

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 202**

Correspondiente al periodo Junio - Julio 2022

República Argentina | Agosto 2022

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

---

▶	<b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
	Marco General.....	3
	Situación Laboral .....	4
	Situación Inmobiliaria .....	5
▶	<b>Marco General.....</b>	<b>7</b>
	La Construcción .....	7
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos .....	16
	La construcción en el empleo .....	18
▶	<b>Situación Laboral en la Construcción a Junio 2022 .....</b>	<b>23</b>
	El empleo agregado en la Construcción .....	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia .....	29
	El salario en la Construcción.....	32
	La evolución del salario real.....	35
▶	<b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>39</b>
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	43
	La compraventa de inmuebles .....	45
▶	<b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>53</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 202

## Agosto 2022

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Por segundo mes consecutivo, los registros del IERIC indican que el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción se elevó a una tasa (marginalmente) más alta que la del mes anterior.
- En Julio el incremento fue de un 3% interanual, y en consecuencia la cantidad de empleadores ascendió a 19.007, quedando -a diferencia de lo que se había observado en Mayo y Junio- por debajo de la marca correspondiente a igual período de 2007.
- El leve aumento de la tasa de expansión relevado en Julio se debió, exclusivamente, a la suba del número de empleadores en las Restantes jurisdicciones. En efecto, mientras que las Grandes jurisdicciones replicaron el guarismo de Junio (2,8%), las Restantes lo elevaron del 3,1% al 3,5%.
- San Luis y Catamarca fueron las jurisdicciones que, con tasas de expansión interanual de dos dígitos, más ampliaron su universo de empleadores.
- Cuando se compara con los registros de 2019 se constata una contracción promedio del 8%, con apenas 6 jurisdicciones contando con más empleadores que en aquel entonces.
- Es relevante en ese lapso la merma en la Provincia de Buenos Aires, donde dejaron de estar en actividad 822 empleadores, sobre una caída total del país de 1.658.
- En términos de Forma Jurídica, Sociedades de Responsabilidad Limitada logró elevar su tasa de crecimiento del 2,7% al 3%, mientras que Otras replicó el guarismo de Junio (21,9%), y así se mantuvo como la categoría más significativa en materia de cantidad de nuevos empleadores (280) incorporados a la actividad en el último año.
- El análisis por Tipo de Actividad indica que *Subcontratistas* acentuó su desaceleración y que Constructoras/Contratistas elevó marginalmente su ritmo de expansión.
- El consumo de *cemento* mostró en Julio un incremento del 9,9% interanual, alcanzando la vigésimo segunda suba en los últimos 23 meses.
- Por 5to mes consecutivo el nivel de consumo se ubicó por encima del millón de toneladas. Las 1,146 millones de toneladas consumidas constituyeron la marca más elevada de la historia para un mes de Julio y lo mismo aplica para el acumulado Enero-Julio.
- La expansión del Índice Construya estuvo en línea con la evidenciada por el consumo de cemento. En Julio este Índice marcó un alza del 8,4%, por encima del 4,9% interanual de Junio.
- Por primera vez desde la existencia de este indicador, el nivel del índice superó los 400 puntos (416). La mayor marca previa había sido 388,6 correspondiente al año 2013.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Junio respecto a los despachos de insumos del sector indican que fueron apenas 3 con caídas interanuales. De ellos cabe destacar sobre todo a *Ladrillos huecos* y *Asfalto*.
- Por primera vez luego de 17 meses consecutivos de expansión, los despachos de Asfalto tuvieron una contracción interanual del 4%. Fruto de esta caída, el nivel de despachos de este insumo quedó cerca de un 45% por debajo de su máximo registro para ese mes, correspondiente al año 2018.
- La evolución del Asfalto vuelve a enfatizar la divergencia que en los últimos años se verificó entre las obras de infraestructura y las residenciales; así, mientras que el Índice Construya se ubicó en Junio un 37,9% por encima del nivel de igual mes de 2019, el ISAC apenas muestra un incremento del 7,1% respecto a ese entonces.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Julio una suba del 6,8% mensual, alcanzando así su tercer mes consecutivo con tasas de incremento superiores al 6%.
- El rubro *Mano de obra* tuvo en este caso una variación nula. Por el contrario, el capítulo *Materiales* evidenció un alza del 10% mensual, su mayor ajuste desde Agosto de 2019 y un nuevo salto de umbral, luego de acumular 4 meses consecutivos con aumentos de entre el 5 y el 6%.
- La tasa de variación interanual de los *Materiales* saltó al 74,1%, después de haber tocado piso del 56,6% en Febrero pasado.
- El nivel general de los costos de construcción promedió entre Enero y Julio una suba del 59,1% interanual, inferior a la registrada en igual lapso de 2021 (63,8%).
- El nivel general de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense al valor oficial acumuló un alza del 14,7% en los primeros 7 meses del año, y sigue marcando máximos históricos. En Julio su nivel quedó un 5% por encima de los máximos previos (correspondientes a Junio de 2015).
- Mientras que el costo de la Mano de obra es en dólares un 19% más bajo que en Abril de 2018 (cuando se iniciara la crisis financiera local), el de los Materiales es un 45,2% más elevado.

## Situación Laboral

- La ocupación sectorial se mantuvo en su sendero de crecimiento durante el mes de Junio, completando así seis meses consecutivos de expansión en los que se crearon algo más de 32.000 nuevos puestos formales.
- Según los datos provisorios se contabilizaron 393.577 puestos de trabajo registrados en Junio, lo que representó una expansión del 0,8% en relación con el mes precedente.
- Pese a la intensidad de la recuperación frente a los años 2020 y 2021, el nivel de empleo registrado en Junio de 2022 aún se encuentra un 2,3% por debajo del promedio correspondiente a igual mes de los años 2008 a 2019.
- Respecto a la dinámica interanual, el nivel de puestos de trabajo registrados se ubicó un 18,4% por encima del de Junio de 2021.
- La expansión en los planteles medios de las firmas constructoras ya existentes continuó siendo el principal factor explicativo del crecimiento del empleo en Junio.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 14,3 trabajadores por firma constructora, con un incremento del 0,5% respecto a Mayo último.
- En la comparativa interanual el indicador del total de trabajadores se comporta de manera sincrónica con la evolución del promedio, presentando una desaceleración del ritmo de crecimiento que culminó en expansiones del 18,4% y 15,2%, respectivamente.
- El promedio correspondiente al primer semestre de 2022 es de 14,0 puestos de trabajo registrados por firma constructora, de tal manera que se ubicó no sólo sobre los indicadores propios de los años 2020 y 2021, sino también sobre la media adjudicada a igual periodo de los años 2015 - 2019.
- Los primeros dos trimestres del año corriente estuvieron caracterizados por el buen desempeño de las empresas constructoras de mayor porte, las que arrojaron las tasas de variación interanual de mayor magnitud.
- A nivel territorial el panorama estuvo caracterizado por la escasa participación en la creación de empleo de las Grandes Jurisdicciones, por la buena performance de las provincias del norte que impulsan el crecimiento en el agregado, y finalmente por la merma en la actividad en la Industria de la Construcción en las provincias del sur del país debido a factores estacionales.
- El Noreste Argentino lideró el crecimiento mensual, exhibiendo una tasa del 4,5%. Contrariamente, la Patagonia fue la única región con variación mensual negativa.
- La principal diferencia que se destaca en la comparativa intermensual es el protagonismo del Gran Buenos Aires en materia de creación de empleo durante el mes de Junio, ya que explicó uno de cada 5 nuevos puestos de trabajo.

- Entre las Grandes Jurisdicciones tan sólo la provincia de Córdoba obtuvo cierta importancia en la expansión mensual del nivel de empleo (7,2%), porcentaje de participación en la creación bruta que es similar a la de Formosa (7%) pero inferior a la de Misiones (16,2%), Salta (8,8%) y Mendoza (8,6%).
- En forma interanual la expansión se vio reflejada a lo largo del país excepto en la provincia de Corrientes, la que exhibió un ritmo de contracción del 6,2%.
- En Junio los trabajadores de la Industria de la Construcción percibieron un salario promedio de \$138.229,8 monto que representa un ritmo de crecimiento interanual del 78%.
- En la comparativa interanual, las grandes firmas constructoras presentaron las mejores performances relativas, con incrementos del 93,4%.
- Las provincias de Catamarca y Chaco presentaron las tasas de expansión más elevadas del país, ambas con un incremento mensual del 126%, seguidas de las provincias de Jujuy (107,1%) y Mendoza (102,5%).
- En el mes bajo análisis la evolución del salario nominal logró superar ampliamente a la correspondiente al Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu).
- Esto llevó a que las remuneraciones en el mes de Junio deflactadas por el nivel de precios se expandieran un 8,6% respecto de igual mes de 2021.
- Tan sólo fueron tres las provincias que acusaron una evolución del salario real con tasas interanuales ubicadas en terreno negativo, a saber, Chaco (-4,3%), La Pampa (-3,3%) y Río Negro (-0,3%).

## Situación Inmobiliaria

- Luego de tres meses consecutivos de expansión, el volumen de nuevos desarrollos inmobiliarios en el país registró en Mayo una caída mensual.
- La superficie total comprendida en los permisos de edificación otorgados en la muestra de 176 Municipios relevados por el INDEC fue de 1.243.274 M2, lo que implicó una contracción en la comparativa intermensual del -10,5%.
- En el quinto mes del año se otorgaron 4.987 permisos de construcción, marcando un incremento del 5,6% mensual y del 37,6% en relación con igual mes de 2021, posicionándose esta como la tasa de crecimiento de mayor magnitud del corriente año.
- En lo que refiere a la desagregación territorial de la superficie proyectada en los permisos de edificación, cuyo último dato disponible corresponde a Abril de 2022, se verificó una mejora en la performance a lo largo del país.
- Fueron trece las jurisdicciones que para el acumulado de los primeros cuatro meses de 2022 acusaron mayor nivel de metros cuadrados que en igual periodo de 2021.
- A nivel regional, aquellas que dieron cuenta de variaciones interanuales positivas fueron el Noroeste Argentino (2,7%), el Noreste Argentino (4,6%) y Cuyo (5,6%), siendo esta última la que por segundo mes consecutivo se constituye en el mayor motor de crecimiento a nivel agregado.
- Al analizar aquellas provincias con comportamiento positivo interanual se destacan Jujuy (65,2%), Santa Cruz (35,4%) y San Luis (30,2%).
- Durante el sexto mes del año se otorgaron 123 permisos para la ejecución de obras proyectadas en la Ciudad de Buenos Aires, involucrando un total de 180.690 M2. Esta superficie representa una caída interanual del 17,8%.
- En Junio la Comuna 14, integrada en su totalidad por el Barrio de Palermo, presentó la mayor superficie relativa con 35.691 M2. No muy alejada se ubicó la Comuna 13 con 33.573 M2, con una contribución del 55,6% correspondiente a Belgrano.
- La cantidad de escrituras celebradas en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó los 3.005 Actos en el mes de Junio, lo que equivale a un incremento del 4,8% respecto de Mayo último y del 23,2% en la comparativa interanual.

- En el mes bajo estudio, las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 117, constituyendo así un 3,9% del total.
- El monto promedio por operación para la Capital Federal fue de \$15.150.506, que al tipo de cambio oficial promedio del mes representan USD 123.440. Si se utiliza el tipo de cambio paralelo, ese valor se traduce en USD 70.988,8.
- En la Provincia de Buenos Aires se firmaron 7.894 Escrituras durante Junio, manteniendo así un nivel similar al del mes anterior y experimentando un crecimiento del 7,8% en relación a igual mes del 2021.
- La proporción de operaciones realizadas mediante hipotecas bancarias se ubicó en 10,5%.
- El promedio por Acto firmado fue de \$5.691.421, que traducido al tipo de cambio promedio oficial de Junio corresponde a USD 46.371, y si se considera la cotización paralela ese monto se convierte en USD 26.668.
- En el mes de Junio, el otorgamiento de crédito hipotecario se ubicó en \$2.075 millones, acusando una contracción del 3,6% mensual y un incremento del 54,1% en relación con mismo mes de 2021.
- El mercado de crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda (con plazo mayor a 10 años) retornó al terreno positivo con el otorgamiento de \$871 millones. Sin embargo, el mencionado valor traducido a dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial mantiene una tasa de variación mensual negativa, ubicándose en -16,7%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Julio muestran un incremento hasta alcanzar los \$2.736 millones, de los cuales \$866 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.