

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 207**

Correspondiente al periodo Noviembre - Diciembre 2022

República Argentina | Enero 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.....	12
Costos .....	16
La construcción en el empleo .....	18
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2022.....</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.....	30
La evolución del salario real.....	33
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>37</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
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° 207

## Enero 2023

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC cerraron el último mes de 2022 con una nueva desaceleración en el ritmo de expansión del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción. En Diciembre el alza fue del 1,3% interanual, con lo que la cantidad de empleadores ascendió a 21.109.
- En Diciembre fueron las *Grandes jurisdicciones* las responsables casi absolutas de la disminución en el ritmo de crecimiento interanual, al reducirlo del 1% al 0,5%.
- En Diciembre también se contrajo el número de jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores que un año atrás (19), debido a que la Ciudad de Buenos Aires pasó a terreno negativo, sumándose así a Corrientes, Mendoza, Neuquén y Santa Cruz.
- Contrariamente, Formosa y Catamarca fueron las que más se expandieron, y las únicas dos que quedaron con tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos.
- Cuando se compara con los registros de 2019 se constata una contracción promedio del 7,5%, con 15 jurisdicciones contando hoy con menos empleadores que en aquel entonces. En ese conjunto sigue sobresaliendo Mendoza, con una merma del 22,7%.
- La relevancia de la caída observada en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires en esos tres años queda de manifiesto cuando se advierte que, entre ambas, perdieron en ese lapso 1.329 empleadores, sobre una caída total del país de 1.723.
- En términos de Forma Jurídica, la principal novedad fue que la desaceleración a nivel agregado se explica fundamentalmente por un mayor ritmo de caída de Sociedades Anónimas (de -0,2% a -0,6%) y la disminución del ritmo de crecimiento de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que pasó de 2% a 1,1%.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que esa desaceleración fue básicamente impulsada por el comportamiento de Constructoras/contratistas, que pasaron de crecer un 2% al 1,6% interanual.
- Por segunda vez en los últimos 3 meses el consumo de cemento evidenció una tasa de variación interanual negativa, mostrando una merma del 9%, que es la más importante desde Agosto de 2020.
- El consumo quedó por debajo de todos los demás registros para un mes de Diciembre de 2014 a la fecha, con la sola excepción de los años 2018 y 2019.
- Pese a ello el 2022 terminó como el año con mayor consumo de cemento de la historia, superando en un 6,3% a la mayor marca previa, correspondiente al año 2015.
- Los datos de consumo de cemento según envase (con un mes de rezago) muestran que el retroceso que había comenzado en Octubre estuvo motorizado por el consumo *en Bolsa*, que se contrajo un 4,9% en Octubre y un 5,9% en Noviembre.
- Contrariamente el consumo *a granel* se mantuvo en terreno positivo: +6,3% y +10,5% en Octubre y Noviembre, respectivamente.
- El Índice Construya profundizó aún más la tendencia declinante que había comenzado a verse en Octubre, con una contracción en Diciembre del 12,7% interanual, la más importante desde Mayo de 2020.
- El nivel del Índice Construya en Diciembre logró superar la marca del año 2020, pero fue más baja que la correspondiente a todos los meses de Diciembre del período 2013-2017. Pese a ello, el nivel acumulado en 2022 fue el más elevado de la historia, superando en un 4% al máximo guarismo previo, correspondiente al año 2015.

- Los datos provistos por el INDEC (en este caso, para el mes de Noviembre) muestran que el número de los materiales relevados cuyos despachos se ubicaron en terreno negativo se elevó a 9, quedando apenas 4 insumos con evolución positiva interanual.
- Sobresale el hecho de que materiales más ligados a obras de remodelación y vivienda como *Artículos sanitarios de cerámica, Pisos y revestimientos cerámicos y Pinturas para la construcción* son ahora los que más se contraen.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Diciembre una suba del 7,7% mensual, acumulando así su cuarto mes consecutivo con tasas de incremento superiores al 7%.
- También por cuarto mes consecutivo fue el capítulo Mano de obra el que lideró la suba, evidenciando un incremento del 9,8%.
- El rubro Materiales volvió a elevarse un 6,8% como en Noviembre, mostrando así una estabilización en torno al 7% mensual en los últimos 5 meses.
- De esta manera, 2022 cerró con una variación promedio anual del 73,4%. Pero mientras que entre Enero y Junio fue del 57,5%, entre Julio y Diciembre ascendió al 86,3%.
- El nivel general de los costos de construcción medidos en moneda estadounidense al valor oficial cerró el año con un alza acumulada del 21,9%. Así, al concluir Diciembre, su nivel quedó un 11,6% por encima de los máximos previos (correspondientes a Junio de 2015) y un 24,7% arriba de Abril de 2018.
- Mientras que el costo de la Mano de obra en dólares a valor oficial es un 9,3% más bajo que en Abril de 2018, el de los Materiales es un 50,8% más elevado.

## Situación Laboral

- En Noviembre se mantuvo la senda expansiva del empleo formal en la Industria de la Construcción, alcanzando en el mes los 427.442 puestos de trabajo registrados, según la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente Informe.
- El volumen de ocupación marcó un incremento del 1,5% mensual, ritmo de crecimiento que contrasta positivamente con la variación media de -0,3% calculada para noviembre del período 2008 – 2019.
- El promedio mensual de trabajadores durante Noviembre de 2022 fue un 5,2% superior a la media histórica.
- La evolución interanual se mantuvo estable en un ritmo de crecimiento del 16,3%. De esta manera, la ocupación formal en la construcción completó una serie de 20 meses consecutivos con una tasa de expansión superior al 10%.
- El empleo registrado se vio traccionado únicamente por el crecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras, lo que se tradujo en un incremento mensual del 2% en el indicador de empleo medio que trepó al nivel de 15,4 trabajadores por firma constructora.
- El tamaño medio de las firmas constructoras registró en el mes de Noviembre un ritmo de crecimiento interanual del 14,3%.
- La performance de las grandes empresas constructoras fue fundamental para el proceso de recuperación del sector. Su participación mantiene la tendencia alcista hasta ubicarse en el mes bajo estudio en un 11,7% del total, proporción que no se verificaba desde Junio de 2019.
- En Noviembre fueron 21 los distritos que exhibieron una expansión de su nivel de ocupación, en una dinámica que continúa teniendo en las jurisdicciones del *Resto del país* su principal motor de crecimiento.
- La Patagonia encabezó el proceso de expansión del volumen de empleo registrado, acusando una tasa de crecimiento del 3,8% mensual. Le siguió luego la Región Centro con alza del 2,1%.
- El norte argentino presentó tasas de magnitud menores a las verificadas en Octubre, aunque logró ubicarse sobre la media nacional (tanto el Noroeste como el Noreste lo hicieron un 1,7%). Contrariamente, la Región de Cuyo (1,2%) no logró superar la variación mensual del país a nivel agregado.

- La provincia de Santa Fe explicó aproximadamente uno de cada cinco nuevos puestos de trabajo creados en Noviembre, mientras que Neuquén alcanzó un 15,6% de participación en la creación bruta.
- Entre las jurisdicciones de mayor crecimiento mensual del empleo registrado durante el mes de Noviembre se destacaron La Pampa (8,5%), Neuquén (6,7%), Tierra del Fuego (6%) y Catamarca (5,8%).
- Catamarca y la Rioja se posicionaron como las provincias de crecimiento interanual más destacado, con incrementos del 74,3% y 60,2% respecto a Noviembre de 2021, respectivamente.
- El promedio del salario percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió hasta los \$139.224 durante el mes de Noviembre, marcando así un incremento del 11% respecto a Octubre último y del 98,8% en términos interanuales.
- La cantidad de empleados que perciben un salario mayor a \$164.000 se incrementó en forma interanual a la notable tasa del 922,2%.
- En términos interanuales el aumento salarial más significativo se registró en el segmento de firmas de entre 300 a 499 trabajadores (105,8%).
- El escenario territorial se vio caracterizado por una buena performance generalizada. El destaque correspondió a la provincia de Catamarca, en donde la media de las remuneraciones se ubicó un 152,8% por encima de lo verificado un año atrás.
- También las provincias de Jujuy (127,6%), Córdoba (122,5%), Neuquén (121,8%), Tucumán (104%), Santiago del Estero (103,3%), Salta (102,3%), el Resto de Buenos Aires (102,2%) y Tierra del Fuego (101,2%) superaron la barrera del 100%.
- En el mes bajo estudio el recorrido trazado por las remuneraciones (98,8%) finalmente se ubicó por encima del correspondiente al nivel general de precios medido por el IPCNu-INDEC (92,4%), lo que dio como resultado un crecimiento del salario real del sector del 3,3% interanual.
- Fueron 16 las jurisdicciones cuyo salario real superó al registrado en igual mes del 2021. La provincia de Catamarca continúa liderando el proceso de crecimiento con una tasa del 30,3%.

## Situación Inmobiliaria

- En el mes de Octubre la superficie permitada para construcción a nivel nacional mantuvo la tendencia contractiva, completando así tres períodos consecutivos con tasas interanuales ubicadas en terreno negativo.
- En el mes bajo estudio se permisaron 1.132.194 M2, lo que supuso una caída del 32,5% en relación con lo registrado en Octubre del 2021.
- El escenario fue similar para la cantidad de permisos otorgados, dado que los 4.826 permisos registrados representan una baja del 4,1 interanual.
- El balance del acumulado hasta el décimo mes de 2022 arroja en la comparativa interanual una disminución del 5,3% para la superficie y un incremento del 8% para la cantidad de permisos.
- Las regiones del Noroeste Argentino y la Patagonia continuaron traccionando el crecimiento a nivel nacional en la medición acumulada a Septiembre, siendo las únicas que superaron la barrera del 10% (17,8% y 11,7%, respectivamente).
- Le siguió en relevancia el Noreste Argentino con un aumento del 9,3% y la Región de Cuyo con una tasa de expansión que se ubicó en el 3,7%.
- Las dos regiones que presentaron contracciones interanuales acumuladas fueron el Centro (-3,7%) y finalmente el Área Metropolitana (-8,6%). Sobre este último punto cabe aclarar que la merma se debió en su totalidad a la Ciudad Autónoma que presentó una tasa de variación del -25,3%.
- En relación a los proyectos enmarcados en el ProCreAr a través de la línea Casa Propia, según información del Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat, desde el inicio del programa hasta Enero 2023 se entregaron en todo el país 77.685 viviendas, en tanto que las que están en ejecución a nivel nacional a esa misma fecha alcanzan a 146.946.

- Los metros cuadrados permitidos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Noviembre fueron 146.554, marcando así un incremento del 10,2% respecto a Octubre último y acusando una caída en términos interanuales del 67%.
- Noviembre resultó uno de los meses más bajos de la serie histórica, y se posicionó asimismo por debajo de la media correspondiente a iguales meses del periodo 2006 – 2021.
- Sin embargo el acumulado hasta el onceavo mes del año 2022 supera en un 27,3% la media correspondiente a la última década, aun cuando representa una merma del 36% respecto al 2021, un año excepcional en la superficie otorgada para construcción.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 3.369 Escrituras durante el mes de Noviembre. Esta cantidad supone el registro más alto en lo que va del año 2022, verificándose un incremento mensual del 13,3% y del 18,5% cuando la comparativa se realiza en términos interanuales.
- La participación de las escrituras realizadas con hipotecas ascendió hasta ubicarse en 4,4% del total, con sólo 148 operaciones.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$13.444.928 en el mes bajo estudio, lo que arrojó una tasa de crecimiento interanual del 15,9%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial brinda un valor medio de USD 82.933 y considerando el tipo de cambio paralelo el monto medio por escritura fue de USD 45.158,5.
- En la Provincia de Buenos Aires se celebraron 9.299 Escrituras, cifra que se ubicó un 6,9% por encima de lo observado en Noviembre de 2021. El nivel alcanzado se posicionó como el más alto del año 2022.
- Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 838, nivel que dio cuenta de un aumento del 13,1% respecto a Octubre último y de una caída interanual del 12%.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$7.400.280, es decir, USD 45.647 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Asimismo, si se considera la cotización paralela el monto promedio se convierte en USD 24.856.
- Al contrastar lo acumulado hasta Noviembre de 2022 respecto a igual periodo de 2019, se observa que mientras la Provincia de Buenos Aires presenta un crecimiento del 14,3%, la Ciudad Autónoma muestra una tasa ubicada en terreno negativo del -2,1%.
- Durante el mes de Noviembre el otorgamiento de préstamos en todo el país con respaldo hipotecario a los individuos alcanzó los \$2.449 millones, nivel que supuso un incremento mensual del 19,8% y del 20,6% en la comparativa interanual.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$1.816 millones fueron destinados a la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 101% en relación a Noviembre de 2021. Este monto representa un 74,1% del total.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al último mes del 2022 arrojan un incremento hasta alcanzar los \$2.730 millones, de los cuales \$1.978 millones corresponden a plazos mayores a 10 años.