

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 203

Correspondiente al periodo Julio - Agosto 2022

República Argentina | Septiembre 2022

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶ Resumen Ejecutivo	3
Marco General.....	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

Marco General

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	11
Costos.....	16
La construcción en el empleo	18

Situación Laboral en la Construcción a Abril 2022

El empleo agregado en la construcción.....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia.....	28
El salario en la construcción.....	31
La evolución del salario real.....	35

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....	43
La compraventa de inmuebles.....	45

Glosario de términos utilizados

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

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 203

Septiembre 2022

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC indican que en el mes de Agosto la cantidad de empleadores en actividad ascendió a 19.575, con un incremento del 3,1% en comparación con igual período del año pasado.
- Este aumento de la tasa de expansión interanual fue, otra vez, responsabilidad exclusiva de las Restantes jurisdicciones. En efecto, mientras que las Grandes jurisdicciones mostraron una leve baja respecto al guarismo de Julio (2,7% vs 2,8%), las Restantes lo elevaron del 3,5% al 3,9%.
- En Agosto se mantuvo constante el número de jurisdicciones que cuentan con más empleadores que un año atrás (20) siendo Formosa, San Luis, Catamarca y Chaco las que más se expandieron y las únicas con tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos.
- Contrariamente, las provincias de La Pampa, Corrientes y Mendoza fueron las únicas 3 que se ubicaron en terreno negativo.
- Cuando se compara con los registros de 2019, se destaca en términos absolutos lo sucedido en la Provincia de Buenos Aires cuando se advierte que allí dejaron de estar en actividad en los últimos 3 años 824 empleadores, sobre una caída total del país de 1.690.
- En función de la Forma Jurídica, tanto Unipersonales como Sociedad de personas volvieron a elevar su ritmo de expansión (del 0,8% al 1% y del 0,4% al 2,1%, respectivamente), mientras que Otras lo redujo del 21,9% al 21,4%, aunque se mantuvo de manera holgada como la categoría más significativa en materia de cantidad de nuevos empleadores (298) incorporados a la actividad en el último año.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que Subcontratistas retornó a terreno positivo, mientras que Constructoras/Contratistas volvió a elevar marginalmente su ritmo de expansión, pasando del 3,3% al 3,4%.
- El consumo de *cemento* mostró en Agosto un incremento del 13,2% interanual, alcanzando la vigésimo tercera suba en los últimos 24 meses.
- Por primera vez en la historia, el consumo mensual de cemento superó el umbral de 1,2 millones de toneladas, y por sexto mes consecutivo se ubicó por encima del millón.
- El consumo acumulado durante el período Enero-Agosto se ubicó próximo a las 8,5 millones de toneladas, quedando así un 6,1% por encima del máximo registro previo, correspondiente al año 2018.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto una suba del 6,8% mensual, tasa que se replicó por tercer mes consecutivo. En tanto que el rubro Materiales se elevó un 7%, el capítulo Mano de obra lo hizo en un 6,4%.
- La evolución de los Materiales merece ser nuevamente resaltada, puesto que, si bien su variación resultó inferior a la Julio (cuando había sido del 10%), la de Agosto fue la segunda mayor suba desde el salto de Octubre de 2020.
- De esta forma, su tasa de variación interanual volvió a superar el umbral del 80%, cosa que no sucedía desde Septiembre del año pasado.
- Debido al comportamiento del rubro Materiales (que aceleró su aumento recién a partir de Abril) el nivel general de los costos de construcción promedió entre Enero y Agosto una suba interanual (61,3%) inferior a la de igual lapso de 2021 (65%).

- El nivel general de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial acumuló un alza del 16,3% en los primeros 8 meses del año, y sigue marcando máximos históricos.
- En Agosto su nivel quedó un 6,5% por encima de los máximos previos (correspondientes a Junio de 2015) y un 19% arriba de Abril de 2018, cuando se iniciara la crisis financiera local que antecedió a la pandemia del COVID-19. Ahora bien, mientras que el costo de la Mano de obra en dólares es un 18,1% más bajo que en Abril de 2018, el de los Materiales es un 47,5% más elevado.

Situación Laboral

- Según la información de carácter provisorio, en el mes de Julio se observó un nuevo incremento en el nivel de empleo sectorial que completó así siete meses de variaciones mensuales positivas, elevando a 398.581 la cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción.
- Si bien se registró un crecimiento mensual del 0,2%, este saldo positivo marcó una sensible desaceleración en relación con lo observado en los meses precedentes.
- Del total de puestos de trabajo registrados en el mes de Julio, 4.180 corresponden a trabajadoras mujeres las que, si bien aún representan una proporción minoritaria en la estructura del empleo sectorial (en torno al 1%), muestran una tendencia de participación creciente.
- El panorama del sector continuó siendo alentador, consiguiendo nuevamente sortear la merma estacional vinculada al impacto del período invernal en el ritmo de ejecución de obras, principalmente en las provincias de la Región Patagónica. Mientras que el promedio de las variaciones mensuales del mes de Julio del período 2008-2019 se ubica en -0,2%, en este año la tasa fue positiva.
- El volumen de ocupación en Julio de 2022 se encuentra aún un 0,8% por debajo de la media correspondiente a iguales meses de los años 2008 a 2019.
- La comparativa interanual mostró un incremento del 17,2%, una tasa de crecimiento que se mantiene en niveles históricamente elevados, completando una serie de 16 meses consecutivos con un ritmo de expansión superior al 10%.
- Por primera vez en el año fue la incorporación de nuevos empleadores el principal impulso al crecimiento de los puestos de trabajo en la construcción. Como resultado, el indicador de empleo medio se ubicó en los 14,3 puestos de trabajo por firma, lo que significó una contracción mensual del 0,7%.
- Al interior de las grandes empresas constructoras, la dinámica marcó una evolución sistemáticamente más favorable del segmento de firmas con más de 1000 empleados en relación con aquéllas que poseen entre 500 y 1000 trabajadores.
- El promedio correspondiente al período Enero-Julio de 2022 es de 14,1 puestos de trabajo registrados por firma constructora, nivel que se ubica sobre la media del mismo período de los años 2015-2019.
- A nivel territorial el panorama es similar al registrado durante los últimos dos meses, en donde el impulso al crecimiento del volumen de ocupación está dado por las provincias de la Región Norte y en el cual las grandes jurisdicciones muestran escaso protagonismo.
- Mientras que en Junio apenas la Región Patagonia había acusado una tasa de variación mensual negativa, en el mes bajo estudio el Área Metropolitana y Cuyo también exhibieron contracciones en la cantidad de puestos de trabajo registrado.
- El norte del país se mantuvo en la senda positiva impulsando el empleo agregado, con las regiones Noroeste y Noreste presentando tasas de crecimiento del 3,9% y 3,8% mensuales, respectivamente.
- El Interior de Provincia de Buenos Aires explicó el 15% del total de nuevos puestos de trabajo generados en Julio. Le siguieron en importancia Salta, Misiones, Formosa, Santiago del Estero y Jujuy, que explicaron en conjunto cerca de uno de cada dos nuevos puestos de trabajo creados en el mes.
- A lo largo del territorio nacional se observaron 15 jurisdicciones con tasas de variación positivas respecto del mes precedente, destacándose las provincias de Jujuy (5,9%), Formosa (5,5%) y Catamarca (5%).

- Por otro lado, la provincia de San Luis acusó la contracción mensual de mayor magnitud (-6,6%), seguida de Tierra del Fuego (-5,8%) y San Juan (-4,7%).
- El contraste con lo observado en Julio de 2021 muestra un panorama de expansión generalizado con la única excepción representada por la Provincia de Corrientes que mantiene aún niveles de ocupación menores a los verificados un año atrás (-5,1%).
- El salario percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó los \$96.926,2 durante el mes de Julio, monto que significó un incremento del 55,8% respecto a igual mes del año 2021.
- El contraste con Julio del año anterior muestra los efectos de la dinámica de los salarios nominales con una quintuplicación de la cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración igual o superior a los \$164.000.
- El ritmo de crecimiento del salario promedio fue menor que el verificado durante el mes precedente en todos los segmentos de tamaños de empresas, alcanzando los mayores incrementos las franjas de Establecimientos entre 300 a 499 empleados y de más de 500 trabajadores por empresa (ambas 61,5%).
- El salario promedio de Julio superó al correspondiente al mismo mes del año anterior en todas las jurisdicciones que integran el territorio argentino. Lideraron la evolución positiva las provincias de Catamarca y Chaco (ambas 120,9%), seguidas de la provincia de Santa Cruz (94%).
- La combinación de una dinámica salarial más moderada y un crecimiento más significativo de los precios al consumidor determinaron que el salario real del sector evidenciara una caída interanual del 8,9%.
- En casi la totalidad de las jurisdicciones del país la media salarial deflactada por los precios resultó inferior a la registrada un año atrás, con las excepciones de Catamarca (29,1%), Santa Cruz (13,4%) y Neuquén (4,9%).
- En cuanto al acumulado hasta el séptimo mes del año, fueron nueve las jurisdicciones que exhibieron una expansión interanual en el salario real de los trabajadores registrados, siendo Catamarca la provincia con mayor crecimiento (27,3%).

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Junio de 2022 la superficie total comprendida en los permisos de edificación otorgados en la muestra de 176 Municipios relevados por el INDEC fue de 1.232.796 M2, marcando una expansión del 4% interanual.
- La cantidad de permisos otorgados exhibió una baja 6,3% mensual. Con un volumen total de 4.677 permisos, este indicador se situó un 10% por encima del registro correspondiente a Junio de 2021.
- Durante el primer semestre del año la superficie de nuevos proyectos autorizados alcanzó los 7.371.824 M2, marcando un incremento del 3% con relación a igual período del 2021.
- El análisis a nivel territorial, realizado sobre el acumulado para el período Enero - Mayo de 2022 según la última información disponible, permite destacar la performance de la Patagonia con un crecimiento del 8,4 % interanual en los metros cuadrados involucrados en los permisos.
- El Noroeste Argentino, en tanto, presentó un crecimiento del 8,2 % impulsado por la evolución registrada en Jujuy donde se verificó una expansión del 63% interanual acumulado (el más elevado a nivel nacional).
- El Área Metropolitana de Buenos Aires representó la única región en la que se observó en igual periodo una contracción de la cantidad de metros cuadrados en los permisos proyectados (-2,6%).
- Al analizar aquellas provincias con comportamiento positivo, además de Jujuy se destacan San Juan (28,9%), Santa Cruz (26,2%), Formosa (24,3%) y Chaco (23%).
- La dinámica de los nuevos desarrollos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires retomó el sendero de crecimiento en el mes de Julio de 2022 con 335.930 M2 permitidos, registro que representa una expansión del 85,9% mensual y del 62,7% cuando la comparativa se realiza con igual mes del 2021.

- A la hora de analizar el acumulado en lo que va del año se observa que los registros actuales se encuentran entre los años de mejor performance de la serie iniciada en el año 2006.
- La Comuna 13 lideró la cantidad de metros cuadrados involucrados en los permisos otorgados (130.424 M2), cuyo mayor motor se adjudicó al Barrio de Núñez que representó un 71,9% del total de la comuna.
- Durante el mes de Julio se registraron un total de 3.138 Actos Escriturales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, marcando un crecimiento del 4,4% mensual y una expansión interanual del 27,7%.
- Fueron 133 las operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias en la Ciudad, representando un 4,2% del total.
- El monto medio de las Escrituras celebradas durante Julio fue de \$17.850.624, lo que significa un crecimiento interanual del 87,4%. El monto mencionado al tipo de cambio oficial en dólares estadounidenses se convierte en USD 138.974 y al tipo de cambio paralelo significa un monto promedio por escritura de USD 63.514,6.
- En el mes de Julio en la Provincia de Buenos Aires se firmaron 8.413 Escrituras. El incremento fue del 6,6% mensual y del 8,5% en relación con igual mes de 2021.
- Si bien las hipotecas bancarias dieron cuenta de un aumento en cantidad, la proporción de operaciones en la Provincia mostró un leve retroceso en relación a lo verificado en Junio.
- El promedio por Acto firmado fue de \$6.451.657 que, traducido al tipo de cambio promedio oficial de Julio, equivale a USD 50.229. Si se considera la cotización paralela, el monto medio se convierte en USD 22.956, dando cuenta de una contracción del 13,9 % respecto al mes anterior.
- En concepto de crédito hipotecario se otorgaron un total de \$2.736 millones en todo el país, lo que significó un incremento del 31,1% respecto al mes anterior y del 27,7% en lo que hace a la comparativa interanual.
- El segmento del crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda, correspondiente a las operaciones con plazo mayor a 10 años, mostró una aceleración del ritmo de crecimiento ubicándose en el 55,7% interanual, que se adjudica al otorgamiento de \$866 millones.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Agosto muestran un incremento hasta alcanzar los \$2.863 millones, de los cuales \$1.158 millones son a plazos mayores a 10 años.