

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 213**

Correspondiente al periodo Mayo - Junio 2023

República Argentina | Julio 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

---

▶	<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	
▶	<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 Mayo 2023 .....</b>	<b>23</b>
	El empleo agregado en la Construcción .....	23
	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
▶	<b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>38</b>
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	41
	La compraventa de inmuebles .....	44
▶	<b>Glosario de Términos utilizados.....</b>	<b>51</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 213

## Julio 2023

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC mostraron en Junio un incremento del 2,7% en la cantidad de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, alcanzando un total de 18.896, el registro más bajo para un mes de Junio desde el 2010 a esta parte (con excepción del año pico de la pandemia).
- Mientras que las *Restantes jurisdicciones* más que duplicaron su tasa de crecimiento respecto al 2022 (3,1% vs 6,4%), las Grandes jurisdicciones han profundizado el proceso de desaceleración que ya mostraban el año anterior, pasando de crecer un 2,8% en 2022 a un 0,9% en 2023.
- Fueron cuatro las provincias que quedaron al margen del proceso de crecimiento (Chubut, San Luis, Misiones y Buenos Aires). Por el contrario, cinco jurisdicciones mostraron tasas de crecimiento interanual de dos dígitos.
- Cuando la comparación se realiza con el mismo mes de 2019, casi la mitad (11) de las jurisdicciones cuenta hoy con menor cantidad de empleadores, sobresaliendo el caso de Mendoza con una merma del 17,4%, seguida por la provincia de Buenos Aires (-14%).
- La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores. En comparación con 2019, tiene hoy 842 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.179.
- Contrariamente, Catamarca (97) y Santa Fe (89) fueron las provincias más relevantes en materia de incorporación de nuevos empleadores.
- En términos de *Forma Jurídica*, *Otras* (donde se incluyen las UTEs) fue no sólo la más dinámica (con un alza interanual del 19,6%), sino también la que mayor cantidad de nuevos empleadores sumó (293 sobre un total neto de 498).
- El consumo de cemento registró en Junio una contracción del 2,1% interanual, la más acentuada en una serie de 3 caídas consecutivas. La tasa de crecimiento interanual acumulado en lo que va del 2023, quedó por debajo del 1% (0,9%).
- No obstante, el nivel de consumo continúa cercano a sus máximos históricos, quedando de hecho tan sólo por debajo del registro correspondiente a igual mes del año pasado.
- Los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Mayo) muestran que la caída de los despachos *en bolsa* se morigeró (pasando del 6,7% en Abril al 6% en Mayo), en tanto el crecimiento de los despachos *a granel* se desaceleró del 6,4% al 3,5%.
- El Índice Construya extendió en Junio su sendero contractivo, acumulando en lo que va del año una caída del 8,2% interanual.
- A diferencia del consumo de Cemento, el nivel actual del Índice Construya no sólo quedó por debajo del de igual período del año pasado, sino también por detrás de las marcas de Junio de 2015 y 2021.
- Los datos provistos por el INDEC correspondientes al mes de Mayo, indican que algunos materiales de gran incidencia en obras de gran porte y/o de infraestructura, como el Asfalto y, sobre todo, Hierro redondo y aceros para la construcción, aceleraron sensiblemente su ritmo de contracción interanual.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Junio una suba del 6,2% mensual, su marca más baja de los últimos 3 meses.
- La desaceleración con relación al mes anterior se explicó en su totalidad por el comportamiento del rubro Mano de obra. Por el contrario, el capítulo Materiales elevó su tasa de variación mensual al 7,5%, su mayor guarismo desde el mes de Julio de 2022.

- Un dato significativo en ese contexto es que durante Junio los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses experimentaron su mayor caída mensual desde Abril de 2020 (-1,3%), quedando ubicados en su menor nivel desde Noviembre de 2022.

## Situación Laboral

- El empleo en la Industria de la Construcción alcanzó los 444.645 puestos de trabajo registrados en Mayo de 2023, según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe que es de carácter provisorio.
- Pese a que esta cifra significó una leve recuperación (0,1% mensual) luego de la caída verificada en Abril, el incremento no fue suficiente para alcanzar el nivel observado en Marzo último.
- La cantidad de puestos de trabajo registrados fue la más elevada para un mes de Mayo de la serie iniciada en 2007 y superó en 9,9% al promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2009 – 2019.
- Se completa de esta forma una seguidilla de 26 meses consecutivos con tasas de crecimiento interanual superior a los dos dígitos.
- El balance de Mayo es el resultado de un leve retroceso en los planteles de las firmas del sector, que fuera compensado por el ingreso de nuevos empleadores.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 15,9 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando un retroceso del 0,6% en relación con Abril.
- Se observa un comportamiento sincrónico en términos interanuales entre el empleo agregado y el empleo promedio, caracterizado por una desaceleración del ritmo de crecimiento con tasas del 13,9% y 11,3%, respectivamente.
- En Mayo se alcanzó un nuevo récord en lo que hace a la cantidad de empleadores que cuentan con 500 o más trabajadores. Esto llevó una recuperación de la participación de las grandes constructoras en la estructura del empleo registrado, que se ubicó en el 14,3%.
- El comportamiento de las *Grandes Jurisdicciones* constituyó el principal factor que favoreció la parcial recuperación del empleo a nivel general.
- El Centro y el Área Metropolitana de Buenos Aires registraron incrementos del 0,7% y 0,2% mensual respectivamente, impulsando la expansión de la cantidad de trabajadores registrados con tasas de incremento superiores a la media nacional.
- El Resto de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma explican prácticamente uno de cada dos nuevos puestos de trabajo registrados durante Mayo, siguiéndoles en relevancia las provincias de Neuquén, Catamarca y Salta cuyas tasas de participación en el crecimiento bruto del empleo superaron el 9%.
- El Noroeste Argentino fue la región con la peor performance relativa del territorio (-0,6%), pese a la expansión indicada en la provincia de Salta.
- En el conjunto *Resto del país*, 12 de las 14 jurisdicciones que lo componen acusaron en Mayo una merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados, siendo Tierra del Fuego la provincia que no solo mostró la caída de mayor profundidad (-6,3% mensual) sino que también acentuó la retracción del mes anterior.
- En el extremo opuesto, se destacó la provincia de Catamarca en términos de generación de empleo, con una tasa de incremento del 3,6% mensual, seguida por Salta (1,7%) y Entre Ríos (1,5%).
- La media de la remuneración percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Mayo se ubicó en los \$206.548,6, lo que representa un incremento interanual del 123,8%.
- Aquellos trabajadores que pertenecen a la franja salarial de más de \$164.000 arrojaron las mayores tasas de incremento tanto en la comparativa mensual como en la interanual, imprimiendo tasas del 18% y 641,8% respectivamente.
- A nivel territorial la pauta salarial determinó en el agregado nacional un escenario mayoritariamente positivo, siendo Santiago del Estero la provincia con el mayor crecimiento (18,2%). En la comparativa interanual, las tasas superaron la barrera del 100% en todas las jurisdicciones del país.

- La provincia de Jujuy mostró la mejor performance relativa en Mayo de 2023 respecto al mismo mes del año anterior (155,3%), seguida de las provincias de La Pampa (154,8%) y Neuquén (145,6%).
- Aún en un contexto de aceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor, el dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales posibilitó que la media de los salarios reales crezca en Mayo por séptimo mes consecutivo.
- En el panorama nacional, tan sólo tres provincias presentaron una tasa de variación negativa respecto a Mayo de 2022: Entre Ríos (-0,6%), La Rioja (-0,6%) y Chaco (-0,5%).
- La provincia de La Pampa encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un incremento interanual del 22,3%, desplazando a la provincia de Neuquén, la cual constituyó el motor de expansión los últimos tres meses.

## Situación Inmobiliaria

- En el mes de Abril la superficie permitada para la construcción a nivel nacional fue de 1.061.759 M2, metraje que representó una caída del 23,6% respecto al mismo mes de 2022, en lo que configura la segunda contracción interanual en lo que va del 2023.
- Los permisos registrados totalizaron 3.958, esto es una cantidad 16,2% inferior a la de Abril del año precedente. Si bien esta caída resultó de menor intensidad que la verificada en el total de la superficie, se completa una serie de 8 períodos consecutivos de contracción interanual.
- El acumulado al cuarto mes de 2023 culminó con un total de 4.522.976 M2. En la comparativa con el año precedente, la tasa de variación interanual acumulada alcanzó un -7,6%.
- El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 288 M2 por permiso, nivel que se posicionó un 4,5% por encima que en igual periodo del 2022.
- En el acumulado al tercer mes del año (último dato desagregado disponible) fueron cuatro las regiones que exhibieron tasas de variación interanual ubicadas en terreno negativo (Noreste, Noroeste, Cuyo y el Centro Argentino).
- La Patagonia y el Área Metropolitana de Buenos Aires resultaron las únicas regiones que mantuvieron la performance positiva, destacándose la provincia de Buenos Aires cuyo ritmo de expansión fue de 7,3% interanual.
- Entre las regiones que exhibieron contracciones interanuales acumuladas, la de mayor profundidad fue la del Noreste Argentino (-22,6%), provocada principalmente por la provincia de Chaco, que así mismo constituyó la peor performance a nivel nacional (-54,8%).
- Dentro del grupo de provincias cuya superficie total creció en el primer trimestre se destacaron Catamarca, que arrojó la mayor tasa de incremento del país (51,1%), San Juan (45,6%), Neuquén (26,6%), Santa Fe (22,9%) y Río Negro (16,2%).
- Durante el mes de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se permitaron un total de 143.991 M2, exhibiendo un incremento del 32,7% en términos mensuales. No obstante, en la comparativa con igual mes del año anterior se registró una caída del 31,7%.
- Al analizar el acumulado hasta el quinto mes del año, la superficie se mantuvo un 19,3% y un 33% por debajo del metraje correspondiente a igual periodo de 2022 y 2021, respectivamente.
- La caída en el volumen de superficie permitada para Ampliaciones (-97,2% interanual acumulado) explica la merma en la superficie total registrada en la Ciudad hasta el mes bajo análisis.
- Las obras Nuevas se mantuvieron en terreno positivo, arrojando así un crecimiento interanual acumulado del 19,7% y representando el 98,8% de la superficie total.
- Durante el mes de Mayo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.376 escrituras y 134 hipotecas, con un incremento del 22,8% y 10,7% mensual, respectivamente.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 17,8%, mientras que la tasa correspondiente a las hipotecas se ubicó en un 35,4%.
- Sobre el total de las escrituras, un 4% de las operaciones celebradas durante el mes de Mayo fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias.

- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$20.528.331 en el mes de Mayo, lo que significó un crecimiento interanual del 63,6%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 88.794 y al considerar el tipo de cambio paralelo, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 43.300.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires, fueron 7.715 las escrituras celebradas durante Mayo, marcando un incremento de 40,1% respecto al mes precedente. Por su parte, la comparativa interanual arroja una variación negativa del -1,7%.
- Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias se ubicaron en un nivel de 994 operaciones, marcando un aumento tanto en términos mensuales como interanuales del 95,7% y 31,5% respectivamente, con una participación en el total de actos escriturales del 12,9%.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$10.798.218, es decir, USD 46.707 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 22.776.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$5.211 millones durante Mayo. De ese total, se estima que \$3.342 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 365,3% en relación a Mayo de 2022.
- Al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales se ubicó en 137%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Junio del 2023 indican un total de \$6.176 millones, de los cuales \$4.623 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.