

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 199**

Correspondiente al periodo Marzo – Abril 2022

Buenos Aires | Mayo 2022

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
Marco General.....	3
Situación Laboral .....	4
Situación Inmobiliaria .....	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

## **Marco General**

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	10
Costos.....	15
La construcción en el empleo .....	17

## **Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2022**

El empleo agregado en la construcción.....	22
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	34

## **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....	42
La compraventa de inmuebles.....	44

## **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados.....	52
--------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 199

## Mayo 2021

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Según los registros del IERIC, el número de empleadores de la Industria de la Construcción fue en Abril un 4,8% mayor que en igual período del año pasado, prolongando la tendencia a la desaceleración en la tasa de crecimiento.
- La cantidad de empleadores en actividad ascendió a 21.849, siendo todavía un 6,6% menor que en igual mes de 2020 y, con excepción de 2021, el nivel más bajo desde 2006 a la fecha.
- La desaceleración fue en mayor medida impulsada por el comportamiento de las *Grandes jurisdicciones*, que redujeron su ritmo de expansión del 5% en Marzo al 4,5% interanual en Abril.
- En la comparación con Abril de 2020 se observa que la cantidad de empleadores en actividad en las *Restantes jurisdicciones* es un 3,7% más baja, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* es un 8,1% menor.
- En Abril fueron 3 las jurisdicciones en donde la cantidad de empleadores resultó inferior que la de un año atrás, ya que a Santa Cruz y Chubut se les sumó La Pampa, mientras que Mendoza volvió a terreno positivo.
- Si la comparativa se realiza respecto al año 2020, se constata que apenas 8 jurisdicciones tuvieron en Abril más empleadores que en igual mes de aquel año.
- En el lapso de esos dos años, la Ciudad de Buenos Aires (-10,6%) y la Provincia de Buenos Aires (-9%) perdieron en total 1.147 empleadores, siendo la baja en la Ciudad más de 5 veces superior a la de la siguiente jurisdicción con mayor cantidad de empleadores (Córdoba).
- En términos de la *Forma Jurídica* en que se constituyen las empresas constructoras, la desaceleración de Abril estuvo íntimamente vinculada a la disminución en la tasa de crecimiento de *Unipersonales*, que pasó del 5,3% en Marzo al 4,3% en Abril.
- El consumo de cemento mostró en Abril un incremento del 9,6% interanual, acumulando así su tercera suba consecutiva.
- El nivel de consumo de Abril se aproximó a los máximos históricos, quedando tan sólo por debajo del registro de igual mes de 2015.
- El Índice Construya se expandió un 8,7% interanual en Abril, alcanzando valores máximos y superando holgadamente las marcas correspondientes a los picos previos. La variación respecto a Abril de 2019 asciende al 30,3%.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Marzo indican que los insumos cuya demanda se mostró más dinámica volvieron a ser el Asfalto y, sobre todo, Resto (grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura), cuya tasa de crecimiento se elevó aproximadamente al 60%.
- Es la incidencia negativa de los insumos más ligados a las obras de infraestructura la que, en buena medida, explica que mientras el Índice Construya experimentó desde Marzo de 2019 un alza del 34,6%, la del ISAC fue apenas del 3,7%.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Abril una suba del 3,6% mensual, el incremento más moderado en lo que va de 2022.
- El análisis de la evolución por rubro muestra que los Materiales volvieron a acelerar su ritmo de crecimiento de costos, pasando del 5,1% en Marzo al 5,3% mensual en Abril, el mayor aumento desde Febrero de 2021.

- La desaceleración observada se explicó entonces por la dinámica del rubro Mano de obra, que luego de varios meses de ajustes no sufrió variaciones en Abril.
- Resulta destacable que el alza acumulada en los 4 primeros meses del año fue menor a la registrada en igual período de 2021, tanto para Materiales como para Mano de obra.
- Por primera vez desde Marzo de 2021, el nivel de costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al valor oficial se mantuvo prácticamente sin variaciones.

## Situación Laboral

- Según la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente Informe, en Marzo de 2022 se registraron 384.542 trabajadores en la Industria de la Construcción, lo que representa un incremento del 3,1% mensual.
- El primer trimestre del año culmina con un notable incremento en el nivel de ocupación sectorial que se traduce en la generación de 23.500 nuevos puestos de trabajo.
- Con esta evolución el empleo sectorial se ubicó en Marzo un 19,4% por encima del registro de igual mes del año 2021.
- El nivel actual se encuentra aún un 1,4% por debajo de la media histórica. El volumen de empleo sectorial de Marzo superó el registro de los mismos meses de 2021 y 2020, pero se encuentra todavía lejos de las marcas de los años 2018 y 2019.
- El balance para el primer trimestre arrojó un incremento interanual en la ocupación sectorial que triplica el observado en el consumo total de cemento, mientras que supera en un 67% el correspondiente al consumo *a granel*.
- Pero si comparamos el consumo de cemento del primer trimestre de 2022 respecto a iguales períodos de los años 2018 y 2019, las variaciones respectivas son del -5,4% y +5,8%, en tanto que idéntica comparativa con los puestos de trabajo registrados arroja en ambos casos caídas del 11,1% y 9,7% respectivamente.
- En el mes de Marzo, la creación de nuevos puestos de trabajo se vio impulsada principalmente por el crecimiento de los planteles medios de las empresas. Así se alcanzó un total de 14,1 trabajadores por firma constructora, con un incremento del 2,5% mensual.
- Las empresas constructoras más grandes son las que arrojan tasas de variación positiva de mayor magnitud, impulsando el crecimiento del empleo sectorial.
- La participación de las empresas con 500 o más trabajadores registrados en el mes bajo estudio alcanzó el 9,8% del total del empleo sectorial, el porcentaje más elevado desde Octubre de 2019.
- Durante el mes de Marzo fueron 17 de las 25 jurisdicciones en las que dividimos el territorio nacional las que verificaron tasas de crecimiento superiores al 2% mensual, con tan sólo dos distritos que registraron variaciones negativas significativas.
- El Noreste Argentino presentó el mayor ritmo de crecimiento relativo alcanzando una expansión del 5,9% mensual, impulsado por la creación de nuevos puestos de trabajo en la Provincia de Formosa que tuvo un aumento del 10,1% mensual.
- Se destacó el crecimiento del empleo en el Gran Buenos Aires en donde se generaron 1 de cada cinco nuevos puestos de trabajo del país.
- En lo que refiere a la comparativa intermensual, las provincias de Catamarca y Formosa se destacaron por sobre el resto de las jurisdicciones del territorio nacional, debido a la gran expansión del empleo que alcanzaron respecto al mes de Febrero, con un 14,8% y 10,1%, respectivamente.
- En la comparativa interanual las provincias de Catamarca y La Rioja se destacaron nuevamente con tasas de incremento del orden del 92,9% y 70,6%, respectivamente.
- Tan sólo una jurisdicción (Corrientes) se situó por debajo del nivel de empleo observado 12 meses atrás.
- El balance para el primer trimestre del año 2022 ilustra la progresiva pérdida de protagonismo de las Grandes Jurisdicciones en el crecimiento del empleo sectorial.

- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción ascendió a los \$83.739 durante el tercer mes del 2022, lo que implica una notable expansión del 14,5% en relación a Febrero último.
- La tasa de variación interanual se posicionó en Marzo 9,3 puntos porcentuales por sobre la verificada en el segundo mes del año, alcanzando el 58,4%.
- La cantidad de trabajadores registrados que percibieron un salario de más de \$54.000 fue un 14,7% superior a la verificada en Febrero y 138,9% superior si se contrasta con el tercer mes del año 2021.
- La totalidad de las jurisdicciones que conforman el territorio nacional (salvo Chaco y La Pampa) presentaron tasas de crecimiento mensual superiores al 11%.
- Las provincias de Catamarca y Chaco más que duplicaron el promedio del salario nominal percibido un año atrás por los trabajadores registrados del sector.
- Las remuneraciones de los trabajadores deflactadas en el mes de Marzo por el IPCNu - INDEC se expandieron en un 2,1% respecto al mismo mes de 2021.
- A nivel nacional, fue la provincia de Catamarca la que mostró el mayor crecimiento interanual del salario real con un 31%, mientras que fueron ocho las jurisdicciones que exhibieron un salario real inferior al registrado 12 meses atrás.

## Situación Inmobiliaria

- En Febrero del año en curso la superficie permisada relevada por el INDEC en la muestra de 176 municipios del territorio nacional alcanzó los 1.253.174 M2, lo que supone un crecimiento del 20,3% en relación con el mismo mes de 2021.
- A pesar de ello el acumulado durante los primeros dos meses del año 2022 arroja una caída en términos interanuales del 3,4%.
- En el mes analizado se otorgaron 4.022 permisos de construcción, lo que supuso un nivel 11,8% superior al registrado un año atrás y una expansión del 10,9% si lo que se considera es el acumulado para el primer bimestre del año.
- La información desagregada a nivel nacional arrojó un panorama mayoritariamente contractivo en Enero de 2022, donde en apenas 7 jurisdicciones el volumen de superficie permisada resultó superior al de igual mes de 2021.
- La Patagonia fue la región de mayor reducción, adjudicándosele de esta manera una caída interanual del 35,4%. Por su parte, el Área Metropolitana mostró una contracción del 24,2% en relación con Enero del año precedente.
- Dentro del programa ProCreAr a través de la línea Casa Propia (ProCreAr II), en el tercer mes del año fueron adjudicadas 5.174 viviendas, mientras que 5.993 estaban en fase de ejecución y 4.784 en licitación.
- Los permisos de edificación otorgados en la Capital Federal durante el mes de Marzo involucraron una superficie de 275.642 M2, lo que implicó una merma del 18,3% en relación con Febrero último y un incremento del 22,1% interanual.
- La variación promedio móvil de 12 meses de los metros involucrados en los permisos cambió de pendiente a partir de Diciembre de 2021, dando lugar a una desaceleración del ritmo de crecimiento culminando en el mes bajo análisis en 114%.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 2.361 Actos escriturales durante Marzo, con un crecimiento del 51,5% mensual. A pesar de esta expansión, el número de escrituras representó una merma cuando se contrasta con el registro de 2021 (-4,4%).
- La participación de las hipotecas en el total de las operaciones fue la menor del trimestre, representando un 4,7% del total de Marzo.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$13.407.838 en el mes de Marzo, ubicándose así un 38,4% sobre lo registrado 12 meses atrás. Medido en dólares estadounidenses al

tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanza los USD 122.492 (USD 67.805,7 si se utiliza el tipo de cambio paralelo).

- En la Provincia de Buenos Aires se registraron 6.494 operaciones, cantidad que aun marcando una expansión del 53,1% mensual resultó un 12,6% inferior a la de Marzo de 2021.
- El porcentaje de operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias en la Provincia de Buenos Aires tan sólo disminuyó 1,3 puntos porcentuales en relación al de Febrero, por lo que aún resulta una cifra elevada en contraste con la serie histórica.
- El monto promedio correspondiente a la Escrituración en la Provincia de Buenos Aires fue de \$5.011.696, equivalente a USD 45.786. Considerando la cotización paralela, en tanto, el promedio se convierte en USD 23.345.
- El otorgamiento de crédito hipotecario a lo largo del país por parte de las entidades financieras a las personas físicas alcanzó en el mes de Marzo un volumen de \$1.293 millones. Se alcanzó así un incremento mensual del 6,8% con una caída interanual del 19,4%.
- Los créditos destinados a Vivienda disminuyeron en Marzo, hasta ubicarse en los \$533 millones. En términos interanuales representó una baja del 45,3%, lo que significa que cayeron aún más que el total.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado durante Abril arrojan un incremento en el total, ubicándose en \$1.303 millones, de los cuales \$449 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.