** Del otro lado, apenas 4 jurisdicciones incrementaron su ritmo de contracción: Ciudad de Buenos Aires, Jujuy, La Pampa y Río Negro. Mientras que Mendoza, Tierra del Fuego, la provincia de Buenos Aires y Entre Ríos fueron las jurisdicciones que más cayeron, en todos los casos por encima del 20%.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2019 y 2020 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-20	dic-19	dic-20	dic-19	dic-20	dic-19		dic-20	dic-19
Grandes Jurisd.	11.433	13.565	1.316	1.704	12.749	15.269	-16,5%	66,0%	66,9%
Buenos Aires	4.687	5.807	594	840	5.281	6.647	-20,6%	27,4%	29,1%
Cdad. de Bs.As.	3.715	4.368	399	487	4.114	4.855	-15,3%	21,3%	21,3%
Córdoba	1.303	1.514	161	204	1.464	1.718	-14,8%	7,6%	7,5%
Santa Fe	1.728	1.876	162	173	1.890	2.049	-7,8%	9,8%	9,0%
Resto del país	6.101	6.961	458	602	6.559	7.563	-13,3%	34,0%	33,1%
Catamarca	161	160	0	0	161	160	0,6%	0,8%	0,7%
Chaco	287	349	11	18	298	367	-18,8%	1,5%	1,6%
Chubut	366	392	34	34	400	426	-6,1%	2,1%	1,9%
Corrientes	368	419	7	11	375	430	-12,8%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	427	535	18	25	445	560	-20,5%	2,3%	2,5%
Formosa	174	180	1	2	175	182	-3,8%	0,9%	0,8%
Jujuy	139	160	12	16	151	176	-14,2%	0,8%	0,8%
La Pampa	176	193	6	8	182	201	-9,5%	0,9%	0,9%
La Rioja	106	115	2	3	108	118	-8,5%	0,6%	0,5%
Mendoza	616	770	111	169	727	939	-22,6%	3,8%	4,1%
Misiones	435	424	18	26	453	450	0,7%	2,3%	2,0%
Neuquén	489	553	67	95	556	648	-14,2%	2,9%	2,8%
Río Negro	360	443	42	46	402	489	-17,8%	2,1%	2,1%
Salta	379	442	13	17	392	459	-14,6%	2,0%	2,0%
San Juan	354	363	37	37	391	400	-2,3%	2,0%	1,8%
San Luis	192	228	16	19	208	247	-15,8%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	126	141	20	22	146	163	-10,4%	0,8%	0,7%
Sgo. del Estero	323	351	11	14	334	365	-8,5%	1,7%	1,6%
Tierra del Fuego	168	215	7	8	175	223	-21,5%	0,9%	1,0%
Tucumán	455	528	25	32	480	560	-14,3%	2,5%	2,5%
Total País	17.534	20.526	1.774	2.306	19.308	22.832	-15,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

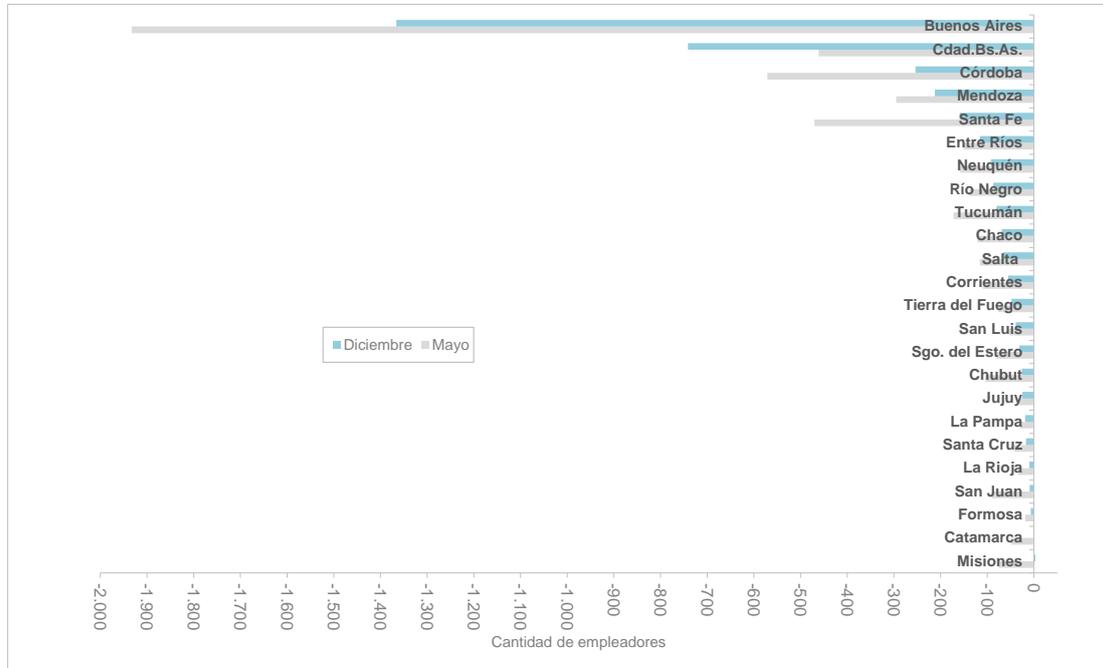
Gráfico XIII – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Variación interanual. Mayo y Diciembre 2020 (en %)



Fuente: IERIC

En términos absolutos, la constancia de las tasas de retroceso en la Ciudad y la provincia de Buenos Aires llevó a que **entre ambas jurisdicciones den cuenta del 59,2% de los empleadores que dejaron de existir en el último año**, cuando en el mes de Mayo entre ambas representaban el 44,5%. Del otro lado, la provincia de Santa Fe es la que, entre las *Grandes jurisdicciones*, menor cantidad de empleadores perdió y menor tasa de contracción experimentó.

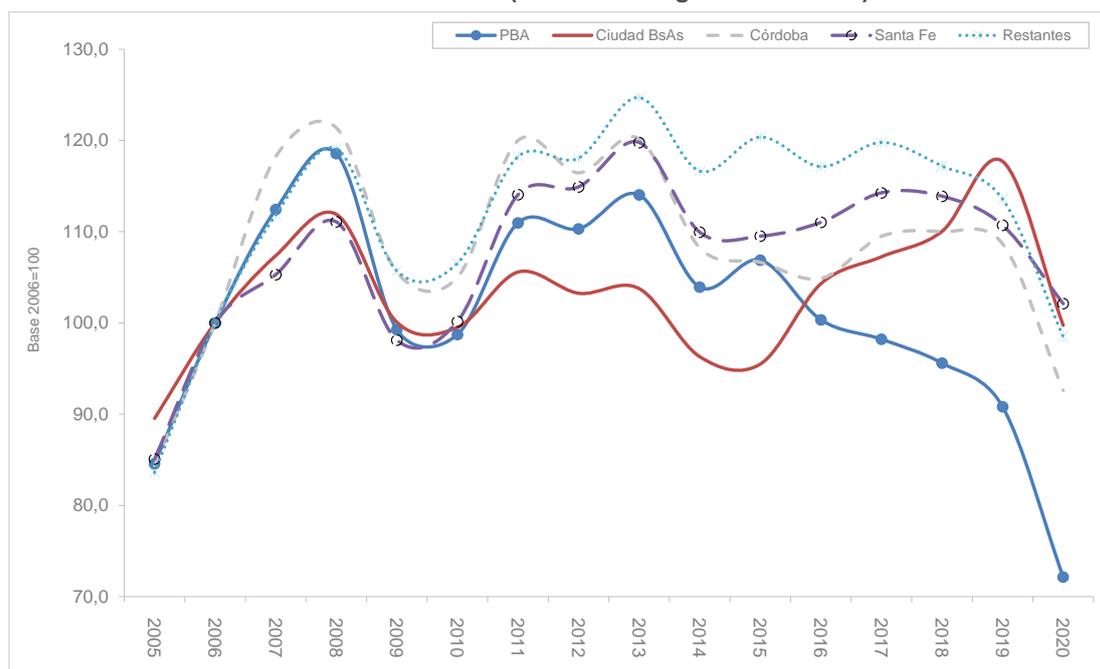
Gráfico XIV – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2020 (en cantidad de empleadores)



Fuente: IERIC

Como se viene apuntando en estos Informes, los guarismos observados en la provincia de Buenos Aires no hacen sino consolidar una tendencia de largo plazo que ubica a la jurisdicción como una de las que más empleadores perdió en el marco de la crisis económica que ya desde hace años atraviesa el país. Así, **al comparar la cantidad actual de empleadores con la existente en Diciembre de 2017, en la provincia de Buenos Aires se observa una merma del 26,5%**, tan sólo menor a la relevada en las provincias de Catamarca, Chaco y Entre Ríos. Dicha merma **convirtió a la provincia de Buenos Aires en una de las 5 en donde el número de empleadores resultó inferior al de Diciembre de 2005** (las otras fueron las provincias patagónicas de Chubut, Neuquén, Santa Cruz y Tierra del Fuego).

Gráfico XV – Construcción. Empresas en actividad por Provincia. Nivel mensual. Diciembre 2005 / 2020 (Índice Base Agosto 2006 =100)



Fuente: IERIC

La disminución de la tasa de contracción volvió a registrarse en todas las tipologías de empleadores según la *Forma Jurídica en que están constituidos*. Dentro de esa tendencia general, **fue nuevamente Sociedades de Responsabilidad Limitada la que más redujo su ritmo de contracción**, seguida en este caso por Unipersonales, que se mantiene como la que más retrocede.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2019 y 2020 (en cantidad y en %)

	dic-20	dic-19	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2020	Diciembre 2019
Unipersonales	6.930	9.027	-23,2%	35,9%	39,5%
Sociedades Personas (2)	301	376	-19,9%	1,6%	1,6%
S.A.	4.407	4.952	-11,0%	22,8%	21,7%
S.R.L	6.414	7.130	-10,0%	33,2%	31,2%
Otras (3)	1.256	1.347	-6,8%	6,5%	5,9%
Total	19.308	22.832	-15,4%	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 -15,8% a -15,1%; mientras que en el caso de Subcontratistas dicho descenso fue del 24,5% al 23,7%.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2019 y 2020 (en cantidad y en %)

	dic-20	dic-19	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2020	Diciembre 2019
Constructoras/Contratistas	17.534	20.526	-14,6%	90,8%	89,9%
Subcontratistas	1.774	2.306	-23,1%	9,2%	10,1%
Total	19.308	22.832	-15,4%	100,0%	100,0%

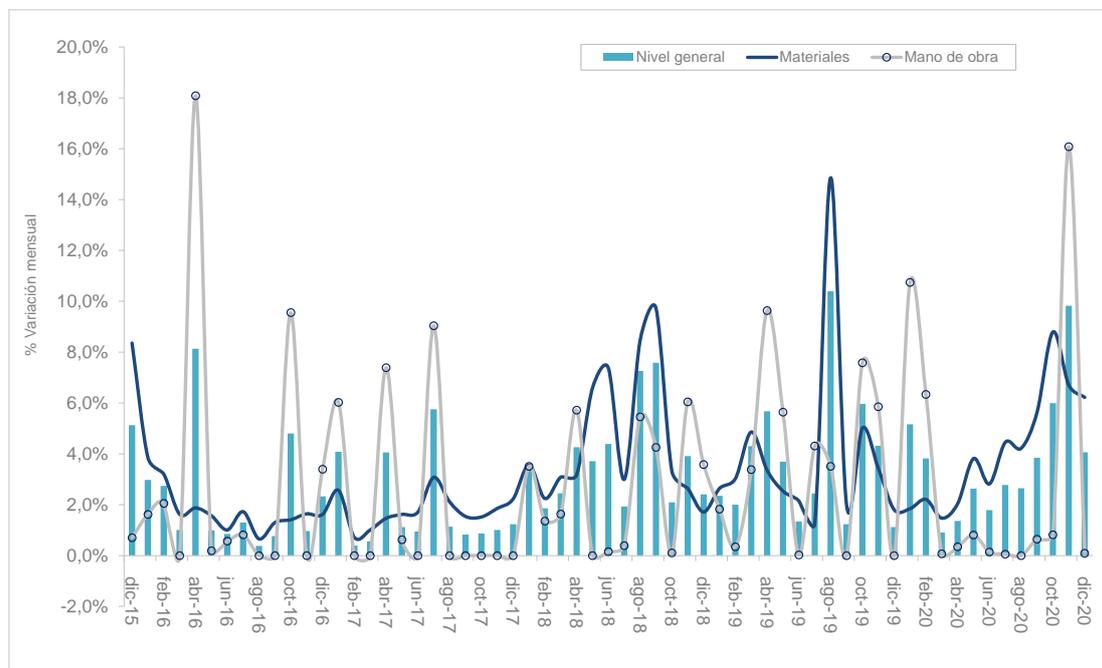
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) finalizó 2020 con una suba mensual del 4,1%. Esta tasa de incremento fue más baja que la relevada en los dos últimos meses, pero exceptuando esos registros, fue la variación más pronunciada desde Enero pasado. Téngase presente además que estas tasas 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.

El principal factor explicativo de la desaceleración observada respecto a Noviembre fue el comportamiento del rubro *Mano de obra*, que en Diciembre se mantuvo prácticamente sin variaciones mientras que en Noviembre se había elevado un 16,1%. El capítulo *Materiales* también disminuyó su ritmo de suba, pero aun así se encareció un 6,2%.

Gráfico XVI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2015 – Diciembre 2020 (en %)

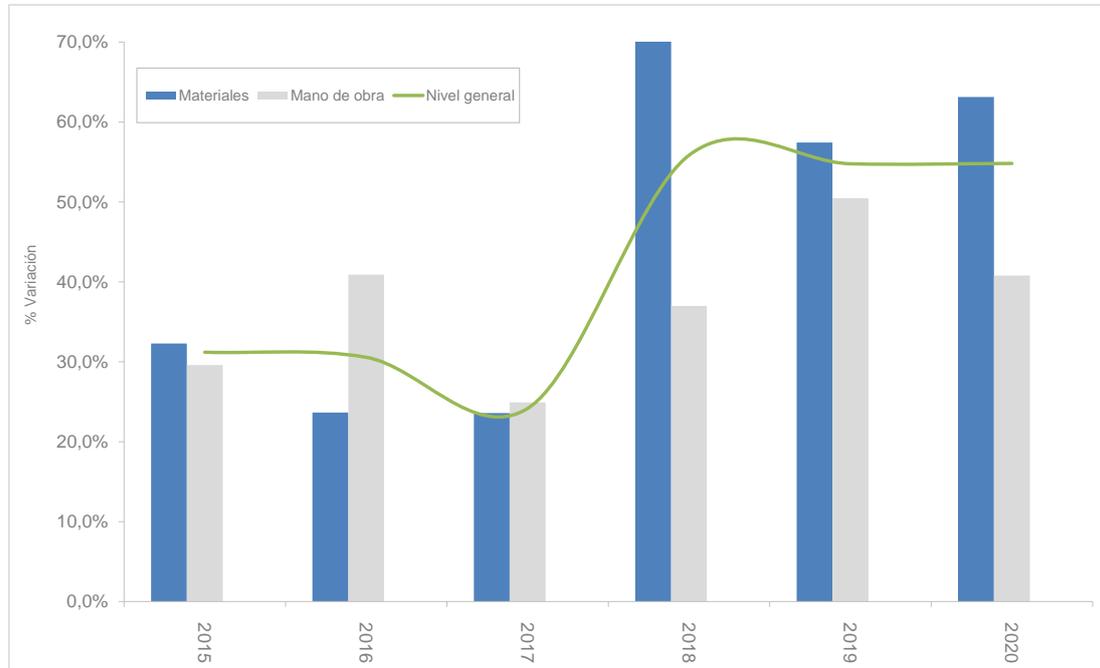


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

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.

El movimiento de Diciembre consolidó la **tendencia del segundo semestre del año, signado por una fuerte aceleración del ritmo de incremento de los costos**. Mientras que en el primer semestre del año el indicador de costos de construcción había acumulado un alza del 16,7%, durante el segundo semestre registró una suba del 32,7%. Como consecuencia, **el indicador acumuló durante 12 meses un aumento del 54,8%, replicando de manera exacta la tasa de variación de 2019**.

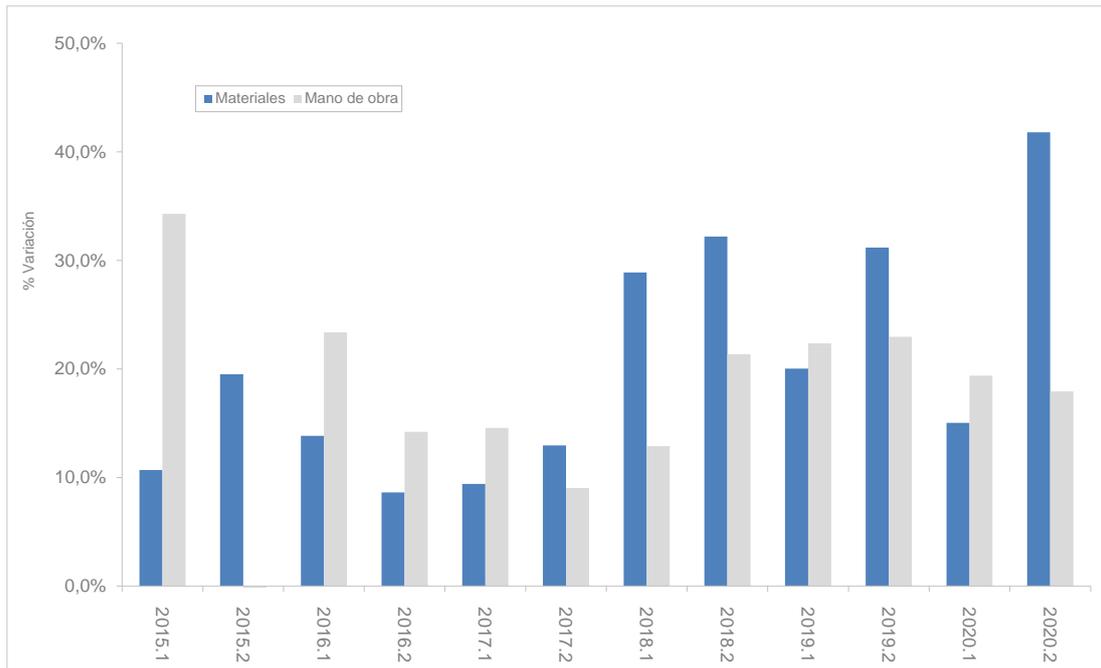
Gráfico XVII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación acumulada interanual. Diciembre 2015 / 2020 (en %)



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

Esa **aceleración del segundo semestre del año estuvo directamente ligada al comportamiento del capítulo *Materiales*, que pasó de acumular una suba del 15% en el primer semestre a registrar un alza del 41,8% en los segundos seis meses del año**. De esta manera, aunque la tasa de variación acumulada a lo largo de 2020 fue idéntica a la de 2019, tuvieron lugar importantes diferencias cualitativas: **mientras que en 2019 la brecha entre la tasa de variación del capítulo *Materiales* y el de *Mano de obra* había sido de apenas 7pp, en 2020 ascendió a más de 22pp**.

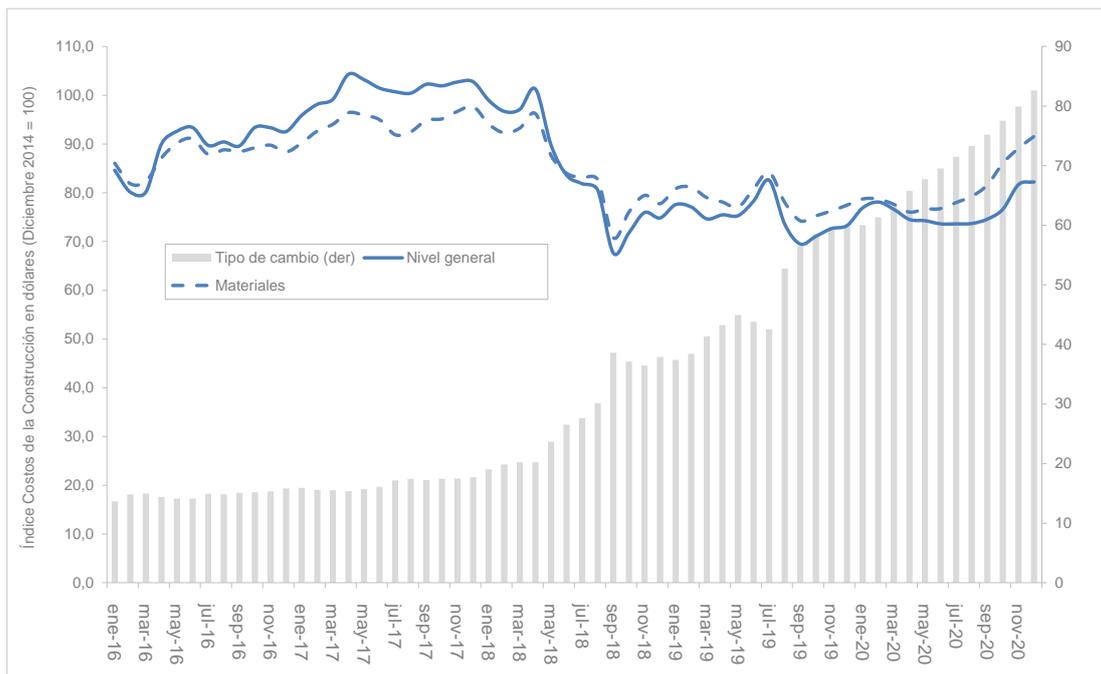
Gráfico XVIII – Índice de Costo de la Construcción. Capítulos. Variación acumulada. Primer y segundo semestre 2015 / 2020 (en %)



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

A su vez, pese a que la autoridad monetaria prosigue una estrategia de depreciación nominal de la moneda nacional que evite la apreciación real del tipo de cambio, **en Diciembre y por quinto mes consecutivo, los costos de construcción medidos en dólares volvieron a incrementarse**. De esta manera, **el año culminó con un incremento del 12,2% interanual**, en oposición a la caída del 2,1% que había tenido lugar en 2019. Fenómeno más marcado para el capítulo *Materiales*, que cerró 2020 con un aumento acumulado del 18,2%, cuando en 2019 había cerrado con una merma marginal del 0,4%. **Esta evolución del rubro *Materiales* lo ubicó en el nivel más alto desde Abril de 2018, mes en que había alcanzado uno de los máximos valores del período posterior a 2015 (el pico fue en Diciembre de 2017) y en el que se inició la secuencia de saltos devaluatorios que tuvieron lugar entre 2018 y 2019.**

Gráfico XIX – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2016 – Diciembre 2020 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

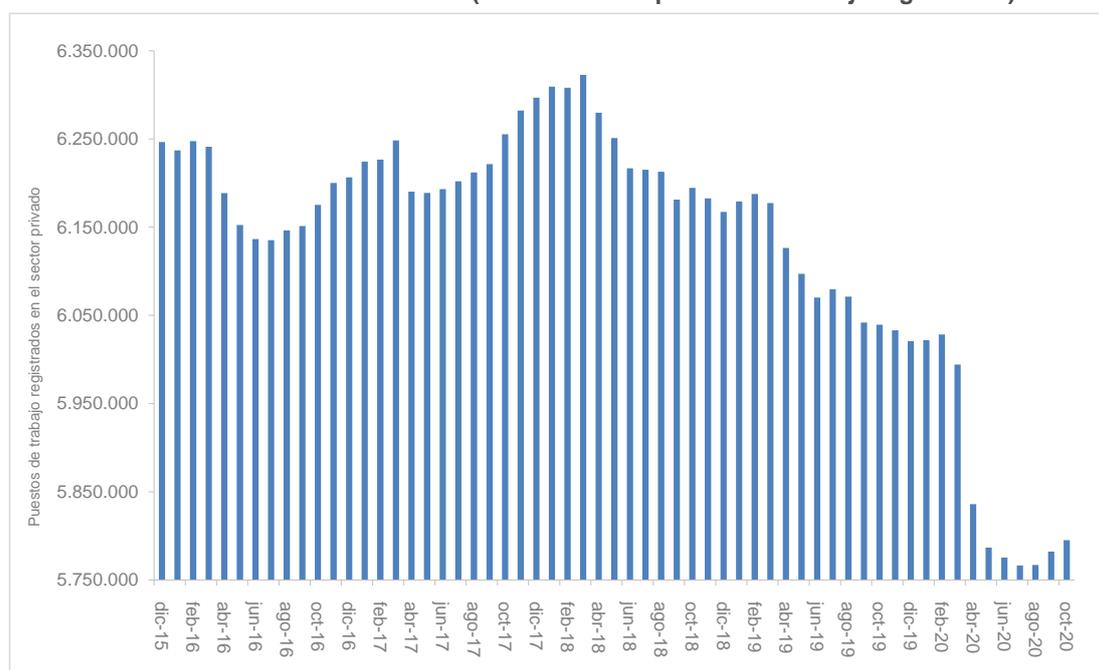


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisionarios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social evidenciaron la continuidad del proceso de recuperación del empleo registrado que comenzara a advertirse en Agosto. En aquel entonces, la economía había puesto freno a 5 meses de contracción consecutivos, período durante el cual se perdieron más de 262 mil empleos formales. En Octubre la economía incorporó (cifras provisionarias) 12.955 puestos de trabajo, acumulando 28.792 en los últimos 3 meses y quedando por encima del nivel de Mayo pasado, aunque todavía es Octubre de 2010 el valor de referencia previo entre los años anteriores a 2020. La cantidad de nuevos empleos registrados que se incorporaron en Octubre fue, de todos modos, una de las más bajas de la última década, superando tan sólo a la observada en igual período del año pasado.

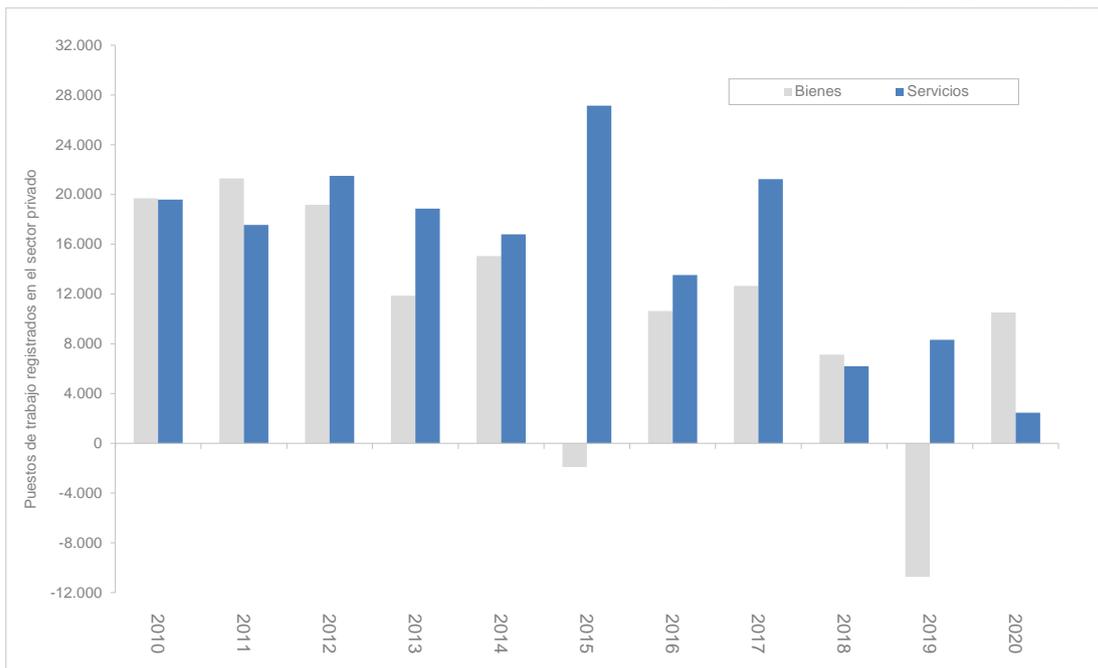
Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2015 – Octubre 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Sin embargo, tras ese dato subyacen diferencias cualitativas importantes. En efecto, al igual que en los dos meses anteriores, la recuperación del empleo estuvo fundamentalmente motorizada por los Sectores productores de bienes, que sumaron 10.515 puestos de trabajo registrados (12.576 en Septiembre). Esta marca no sólo fue superior a la de Octubre de 2019, sino también a la de 2015 y 2018, además de similar a la de 2016. Por el contrario, los Sectores productores de servicios, que sumaron 2.457 empleos registrados (2.691 en Septiembre) experimentaron el menor incremento para un mes de Octubre de la última década.

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

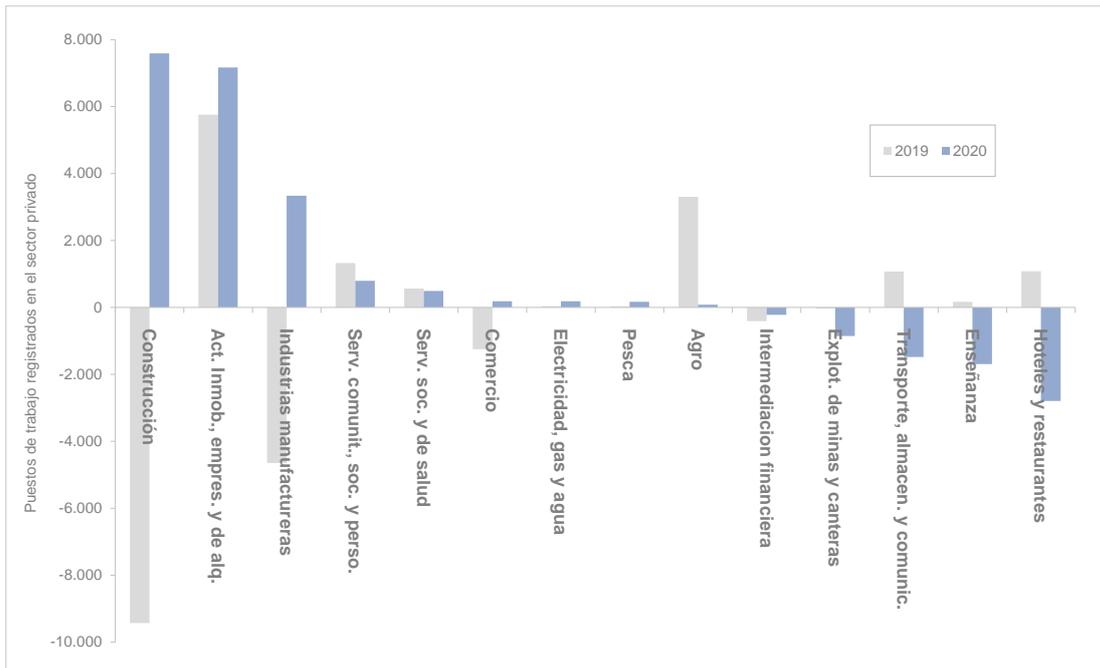


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La desagregación de esa información resulta aún más esclarecedora sobre el proceso de recuperación de los niveles de empleo. Al igual que en los dos meses anteriores, **la Construcción fue el sector que más empleos sumó en Octubre**, nuevamente secundado por *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*. **Detrás se ubicó la Industria manufacturera, que alcanzó su quinto mes consecutivo de expansión**, se acercó a los niveles de pre-pandemia y se encuentra próxima a convertirse, nuevamente, en el principal sector empleador de la economía nacional, lugar que perdió en Junio de 2018. La *Industria manufacturera* tuvo, de hecho, el mejor Octubre desde el año 2012.

Por el contrario, **la mayor parte de los Sectores productores de servicios volvieron a tener sus peores marcas (para un mismo mes) de la última década**. Tal fue el caso del *Comercio*, que apenas sumó en Octubre 186 nuevos empleos, y, sobre todo, *Transporte, almacenamiento y comunicaciones, Hoteles y restaurantes* y *Enseñanza*, que reflejaron una nueva caída mensual en sus niveles de empleo. También *Sectores productores de bienes*, como la *Explotación de minas y canteras*, tuvieron su peor Octubre en al menos la última década; y en el caso del Agro, los 82 empleos registrados que se incorporaron en Octubre significaron la marca más baja para dicho mes, exceptuando la merma observada en igual mes de 2015.

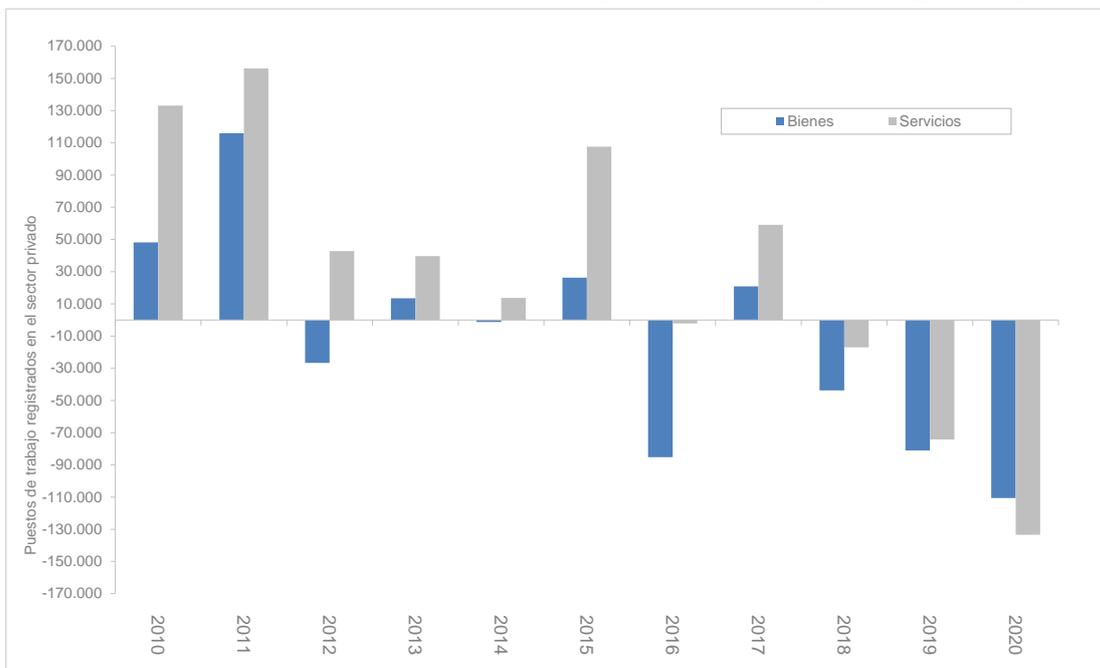
Gráfico XXII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación mensual. Octubre 2019 y 2020 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El comportamiento más favorable que en los últimos meses denotaron los *Sectores productores de bienes* se traduce en el hecho de que su caída interanual resulta, en términos absolutos, menor a la de los *Sectores productores de servicios*. Lo que supone un marcado contraste con lo acontecido en todas las caídas anteriores de la última década, reflejando así la peculiaridad del proceso de contracción que atraviesa la economía nacional como resultado de las limitaciones operativas que imponen las acciones implementadas para limitar la difusión de la pandemia.

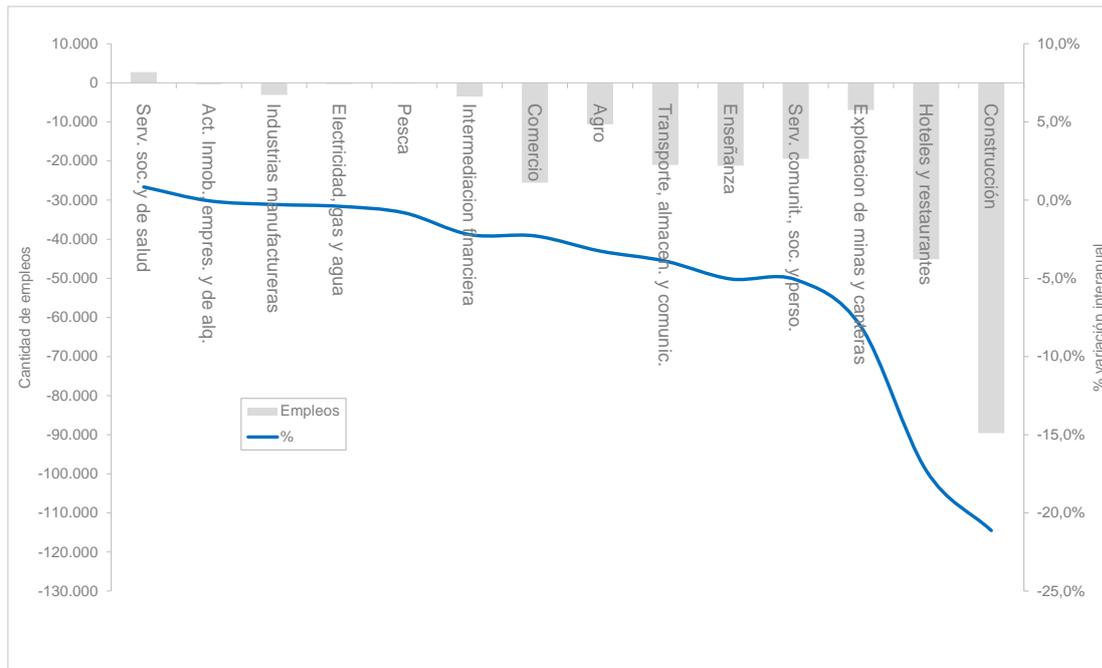
Gráfico XXIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector productor. Variación interanual. Octubre 2010 / 2020 (en cantidad de empleos registrados)



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

Adicionalmente, la mayor parte de la caída interanual observada en los Sectores productores de bienes se explicó por el comportamiento de la **Construcción**, que fue además el sector con mayor caída de la economía (-21,1%); por el contrario, actividades como la *Industria manufacturera* (-0,3%) tuvieron bajas sensiblemente menores que las de los últimos años. Del lado de los Sectores productores de servicios, *Hoteles y restaurantes* (-17,3%), *Enseñanza* (-5%) y *Servicios comunitarios, sociales y personales* (-5,1%) fueron las que más evidenciaron con mayor notoriedad los efectos del distanciamiento social.

Gráfico XXIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según sector de actividad. Variación interanual. Octubre 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 Noviembre 2020²

El empleo agregado en la Construcción

El volumen de ocupación sectorial volvió a expandirse en Noviembre, completando una secuencia de cuatro meses consecutivos de recuperación. Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **el empleo en la Industria de la Construcción alcanzó el nivel de 297.831 puestos de trabajo registrados, marcando un incremento del 2,2% mensual.**

Aunque de menor intensidad que la observada en los meses anteriores, el crecimiento registrado en Noviembre resulta significativo ya que consolida la recuperación de la actividad sectorial frente al período de mayor impacto de la pandemia y lleva el volumen de ocupación prácticamente al umbral de los 300.000 puestos de trabajo registrados del que descendió en el mes de Abril próximo pasado.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2019					
Noviembre	378.009	35.569	15.484	-8,4%	58,8%
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	297.831	46.805	19.186	-21,2%	31,6%
% Var. Ene - Nov '09 / '08	-9,0%	15,4%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '10 / '09	-0,5%	23,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '11 / '10	9,6%	38,5%	48,9%	-	-
% Var. Ene - Nov '12 / '11	-4,1%	31,3%	58,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '13 / '12	-1,3%	23,0%	16,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '14 / '13	-2,3%	25,2%	14,4%	-	-
% Var. Ene - Nov '15 / '14	7,2%	26,2%	25,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '16 / '15	-10,9%	29,2%	25,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '17 / '16	9,5%	36,4%	35,1%	-	-
% Var. Ene - Nov '18 / '17	3,1%	25,0%	27,4%	-	-
% Var. Ene - Nov '19 / '18	-3,1%	48,3%	51,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '20 / '19	-27,7%	33,5%	60,6%	-	-

Nota: La información correspondiente a Noviembre es provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

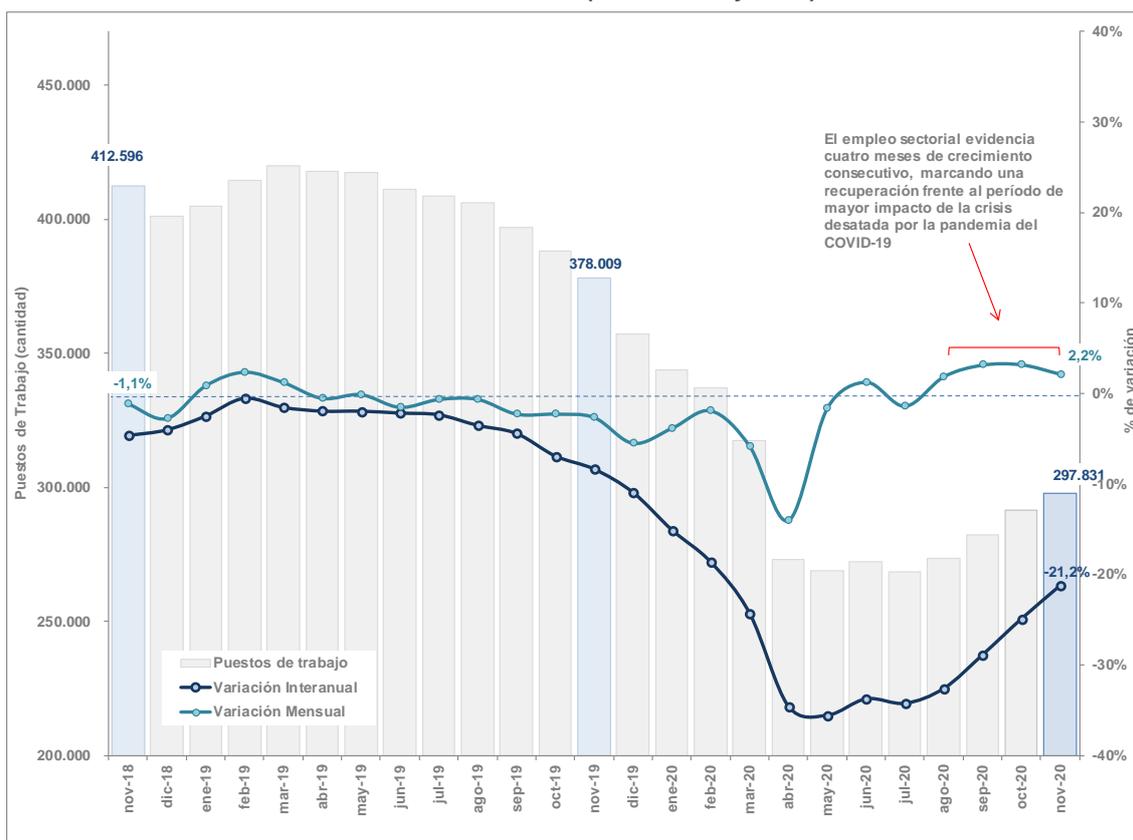
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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

De todas maneras, considerando que tradicionalmente Noviembre es el mes de mayor nivel de empleo sectorial, hecho vinculado a la estacionalidad propia de la actividad de la construcción, **las perspectivas para los próximos meses sugieren un escenario de, al menos, recorte en la velocidad de la recuperación del volumen de ocupación sectorial.**

La evolución favorable del volumen de empleo durante los últimos meses también se ve reflejada en términos de la comparativa interanual. **Cuando se contrasta con igual mes del año 2019, la cantidad de puestos de trabajo en Noviembre registró una contracción del 21,2%**, evidenciando así un nuevo recorte en el ritmo de caída. De esta manera, si bien la tasa de variación interanual continúa marcando un significativo ritmo de contracción, la misma muestra una sensible moderación respecto de la registrada en el mes de Mayo último que fue del orden del -35,6% (Ver Gráfico I).

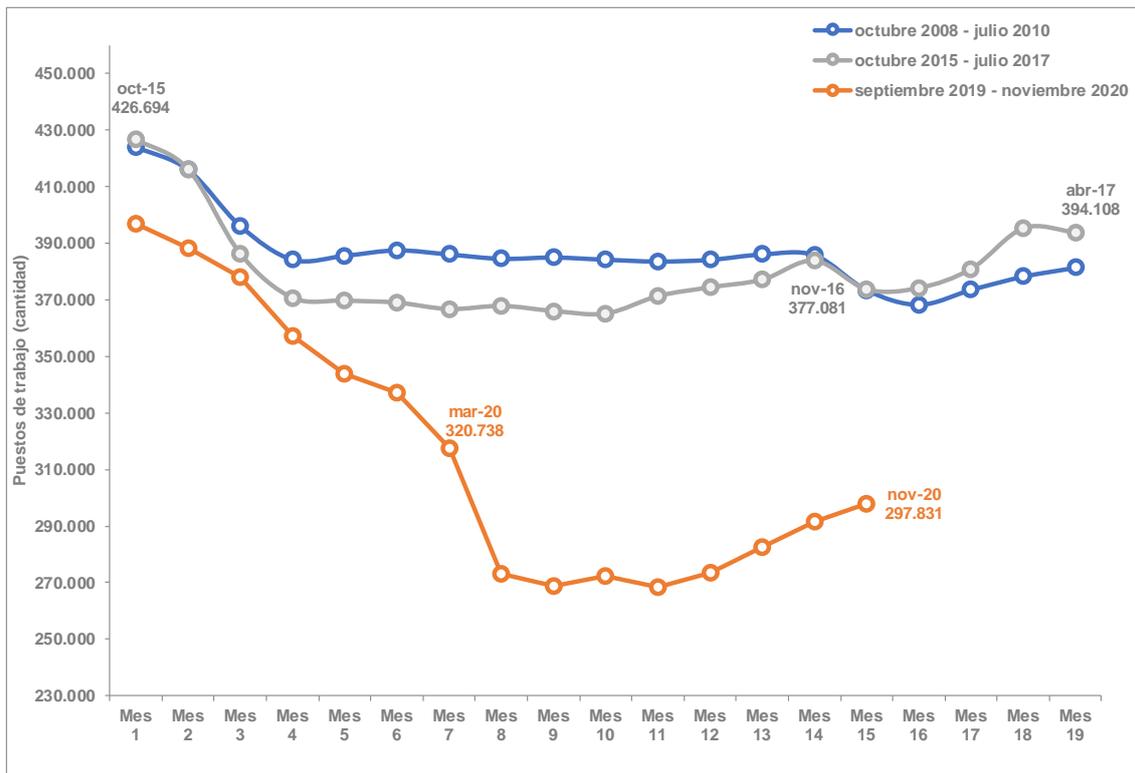
Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Noviembre 2018 – 2020 (en cantidad y en %)



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

Tal como se ha destacado en ediciones previas al presente Informe, el actual panorama sectorial combina los efectos de la crisis desatada por la emergencia sanitaria dentro del difícil contexto previo que atravesaba el sector. Todo ello porque **la Industria de la Construcción ya estaba inmersa en un sendero contractivo, aún antes que surgiera la crisis propia de la pandemia del COVID 19**, cuya irrupción reforzó los efectos negativos vigentes en aquel contexto. Considerando lo acaecido hasta el mes de Julio, el sector registró una pérdida interanual aproximada de 140.000 puestos de trabajo, de los cuales la mitad se perdieron durante los meses de Marzo, Abril y Mayo, produciéndose luego un amesetamiento y posterior recuperación que **no resultaron suficientes hasta el momento para equiparar al menos el volumen de ocupación registrado en Noviembre de 2019** (Ver Gráfico II).

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

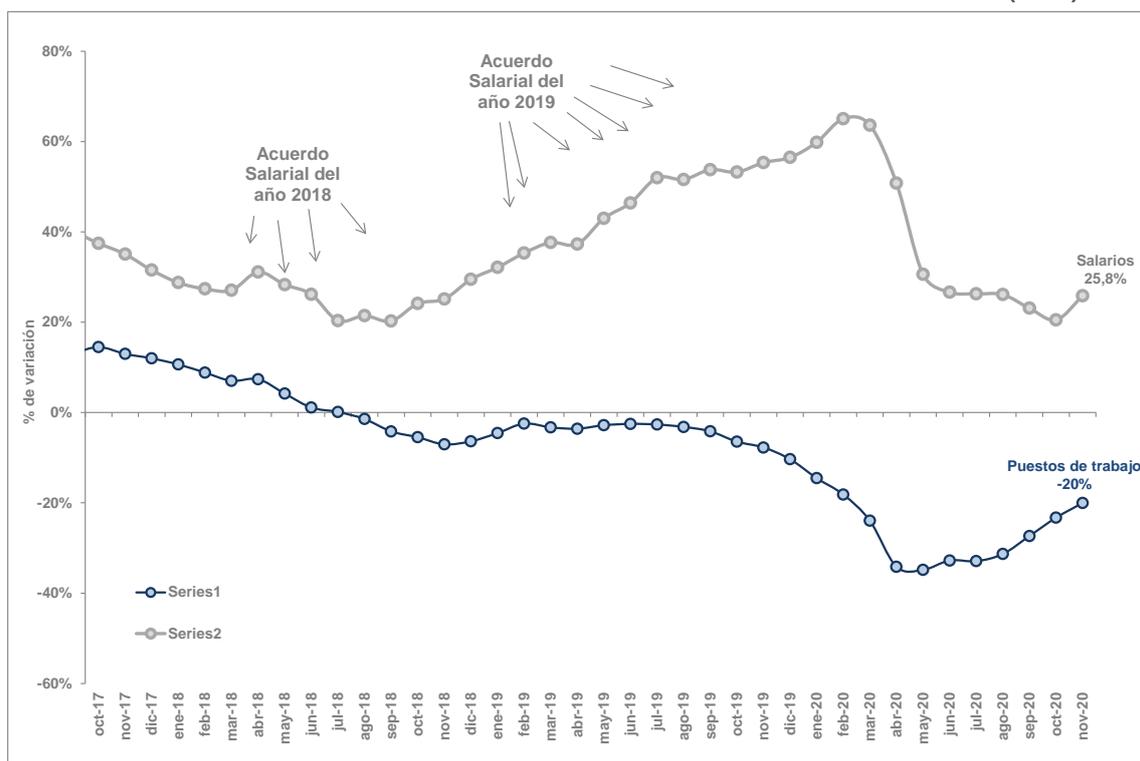


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, **la media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$46.804,9 durante el mes de Noviembre, marcando un incremento del 14,8% mensual.** Este incremento estuvo impulsado por el aumento aplicado sobre los Básicos de Convenio y marcó una recuperación de magnitud que llevó a este indicador a ubicarse por encima de los valores anteriores a la pandemia desatada por el COVID-19 por primera vez.

Esto marcó una leve recuperación de la media de las remuneraciones de los últimos tres meses que tuvo un incremento del 26,8% en relación con igual período de 2019 (ver Gráfico III). Como acontece en el resto de los sectores económicos, la desaceleración de la pauta de aumento salarial tras la emergencia de la crisis abierta por la pandemia del COVID-19 ha resultado sensible. En la construcción en particular, se combinan 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 aplicación del pago de las prestaciones no remunerativas, efectiva en aquellos casos en que el trabajador se había visto impedido de prestar tareas por razones ajenas a su voluntad que se mantuvieron vigentes hasta el mes de Septiembre. Así, **la entrada en vigencia del nuevo acuerdo resulta un factor de sensible dinamización de la pauta de las remuneraciones** (para un análisis más detallado de esta cuestión consultar la sección El salario en la Construcción).

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos 3 meses. Noviembre 2017 - 2020 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

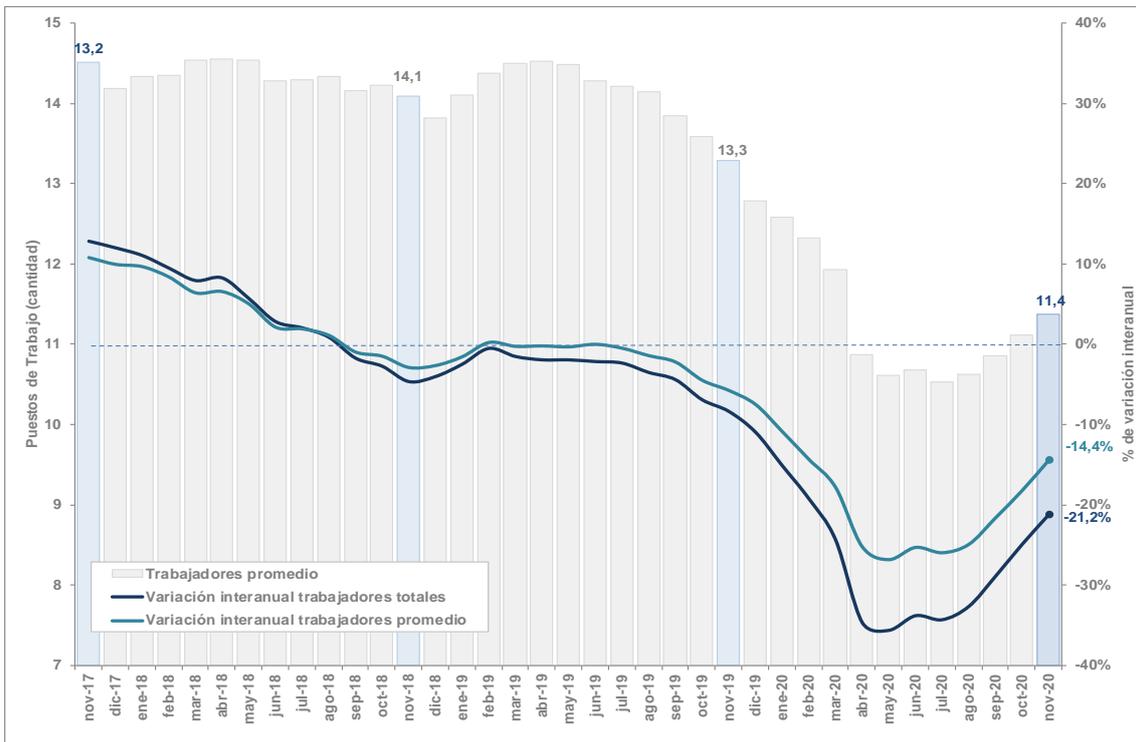
La creación de puestos de trabajo durante Noviembre se explicó fundamentalmente a partir del incremento de los plantales de las firmas constructoras en actividad y sólo de manera secundaria por un mayor número de empleadores activos. En consecuencia, como se ilustra en el Gráfico IV, el indicador de empleo se ubicó en 11,4 puestos de trabajo registrados por empresa, marcando un incremento del 2,3% mensual y uno de los más elevados desde el mes de Marzo.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 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.	58.700	36.799,6	76,5%	2,9	19,7%	-0,4%	-7,5%
10 a 19 Empl.	40.552	37.971,0	11,4%	13,6	13,6%	1,4%	-13,1%
20 a 49 Empl.	61.672	41.832,6	7,8%	30,0	20,7%	3,1%	-20,4%
50 a 79 Empl.	34.759	46.091,6	2,1%	61,8	11,7%	7,3%	-11,7%
80 a 99 Empl.	13.509	48.132,3	0,6%	88,3	4,5%	3,8%	-31,1%
100 a 199 Empl.	38.153	54.736,6	1,1%	137,6	12,8%	0,4%	-24,5%
200 a 299 Empl.	18.030	61.867,1	0,3%	242,3	6,1%	-2,7%	-23,0%
300 a 499 Empl.	13.534	59.126,3	0,1%	379,3	4,5%	5,5%	-37,0%
500 o Más Empl.	18.923	79.818,7	0,1%	860,2	6,4%	5,1%	-47,5%
Total	297.831	46.804,9	100,0%	11,4	100,0%	2,2%	-21,2%

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

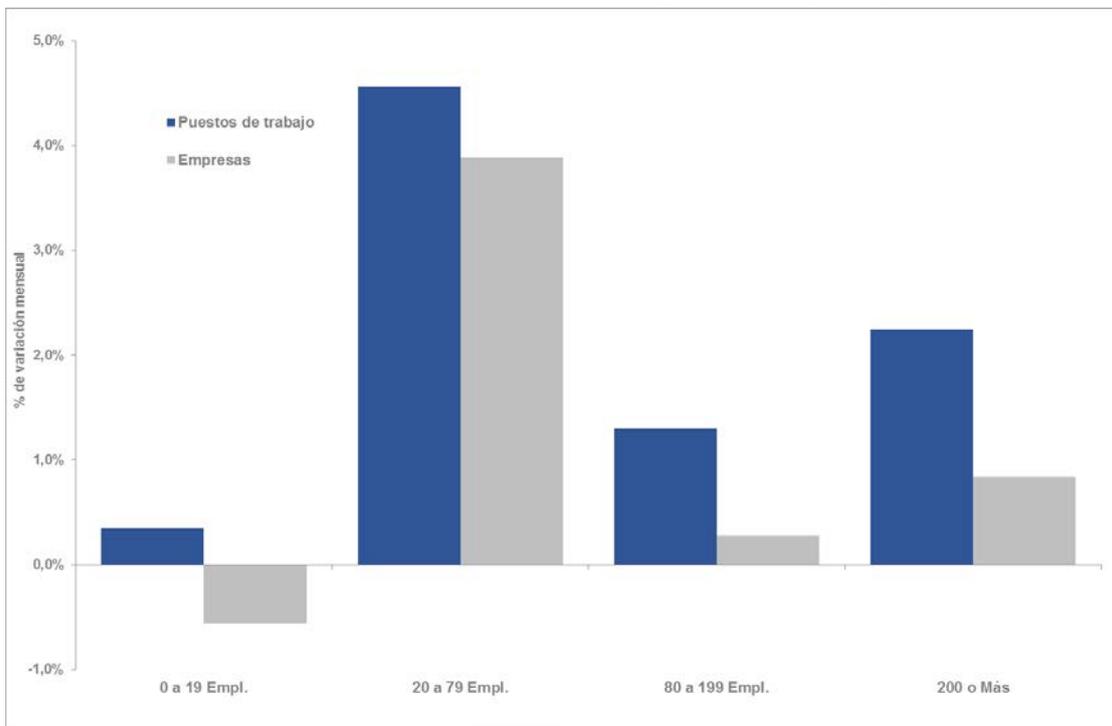
Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2017 – 2020 (en cantidad y en %)



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

El Gráfico V resulta ilustrativo de este panorama. En Noviembre la variación del volumen de puestos de trabajo registrados estuvo mucho más vinculada al aumento de los planteles medios que al incremento en la cantidad de firmas constructoras a lo largo de todos los segmentos de empleadores.

Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Empresas según tamaño. Variación mensual. Noviembre 2020 (en cantidad y en %)



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

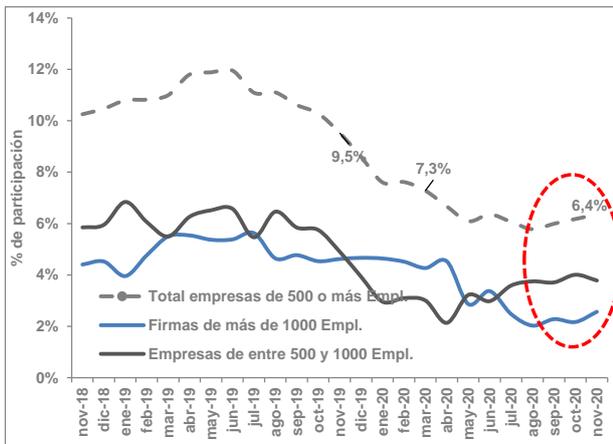
De todas maneras, **al compararlo con lo sucedido un año atrás el indicador actual de empleo promedio marca una contracción del 21,2%**. Tal como fuera comentado para la dinámica del empleo total, el ritmo de caída interanual del tamaño medio de los planteles de las firmas constructoras también continúa evolucionando positivamente, marcando en forma consecutiva un nuevo mes de desaceleración. Tal como se ilustra en el Gráfico V la brecha entre ambas tasas de variación interanual viene disminuyendo de manera progresiva, especialmente en los últimos meses, elemento que sirve para ilustrar que, aunque con una relevancia secundaria el aumento en la cantidad de empleadores registrados está teniendo también un impacto en la creación de nuevos puestos de trabajo en la Industria de la Construcción.

Cabe destacar que en el actual escenario, y a diferencia de episodios de recuperación anteriores, **la actual no se encuentra impulsada por el crecimiento del empleo en las grandes firmas constructoras. Las empresas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados representaron el 6,4% del empleo sectorial en Noviembre**, marcando un leve incremento en relación a la proporción observada en Septiembre y Octubre pero manteniéndose aún en niveles mínimos históricos.

El factor clave en esto continúa siendo la dinámica en los establecimientos de más de 1.000 trabajadores registrados, segmento que - como se ilustra en el Gráfico VI - ha sido sensiblemente afectado por la reducción de actividad a partir del mes de Abril. **La cantidad de puestos de trabajo registrados en este tipo de establecimientos aumentó en Noviembre impulsada por el desplazamiento de firmas desde segmentos de menor plantel medio.** De todas maneras, el volumen de empleo en firmas de más de 1.000 trabajadores registrados aún no ha recuperado el nivel observado en Junio pasado.

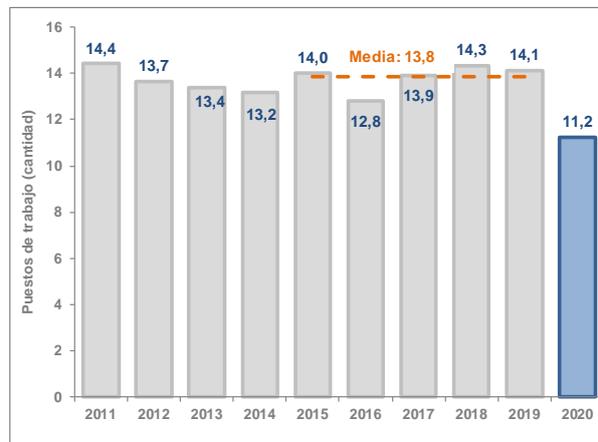
Tal como lo exhibe el Gráfico VII, **el promedio de los once meses del corriente año es de 11,2 puestos de trabajo registrados**, lo que supone que este indicador continúa manteniéndose un 18,7% por debajo de la media correspondiente al último lustro.

Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Noviembre 2018 – 2020 (en %)



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

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



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

La situación del empleo sectorial por provincia

Cuando se observa a nivel territorial, el escenario de Noviembre resulta atípico en relación a iguales meses de años anteriores, mostrando con claridad la particularidad de la actual coyuntura.

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

Provincia	Junio 2020	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	52.395	50.480	51.095	52.812	54.336	56.695	4,3%	-25,8%	-31,3%
Buenos Aires	77.873	76.457	77.857	80.837	83.782	85.898	2,5%	-22,6%	-31,3%
GBA	50.497	49.223	49.852	51.721	53.761	55.691	3,6%	-21,6%	-29,5%
Resto Bs. As.	27.376	27.234	28.005	29.116	30.021	30.207	0,6%	-24,3%	-28,3%
Catamarca	1.471	1.454	1.533	1.567	1.758	1.796	2,2%	-1,7%	-17,9%
Chaco	2.977	3.103	3.412	3.652	3.885	3.967	2,1%	-9,6%	-26,2%
Chubut	7.713	7.259	7.348	7.727	7.748	7.579	-2,2%	-13,9%	-11,6%
Córdoba	18.111	18.616	19.551	20.582	20.968	21.364	1,9%	-14,8%	-31,3%
Corrientes	4.480	4.549	4.733	5.058	5.177	5.218	0,8%	-1,8%	-14,0%
Entre Ríos	4.992	5.262	5.480	5.522	5.692	5.812	2,1%	-8,7%	-25,5%
Formosa	2.930	2.919	2.991	3.017	3.135	3.386	8,0%	-7,6%	-19,9%
Jujuy	2.403	2.468	2.403	2.373	2.603	2.778	6,7%	-17,2%	-28,4%
La Pampa	1.893	1.946	1.917	2.053	2.141	2.050	-4,3%	-16,8%	-21,1%
La Rioja	705	752	814	784	970	983	1,3%	-23,0%	-44,4%
Mendoza	8.661	8.493	8.436	8.547	8.512	8.757	2,9%	-37,4%	-38,9%
Misiones	5.237	5.351	5.646	6.308	6.601	6.596	-0,1%	-11,8%	-25,0%
Neuquén	10.234	9.516	9.941	10.137	10.597	10.537	-0,6%	-22,8%	-23,6%
Río Negro	5.940	5.903	5.834	6.059	6.244	6.096	-2,4%	-10,7%	-13,4%
Salta	6.100	5.651	5.756	5.706	5.879	5.925	0,8%	-25,0%	-19,1%
San Juan	6.086	6.229	6.387	6.743	7.166	7.241	1,0%	-13,3%	-29,0%
San Luis	2.671	2.611	2.544	2.475	2.368	2.388	0,8%	-29,3%	-37,3%
Santa Cruz	4.330	4.160	4.238	4.351	4.601	4.661	1,3%	1,7%	1,0%
Santa Fe	26.901	27.567	28.074	28.343	28.925	29.460	1,8%	-19,0%	-25,1%
Sgo. del Estero	5.977	5.876	5.797	5.961	6.201	6.193	-0,1%	-6,4%	-13,5%
Tierra del Fuego	1.153	1.047	1.011	1.118	1.202	1.301	8,2%	-32,9%	-35,5%
Tucumán	7.293	7.279	7.494	7.385	7.460	7.544	1,1%	-18,0%	-20,5%
Sin Asignar	3.757	3.610	3.388	3.296	3.554	3.609	1,6%	-53,7%	-43,0%
Total	272.283	268.558	273.680	282.413	291.505	297.831	2,2%	-21,2%	-27,7%

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

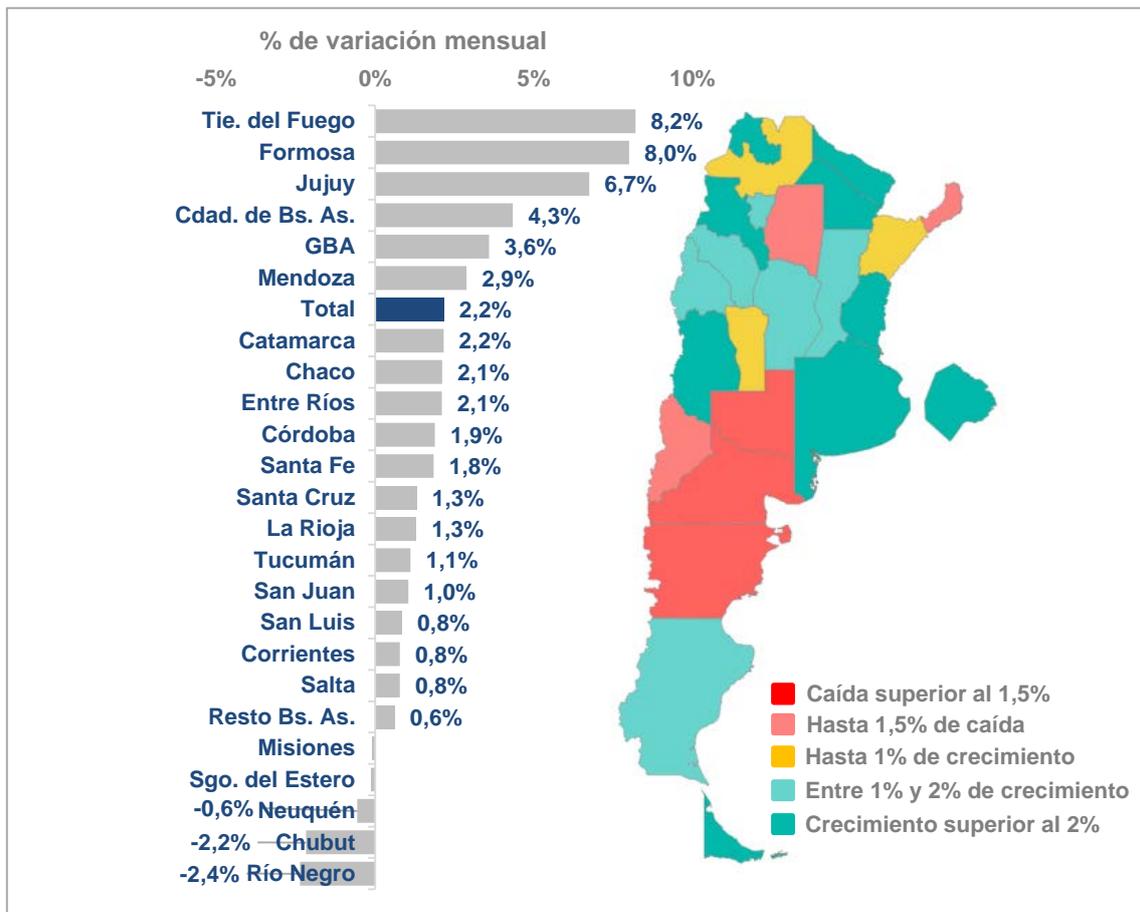
Si bien la mayoría de los distritos que conforman el territorio nacional exhibió un aumento en el volumen de ocupación en relación con el mes precedente, **fueron 6 las jurisdicciones que presentaron una caída en la cantidad de puestos de trabajo registrados** (el triple que lo verificado un mes atrás).

El Gráfico VIII, resume el comportamiento del empleo sectorial durante Noviembre 2020 a nivel nacional. Se observa una desaceleración cada vez más generalizada en el ritmo de creación de empleo aunque no se verifican patrones claros que puedan dar cuenta de las dinámicas positivas y negativas en materia de creación de puestos de trabajo registrados en el sector, elemento que sigue estrechamente vinculado a la dinámica particular de la gestión de la pandemia en cada distrito.

Los incrementos más significativos en relación con lo verificado en el mes de Octubre se produjeron en Tierra del Fuego y en Misiones, distritos que marcaron una expansión del 8,2% y 8%, respectivamente. También Jujuy y Chaco se ubicaron en terreno positivo, siendo que la Provincia de Salta fue la única disonante en lo que hace al comportamiento favorable del empleo en el norte del país.

En el extremo opuesto se encuentran las evoluciones registradas por los distritos del centro y norte de la Región Patagonia, donde **Río Negro presentó una merma del 2,4% mensual y Chubut una del 2,2%**.

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



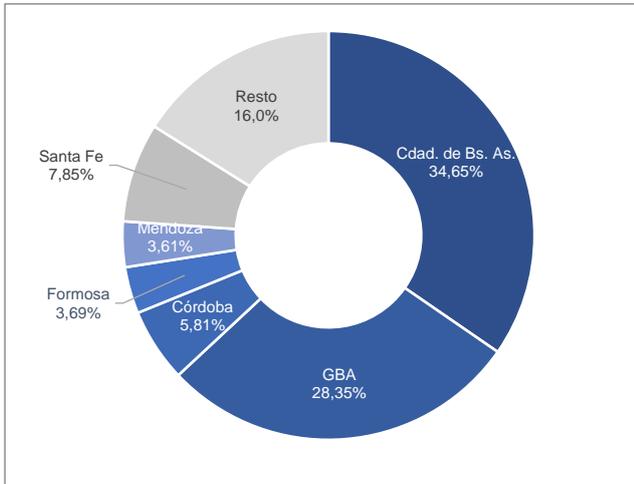
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Ambos distritos de la Región Metropolitana mostraron un comportamiento destacado con un ritmo de incremento de la cantidad de puestos de trabajo registrados superior a la media nacional, lo que hizo que esta región fuera protagonista en materia de creación de empleo en Noviembre.

Tal como aconteciera durante Septiembre y Octubre, el progresivo relajamiento de las medidas de aislamiento social permitió sostener la recuperación de las Grandes Jurisdicciones, dentro de cuyo marco la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios que conforman el Gran Buenos Aires tuvieron una evolución destacada. De hecho, como se ilustra en el Gráfico IX, **algo más de 6 de cada 10 puestos de trabajo registrados creados durante el mes bajo análisis se localizaron en la Región Metropolitana.**

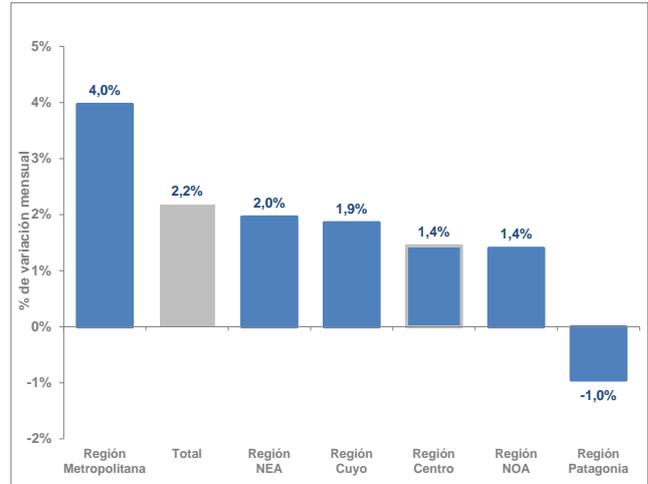
Así, esta región tuvo un efecto de dinamización de la dinámica del empleo sectorial, mostrando un ritmo de incremento que casi duplicó la media nacional y sirvió para compensar la caída observada en la Región Patagonia (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Noviembre 2020 (en %)



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

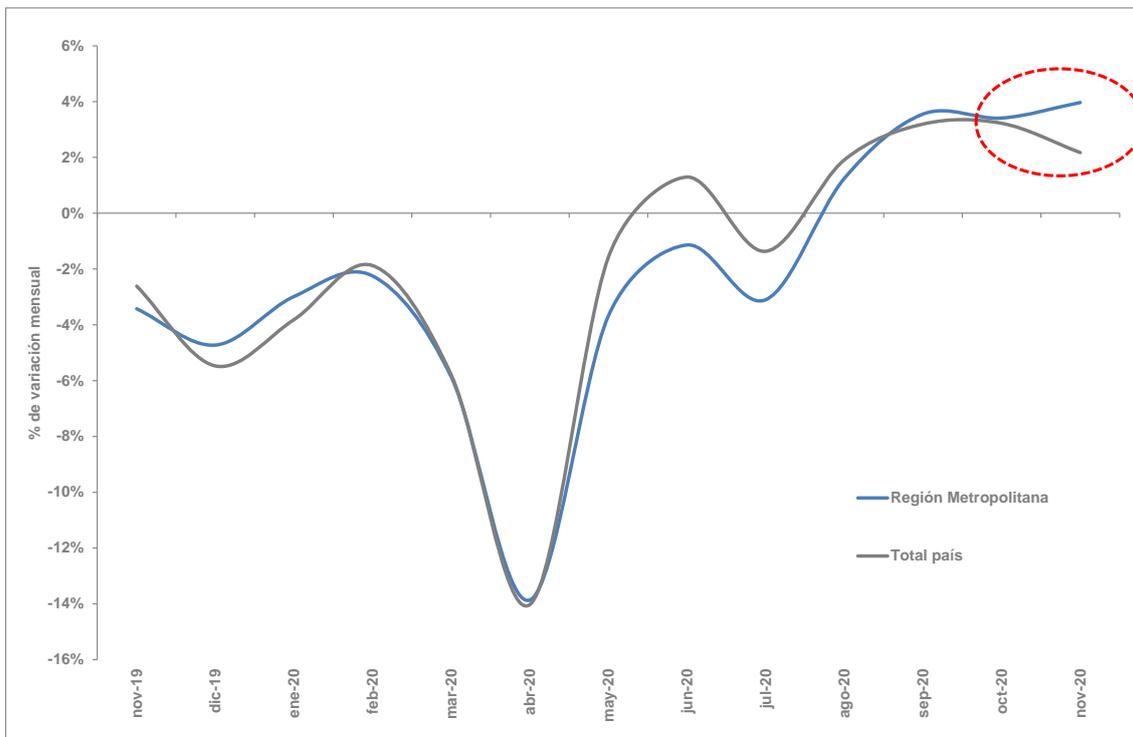
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Noviembre 2020 (en %)



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

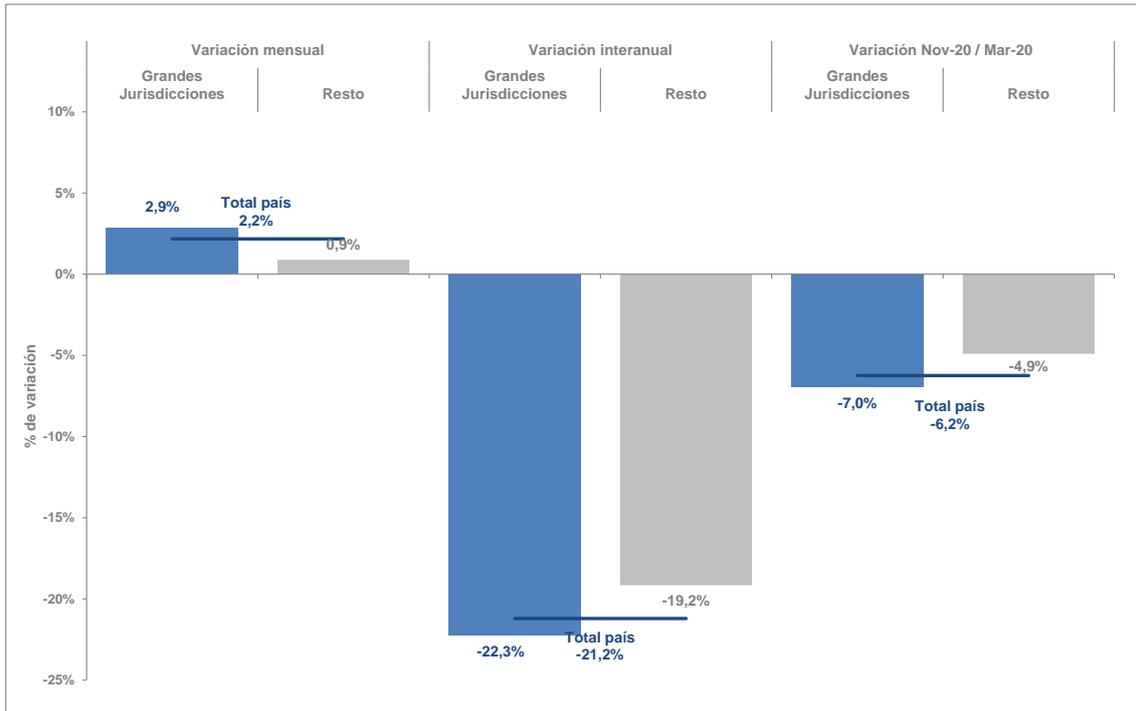
Esta evolución observada en la Región Metropolitana configura un dato para nada menor tomando en cuenta que la misma agrupa a los distritos de mayor peso en la estructura del empleo sectorial y es la que mantuvo un comportamiento sistemáticamente menos favorable que el de la media nacional, en especial durante el último año (ver Gráfico XI).

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo en la Región Metropolitana y total del país. Variación mensual. Noviembre 2019 - 2020 (en %)



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

Gráfico XII -Construcción. Grandes jurisdicciones, Resto del país y total. Variación. Noviembre 2020 (en %)

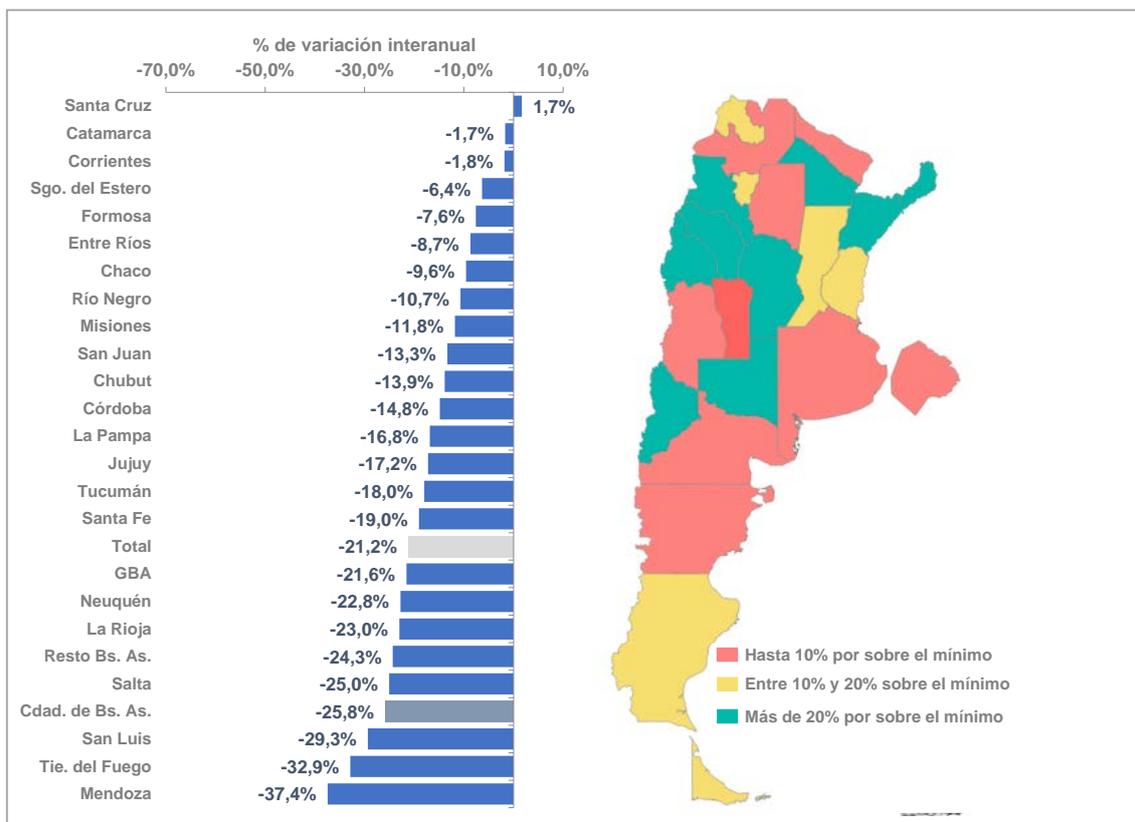


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

El panorama de más largo plazo nos muestra un escenario de progresiva superación respecto del momento de mayor impacto de la crisis, aunque con una pluralidad de distritos que aún se encuentran en niveles muy próximos a los mínimos de la serie histórica (iniciada a mediados de 2007). Como se ilustra en el Gráfico XIII, si bien casi la totalidad de los distritos que conforman el territorio nacional exhibe un volumen de ocupación inferior al de igual mes de 2019 (sector izquierdo del gráfico), en la mayoría se observa una recuperación con relación a los mínimos históricos. La provincia de San Luis es la excepción al marcar un nuevo mínimo en Noviembre.

De todas maneras la recuperación resulta aún moderada y son 8 las jurisdicciones que alcanzaron en el mes bajo análisis un volumen de puestos de trabajo registrados hasta 10% superior al mínimo de la serie.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual y con relación al valor mínimo de la serie iniciada en Julio de 2007. Noviembre 2020 (en % y en cantidad)



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

El salario en la Construcción

Impulsada por el aumento aplicado sobre los Básicos de Convenio, **la media salarial percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a \$46.804,9 durante el mes de Noviembre, marcando un incremento del 14,8% en relación al mes precedente** y una recuperación que llevó este indicador a superar los valores anteriores a la pandemia desatada por el COVID-19, por primera vez.

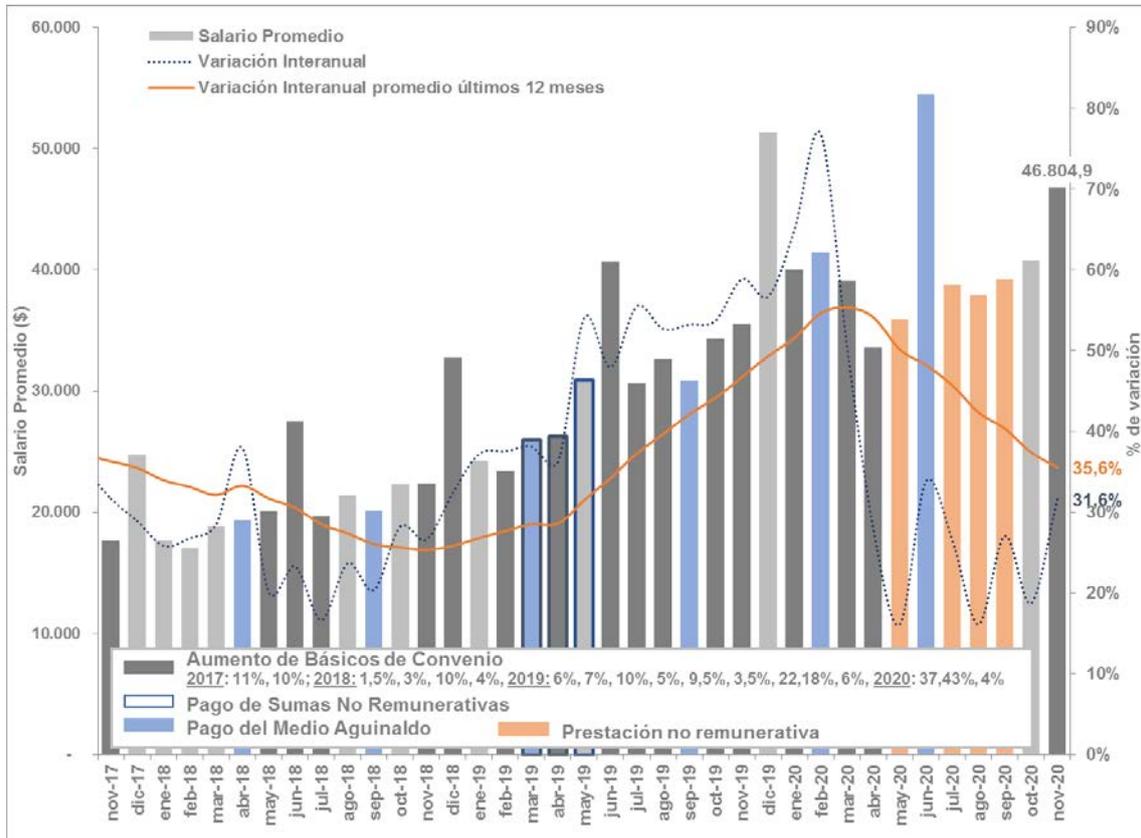
Esta mejora observada en Noviembre era esperada y se explica fundamentalmente por la influencia de la nueva pauta negociada en el ámbito paritario, que refuerza el efecto positivo vinculado más estrechamente a la relativa recuperación del escenario de la actividad sectorial.

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

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

La mejora en el nivel nominal de la media de las remuneraciones con relación a 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. Así, como se ilustra en el mismo Gráfico XIV, **la comparativa interanual exhibe una expansión del 31,6%** (algo menos que el doble del 18,9% observado en Octubre) al tiempo que **la media para los últimos 12 meses mantuvo su dinámica de desaceleración y descendió hasta marcar un 35,6% de crecimiento**, siendo este el menor registro desde Junio de 2019.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Noviembre 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.

La mejora en los niveles medios de remuneraciones se expresó también en la estructura de la ocupación sectorial por franja salarial, la que exhibió los habituales desplazamientos de trabajadores desde los segmentos de menor hacia los de mayor remuneración relativa. **En Noviembre esto se verificó principalmente en el incremento de la cantidad de trabajadores registrados con un nivel de ingresos igual o superior a los \$54.000 que se expandió un 43,3% por sobre lo observado un mes atrás.** La comparativa interanual, en tanto, comienza a normalizarse con la propia regularización de la actividad sectorial expresando los desplazamientos de trabajadores típicos del escenario de incremento nominal de los salarios (ver Cuadro IV).

**Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Junio – Noviembre 2020 (en cantidad y en % de variación)**

Franja Salarial	Junio 2020	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$5.999	9.802	11.221	11.046	11.658	10.951	10.225	-6,6%	-45,3%
Entre \$6.000 y \$13.999	15.172	19.331	20.169	21.413	22.232	19.418	-12,7%	-47,1%
Entre \$14.000 y \$15.999	15.172	19.331	20.169	21.413	22.232	19.418	-29,0%	-53,3%
Entre \$16.000 y \$23.999	20.377	31.966	33.653	32.390	31.582	28.165	-10,8%	-60,9%
Entre \$24.000 y \$29.999	26.170	41.514	44.589	42.869	41.983	21.123	-49,7%	-67,8%
Entre \$30.000 y \$37.999	34.269	52.074	58.425	56.505	57.801	55.301	-4,3%	-17,2%
Entre \$38.000 y \$45.999	31.848	38.710	39.026	42.593	44.495	52.396	17,8%	42,6%
Entre \$46.000 y \$53.999	28.247	26.571	22.488	25.519	25.975	35.429	36,4%	61,0%
Más de \$54.000	102.304	40.932	37.770	42.793	49.355	70.712	43,3%	45,5%
Total	272.283	268.558	273.680	282.413	291.505	297.831	2,2%	-21,2%

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

El análisis según tamaño de firma del comportamiento de los salarios en Noviembre mostró algunos componentes atípicos. Como se destacara en ediciones previas de este Informe, las medidas de contención salarial vinculadas a la emergencia desatada por la pandemia del COVID-19 tuvieron un impacto diferencial sobre la dinámica de las remuneraciones según el nivel y tamaño de establecimiento, al tiempo que los desplazamientos entre segmentos de tamaño de empresa vinculados al incremento de los planteles afectan la posibilidad de realizar un análisis comparativo de la evolución de las medias salariales. Así, como se ilustra en el Cuadro V, en el mes bajo análisis **el incremento en la media salarial de los trabajadores registrados en establecimientos de 500 o más empleados aumentó un 24% mensual, lo que fue seguido por la expansión del 20,2% observada en los de entre 100 y 199 empleados**. Los de entre 300 a 499, por su parte, registraron un incremento varias veces inferior (10,7%), lo que se debe principalmente al efecto del desplazamiento de firmas anteriormente mencionado.

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Junio - Noviembre 2020 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Junio 2020	Julio 2020	Agosto 2020	Septiembre 2020	Octubre 2020	Noviembre 2020	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	44.735,2	32.043,4	31.747,1	32.346,1	33.432,7	36.799,6	10,1%	35,9%
10 a 19 Empl.	44.772,7	32.542,5	31.860,8	32.656,1	33.426,9	37.971,0	13,6%	36,2%
20 a 49 Empl.	48.588,2	35.675,9	34.955,2	35.696,0	36.657,0	41.832,6	14,1%	38,6%
50 a 79 Empl.	54.085,9	38.681,6	37.897,0	39.134,5	39.536,2	46.091,6	16,6%	40,5%
80 a 99 Empl.	58.978,8	40.973,2	37.182,7	37.695,7	40.353,8	48.132,3	19,3%	41,2%
100 a 199 Empl.	60.742,7	44.115,0	43.496,2	43.742,4	45.536,2	54.736,6	20,2%	45,1%
200 a 299 Empl.	69.193,0	49.155,4	47.213,6	49.182,4	51.753,9	61.867,1	19,5%	33,9%
300 a 499 Empl.	65.484,4	44.990,3	46.178,3	49.941,8	53.425,6	59.126,3	10,7%	47,4%
500 o Más Empl.	90.670,2	58.133,2	55.068,5	61.028,3	64.388,4	79.818,7	24,0%	47,4%
Total	54.461,8	38.764,0	37.918,0	39.223,9	40.754,7	46.804,9	14,8%	31,6%

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

En términos territoriales se replica lo comentado a nivel agregado, **con un salario medio que superó al registrado en Octubre a lo largo de todo el país, sin excepciones. La Provincia de Santa Cruz exhibió la trayectoria más destacada con un aumento del 23,2% mensual**, seguida de cerca por Tierra del Fuego (22,8%). Así la pauta de aceleración del ritmo de crecimiento de las remuneraciones anteriormente referido fue un fenómeno generalizado a nivel territorial.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
 Noviembre 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.	56.695	44.105,0	19,0%	4,3%	-25,8%	15,4%	31,8%	30,0%
Buenos Aires	85.898	47.521,1	28,8%	2,5%	-22,6%	15,2%	29,9%	30,8%
GBA	55.691	44.205,2	18,7%	3,6%	-21,6%	14,9%	33,7%	32,7%
Resto Bs. As.	30.207	53.634,6	10,1%	0,6%	-24,3%	15,7%	25,1%	28,1%
Catamarca	1.796	38.219,1	0,6%	2,2%	-1,7%	12,8%	25,1%	34,9%
Chaco	3.967	40.696,5	1,3%	2,1%	-9,6%	11,4%	25,1%	37,7%
Chubut	7.579	69.024,3	2,5%	-2,2%	-13,9%	10,7%	31,2%	27,9%
Córdoba	21.364	38.635,3	7,2%	1,9%	-14,8%	11,3%	30,5%	28,5%
Corrientes	5.218	41.335,4	1,8%	0,8%	-1,8%	11,0%	41,1%	52,4%
Entre Ríos	5.812	47.116,3	2,0%	2,1%	-8,7%	13,7%	36,6%	38,6%
Formosa	3.386	43.793,0	1,1%	8,0%	-7,6%	14,5%	47,1%	43,3%
Jujuy	2.778	45.501,8	0,9%	6,7%	-17,2%	18,4%	24,8%	31,1%
La Pampa	2.050	49.226,5	0,7%	-4,3%	-16,8%	15,4%	36,3%	38,6%
La Rioja	983	44.263,2	0,3%	1,3%	-23,0%	11,3%	39,2%	46,1%
Mendoza	8.757	43.215,4	2,9%	2,9%	-37,4%	15,9%	33,5%	37,8%
Misiones	6.596	42.375,4	2,2%	-0,1%	-11,8%	12,6%	41,3%	45,9%
Neuquén	10.537	51.519,6	3,5%	-0,6%	-22,8%	16,1%	27,6%	26,2%
Río Negro	6.096	50.702,0	2,0%	-2,4%	-10,7%	10,5%	33,8%	37,9%
Salta	5.925	42.067,2	2,0%	0,8%	-25,0%	17,4%	22,6%	25,0%
San Juan	7.241	51.413,7	2,4%	1,0%	-13,3%	13,1%	37,0%	56,0%
San Luis	2.388	47.886,4	0,8%	0,8%	-29,3%	13,2%	28,1%	42,1%
Santa Cruz	4.661	102.651,2	1,6%	1,3%	1,7%	23,2%	32,5%	28,4%
Santa Fe	29.460	43.398,4	9,9%	1,8%	-19,0%	15,2%	36,3%	37,6%
Sgo. del Estero	6.193	45.339,5	2,1%	-0,1%	-6,4%	14,4%	36,8%	39,4%
Tie. del Fuego	1.301	72.985,1	0,4%	8,2%	-32,9%	22,8%	31,4%	27,0%
Tucumán	7.544	32.175,7	2,5%	1,1%	-18,0%	13,5%	28,0%	34,9%
Sin Asignar	3.609	46.424,5	1,2%	1,6%	-53,7%	24,6%	6,9%	18,1%
Total	297.831	46.804,9	100,0%	2,2%	-21,2%	14,8%	31,6%	33,5%

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

La evolución del salario real³

La dinámica de los precios al consumidor exhibió una leve desaceleración durante el mes de Noviembre, aunque se mantuvo por sobre el registro correspondiente a Septiembre pasado. De todas maneras en el contexto del incremento anteriormente referido sobre la pauta de las remuneraciones nominales el balance resultó positivo.

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.
 Noviembre 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					
Noviembre	22.393,0	179,6	26,6%	48,5%	-14,7%
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	46.804,9	371,0	31,6%	35,8%	-3,1%
% Var. Ene - Nov '18 / '17	25,6%	31,2%			-8,1%
% Var. Ene - Nov '19 / '18	47,5%	53,7%	-	-	-4,0%
% Var. Ene - Nov '20 / '19	33,5%	43,5%	-	-	-6,0%

Nota: La información correspondiente a Noviembre 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 (IPCNU-INDEC) se ubicó en 371,0 puntos básicos, marcando un aumento del 3,2% con relación al mes precedente. El ritmo de incremento de este indicador es un 0,6 p.p. menor al registrado en Octubre, marcando una leve desaceleración respecto de ese mes pero manteniéndose aún por encima del ritmo de crecimiento observado hasta el mes de Septiembre (ver Gráfico XV).

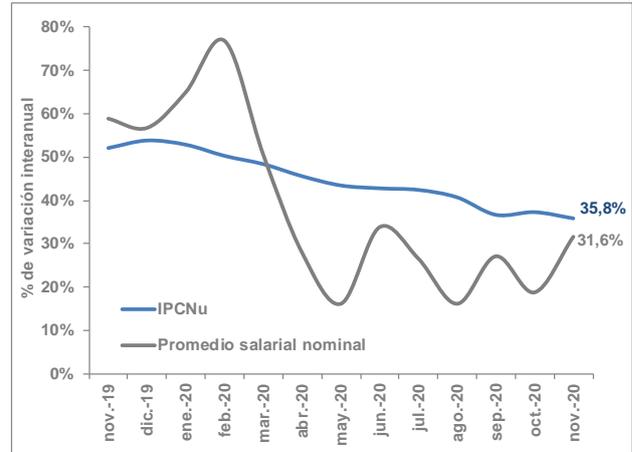
Por su parte, la comparativa interanual continuó su tendencia de desaceleración. **El registro de Noviembre supuso un nivel 35,8% mayor al correspondiente a igual mes de 2019,** completando prácticamente un año de continua disminución en la tasa de incremento de los precios al consumidor. La mejora en la dinámica salarial nominal de Noviembre, impulsada por la entrada en vigencia del aumento sobre los Básicos de Convenio, permitió acortar la brecha con la evolución de los precios al consumidor generando un impacto positivo sobre la evolución de las remuneraciones reales (ver Gráfico XVI).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

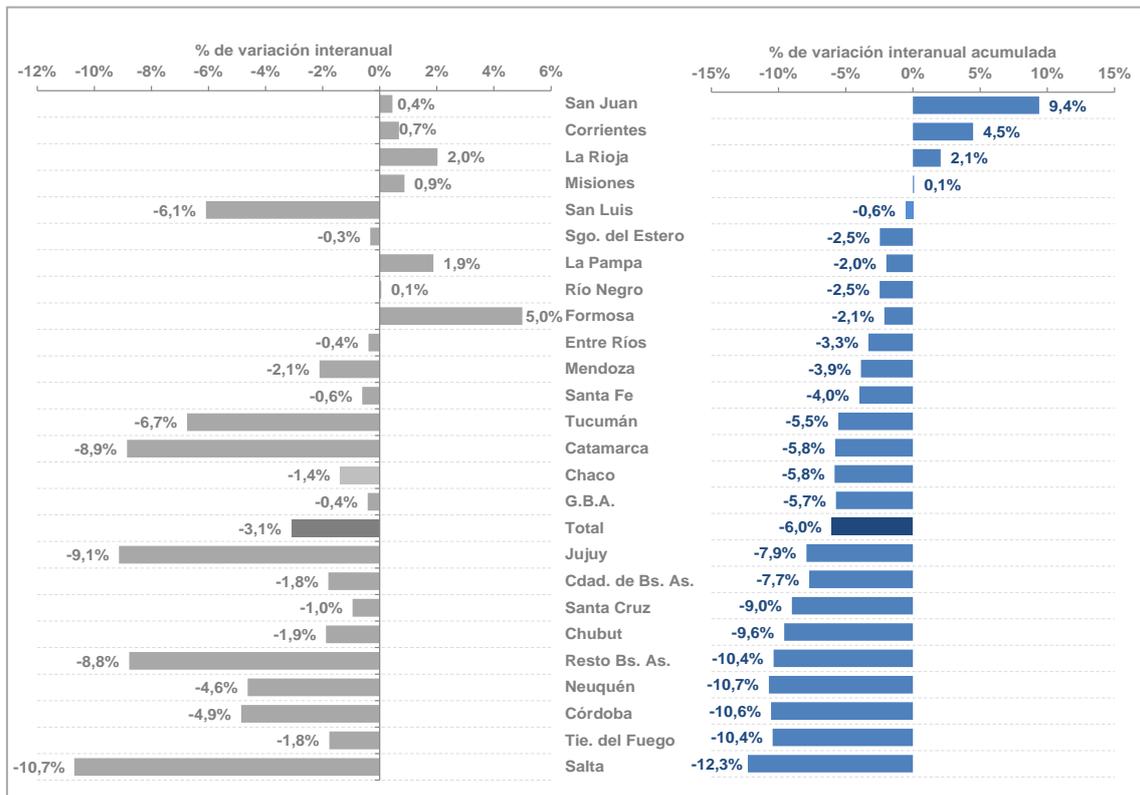
Gráfico XVI – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Noviembre 2019 – 2020 (en %)



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

El balance anual muestra que, una vez descontado el aumento del nivel general de precios al consumidor, la dinámica es mayoritariamente contractiva a nivel nacional. Como se ilustra en el Gráfico XVI, son sólo 3 los distritos en donde el promedio de las remuneraciones deflactadas en Noviembre resultó significativamente superior al correspondiente a igual mes de 2019, a saber: Formosa (5%), La Rioja (2%) y La Pampa (1,9%). En el resto de los distritos, o bien se mantuvo en niveles similares o resultó inferior. Cuando se analiza el acumulado para los primeros 11 meses del 2020 también son tres los distritos que marcan una evolución favorable (San Juan, Corrientes y La Rioja). Por su parte las peores performances son las verificadas en Salta y Tierra del Fuego con caídas del 12,3% y 10,4% interanual acumulado, respectivamente.

Gráfico XVII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Noviembre 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. Noviembre 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.	44.105,0	34,2%	43,2%	-1,8%	-7,7%
Buenos Aires	47.521,1				
GBA	44.205,2	34,2%	43,2%	-0,4%	-5,7%
Resto Bs. As.	53.634,6	37,1%	44,7%	-8,8%	-10,4%
Catamarca	38.219,1	37,3%	45,0%	-8,9%	-5,8%
Chaco	40.696,5	40,1%	46,2%	-8,9%	-5,8%
Chubut	69.024,3	33,7%	44,1%	-1,9%	-9,6%
Córdoba	38.635,3	37,1%	44,7%	-4,9%	-10,6%
Corrientes	41.335,4	40,1%	46,2%	0,7%	4,5%
Entre Ríos	47.116,3	37,1%	44,7%	-0,4%	-3,3%
Formosa	43.793,0	40,1%	46,2%	5,0%	-2,1%
Jujuy	45.501,8	37,3%	45,0%	-9,1%	-7,9%
La Pampa	49.226,5	33,7%	44,1%	1,9%	-2,0%
La Rioja	44.263,2	36,4%	45,5%	2,0%	2,1%
Mendoza	43.215,4	36,4%	45,5%	-2,1%	-3,9%
Misiones	42.375,4	40,1%	46,2%	0,9%	0,1%
Neuquen	51.519,6	33,7%	44,1%	-4,6%	-10,7%
Río Negro	50.702,0	33,7%	44,1%	0,1%	-2,5%
Salta	42.067,2	37,3%	45,0%	-10,7%	-12,3%
San Juan	51.413,7	36,4%	45,5%	0,4%	9,4%
San Luis	47.886,4	36,4%	45,5%	-6,1%	-0,6%
Santa Cruz	102.651,2	33,7%	44,1%	-1,0%	-9,0%
Santa Fe	43.398,4	37,1%	44,7%	-0,6%	-4,0%
Sgo. del Estero	45.339,5	37,3%	45,0%	-0,3%	-2,5%
Tie. del Fuego	72.985,1	33,7%	44,1%	-1,8%	-10,4%
Tucumán	32.175,7	37,3%	45,0%	-6,7%	-5,5%
Sin Asignar	46.424,5	35,8%	44,2%	-	-
Total	46.804,9	35,8%	44,2%	-3,1%	-6,0%

Nota: La información correspondiente a Noviembre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País^{4,5}

En Octubre la superficie permitada en el país mostró nuevamente una caída interanual, en línea con los registros de los meses previos. La desagregación regional, disponible a Septiembre de 2020, indica que la merma para el acumulado de los primeros 9 meses del año fue reflejo de caídas en todas las regiones del país, con sólo ocho de los Municipios relevados con mejoras en el acumulado 2020.

También en Octubre en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se incrementó la superficie permitada en relación con el mes precedente, variación adjudicable casi en la totalidad al incremento de los metros cuadrados promedio incluidos en los permisos otorgados.

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

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2019			
Octubre	772.131	7,0%	6,2%
Noviembre	792.843	26,7%	7,9%
Diciembre	910.350	49,2%	11,0%
2020			
Enero	654.137	11,7%	11,7%
Febrero	546.805	-20,3%	-5,5%
Marzo	466.607	-13,5%	-7,9%
Abril	74.531	-89,8%	-31,5%
Mayo	242.163	-73,1%	-42,3%
Junio	406.001	-49,2%	-43,6%
Julio	410.985	-51,4%	-44,9%
Agosto	564.900	-26,2%	-42,5%
Septiembre	431.133	-30,9%	-41,4%
Octubre	515.578	-33,2%	-40,5%
Acumulado Ene - Oct '16	6.542.462		-
Acumulado Ene - Oct '17	7.353.769	12,4%	-
Acumulado Ene - Oct '18	6.825.263	-7,2%	-
Acumulado Ene - Oct '19	7.248.141	6,2%	-
Acumulado Ene - Oct '20	4.312.840	-40,5%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

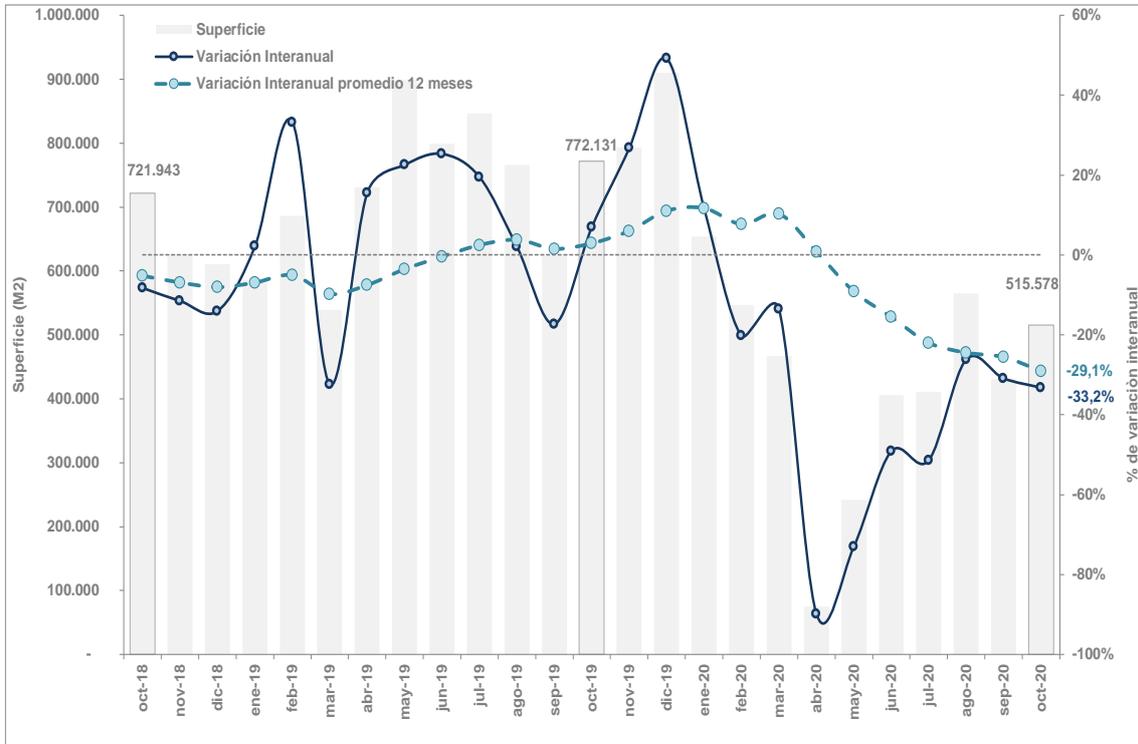
Durante Octubre el total de superficie proyectada en los permisos de edificación a nivel nacional fue de 515.578 metros cuadrados, un 33,2% por debajo de igual mes de 2019 (Cuadro I), profundizando nuevamente la caída interanual en este indicador. Considerando el acumulado en los primeros diez meses del año, la merma total alcanza un 40,5% (Gráfico II). Con excepción del mes de Enero, todos los periodos de 2020 registraron caídas interanuales, incluso con antelación al comienzo del

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.

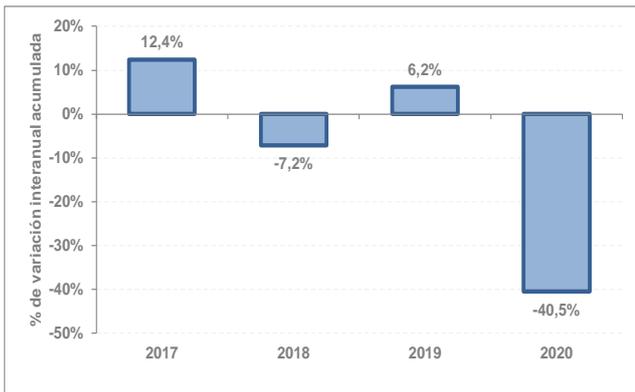
ASPO en todo el territorio nacional (Cuadro I). La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de doce meses de la superficie proyectada en los permisos relevados en la muestra de 60 Municipios, empeoró su performance en relación con el mes previo, alcanzando una caída de 29,1% (Gráfico I).

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



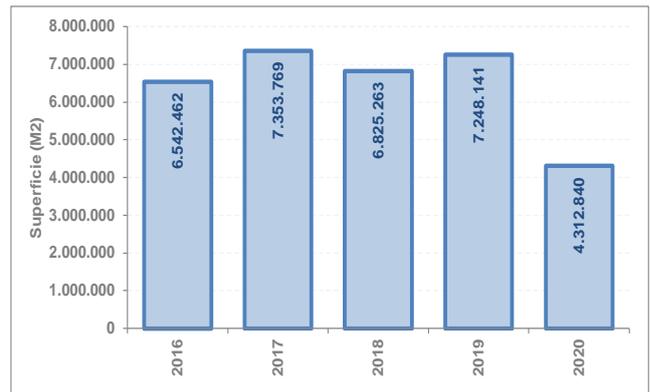
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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



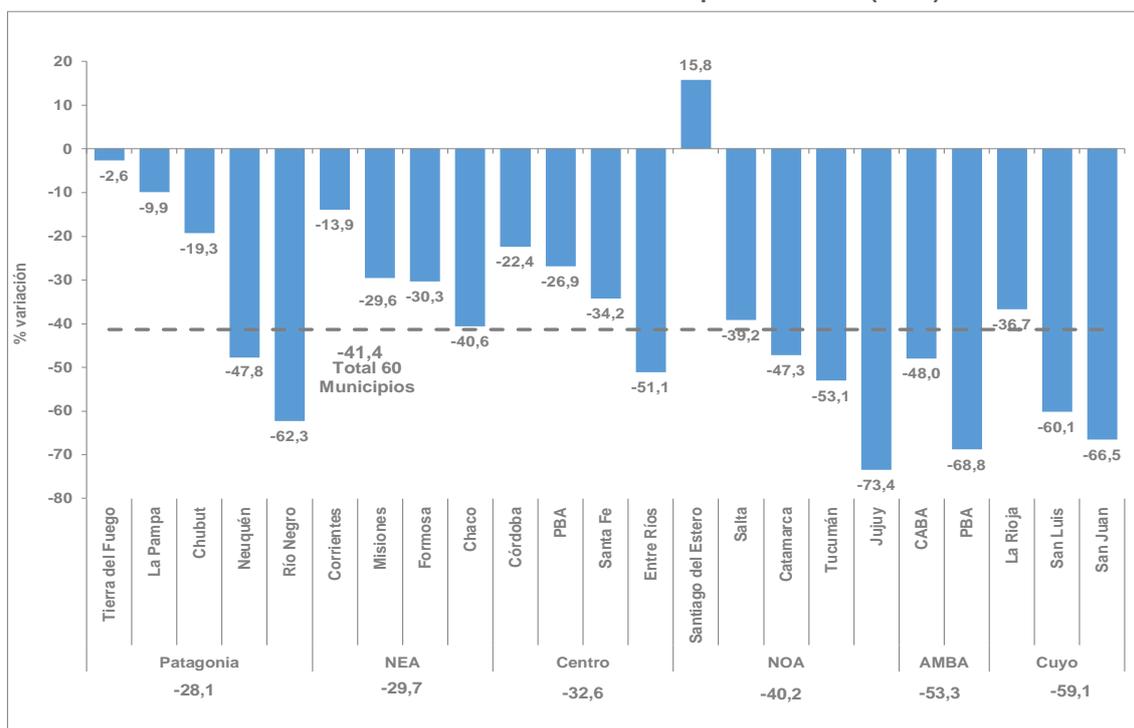
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado anual. Octubre 2016 / 2020 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Acumulado Enero-Septiembre 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

La última información disponible con desagregación territorial sobre los permisos de edificación relativa al mes de Septiembre muestra una **caída en el acumulado de nueve meses en todas las regiones del país, encabezada por Cuyo con una merma de 59,1%**. Le sigue en importancia la reducción de la superficie en el AMBA (-53,3%), tanto por lo ocurrido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-48%) como en los Partidos de la Provincia de Buenos Aires (-68,8%). Luego viene el Noroeste Argentino (-40,2%) donde se encuentra una de las dos Provincias con mejora interanual (Santiago del Estero, +15,8%). En cuarto orden se encontró la región Centro (-32,6%), luego el NEA (-29,7%) y finalmente **la Patagonia con una caída del 28,1%, la menor entre las regiones del país para el total acumulado en los primeros tres trimestres del año** (Gráfico IV).

En el acumulado de metraje permitido durante los primeros nueve meses del año **sólo siete Municipios del relevamiento que realiza el INDEC mejoraron su performance respecto al 2019**: Puerto Iguazú (43,8%), Reconquista (42,9%), Sunchales (33,2%), Santiago del Estero (15,8%), Rawson (10,1%), Rafaela (6,9%) y Trelew (3,4%). Dentro del resto de los distritos, todos los cuales vieron caer su superficie permitida⁶, se destacaron por su desempeño negativo Pocitos (-97%), Vicente López (-79,3%), La Matanza (-73,6%), San Salvador (-73,4%), Almirante Brown (-72%), Santa Fe (-71,6%) y San Isidro (-71,3%).

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

En el mes de Agosto se verificó la mayor cantidad de permisos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires desde el inicio del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio. La preponderancia del metraje involucrado en el destino residencial en lo que va de 2020 supera al promedio de 2019, mientras que la superficie promedio por permiso otorgado residencial se encuentra por debajo.

⁶ No se cuenta con información sobre El Dorado y Río Gallegos.

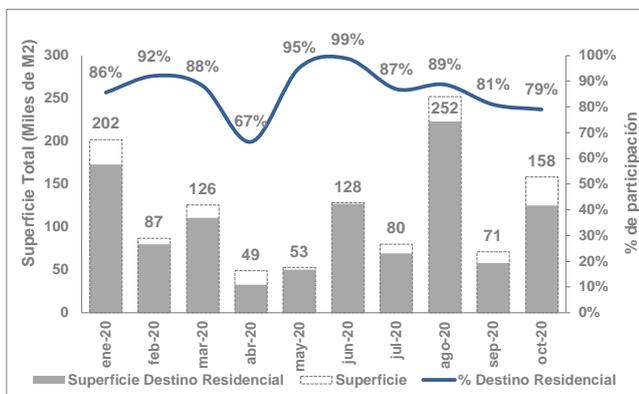
⁷ La Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires retomó la publicación de datos referidos a los permisos, entregando la información de otorgamiento y no de solicitud, tal como se venían publicando anteriormente con la interrupción en el mes de Enero 2019, tal como fue comentado en Informes Anteriores. Esta modificación en los criterios de publicación repite la situación del año 2010 y nuevamente implica un quiebre metodológico que imposibilita realizar comparaciones históricas en una serie que se remonta a 1935.

Cuadro II - Permisos otorgados y Superficie otorgada Total, Nivel y participación del destino residencial en el total. Superficie para construcciones nuevas con destino residencial y promedio de superficie por permiso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2019 y Enero – Octubre 2020 (en cantidad, en M2 y en %)

Periodo	Permisos Totales	Superficie Total		Superficie Nuevas Construcciones destino residencial	
		Total	% Residencial	Superficie	m2 promedio por permiso
2020					
Enero	144	201.967	86%	146.585	1.981
Febrero	92	87.004	92%	70.085	1.460
Marzo	107	125.689	88%	94.418	1.475
Abril	20	48.870	67%	32.500	2.500
Mayo	27	52.649	95%	49.316	2.348
Junio	53	128.463	99%	118.267	5.142
Julio	68	79.701	87%	51.039	1.823
Agosto	159	251.815	89%	178.636	1.985
Septiembre	49	71.135	81%	44.883	1.548
Octubre	51	158.492	79%	101.670	3.389
Acumulado Ene - Dic '19	1.238	2.911.357	82%	2.145.303	2.887
Acumulado Ene - Oct '20	770	1.205.786	87%	887.399	2.478

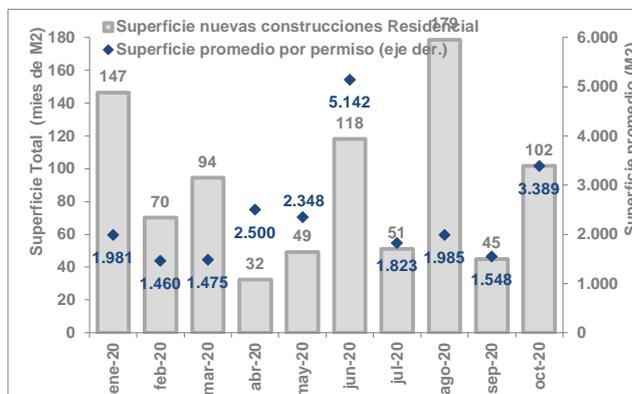
En el mes de Octubre de 2020 se otorgaron 51 permisos de edificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incluyendo 158.492 metros cuadrados. Con la excepción del mes de Agosto, se trata del mejor mes en términos de superficie desde el inicio del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO), ver Cuadro II. La falta de datos mensuales del año 2019 impide realizar comparaciones interanuales.

Gráfico V – Superficie otorgada para construcciones con destino residencial y total. Nivel y participación de la superficie con destino residencial sobre el total. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Octubre 2020 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

Gráfico VI – Superficie otorgada total y promedio por permiso para construcciones nuevas con destino residencial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero - Octubre 2020 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

La proporción de superficie permitida con destino Residencial fue del 79% en Octubre, el menor registro mensual de 2020 con excepción de Abril, mes fuertemente impactado por las restricciones a la circulación en el marco del ASPO (Gráfico V). Por su parte, para el acumulado en lo que va de 2020, la participación de la superficie de las edificaciones de tipo Residencial fue del 87%, proporción que continúa por encima del registro de todo el año 2019 (82% - Cuadro II).

En Octubre se evidenció un fuerte crecimiento en el promedio de metros por cada permiso otorgado con fines residenciales, con 3.389 m², valor medio únicamente superado por los 5.142 m² verificados en Junio (Gráfico VI). Si se observa el acumulado durante lo que va de 2020, el promedio de metros por destino fue de 2.478 m², un 14,2% por debajo del promedio de 2019 (2.887 m² - Cuadro II).

La compraventa de inmuebles

Por primera vez en más de dos años, tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires mostraron crecimientos interanuales en la Actividad de Escrituración. La Provincia de Córdoba, por su parte, continuó con su ritmo de mejora interanual sostenido en las ventas reportadas por el índice de CEDUC.

El Crédito para la vivienda otorgado según la información disponible del BCRA, así como la participación de las Hipotecas en el total de Actos Escriturales da cuenta de un proceso de fuerte caída del uso de las herramientas crediticias para el acceso a la vivienda.

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 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						
Noviembre	7.230	-9,4%	-22,5%	2.410	-23,5%	-34,7%
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%
Acumulado Ene - Nov '05	112.575	-	-	63.879	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	121.213	-	7,7%	62.651	-	-1,9%
Acumulado Ene - Nov '07	118.985	-	-1,8%	65.178	-	4,0%
Acumulado Ene - Nov '08	130.388	-	9,6%	61.587	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '09	91.387	-	-29,9%	44.858	-	-27,2%
Acumulado Ene - Nov '10	104.229	-	14,1%	55.022	-	22,7%
Acumulado Ene - Nov '11	116.533	-	11,8%	57.713	-	4,9%
Acumulado Ene - Nov '12	101.090	-	-13,3%	42.155	-	-27,0%
Acumulado Ene - Nov '13	89.350	-	-11,6%	31.530	-	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '14	82.348	-	-7,8%	29.806	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '15	87.684	-	6,5%	32.993	-	10,7%
Acumulado Ene - Nov '16	86.428	-	-1,4%	38.774	-	17,5%
Acumulado Ene - Nov '17	107.824	-	24,8%	55.568	-	43,3%
Acumulado Ene - Nov '18	104.743	-	-2,9%	51.081	-	-8,1%
Acumulado Ene - Nov '19	70.754	-	-32,4%	30.146	-	-41,0%
Acumulado Ene - Nov '20	43.370	-	-38,7%	15.699	-	-47,9%

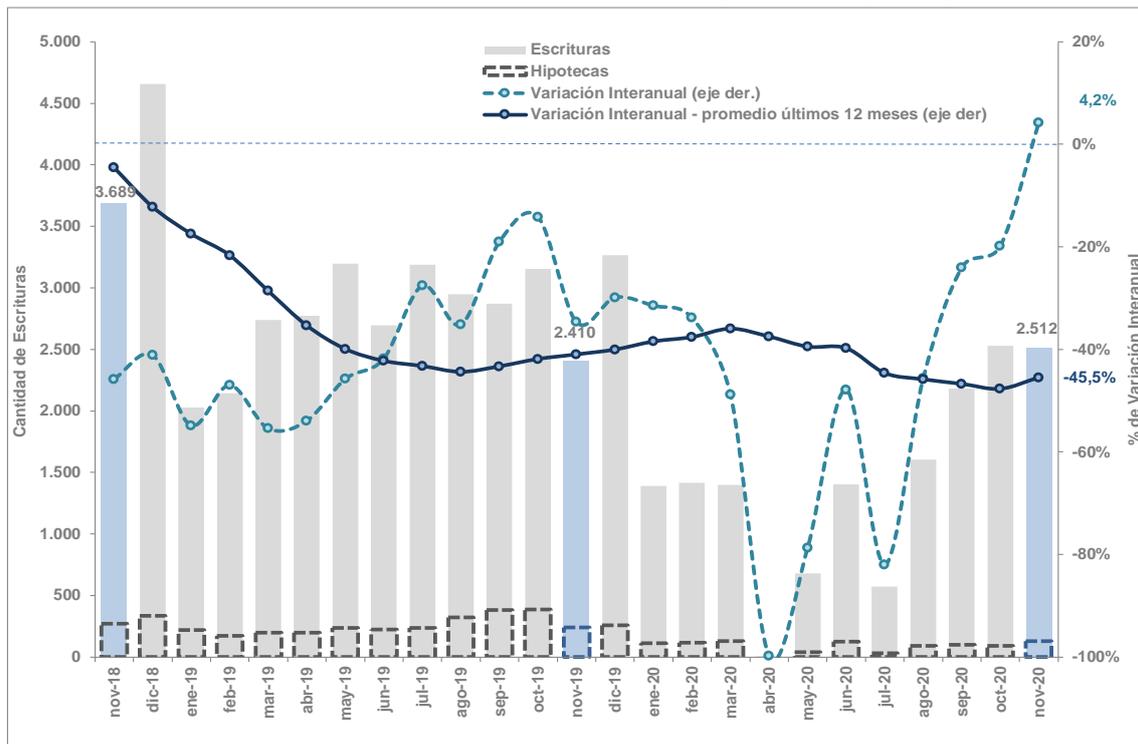
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 2.512 Escrituras durante Noviembre, cantidad que se muestra en línea con el registro del mes precedente pero **implica un crecimiento del 4,2% interanual**. Siguiendo el comportamiento que se había registrado en la Provincia de Buenos Aires en el mes precedente, **la Capital de país corta así un continuo de veintinueve meses consecutivos de mermas interanuales en la Actividad de Compraventa**. El acumulado de once meses verifica una importante caída del 47,9%, cifra que no resulta muy distante del registro de 2019 (-41%) (Cuadro III).

La participación de las escrituras realizadas con hipotecas alcanzó un 5,2% en Noviembre, apenas por encima de los porcentajes verificados en los meses previos pero por debajo del promedio en lo que va de 2020.

La tendencia de mediano plazo en la Escrituración en la Ciudad de Buenos Aires, medida que considera la variación promedio de los últimos doce meses en la Actividad de Compraventa, mostró una leve mejoría luego de perforar sucesivamente sus récords negativos por cuatro meses consecutivos, alcanzando en Noviembre un registro de -45,5% (Gráfico VII).

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

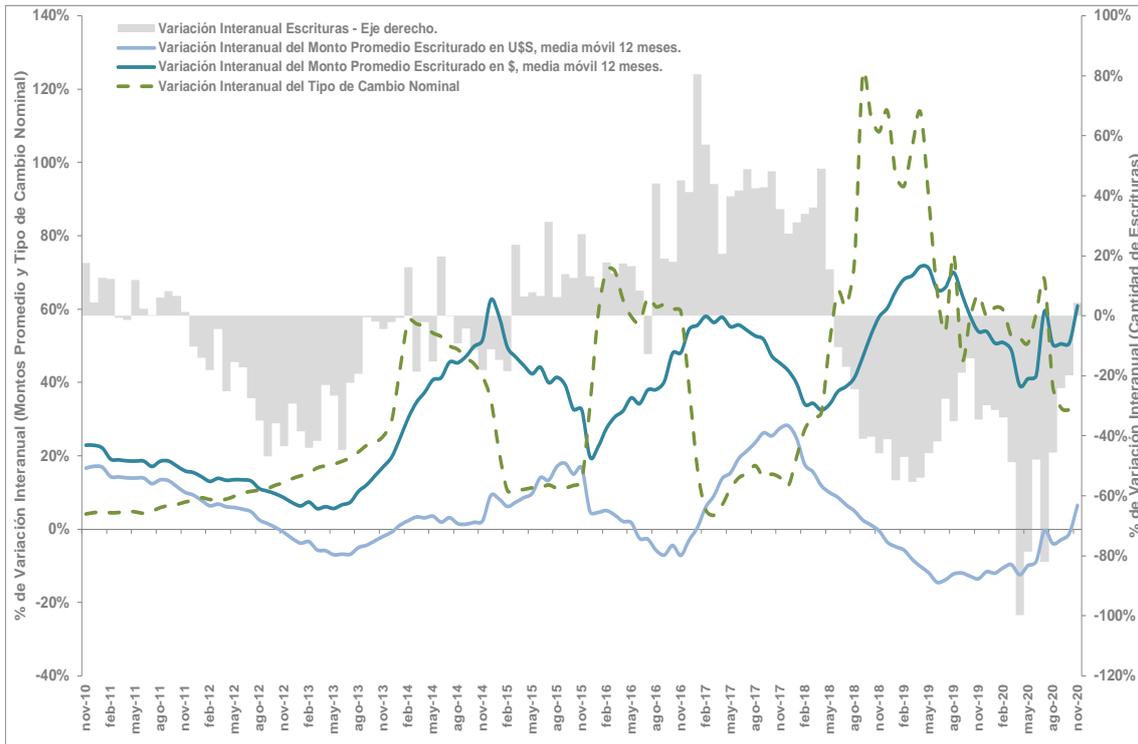


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El valor promedio por operación en la Ciudad de Buenos Aires en Noviembre fue de 15.367.022 pesos, es decir 192.248 dólares al tipo de cambio oficial y 103.828 dólares cuando se utiliza el valor paralelo⁸. Estos montos medios implican aumentos respecto a Octubre del 75% en pesos, del 70% en dólares oficiales y del 89% cuando se usa la cotización no oficial. Tal cual fue dicho en otros Informes, debe recordarse que las variaciones en los montos medios de Escrituración pueden deberse tanto a cambios en los precios acordados entre las partes como también a modificaciones en el mix de propiedades vendidas en el mes de referencia. La evolución de mediano plazo de los valores medios escriturados tanto en pesos como en dólares se muestra en el Gráfico VIII, junto con la cotización oficial del dólar estadounidense.

⁸ 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 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Noviembre 2010 – 2020 (en %)

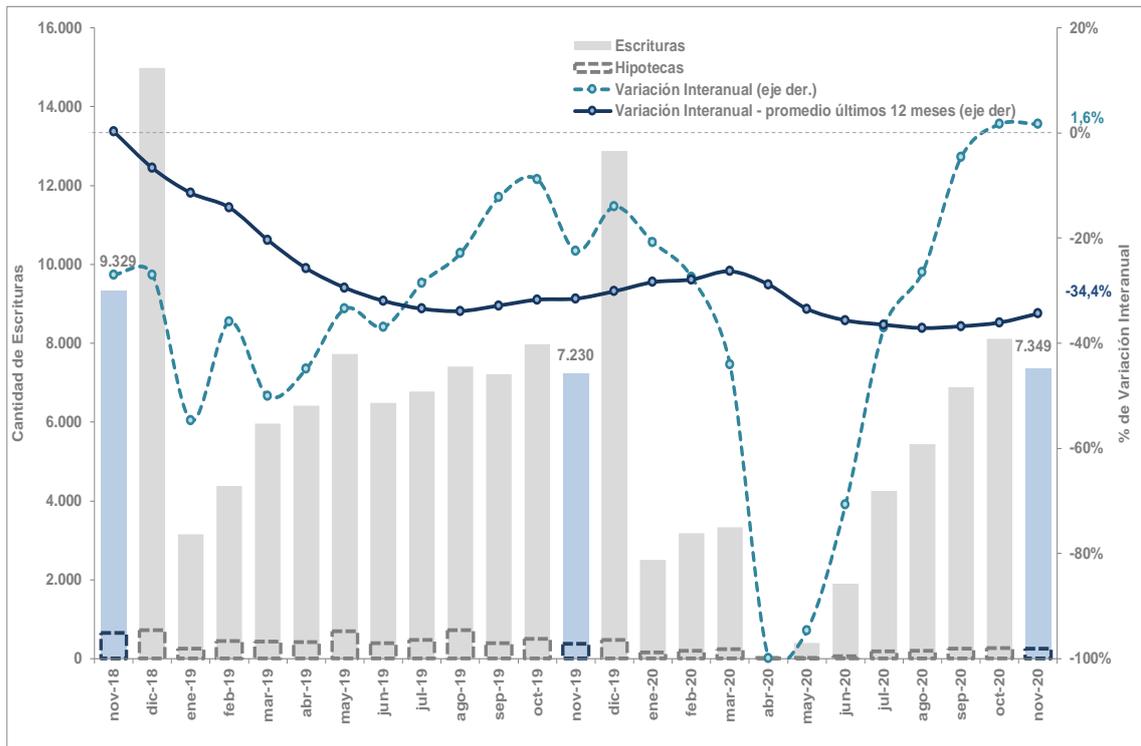


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la Provincia de Buenos Aires se concretaron 7.349 Actos Escriturales, lo que implica un incremento del 1,6% interanual, el segundo consecutivo luego de veintisiete meses ininterrumpidos de mermas en esta comparación libre de factores estacionales (Cuadro III y Gráfico IX). El total escriturado en los primeros once meses de 2020 disminuyó un 38,7% en relación con 2019. Al igual que ocurre en la Ciudad Autónoma, este registro es el peor de la serie, pero no se encuentra tan lejano a la performance interanual de 2019, cuando la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires había mermado en un 32,4% en los primeros once meses.

Las operaciones realizadas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires en Noviembre continuaron representando un exiguo porcentaje (3,5%). En concordancia con los dos meses consecutivos de crecimiento interanual de la escrituración, la tendencia de mediano plazo de la Actividad de Compraventa en la Provincia de Buenos Aires repuntó nuevamente, hasta alcanzar un -34,4% en el decimoprimer mes del año (Gráfico IX).

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

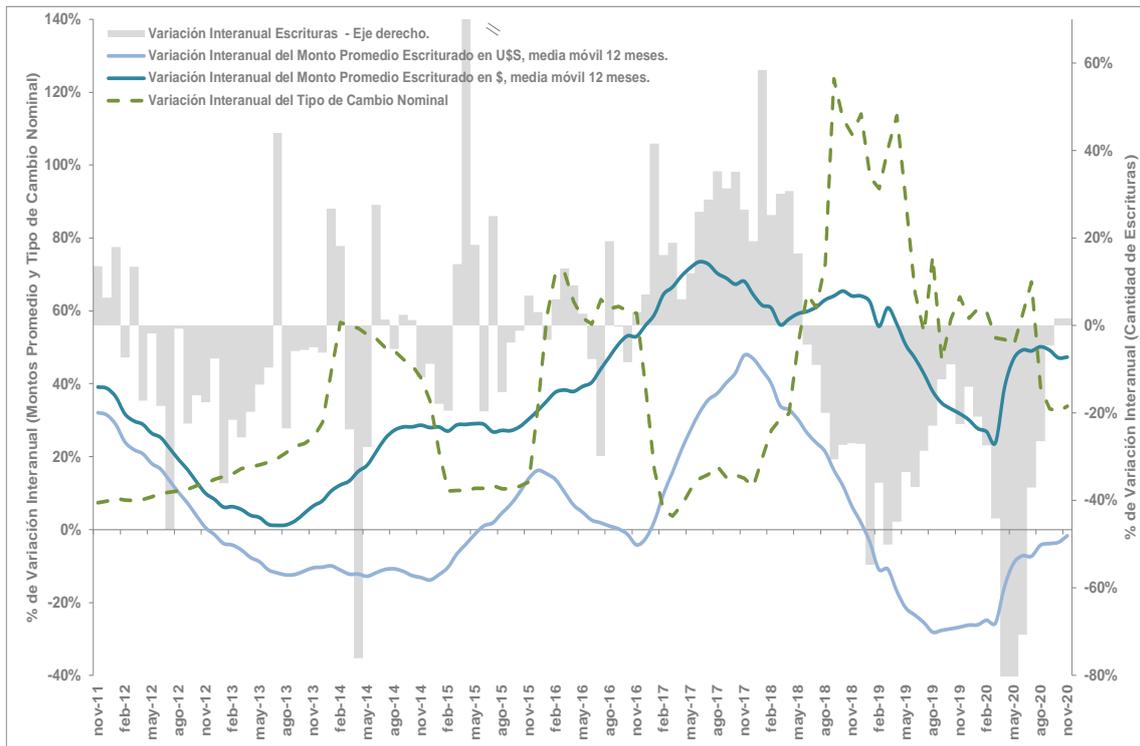


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En Noviembre el monto promedio por Escritura en la Provincia de Buenos Aires fue de 3.421.425 pesos, es decir 42.804 dólares al tipo de cambio oficial y 23.117 al tipo de cambio alternativo⁹. Con respecto a Octubre, y a diferencia de lo que sugieren los mismos indicadores para la Ciudad de Buenos Aires, estas cifras implican caídas del 1,4% y 4,2% para el valor promedio en pesos y dólares al tipo de cambio oficial y un incremento del 5,9% cuando se lo mide a la cotización paralela, que cayó en el mes bajo análisis. 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.

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

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

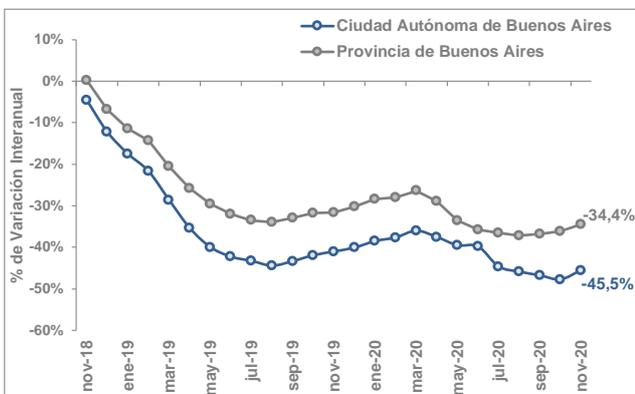


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Por primera vez en más de dos años, tanto la Ciudad como la Provincia de Buenos Aires mostraron mejoras interanuales en la Actividad de Compraventa. Como resultado, las tendencias de mediano plazo de la escrituración, que pueden verse en el Gráfico XI, volvieron a asemejarse en sus trayectorias, mostrando ambas un recorte en su variación negativa.

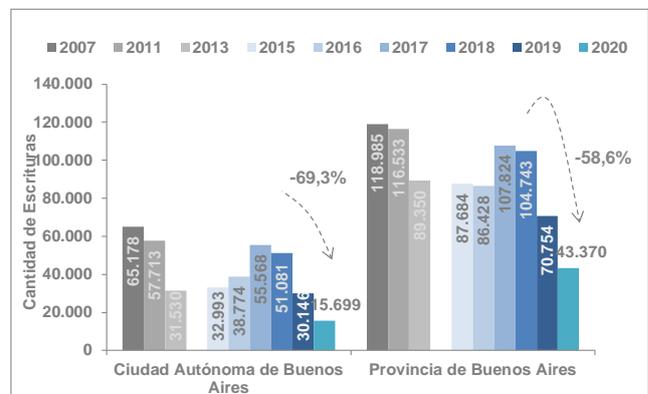
Como fue mencionado previamente, **las caídas en el total de operaciones acumuladas en los primeros once meses del año tienen en 2020 su valor récord negativo**, pero no dista en magnitud relevante de la performance que habían tenido ambos distritos en 2019 respecto a 2018, año del boom del crédito hipotecario mediante la herramienta UVA (Gráfico XII y Cuadro III).

Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Noviembre 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 XII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Noviembre de años seleccionados. 2007-2011-2013 2015/2020 (en cantidad)

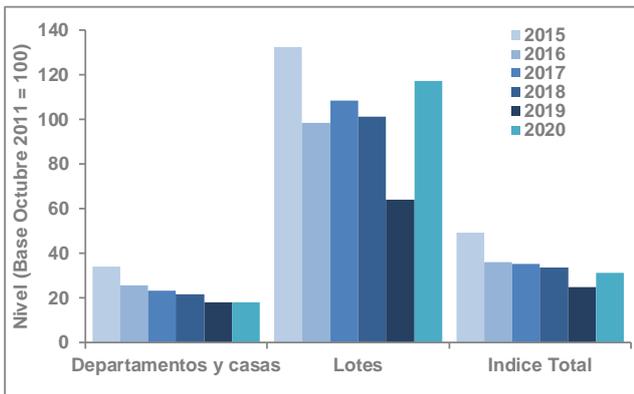


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

El seguimiento de las Compraventas de Inmuebles de la Provincia de Córdoba se realiza mediante el Índice de Ventas Inmobiliarias que publica la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). Como es habitual, se advierte que la información aquí vertida no resulta exactamente comparable a lo analizado para las dos principales plazas del país.

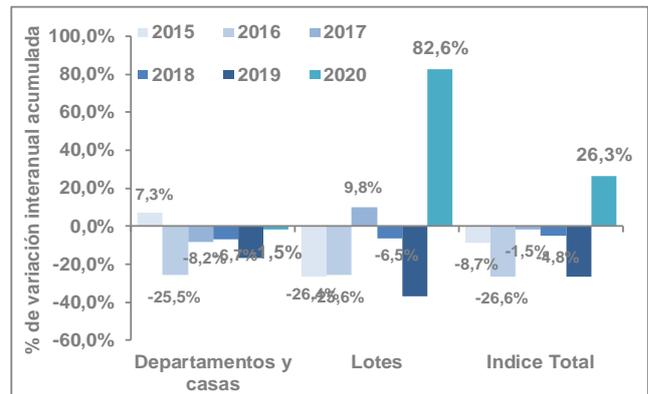
Siguiendo con el desempeño de los últimos meses y contrastando con los datos de 2020 en las dos principales plazas del país, **el promedio de ventas recolectadas en el índice CEDUC en la Provincia de Córdoba desde Enero a Noviembre de 2020 evidencia un crecimiento del 26,3% interanual, en su totalidad a causa de lo ocurrido con los Lotes (+82,6%)** ya que el subsegmento *Departamentos y Casas* registró una merma en igual comparación (-15%, Gráficos XIII y XIV).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

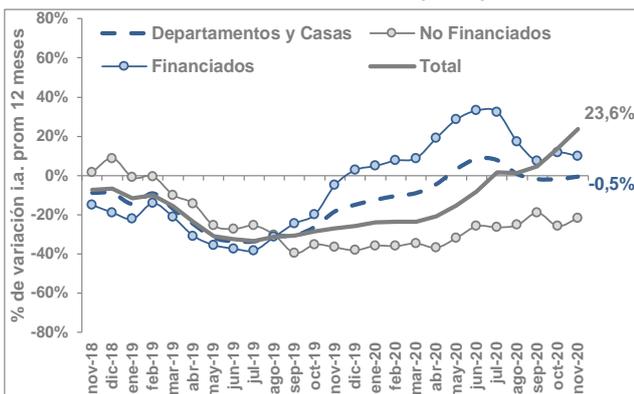
Gráfico XIV – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Acumulado a Noviembre 2015 / 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

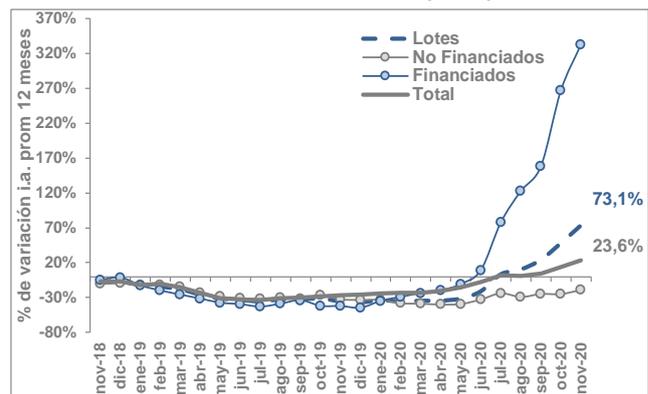
De manera coherente, si se observa la tendencia de mediano plazo, es decir el promedio móvil de 12 meses del Índice de Actividad de Compraventas del CEDUC, se nota que este continúa creciendo, hasta alcanzar un 23,6% en Noviembre 2020, de la mano del desempeño de los lotes (Gráficos XIII y XIV).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

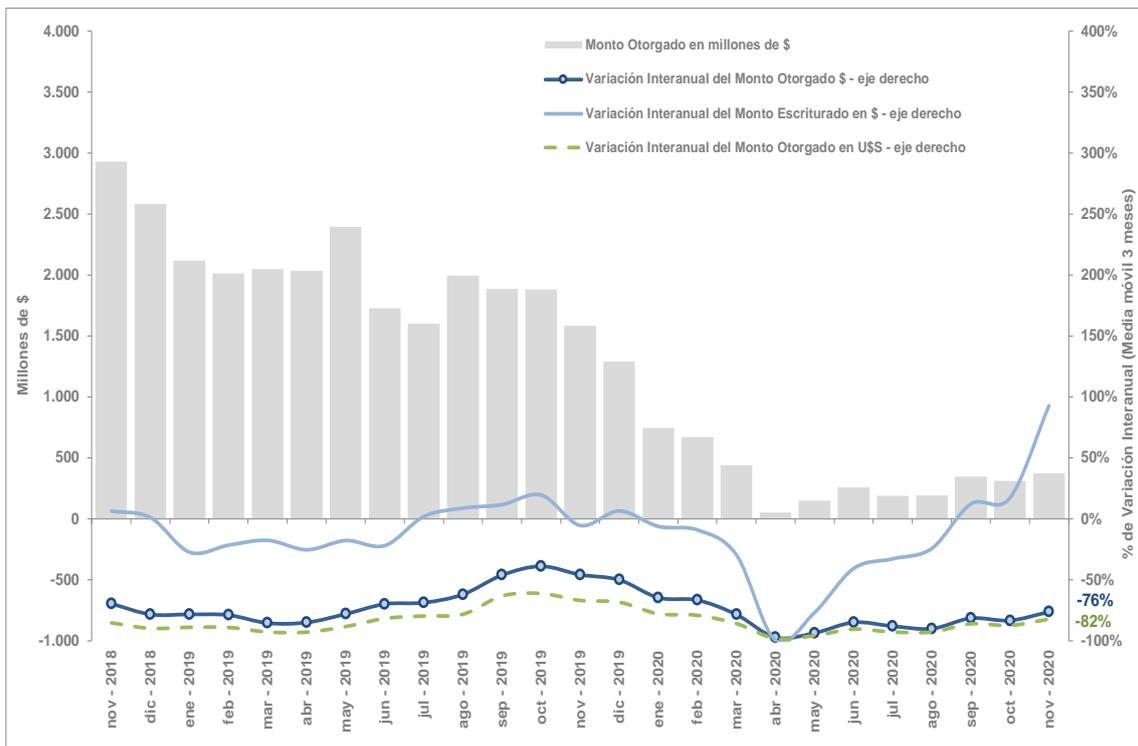
Gráfico XVI – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Noviembre 2018 - 2020 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a CEDUC

Tal como se anticipó en el Informe anterior, **durante Noviembre mejoró levemente el otorgamiento de crédito hipotecario a las familias, con un total de 541 millones brindados**. Asimismo, aquellos créditos destinados a la vivienda¹⁰, también se incrementaron en el mes bajo análisis (Cuadro IV). Si se busca una comparación libre de efectos estacionales, **la merma con respecto a igual mes de 2019 fue de 76% en pesos y del 82% en dólares**. Es importante destacar que estas variaciones interanuales se mantienen en niveles fuertes de caída aun cuando la base de comparación no resulta ser el momento del boom de créditos hipotecarios UVA (Gráfico XVII).

Gráfico XVII – 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). Noviembre 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.

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

Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
 Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 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					
Noviembre	1.664	1.584	1.787	-46,7%	-45,9%
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%
Acumulado Ene - Nov '05	1.427	750	-	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	2.206	1.358	-	54,6%	81,0%
Acumulado Ene - Nov '07	4.427	3.485	-	100,7%	156,6%
Acumulado Ene - Nov '08	4.566	3.570	-	3,1%	2,4%
Acumulado Ene - Nov '09	1.509	934	-	-67,0%	-73,8%
Acumulado Ene - Nov '10	3.087	2.182	-	104,6%	133,7%
Acumulado Ene - Nov '11	5.818	4.561	-	88,5%	109,0%
Acumulado Ene - Nov '12	5.226	3.961	-	-10,2%	-13,1%
Acumulado Ene - Nov '13	3.911	2.589	-	-25,2%	-34,6%
Acumulado Ene - Nov '14	3.024	1.936	-	-22,7%	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '15	4.531	2.736	-	49,8%	41,3%
Acumulado Ene - Nov '16	7.924	5.926	1.277	74,9%	116,6%
Acumulado Ene - Nov '17	54.815	51.661	42.996	591,8%	771,7%
Acumulado Ene - Nov '18	87.816	84.131	81.888	60,2%	62,9%
Acumulado Ene - Nov '19	23.149	21.274	23.214	-73,6%	-74,7%
Acumulado Ene - Nov '20	5.071	3.716	3.500	-78,1%	-82,5%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos disponibles sobre las financiaciones bancarias con respaldo hipotecario a las familias del mes de Diciembre de 2020 muestran un nuevo incremento mensual para el total, pero una estabilidad en el monto otorgado para el subsegmento vivienda¹¹. El año 2020 culminaría así con una caída del 82% en el volumen implicado en estos créditos¹².

A mediados del mes de Agosto de 2020 se relanzó el Plan Procrear¹³, en una configuración similar a su primera versión (ProCreAr Bicentenario), con créditos para la construcción, refacción y mejoras, alejándose de su última versión, enfocada en el otorgamiento de préstamos para adquisición de viviendas terminadas. En total, la proyección del nuevo Procrear implicaba 300.000 créditos entre todas sus líneas divididos entre personales, otorgados a cuota fija con tasa de interés del 24%, e hipotecarios, indexados a través de una nueva unidad de cuenta para créditos denominada Hog.Ar (CVS y CER).

¹¹ Detectable a partir del plazo de otorgamiento.

¹² No se publicaron datos de créditos hipotecarios UVA relativos a Enero 2021.

¹³ Información para esta sección obtenida de: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/Procrear>, <https://www.anses.gob.ar/procrear-2020>, <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/resultados>, Prensa: <https://www.cronista.com/economiapolitica/Creditos-Procrear-2020-calendario-de-inscripcion-sorteos-y-requisitos-20200821-0046.html>, <https://www.infobae.com/economia/2020/08/07/procrear-2020-como-es-la-formula-hogar-para-creditos-hipotecarios-que-reemplazara-a-la-uva/>,

En lo que respecta a los personales, las líneas de *Microcréditos* (hasta 50.000 pesos) y *Refacciones* (montos de 100.000, 250.000 y 500.000 pesos) tuvieron ya tres sorteos, en Agosto, Septiembre y Octubre. Durante Agosto se abrió la inscripción para la línea *Gas* (obras para el acceso a la red de gas), quedando todavía pendiente la última de las versiones: *Sustentables* (soluciones de eficiencia energética).

Los de tipo hipotecario despiertan mayor interés por su magnitud y su efecto dinamizador. Las modalidades son: Construcción (30.000 unidades estimadas), Ampliación, Desarrollos Urbanísticos (Construcciones Multivivienda en entornos urbanos - 10.000 unidades estimadas), Lotes con Servicios (10.000 unidades estimadas) y Desarrollos Habitacionales (4.000 unidades estimadas), línea pendiente de apertura al cierre de 2020.

La línea *Construcción* implica viviendas de hasta 60 m² sobre lote propio, para inicio o finalización de obra (hasta 70% de avance). El crédito es de hasta 3,5 millones de pesos y con un plazo de 30 años. En el caso de la línea *Ampliación*, los metros a construir tiene un máximo de 30, el monto del crédito es de hasta 1,5 millones de pesos y el plazo de 15 años. Durante 2020 se realizó un sorteo en el mes de Octubre para las líneas *Construcción* y *Ampliación*.

Cuadro V – Procrear. Beneficiarios por línea y por mes del sorteo. Agosto – Octubre 2020 (en cantidad)

Mes	Microcréditos	Refacción 100m	Refacción 250m	Refacción 500m	Ampliación	Construcción	Total por línea
Agosto	14.403	7.278	15.000	6.171	-	-	42.852
Septiembre	7.297	9.003	15.000	6.215	-	-	37.515
Octubre	2.409	3.766	14.437	10.006	2.000	10.000	42.618
Total 2020	24.109	20.047	44.437	22.392	2.000	10.000	122.985

Fuente: Elaboración IERIC en base a Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Como puede verse en el Cuadro V, según información publicada por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, **durante 2020 se otorgaron 122.985 préstamos entre todas las líneas sorteadas.** En todos los casos el número de postulantes superó a los beneficios efectivamente adjudicados. En el caso de las líneas de *Ampliación* y *Construcción*, el total de créditos otorgados representó un 12% y un 24% de los solicitantes, respectivamente¹⁴.

¹⁴ Para la línea *Ampliación*, fueron 16.846 los participantes del sorteo, mientras que para *Construcción* fueron 41.150. Para las líneas de préstamos personales, (Microcréditos y Refacción) la reinscripción de quienes quedaron fuera de cada sorteo dificulta la estimación del total neto de solicitantes.

► 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:	Agrupación de los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino