

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 213

Correspondiente al periodo Mayo - Junio 2023

República Argentina | Julio 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	16
	La construcción en el empleo	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2023	23
	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
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	38
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
	La compraventa de inmuebles	44
▶	Glosario de Términos utilizados.	51

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.

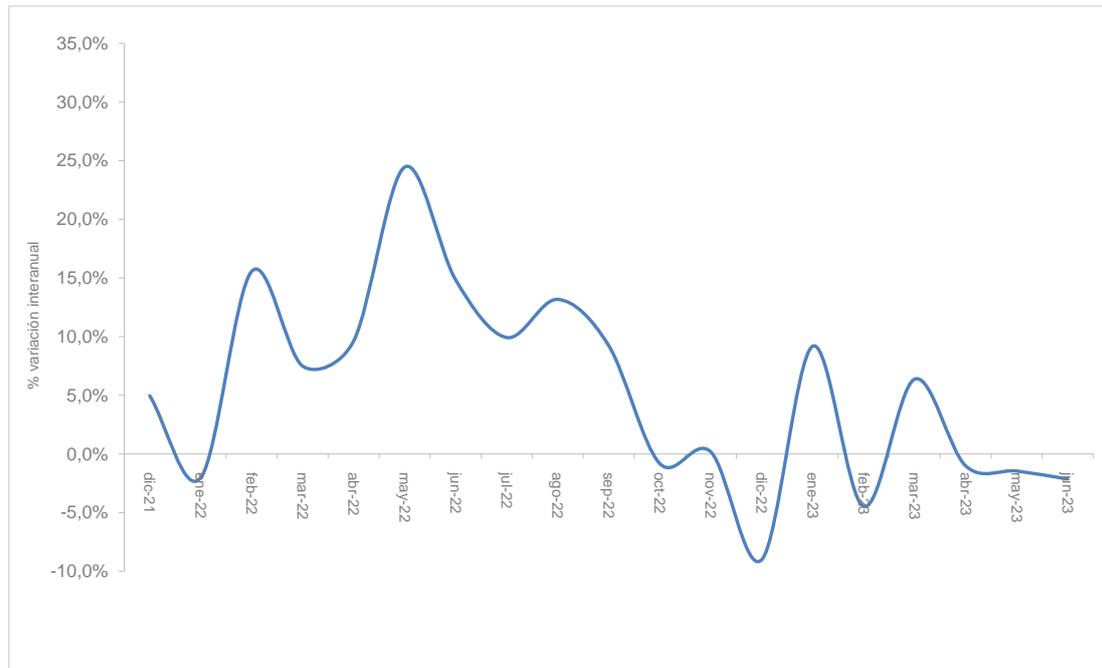
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$20.528.331 en el mes de Mayo, lo que significó un crecimiento interanual del 63,6%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 88.794 y al considerar el tipo de cambio paralelo, en tanto, el valor medio por escritura fue 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.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** registró en **Junio** una **baja del 2,1% interanual**, la más acentuada en una serie de 3 caídas consecutivas. De esta manera, se volvió a contraer la tasa de crecimiento interanual acumulado en lo que va del año, ubicándose por debajo del 1% (0,9%).

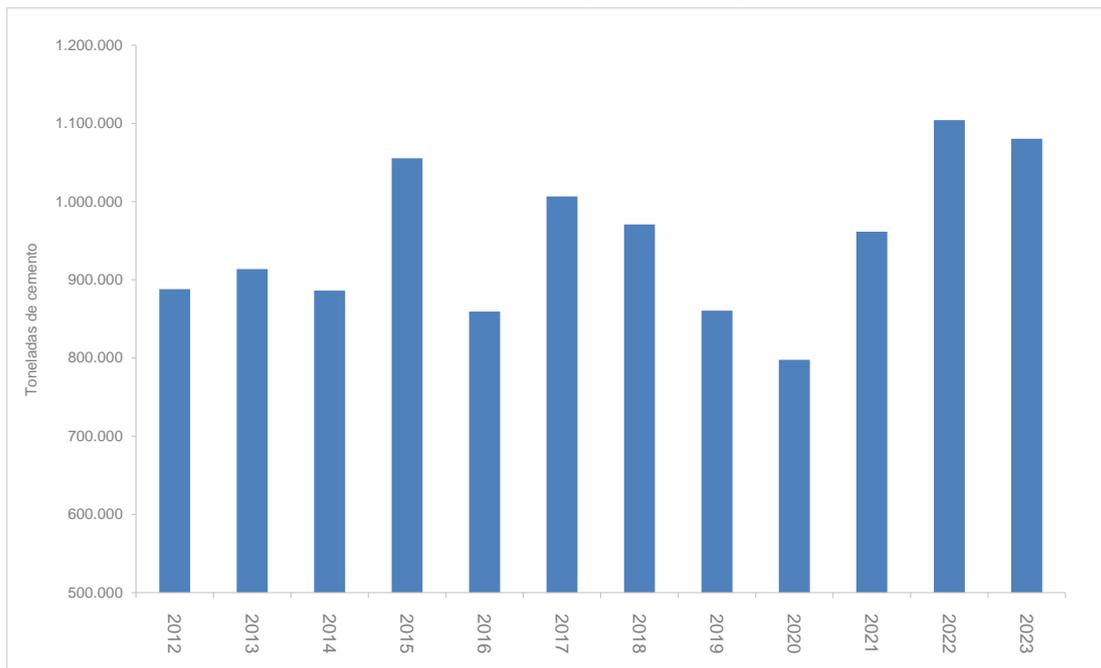
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Junio 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más allá de eso, **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. Por el contrario, **resultó la cuarta vez en la historia que en un mes de Junio se consume más de un millón de toneladas y se superaron las marcas de igual mes de 2015 y 2017**, los otros dos años en que se había logrado superar ese umbral.

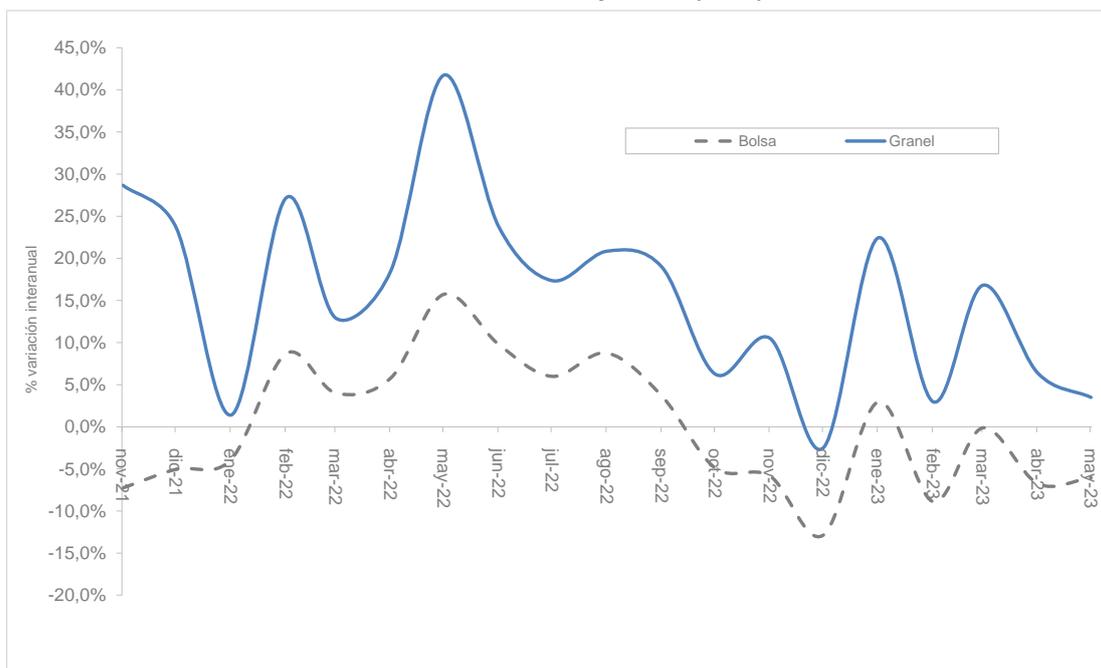
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Junio 2012 / 2023 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Mayo) mostraron la continuidad de las tendencias previas, en referencia a la brecha existente entre la evolución de los despachos en *bolsa* (más ligados a obras de refacción y residenciales de menor porte) y los realizados a *granel* (de uso en obras residenciales de mayor cantidad de metros cuadrados y obras de infraestructura). No obstante, cabe apuntar que dicha brecha se redujo. Así, **mientras que la caída de los despachos en bolsa se morigeró (pasando del 6,7% en Abril al 6% en Mayo), el crecimiento de los despachos a granel se desaceleró del 6,4% al 3,5%.**

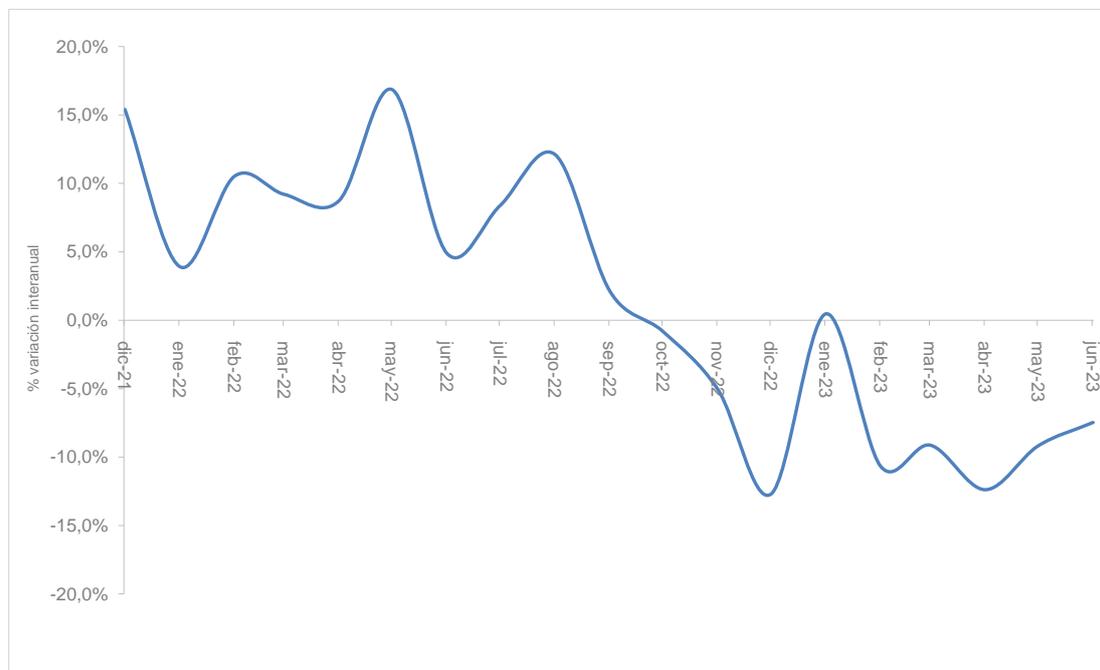
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Noviembre 2021 – Mayo 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En línea con la dinámica del consumo *en bolsa*, el **Índice Construya** extendió en **Junio** su **sendero contractivo, aunque volvió a disminuir su ritmo**. Luego de las bajas del 10,7% de Febrero, del 9,1% de Marzo, del 12,4% en Abril y del 9,2% en Mayo, **en Junio retrocedió un 7,5% interanual, acumulando en lo que va del año una caída del 8,2%**.

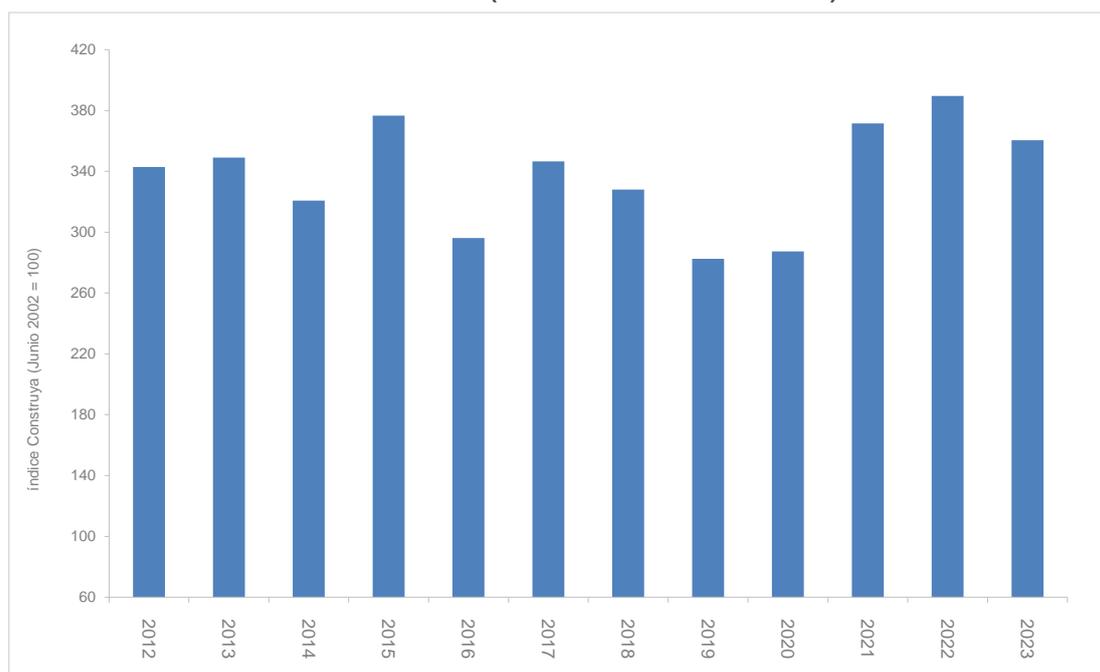
Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2021 - Junio 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Pero además, a diferencia del consumo de Cemento, **el nivel 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.**

Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Junio 2012 / 2023 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En ese sentido, los datos provistos por el INDEC habían mostrado en Mayo datos divergentes. Por un lado, varios insumos -más asociados a etapas finales de obras y a remodelaciones residenciales- que lograron retornar a terreno positivo: *Artículos sanitarios de cerámica, Pisos y revestimientos cerámicos y Placas de yeso*. Del otro lado, **materiales de gran incidencia en obras de mayor porte y/o de infraestructura, como el Asfalto y, sobre todo, Hierro redondo y aceros para la construcción, que aceleraron sensiblemente su ritmo de contracción interanual.**

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Mayo 2020 / 2022 y Febrero 2023 – Mayo 2023 (en %)

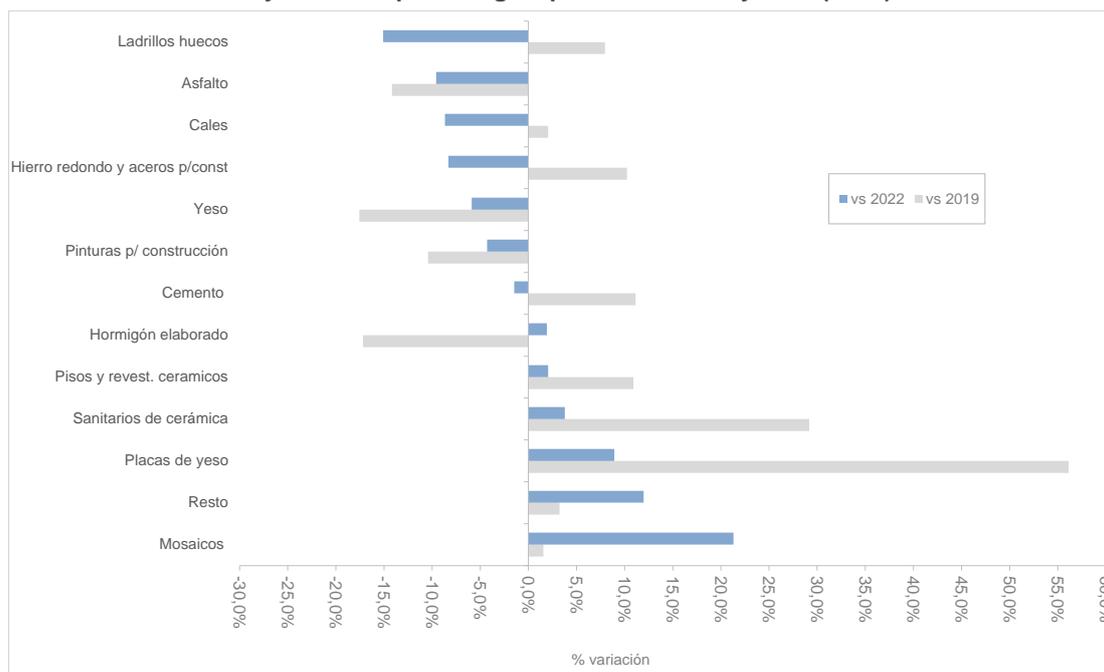
Insumo	may-20	may-21	may-22	feb-23	mar-23	abr-23	may-23
Artículos sanitarios de cerámica	-15,8%	33,7%	10,5%	-23,1%	-25,8%	-24,3%	3,8%
Asfalto	-61,1%	104,7%	19,2%	-13,6%	4,3%	-8,5%	-9,6%
Cales	-4,2%	0,7%	15,8%	-12,5%	-3,8%	-7,2%	-8,7%
Cemento portland	-32,8%	34,8%	24,5%	-4,5%	6,4%	-1,0%	-1,5%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-33,7%	43,1%	26,6%	7,0%	-0,3%	-0,1%	-8,3%
Hormigón elaborado	-86,5%	291,0%	54,5%	5,2%	20,9%	9,1%	1,9%
Ladrillos huecos	-39,0%	91,6%	8,8%	-19,0%	-12,8%	-19,9%	-15,1%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-73,5%	168,0%	18,0%	11,2%	21,6%	26,7%	21,3%
Pinturas para construcción	-27,0%	11,2%	15,3%	-18,3%	2,4%	-4,9%	-4,3%
Pisos y revestimientos cerámicos	-28,5%	51,6%	0,3%	-28,1%	-15,3%	-11,8%	2,1%
Placas de yeso	-9,8%	29,6%	22,6%	-7,5%	2,7%	-1,7%	8,9%
Yeso	-70,6%	131,3%	28,8%	-16,2%	-3,1%	-14,6%	-5,9%
Resto*	-69,6%	152,1%	20,2%	16,2%	18,5%	8,4%	12,0%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Cabe señalar que entre esos insumos que volvieron a terreno positivo, se encuentran algunos de los que mayor crecimiento acumulan respecto a sus valores de pre-pandemia. Del otro lado, **el Asfalto es uno de los insumos que registraron mayores caídas respecto a 2019.**

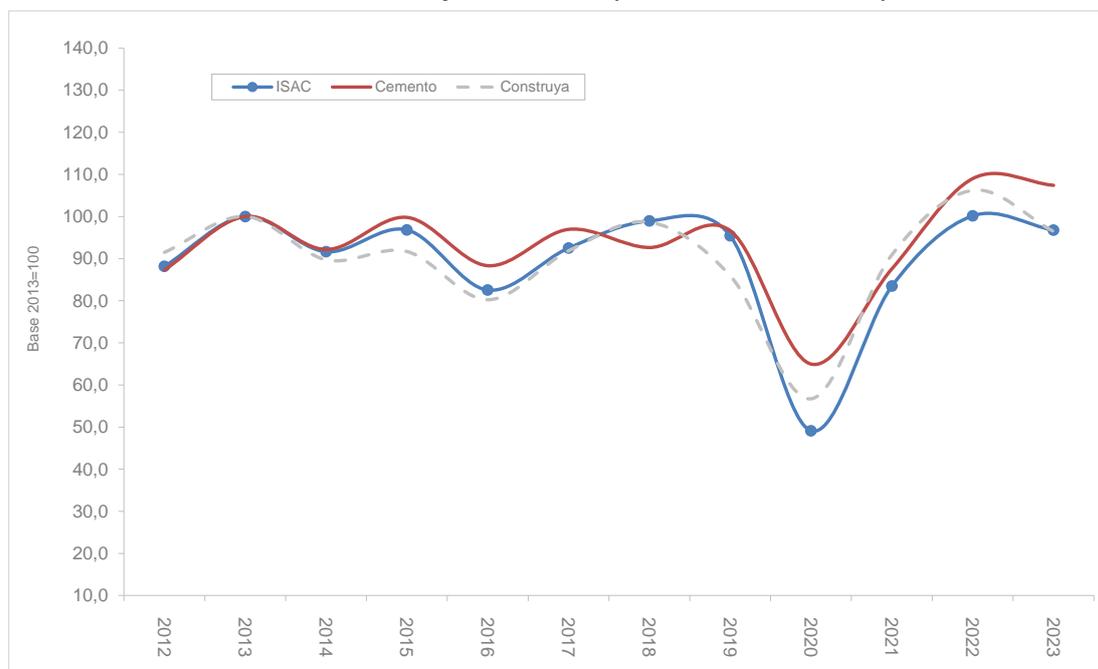
Gráfico VI – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Mayo 2023 respecto a igual período de 2019 y 2022 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El movimiento contrapuesto que en Mayo tuvieron los despachos de los materiales más representativos para la industria, dio como resultado una leve reducción en el ritmo de contracción interanual que evidencia el ISAC, que pasó del -4,6% en Abril al -3,4% en Mayo. Con esta caída, y tomando como base 100 al año 2013, **el ISAC y el Índice Construya se encuentran prácticamente en el mismo nivel (96), mientras que el consumo de cemento se encuentra, en cambio, apreciablemente por encima (107,4).**

Gráfico VII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de Cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Mayo 2012 / 2022 (Índice Base 2013 = 100)



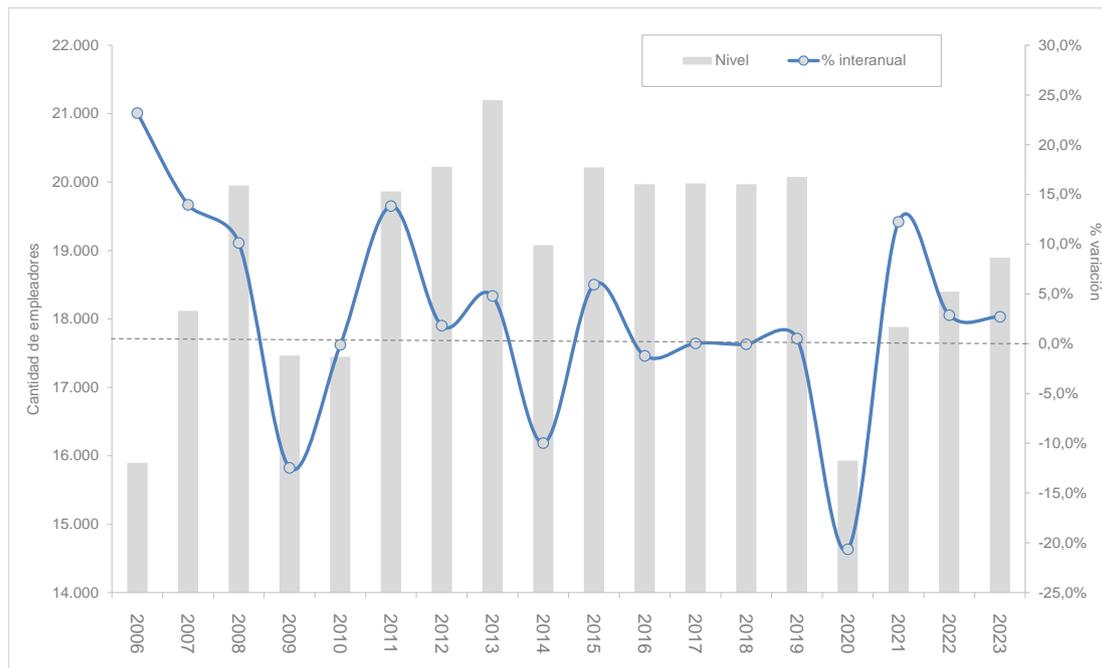
Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC mostraron en Junio un incremento del 2,7% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, lo que supuso una suave desaceleración respecto al mes anterior (3,7%). Por su parte, la cantidad de empleadores ascendió a 18.896 y con excepción del año pico de la pandemia, **representa el registro más bajo desde el 2010 a esta parte**, aunque es superior al de todo el segundo lustro de la primera década de este siglo, salvo el año 2008.

El crecimiento del número de empleadores está siendo fundamentalmente impulsado por las **Restantes jurisdicciones**, pero además se verifica un comportamiento divergente: mientras **ese conglomerado ha más que duplicado su tasa de crecimiento respecto al 2022** (del 3,1% el 6,4%), **las Grandes jurisdicciones han profundizado el proceso de desaceleración** que ya mostraban el año pasado, pasando de crecer un 10,5% en 2021 y un 2,8% en 2022, **para llegar al 0,9% en 2023.**

Gráfico VIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2006 / 2023 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2006 / 2023 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

En términos desagregados, **ascendió a cuatro el número de provincias que quedaron al margen del proceso de crecimiento: Chubut, San Luis, Misiones y Buenos Aires**. Por el contrario, **5 jurisdicciones mostraron tasas de crecimiento interanual de dos dígitos**, siendo lideradas por las del Noroeste argentino, ya que las 3 provincias con mayor ritmo de expansión se encuentran allí: Santiago del Estero, La Rioja y, sobre todo, Catamarca.

Ahora bien, la situación difiere cuando la comparación se realiza con el mismo mes de 2019. Allí casi la mitad (11) de las jurisdicciones la que cuenta hoy con menor cantidad de empleadores, donde **sigue sobresaliendo Mendoza con una merma del 17,4%, seguida por la provincia de Buenos Aires (-14%)**.

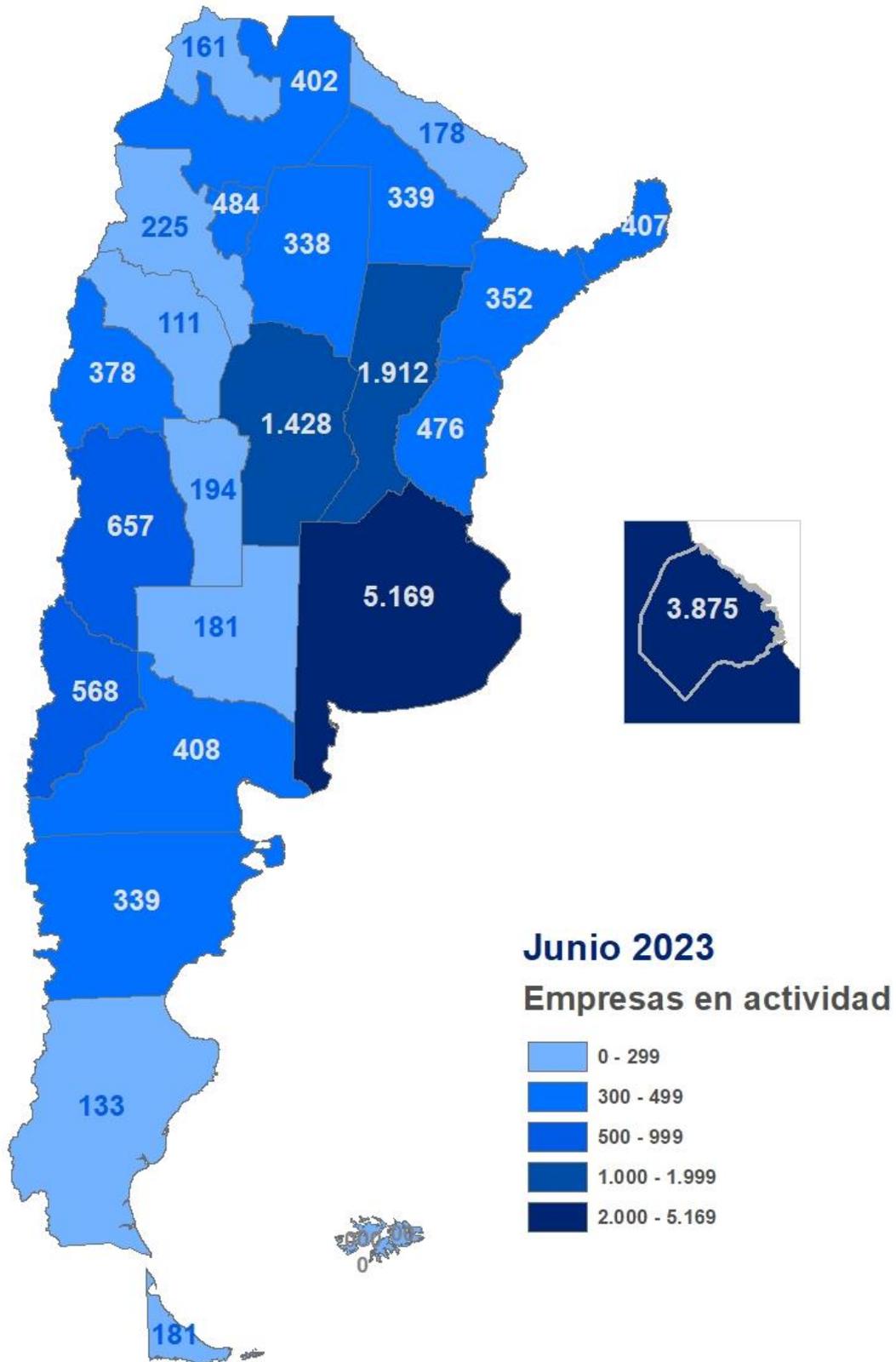
La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores. En comparación con 2019, tiene hoy 842 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.179. Mientras tanto la baja en Mendoza (-138) equivale, siempre en términos absolutos, a poco más de un tercio de la verificada desde ese entonces en la Ciudad de Buenos Aires (-365). Contrariamente, **Catamarca (97) y Santa Fe (89), fueron las provincias más relevantes en materia de incorporación de nuevos empleadores.**

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	jun-23	jun-22	jun-23	jun-22	jun-23	jun-22		jun-23	jun-22
Grandes Jurisd.	11.128	11.078	1.256	1.198	12.384	12.276	0,9%	65,5%	66,7%
Buenos Aires	4.568	4.615	601	577	5.169	5.192	-0,4%	27,4%	28,2%
Cdad. de Bs.As.	3.522	3.520	353	345	3.875	3.865	0,3%	20,5%	21,0%
Córdoba	1.279	1.276	149	135	1.428	1.411	1,2%	7,6%	7,7%
Santa Fe	1.759	1.667	153	141	1.912	1.808	5,8%	10,1%	9,8%
Resto del país	6.093	5.724	419	398	6.512	6.122	6,4%	34,5%	33,3%
Catamarca	224	176	1	0	225	176	27,8%	1,2%	1,0%
Chaco	324	317	15	10	339	327	3,7%	1,8%	1,8%
Chubut	317	334	22	24	339	358	-5,3%	1,8%	1,9%
Corrientes	346	325	6	8	352	333	5,7%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	455	424	21	20	476	444	7,2%	2,5%	2,4%
Formosa	175	168	3	3	178	171	4,1%	0,9%	0,9%
Jujuy	153	143	8	7	161	150	7,3%	0,9%	0,8%
La Pampa	174	154	7	5	181	159	13,8%	1,0%	0,9%
La Rioja	105	90	6	4	111	94	18,1%	0,6%	0,5%
Mendoza	580	542	77	76	657	618	6,3%	3,5%	3,4%
Misiones	394	397	13	14	407	411	-1,0%	2,2%	2,2%
Neuquén	490	437	78	71	568	508	11,8%	3,0%	2,8%
Río Negro	370	354	38	38	408	392	4,1%	2,2%	2,1%
Salta	387	351	15	16	402	367	9,5%	2,1%	2,0%
San Juan	350	334	28	25	378	359	5,3%	2,0%	2,0%
San Luis	181	184	13	15	194	199	-2,5%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	111	105	22	16	133	121	9,9%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	331	284	7	9	338	293	15,4%	1,8%	1,6%
Tierra del Fuego	173	158	8	7	181	165	9,7%	1,0%	0,9%
Tucumán	453	447	31	30	484	477	1,5%	2,6%	2,6%
Total País	17.221	16.802	1.675	1.596	18.896	18.398	2,7%	100,0%	100,0%

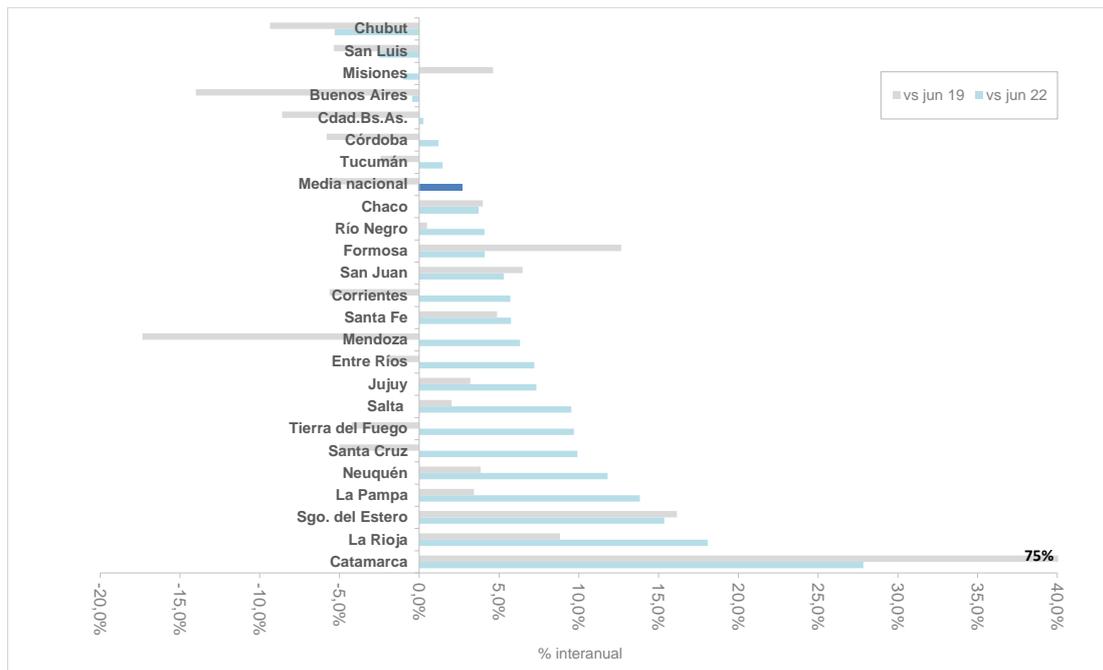
Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Junio de 2023



Fuente: IERIC

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Junio 2023 respecto a igual mes de 2019 y 2022 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, **Otras** 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). Detrás suyo se ubicó *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que de ese modo se consolida como la forma jurídica con mayor preponderancia dentro de la estructura general del universo de empleadores. Del otro lado, tanto *Unipersonales* como *Sociedad de Personas* retrocedieron con relación a un año atrás. En el caso de *Unipersonales*, esto ha generado la pérdida del primer lugar.

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

	jun-23	jun-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2023	Junio 2022
Unipersonales	6.183	6.238	-0,9%	32,7%	33,9%
Sociedades Personas (2)	251	276	-9,1%	1,3%	1,5%
S.A.	4.299	4.233	1,6%	22,8%	23,0%
S.R.L.	6.378	6.159	3,6%	33,8%	33,5%
Otras (3)	1.785	1.492	19,6%	9,4%	8,1%
Total	18.896	18.398	2,7%	100,0%	100,0%

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.

Fuente: IERIC

Por su parte, el análisis por Tipo de Actividad mostró, nuevamente, que ambas tipologías se expandieron, y que, como en Mayo, **fueron las Subcontratistas las que lo hicieron a mayor velocidad, poco menos que duplicando la tasa de crecimiento de Constructoras/contratistas**. Aunque estas últimas fueron, con holgura, las que más contribuyeron al alza general.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Junio 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

	jun-23	jun-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Junio 2023	Junio 2022
Constructoras/Contratistas	17.221	16.802	2,5%	91,1%	91,3%
Subcontratistas	1.675	1.596	4,9%	8,9%	8,7%
Total	18.896	18.398	2,7%	100,0%	100,0%

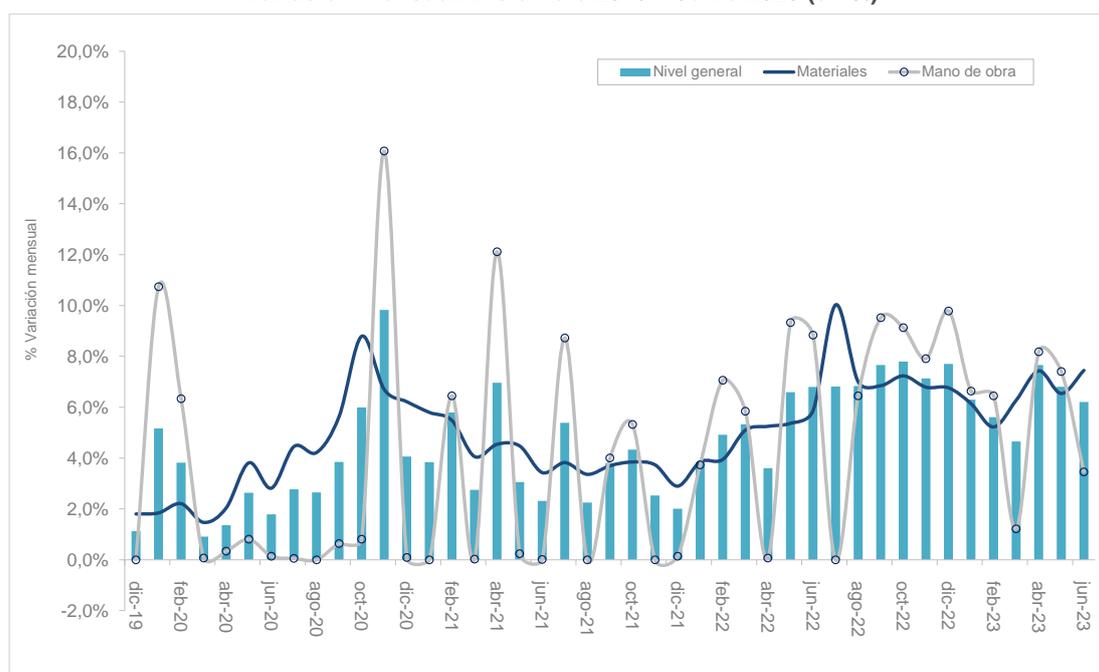
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (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, luego de haber alcanzado un pico del 7,7% en Abril.

No obstante, 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 al 7,5% mensual, su mayor guarismo desde el mes de Julio de 2022.

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2019 – Junio 2023 (en %)

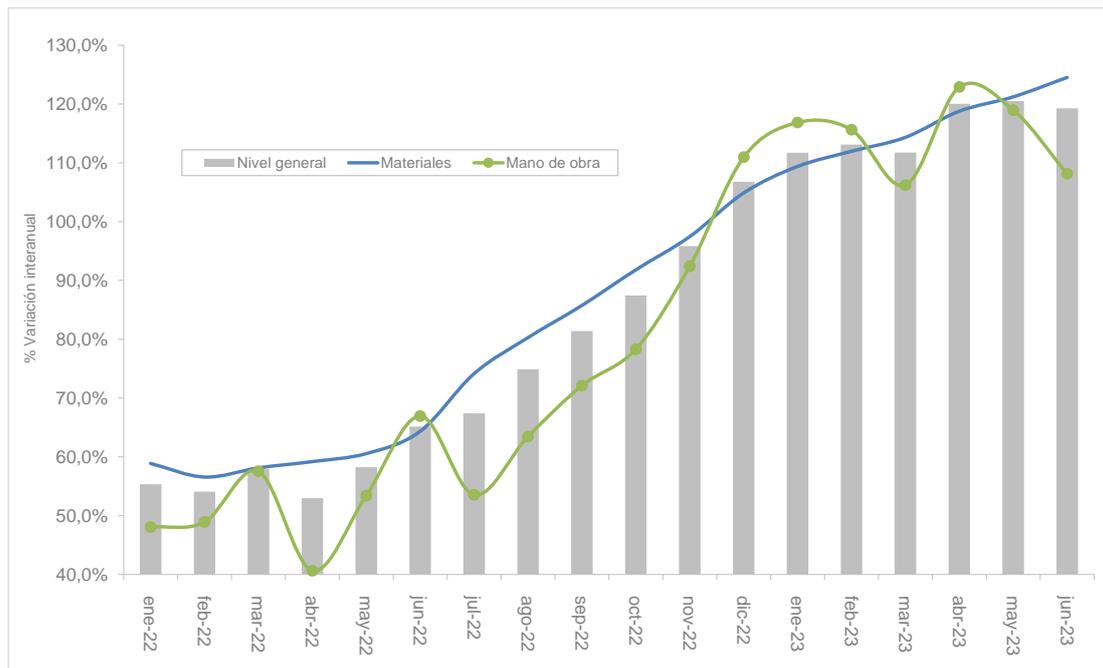


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La aceleración de la dinámica alcista de los costos que tuvo lugar a partir de Mayo de 2022 (momento a partir del cual la tasa de variación mensual pegó un salto para consolidarse por encima del 6% mensual, queda aún más clara cuando se analiza la variación interanual, donde se advierte que **la tasa de hoy en día es poco menos del doble de la que se registraba 12 meses atrás, en particular para los Materiales.**

¹ En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Junio 2023 (en %)

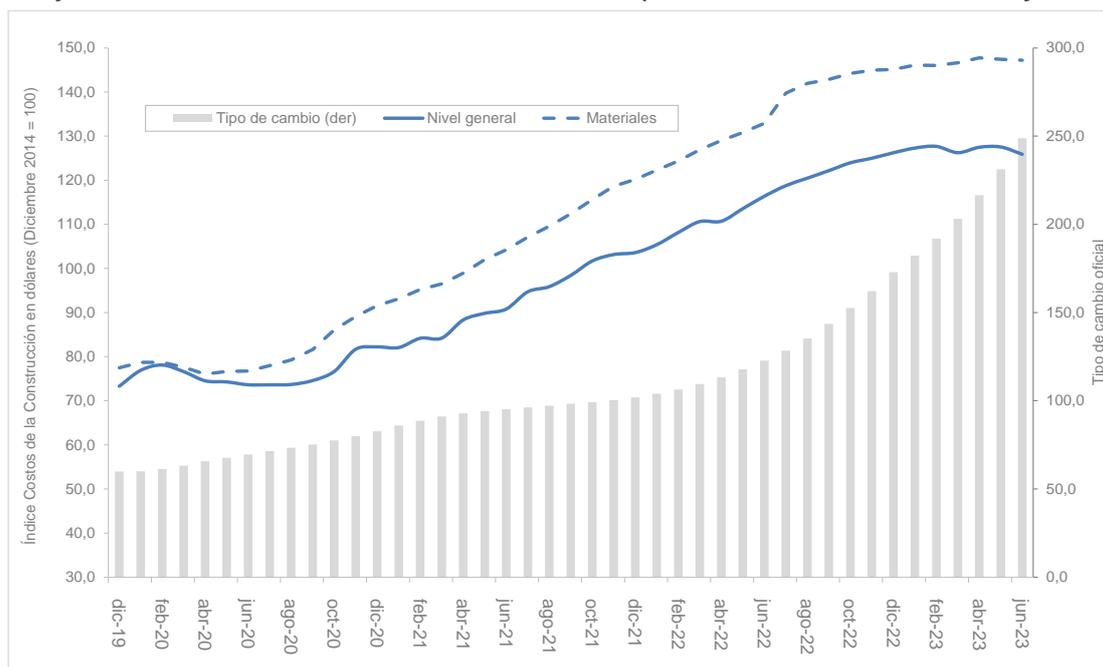


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Ahora bien, un dato significativo en ese contexto es que, en Junio, **los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses experimentaron su mayor caída mensual desde Abril de 2020**. En efecto, la tasa de depreciación del tipo de cambio oficial superó en Junio un nuevo umbral, al ubicarse en el 7,6% -la mayor marca desde Agosto de 2019-; y, gracias a ello, **los costos de construcción medidos en esa moneda descendieron un 1,3% mensual y se ubicaron en su menor nivel desde Noviembre de 2022**.

Aún así, el Nivel General se mantiene un 11,3% por encima del pico de la década pasada, correspondiente a Junio de 2015. Variación que, en el caso de los *Materiales*, ascendió al 41%; mientras que, por el contrario, en el caso de la *Mano de Obra* se observó en ese mismo lapso una baja del 25,1%.

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Diciembre 2019 – Junio 2023 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

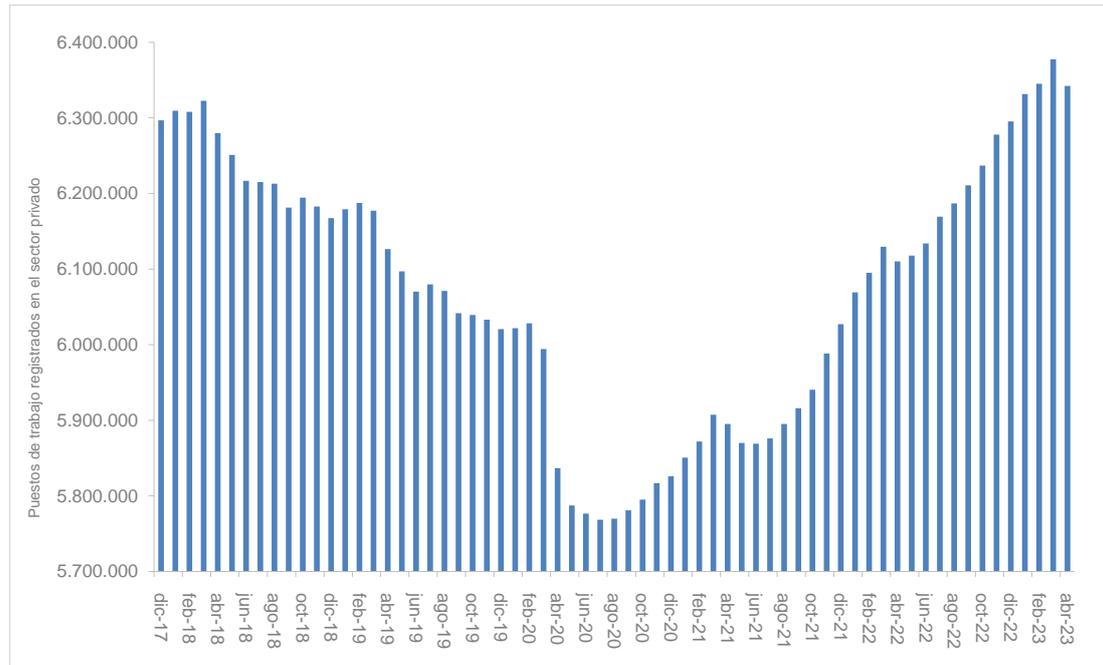


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social mostraron en Abril una **caída de más de 35 mil empleos registrados**. Esta baja presenta una característica estacional, situación que sucedió en todos los meses de Abril durante al menos los últimos 10 años. No obstante ello, cabe apuntar que **la magnitud de la caída fue mayor a la de los dos años anteriores y superior a gran parte del período 2011-2015** (salvo 2012), aunque menor que la de todo el período 2016-2020.

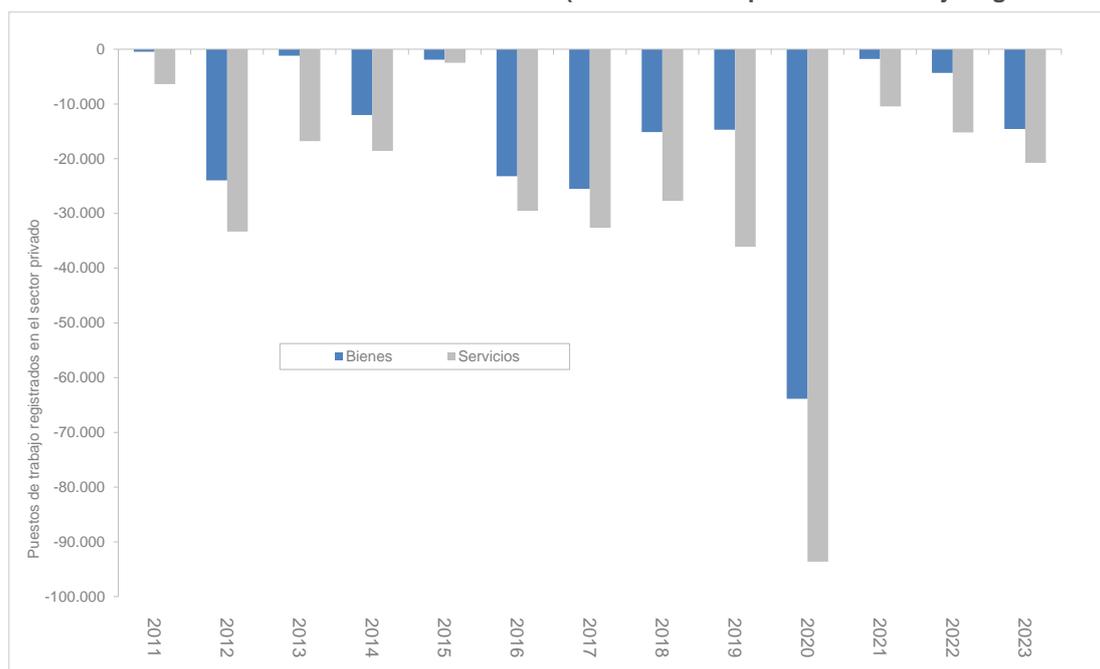
Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2017 – Abril 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La merma de Abril se observó tanto entre los Sectores productores de Bienes como entre los Sectores productores de Servicios, que fueron los que, en términos absolutos, más contribuyeron a la caída con una contracción de 20.751 empleos formales. En ambos casos el descenso fue más pronunciado que en los dos años anteriores, pero mientras que entre los Sectores productores de Bienes la baja fue similar a la de 2018 y 2019, entre los Sectores productores de Servicios fue sensiblemente menor.

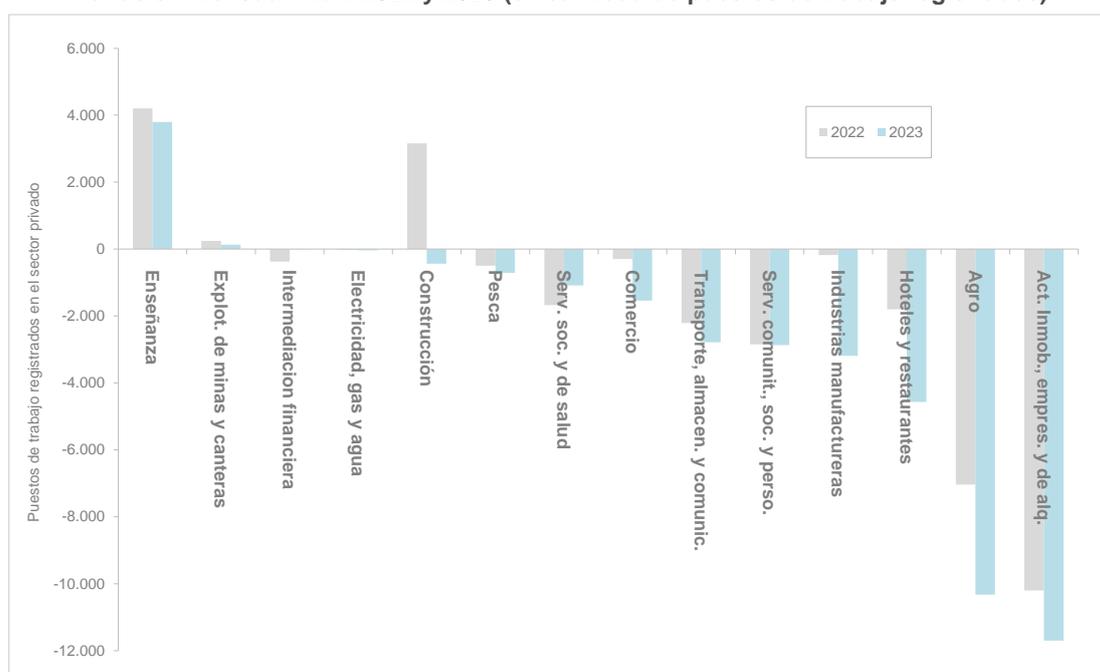
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Abril 2011 / 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector que más contribuyó al incremento de los planteles laborales fue, nuevamente, **Enseñanza**, que sumó poco menos de 4 mil empleos en Abril; y fue, de hecho, el único sector que, junto con *Explotación de minas y canteras*, mostró guarismos positivos. Por el contrario, el sector que más empleos formales perdió fue *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, con poco menos de 12 mil. Sin embargo, los sectores que mayor diferencia mostraron respecto a lo sucedido en Abril de 2022 fueron la **Industria manufacturera** y, sobre todo, la **Construcción**, que fue el único que invirtió el signo de la variación mensual entre un año y otro.

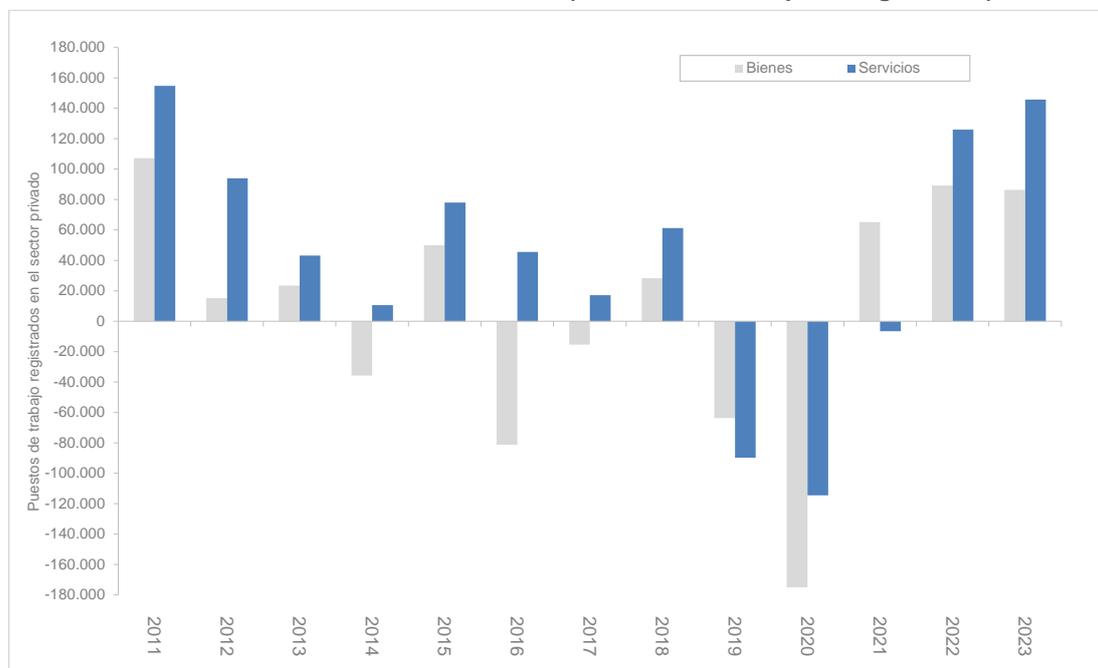
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Abril 2022 y 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

De todos modos, la comparación interanual sigue arrojando signos favorables. **En los últimos 12 meses se incorporaron más de 232 mil empleos formales**, máxima cantidad desde igual mes de 2011 a la fecha. **Ese crecimiento se debió, en primer lugar, a los Sectores productores de Servicios**, que en el último año sumaron 20 empleos formales más que los que había adicionado entre Abril de 2021 y 2022.

Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Abril 2011 / 2023 (en cantidad de empleos registrados)



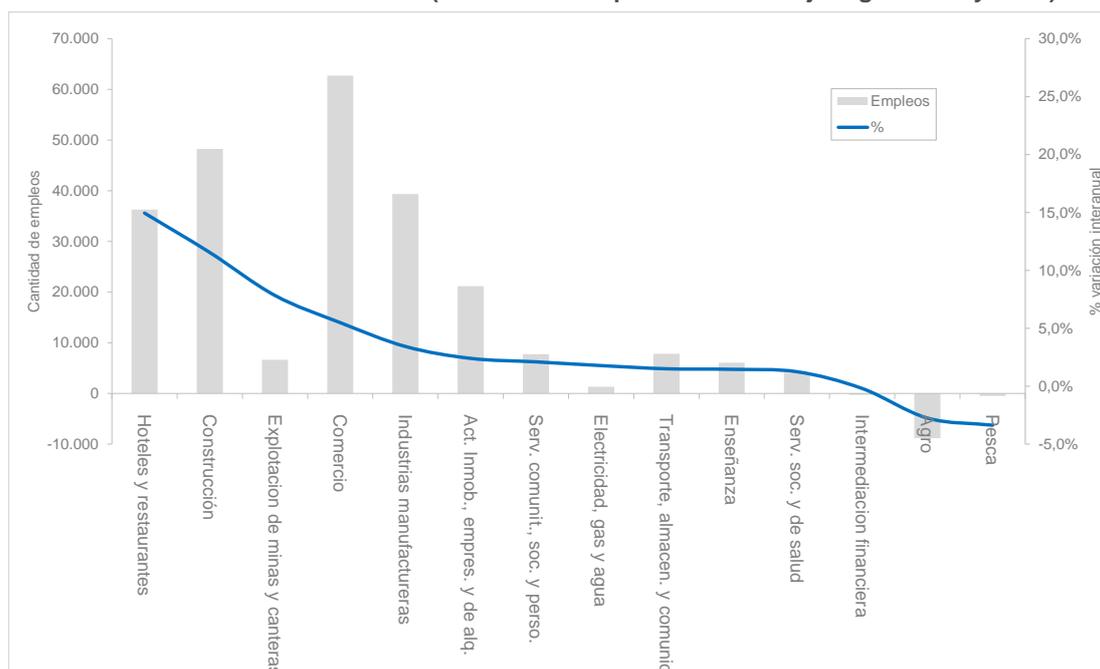
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector que más aportó a ese crecimiento fue el Comercio, que en los últimos 12 meses incorporó 62.714 trabajadores formalizados. Detrás suyo se ubicó la Construcción, que superó a la *Industria manufacturera* (+39.384) y a *Hoteles y restaurantes* (+36.279), que como vemos fue responsable de adicionar en el último año apenas un 8% menos de puestos de trabajo que la *Industria manufacturera*.

Ese orden se modifica cuando el análisis se hace en términos de variaciones porcentuales; allí se advierte que **Hoteles y Restaurantes (15%) y Construcción (11,6%) fueron los más dinámicos**. Y detrás suyo se ubicó otra vez **Explotación de minas y canteras**, donde el empleo se expandió un 7,8%.

Del lado contrario, **la Intermediación financiera, el Agro y la Pesca fueron los únicos sectores que retrocedieron respecto a 12 meses atrás**. El caso del *Agro* fue el más significativo, por cuanto quedó en su nivel más bajo para un mes de Abril, desde, al menos, 2009.

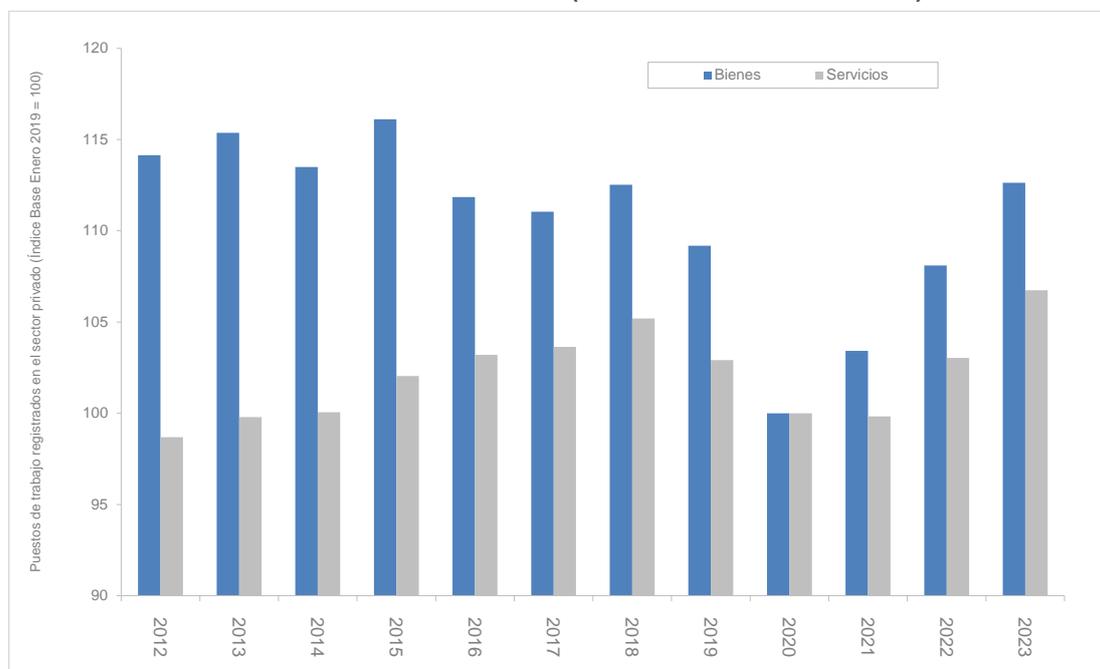
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Abril 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

A su vez, la perspectiva de más largo plazo muestra que **los Sectores productores de Bienes están en un nivel semejante al de 2018**, pero por debajo del período 2012-2015. Por el contrario, **son los Sectores Productores de Servicios los que están llevando el nivel de empleo formal a sus máximos históricos.**

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Abril 2012 / 2023 (Índice Base Enero 2022 = 100)

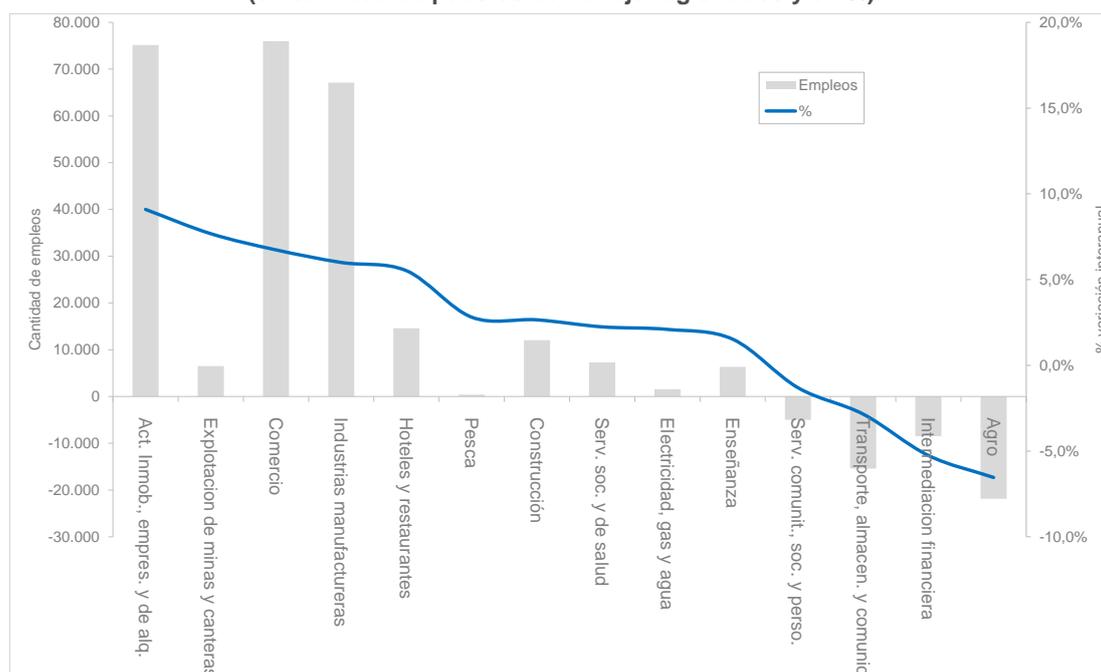


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Por último, la comparación con el último registro previo a la pandemia del COVID-19 muestra un crecimiento generalizado de los niveles de empleo, con excepción de 4 sectores: *Servicios comunitarios, sociales y personales, Transporte, almacenamiento y comunicaciones* y, sobre todo, el *Agro* y la *Intermediación financiera*.

Del otro lado, **Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler** fue el sector que más se expandió en términos porcentuales, y **Comercio** el que más lo hizo en términos absolutos. Explotación de minas y canteras se destacó también por su dinamismo (segundo sector con mayor tasa de crecimiento en ese período 2019-2023), mientras que la *Industria manufacturera* fue el tercer sector con mayor cantidad de nuevos empleos formales y el cuarto en términos de ritmo de crecimiento.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Abril 2023 respecto a igual período de 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

► Situación Laboral en la Construcción a Mayo 2023²

El empleo agregado en la Construcción

Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **el empleo en la Industria de la Construcción se ubicó en los 444.645 puestos de trabajo registrados en Mayo**. Pese a que esta cifra significó una leve recuperación (0,1% mensual) frente a la caída verificada en el mes precedente, el incremento no fue suficiente para alcanzar el nivel observado en Marzo último.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Mayo 2022 - 2023 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2022					
Mayo	390.528	92.281	58.613	20,0%	64,1%
Junio	397.705	138.736	83.525	19,7%	78,7%
Julio	400.983	96.828	58.588	17,9%	55,6%
Agosto	408.470	107.017	60.966	13,1%	56,8%
Septiembre	416.457	114.559	66.480	15,3%	67,8%
Octubre	421.267	125.408	87.774	16,6%	83,7%
Noviembre	428.302	138.091	87.140	16,6%	97,2%
Diciembre	422.994	202.861	121.122	17,1%	104,0%
2023					
Enero	423.702	154.497	92.236	17,1%	120,8%
Febrero	430.752	151.762	104.706	15,5%	107,5%
Marzo	446.357	178.215	121.749	16,0%	111,8%
Abril	444.028	187.705	133.599	14,9%	127,4%
Mayo	444.645	206.549	130.867	13,9%	123,8%
% Var. Ene - May '09	-10,3%	15,6%	16,0%	-	-
% Var. Ene - May '10	-2,4%	19,9%	24,0%	-	-
% Var. Ene - May '11	8,9%	39,7%	54,2%	-	-
% Var. Ene - May '12	-0,7%	26,9%	16,9%	-	-
% Var. Ene - May '13	-3,5%	27,2%	-5,4%	-	-
% Var. Ene - May '14	-2,8%	14,6%	-5,4%	-	-
% Var. Ene - May '15	4,4%	29,2%	27,2%	-	-
% Var. Ene - May '16	-7,3%	25,5%	23,5%	-	-
% Var. Ene - May '17	5,3%	47,4%	44,9%	-	-
% Var. Ene - May '18	7,9%	27,6%	28,1%	-	-
% Var. Ene - May '19	-1,2%	40,9%	45,0%	-	-
% Var. Ene - May '20	-25,7%	45,2%	38,2%	-	-
% Var. Ene - May '21	2,6%	38,0%	98,3%	-	-
% Var. Ene - May '22	20,0%	53,3%	66,8%	-	-
% Var. Ene - May '23	15,4%	118,5%	125,4%	-	-

Nota: La información correspondiente a Mayo es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

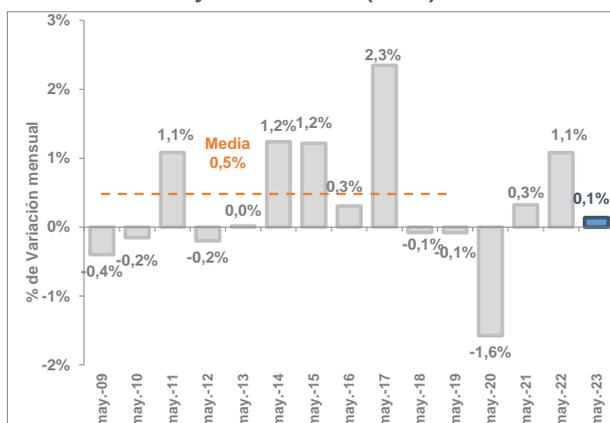
Aunque esta tímida recuperación mensual resulte poco significativa en perspectiva histórica (ver Gráfico I), lo cierto es que en términos de nivel el empleo sectorial continúa caracterizando una coyuntura destacable. Como se ilustra en el Gráfico II, **la cantidad de puestos de trabajo registrados fue la más elevada para este mes de la serie iniciada en 2008 y superó en 9,9% al promedio correspondiente a los meses de Mayo del periodo 2009 – 2019.**

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo

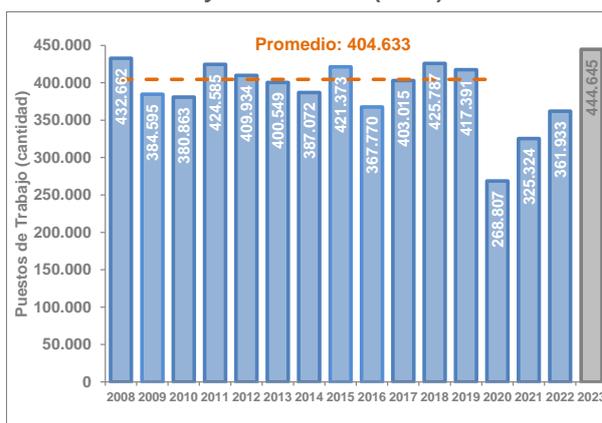
² La información correspondiente al mes de Mayo es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

registrados. Variación mensual.
Mayo 2009 - 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

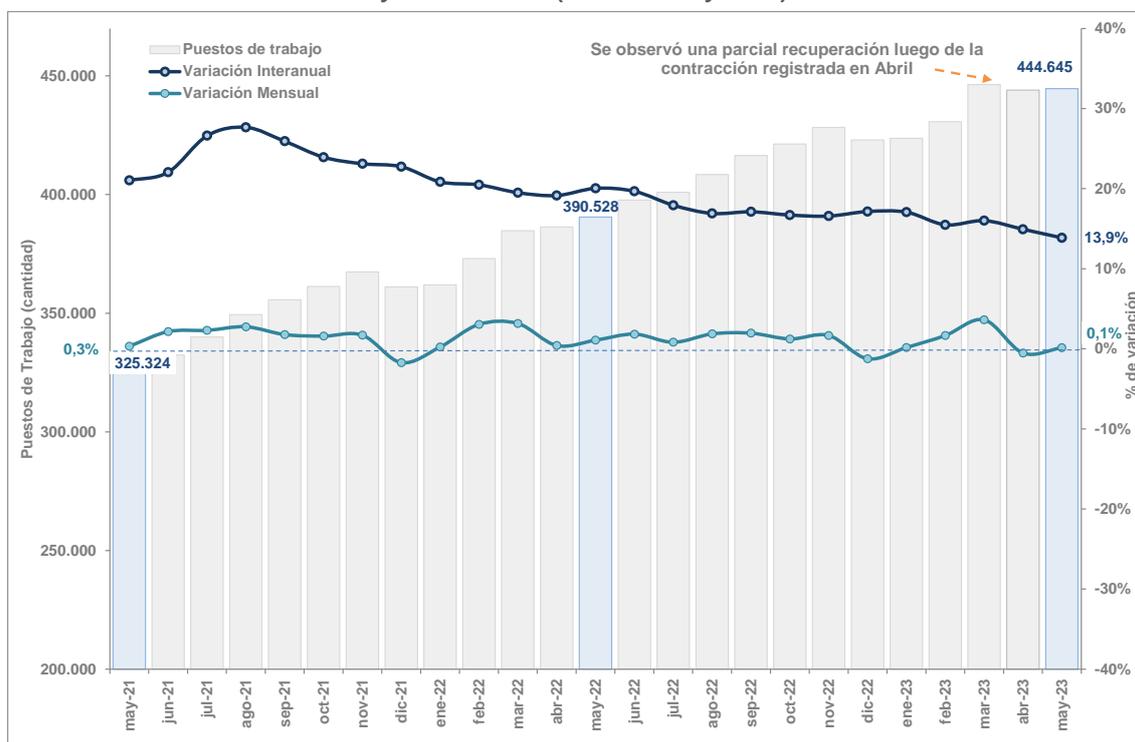
registrados. Nivel mensual.
Mayo 2008 / 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En lo que refiere a la comparativa interanual, en línea con la tendencia observada en los últimos meses, se verificó una nueva desaceleración en el ritmo de crecimiento de la ocupación sectorial, marcando así una **tasa del 13,9%** (1 punto porcentual menos que en Abril). Aun así, supone un incremento destacable, que completa **una seguidilla de 26 meses consecutivos con tasas de crecimiento interanual superior a los dos dígitos** (ver Gráfico III).

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual.
Mayo 2021 – 2023 (en cantidad y en %)

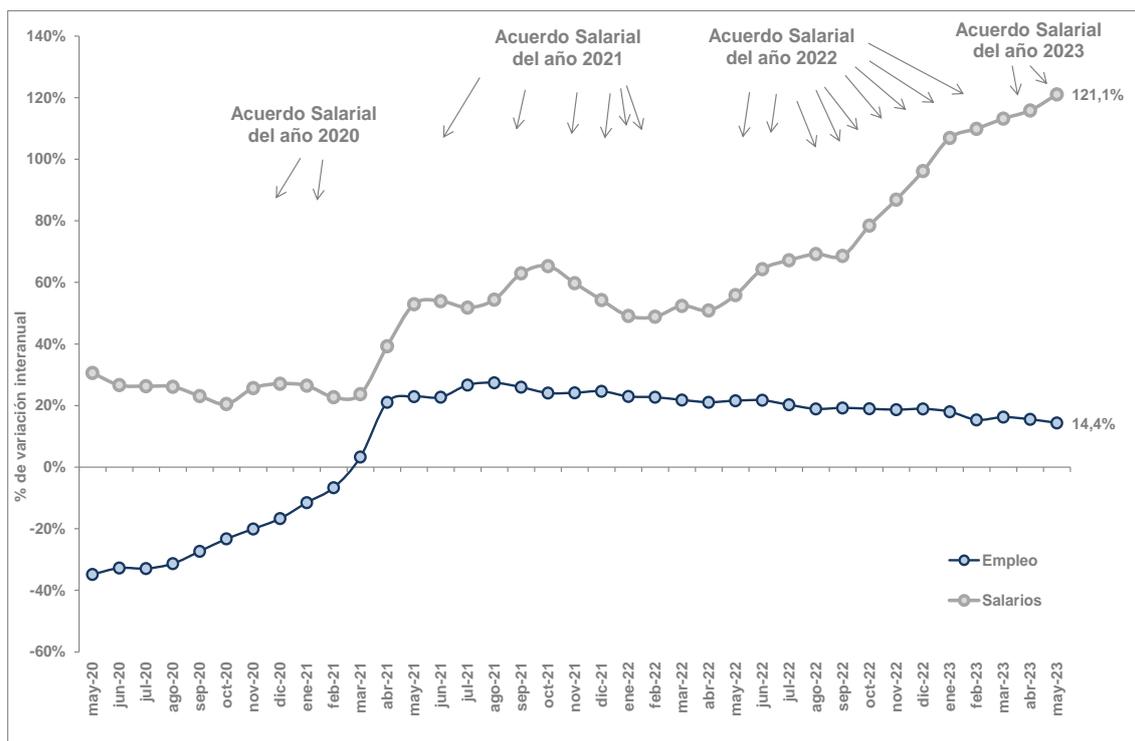


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Por su parte, la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados se vio impulsada debido al aumento en los Básicos de Convenio del Acuerdo Salarial del año corriente. **En el mes de Mayo se alcanzó un salario promedio de \$206.549**, registro que significó un **ritmo de expansión del 123, 8% interanual**, resultando en el segundo mayor incremento de los salarios nominales del 2023.

Esta dinámica se refuerza cuando se analiza la tasa de crecimiento en el promedio de los últimos tres meses que, como se ilustra en el Gráfico IV, presenta 8 períodos consecutivos de aceleración. Para más detalles consultar la sección *El salario en la construcción*.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos tres meses. Mayo 2020 - 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Empleo por tamaño de empresa

La leve recuperación del empleo sectorial no se vio acompañada por el indicador de tamaño medio de las empresas constructoras. De hecho, **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.** Así, 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.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo 2023 (en cantidad, en pesos y en %)

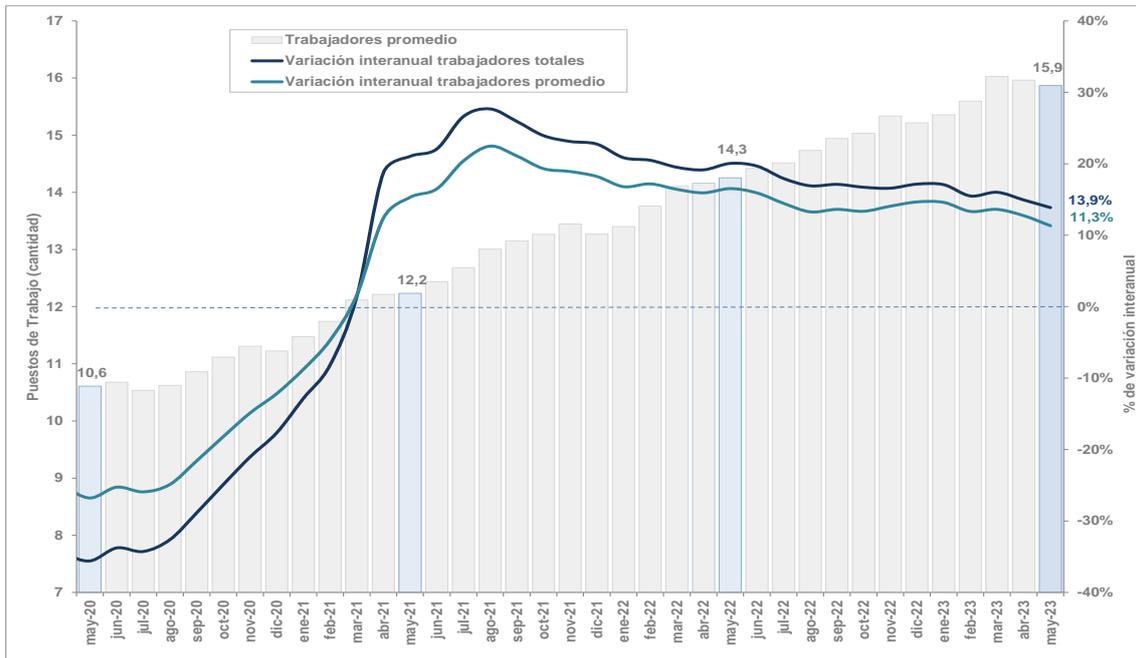
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	59.210	159.030,8	72,8%	2,9	13,3%	-0,6%	-0,9%
10 a 19 Empl.	44.867	160.837,5	11,9%	13,4	10,1%	-0,6%	2,3%
20 a 49 Empl.	75.532	174.115,6	9,0%	30,0	17,0%	-1,1%	4,7%
50 a 79 Empl.	46.901	196.615,1	2,7%	61,4	10,5%	5,0%	6,9%
80 a 99 Empl.	21.932	199.012,6	0,9%	237,5	4,9%	0,4%	6,9%
100 a 199 Empl.	62.534	212.136,2	1,6%	237,5	14,1%	-2,5%	6,9%
200 a 299 Empl.	31.710	233.356,7	0,5%	237,5	7,1%	-1,4%	14,4%
300 a 499 Empl.	38.531	241.874,4	0,4%	385,8	8,7%	-2,6%	17,7%
500 o Más Empl.	63.426	302.968,7	0,2%	991,0	14,3%	4,8%	72,2%
Total	444.645	206.548,6	100,0%	15,9	100,0%	0,1%	13,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se ilustra en el Gráfico V, **la de Mayo marca la segunda disminución consecutiva para este indicador** luego de cuatro meses de crecimiento sostenido. Aun así, pese a ubicarse por debajo del récord histórico alcanzado en el mes de Marzo, el nivel se mantuvo por encima del verificado en Febrero último. Asimismo, **se observa un comportamiento sincrónico en términos interanuales entre el empleo**

agregado y el empleo promedio, caracterizado por una desaceleración del ritmo de crecimiento, imprimiendo así tasas del 13,9% y 11,3%, respectivamente.

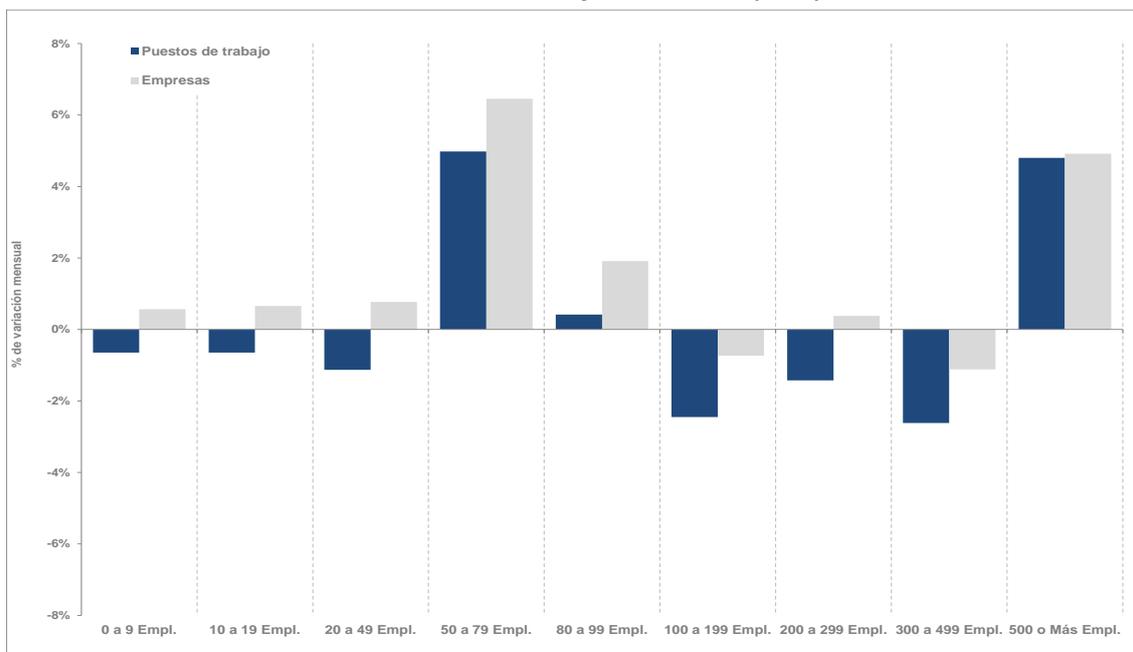
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Mayo 2020 – 2023 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se ilustra en el Gráfico VI la dinámica de los diversos segmentos de empresas, por su parte, se encontró dominada por el desplazamiento de firmas entre segmentos, **siendo el ingreso de nuevos empleadores a la franja de las grandes empresas constructoras (aquellas de plantel igual o superior a los 500 trabajadores registrados) el hecho más destacable.**

Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Mayo 2022 - 2023 (en %)



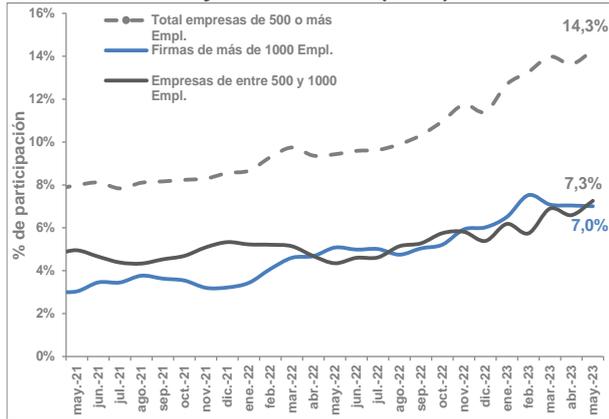
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A partir de este crecimiento de los planteles de empresas de mediano porte, y su consecuente desplazamiento hacia un segmento de mayor tamaño relativo, **en Mayo se alcanzó un nuevo récord en lo que hace a la cantidad de empleadores que cuentan con 500 o más trabajadores.** Por su parte esto llevó

a la recuperación de **la participación de las grandes constructoras en la estructura del empleo registrado, que se ubicó en el 14,3%** logrando así un nuevo máximo para la serie histórica al superar la marca correspondiente a Marzo último.

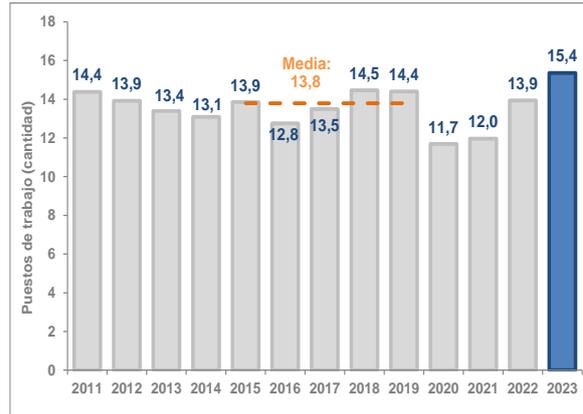
Tal como se observa en el Gráfico VIII, la dinámica del indicador de empleo medio continuó con su buena performance, posicionándose en un nivel de **15,4 trabajadores por firma constructora para el acumulado hasta el quinto mes del corriente año**, lo que significa un 11,6% superior al promedio correspondiente a los años 2015 – 2019.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Mayo 2021 – 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel mensual. Acumulado a Mayo 2011 / 2023 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La situación del empleo sectorial por provincia

En el mes de Mayo el comportamiento de las **Grandes Jurisdicciones** constituyó el principal factor que favoreció la parcial recuperación del empleo a nivel general. Esta dinámica contrastó con la tendencia negativa del *Resto del país* que, en su mayor parte, se sumó a las verificadas en el mes precedente.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Diciembre 2022 - Mayo 2023 (cantidad y en % de variación)

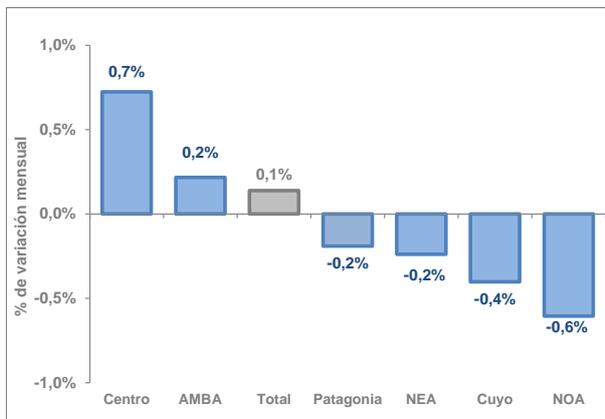
Provincia	Diciembre 2022	Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	Mayo 2023	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.905	73.863	77.137	77.634	75.736	76.043	0,4%	11,5%	13,4%
Buenos Aires	115.176	116.446	116.604	121.883	121.135	121.947	0,7%	11,7%	11,2%
GBA	75.644	76.535	76.976	80.647	80.211	80.243	0,0%	13,5%	13,1%
Resto Bs. As.	39.532	39.911	39.628	41.236	40.924	41.704	1,9%	8,2%	7,7%
Catamarca	5.353	5.304	5.514	5.777	6.082	6.302	3,6%	46,2%	55,0%
Chaco	8.252	7.860	8.482	9.167	9.368	9.424	0,6%	31,1%	36,1%
Chubut	8.494	8.308	8.463	8.530	8.525	8.467	-0,7%	3,9%	5,4%
Córdoba	31.866	30.365	30.592	31.772	31.659	31.772	0,4%	7,5%	11,3%
Corrientes	5.942	5.857	6.207	6.547	6.631	6.606	-0,4%	21,0%	25,9%
Entre Ríos	8.056	7.963	8.032	8.159	8.164	8.286	1,5%	8,4%	12,3%
Formosa	6.974	6.502	6.682	6.928	6.747	6.593	-2,3%	7,7%	21,5%
Jujuy	5.370	5.035	5.184	5.378	5.236	5.108	-2,4%	14,6%	17,1%
La Pampa	3.382	3.480	3.611	3.783	3.779	3.680	-2,6%	31,4%	34,5%
La Rioja	2.769	2.411	2.653	2.793	2.825	2.745	-2,8%	24,3%	29,1%
Mendoza	12.900	12.813	12.883	13.349	13.592	13.556	-0,3%	21,3%	27,2%
Misiones	9.446	9.010	8.954	9.953	9.641	9.687	0,5%	7,9%	11,4%
Neuquén	18.204	19.184	20.138	21.495	22.170	22.390	1,0%	49,5%	41,7%
Río Negro	7.059	7.116	7.282	7.297	7.264	7.205	-0,8%	-0,4%	-1,4%
Salta	11.308	11.454	11.346	12.005	12.158	12.364	1,7%	40,5%	45,7%
San Juan	11.274	11.534	11.702	12.347	12.203	12.258	0,5%	17,7%	15,8%
San Luis	4.412	4.311	4.238	4.453	4.583	4.510	-1,6%	15,8%	20,4%
Santa Cruz	5.587	5.418	5.463	5.772	5.782	5.844	1,1%	9,7%	9,4%
Santa Fe	38.989	39.387	39.264	40.377	40.121	39.981	-0,3%	6,9%	7,3%
Sgo. del Estero	10.213	10.265	10.329	10.599	10.473	10.211	-2,5%	8,0%	16,8%
Tierra del Fuego	2.283	2.267	2.497	2.628	2.555	2.394	-6,3%	29,7%	32,9%
Tucumán	10.186	9.992	10.022	9.982	9.709	9.409	-3,1%	4,0%	10,9%
Sin Asignar	7.594	7.557	7.473	7.749	7.890	7.862	-0,3%	16,9%	25,0%
Total	422.994	423.702	430.752	446.357	444.028	444.645	0,1%	13,9%	15,4%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En el Gráfico IX es posible observar la distribución de las regiones según su evolución respecto a Abril último, **destacándose el Centro y el Área Metropolitana de Buenos Aires que 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. Así a nivel de *Grandes jurisdicciones*, **la provincia de Santa Fe escapó a la tendencia de crecimiento exhibiendo una nueva contracción en su volumen de ocupación**. Tal como exhibe el Gráfico X, **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%**.

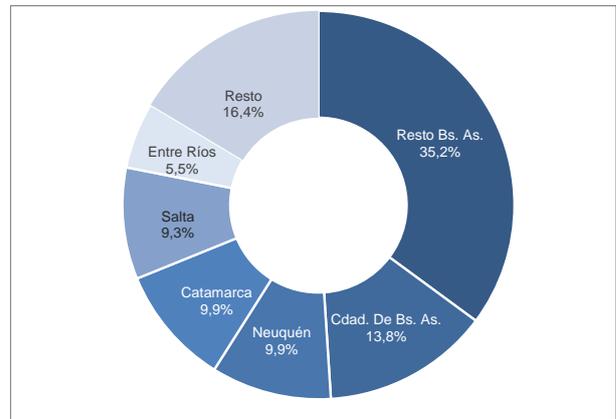
Distinta fue la situación en el Noroeste Argentino, región que resultó ser la de peor performance relativa (-0,6%), pese a la expansión comentada en la provincia de Salta.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual Mayo 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

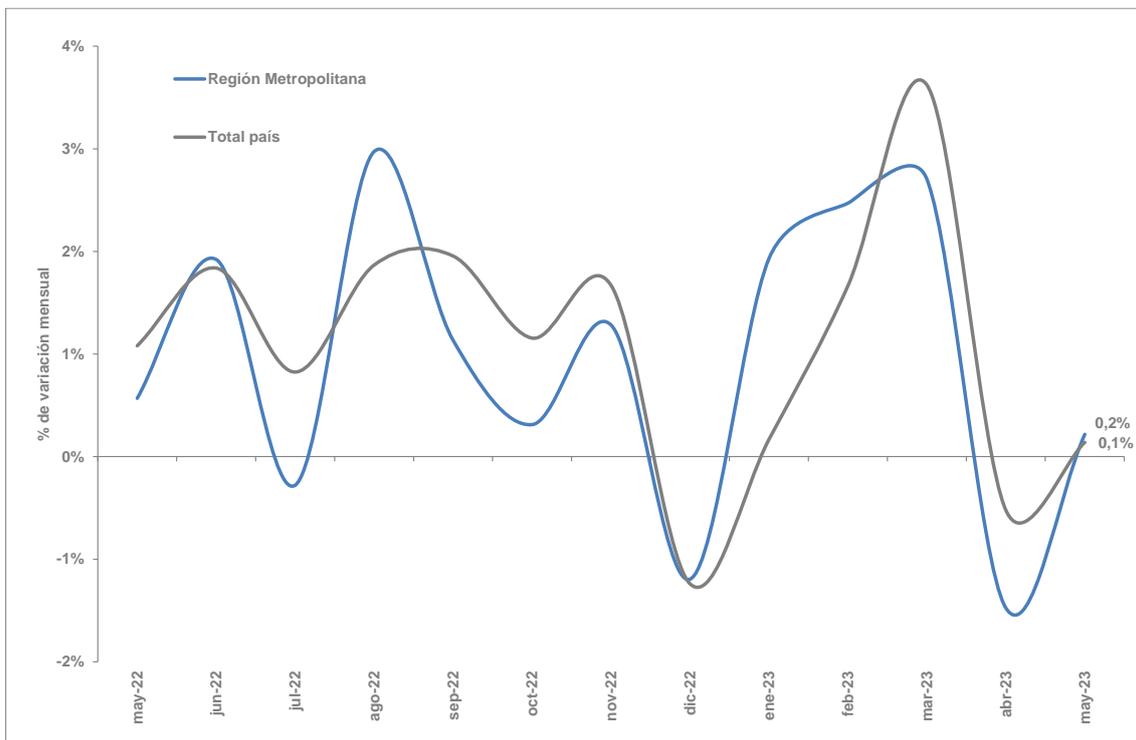
Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en el crecimiento bruto. Mayo 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Dentro de este contexto, en el mes de Mayo, el comportamiento del Área Metropolitana evidenció un retorno a la dinámica observada en el inicio del corriente año. De esta manera, **el incremento mensual se ubicó levemente por encima del correspondiente al total del país** (ver Gráfico XI).

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Región Metropolitana y total país. Variación mensual. Mayo 2022 - 2023 (en %)

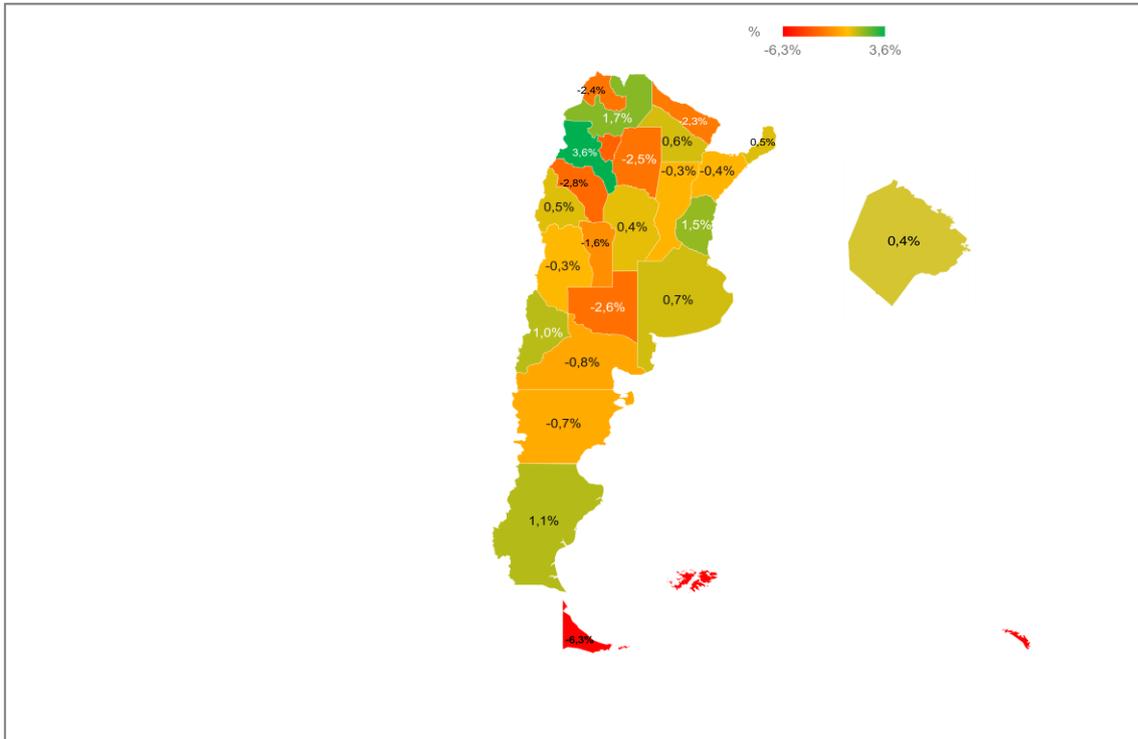


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El Gráfico XII da cuenta de la actual coyuntura, distinguida por cierta interrupción en la tendencia de expansión observada hasta el momento para las provincias que integran el *Resto del país*. Así, **12 de las 14 jurisdicciones que componen el mencionado sector, acusaron una merma en la cantidad de puestos de trabajo registrados**, siendo Tierra del Fuego la provincia que no sólo mostró la caída de mayor profundidad (-6,3%) 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, seguido de Salta (1,7%) y Entre Ríos (1,5%), afirmando su dinámica alcista del mes anterior.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Mayo 2023 (en %)



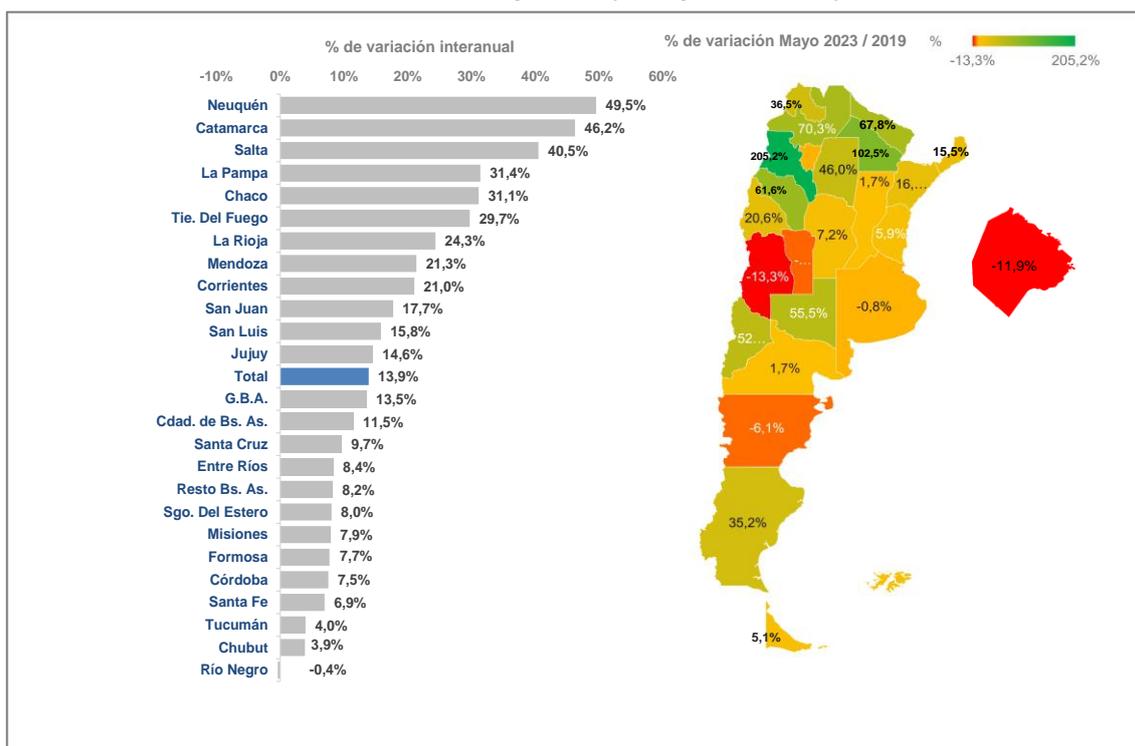
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En términos de la comparativa interanual, la provincia de Neuquén se mantiene como líder del proceso de crecimiento del empleo formal con una tasa del 49,5%, seguida por Catamarca (46,2%) donde, tal como se comentó en la edición pasada del presente Informe, el sensible crecimiento de la ocupación se encuentra impulsado por proyectos de minería y obras viales llevados a cabo en la provincia.

Luego se ubicó la provincia de Salta con una tasa de expansión del 40,5% respecto a Mayo de 2022. Por otro lado, Río Negro exhibió una cantidad de trabajadores registrados inferior a un año atrás, evidenciando una baja del 0,4%, lo que convierte al mes bajo análisis en el octavo periodo consecutivo en el cual ese distrito es el único del país en mostrar una dinámica interanual negativa (ver Gráfico XIII).

El contraste con el escenario previo a la emergencia de la pandemia ilustra la intensidad de la recuperación de la actividad sectorial, así como también las divergencias de ese proceso a nivel territorial. Así, a nivel nacional el volumen de ocupación resultó 6,5% superior al observado en igual mes de 2019, en una trayectoria de expansión impulsada por los distritos del Resto del país, entre los cuales igual comparativa arroja un crecimiento del 25,7% mientras que entre las Grandes jurisdicciones el volumen de ocupación en Mayo 2023 resultó 3,1% inferior al de igual mes de 2019.

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual y con relación a Mayo 2019 (en % y en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El salario en la Construcción

La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Mayo se ubicó en los \$206.548,6, exhibiendo así un nuevo incremento mensual impulsado por el impacto de los Básicos de Convenio. Al extender el punto de comparación con igual mes del año anterior, se observó un alza del 123,8% interanual, lo que significó una desaceleración de 2,9 puntos porcentuales respecto a la tasa de Abril último.

La evolución reciente de las remuneraciones nominales medias puede observarse en el Gráfico XIV. A partir del mes de Agosto del 2022 se puede distinguir una trayectoria alcista marcada por los cinco aumentos de los Básicos de Convenio consecutivos, interrumpidos por el pago correspondiente al medio aguinaldo. Esta aceleración del ritmo de crecimiento culminó en Enero del 2023, en donde se alcanzó una destacable tasa de incremento interanual. Luego, la tasa mencionada fue superada tras haber registrado una pequeña desaceleración en el mes de Febrero, llegando a marcar un nuevo récord en el mes de Abril. Finalmente, en el mes bajo análisis se observa una leve desaceleración que de igual manera se mantiene por encima del récord de Enero último.

La tendencia de mediano plazo, ilustrada a partir de la media para los últimos 12 meses, permite entender la dinámica salarial en esta coyuntura. Este indicador continúa su tendencia expansiva, completando así 10 períodos de aceleración continua y culminando en un ritmo de crecimiento del 98,9% interanual en Mayo de 2023.

En esto cabe destacar que, como ya se mencionara en ediciones anteriores, en Abril se celebró el primer acuerdo paritario del año 2023 (homologado por RESOL-2023-646-APN-ST#MT) que establece tres tramos de incrementos sobre los Básicos de Convenio. El primero resultó aplicable en el mes de Abril y alcanzó al 10%, el segundo aplicable en el mes de Mayo bajo análisis del 18% y el tercero correspondiente a Junio del 22%, en todos los casos con relación a los salarios básicos vigentes al 31 de Marzo 2023.

Un nuevo acuerdo firmado el 22 de Junio y homologado por RES-2023-1299-APN-ST#MT del 07 de Julio estableció una gratificación extraordinaria no remunerativa para el mes de Junio equivalente al 23% de los salarios correspondientes al mes de Abril de 2023. A partir de Julio la gratificación extraordinaria no remunerativa del 23% pasará a ser remunerativa. Se estableció además una gratificación extraordinaria no remunerativa adicional equivalente al 2% con los salarios del mes de Junio, tomando como base el mes de

Por otro lado, haciendo foco en la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, el crecimiento se presenta como un hecho generalizado tanto a nivel intermensual como bajo la comparativa interanual. En este contexto, **se destaca el segmento de 500 o más empleados con una tasa del 16,6% respecto a Abril último y del 113,6% en términos interanuales.**

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Diciembre 2022 – Mayo 2023 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Diciembre 2022	Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	Mayo 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	158.969,4	121.436,7	125.368,1	135.770,0	143.436,4	159.030,8	10,9%	118,9%
10 a 19 Empl.	160.321,5	123.129,9	122.108,7	138.502,8	144.385,5	160.837,5	11,4%	122,7%
20 a 49 Empl.	171.789,2	131.508,8	130.456,4	149.238,9	154.671,8	174.115,6	12,6%	119,6%
50 a 79 Empl.	194.598,6	149.619,4	144.905,7	169.732,8	177.463,8	196.615,1	10,8%	122,1%
80 a 99 Empl.	193.517,6	144.651,0	142.635,0	163.498,1	174.246,7	199.012,6	14,2%	126,1%
100 a 199 Empl.	205.020,4	157.861,9	153.267,4	178.222,7	191.632,6	212.136,2	10,7%	130,7%
200 a 299 Empl.	226.448,0	171.292,7	167.049,2	198.975,5	206.323,1	233.356,7	13,1%	114,3%
300 a 499 Empl.	238.767,0	184.226,0	180.650,0	210.277,4	221.360,2	241.874,4	9,3%	118,0%
500 o Más Empl.	295.865,8	218.242,8	201.421,6	253.671,0	259.759,0	302.968,7	16,6%	113,6%
Total	202.861,1	154.497,0	151.762,4	178.214,5	187.704,5	206.548,6	10,0%	123,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A nivel territorial la pauta salarial determinó un escenario mayoritariamente positivo, siendo **Santiago del Estero la provincia con el mayor crecimiento (18,2%)**. En lo que refiere a la comparativa interanual, **las tasas superaron la barrera del 100% de crecimiento a lo largo de todo el país.**

Cabe destacar que **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%)**, pese a haber sido esta la única jurisdicción con comportamiento negativo mensual. Tal como se ha visto en ediciones previas del presente Informe, la tercera provincia mencionada se mantiene por segundo mes consecutivo integrando los mejores registros en lo que hace al proceso de crecimiento de las remuneraciones laborales.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Mayo 2023 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	76.043	194.907,6	17,1%	0,4%	11,5%	8,6%	116,9%	114,1%
Buenos Aires	121.947	207.226,3	27,4%	0,7%	11,7%	11,4%	123,0%	116,0%
GBA	80.243	194.144,6	18,0%	0,0%	13,5%	11,9%	120,4%	114,6%
Resto Bs. As.	41.704	232.396,6	9,4%	1,9%	31,1%	11,9%	128,1%	119,2%
Catamarca	6.302	254.406,3	1,4%	3,6%	31,1%	14,1%	142,6%	146,3%
Chaco	9.424	165.744,3	2,1%	0,6%	31,1%	9,4%	111,1%	102,8%
Chubut	8.467	287.724,1	1,9%	-0,7%	3,9%	9,2%	114,4%	110,3%
Córdoba	31.772	180.649,5	7,1%	0,4%	7,5%	10,6%	131,0%	126,7%
Corrientes	6.606	170.685,9	1,5%	-0,4%	21,0%	10,6%	114,0%	107,0%
Entre Ríos	8.286	191.544,7	1,9%	1,5%	8,4%	10,6%	112,5%	106,6%
Formosa	6.593	184.431,7	1,5%	-2,3%	7,7%	15,2%	114,6%	102,8%
Jujuy	5.108	239.962,1	1,1%	-2,4%	14,6%	15,3%	155,3%	141,3%
La Pampa	3.680	223.214,8	0,8%	-2,6%	31,4%	11,6%	154,8%	133,9%
La Rioja	2.745	184.622,5	0,6%	-2,8%	24,3%	12,5%	109,0%	99,5%
Mendoza	13.556	176.476,7	3,0%	-0,3%	21,3%	12,2%	115,0%	108,8%
Misiones	9.687	178.115,6	2,2%	0,5%	7,9%	15,5%	117,4%	107,8%
Neuquén	22.390	263.477,0	5,0%	1,0%	49,5%	-0,5%	145,6%	153,8%
Río Negro	7.205	223.474,6	1,6%	-0,8%	-0,4%	11,8%	129,3%	117,7%
Salta	12.364	208.817,5	2,8%	1,7%	40,5%	15,2%	145,8%	131,4%
San Juan	12.258	205.470,1	2,8%	0,5%	17,7%	13,3%	111,2%	106,7%
San Luis	4.510	212.089,1	1,0%	-1,6%	15,8%	12,7%	140,3%	129,2%
Santa Cruz	5.844	463.306,9	1,3%	1,1%	9,7%	6,5%	124,9%	114,1%
Santa Fe	39.981	180.584,9	9,0%	-0,3%	6,9%	9,7%	115,5%	111,3%
Sgo. del Estero	10.211	196.654,9	2,3%	-2,5%	8,0%	18,2%	117,4%	109,0%
Tie. del Fuego	2.394	297.005,3	0,5%	-6,3%	29,7%	7,0%	119,4%	116,2%
Tucumán	9.409	144.184,2	2,1%	-3,1%	4,0%	12,1%	126,4%	118,4%
Sin Asignar	7.862	267.572,2	1,8%	-0,3%	16,9%	10,8%	138,2%	145,3%
Total	444.645	206.548,6	100,0%	0,1%	13,9%	10,0%	123,8%	118,5%

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La evolución del salario real³

Aún en un contexto de aceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor luego de traspasar la barrera de los tres dígitos, el dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales permitió que **la media de los salarios deflactados por el nivel de precios crezca en Mayo por séptimo mes consecutivo**. Si bien este registro constituyó una desaceleración respecto a Abril último, de todas maneras sigue ubicándose sobre el valor de Marzo.

³ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Mayo 2021 - 2023 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2021					
Mayo	56.244,1	468,7	56,6%	48,8%	5,2%
Junio	77.637,7	483,6	42,6%	50,2%	-5,1%
Julio	62.216,4	498,1	60,5%	51,8%	5,8%
Agosto	68.265,1	510,4	80,0%	51,4%	18,9%
Septiembre	68.265,1	528,5	74,0%	52,5%	14,1%
Octubre	68.265,1	547,1	67,5%	52,1%	10,1%
Noviembre	70.040,8	560,9	50,2%	51,2%	-0,7%
Diciembre	99.434,2	582,5	49,0%	50,9%	-1,3%
2022					
Enero	69.972,5	605,0	48,2%	50,7%	-1,6%
Febrero	73.151,2	633,4	49,1%	52,3%	-2,1%
Marzo	84.138,4	676,1	59,1%	55,1%	2,6%
Abril	82.549,0	716,9	44,8%	74,8%	39,2%
Mayo	92.281,2	753,1	64,1%	69,2%	45,8%
Junio	138.736,4	793,0	78,7%	64,0%	9,0%
Julio	96.827,6	851,8	55,6%	71,0%	-9,0%
Agosto	107.017,0	911,1	56,8%	78,5%	-12,2%
Septiembre	114.558,8	967,3	67,8%	83,0%	-8,3%
Octubre	125.408,4	1.028,7	83,7%	88,0%	-2,3%
Noviembre	138.091,2	1.079,3	97,2%	92,4%	2,5%
Diciembre	202.861,1	1.134,6	104,0%	94,8%	4,7%
2023					
Enero	154.497,0	1.203,0	120,8%	98,8%	11,0%
Febrero	151.762,4	1.282,7	107,5%	102,5%	2,5%
Marzo	178.214,5	1.381,2	111,8%	104,3%	3,7%
Abril	187.704,5	1.497,2	127,4%	108,8%	8,9%
Mayo	206.548,6	1.613,6	123,8%	114,2%	4,5%
% Var. Ene - May '18 / '17	27,6%	25,5%			1,6%
% Var. Ene - May '19 / '18	40,9%	53,8%	-	-	-8,5%
% Var. Ene - May '20 / '19	45,2%	47,9%	-	-	-1,4%
% Var. Ene - May '21 / '20	38,0%	43,5%	-	-	-4,2%
% Var. Ene - May '22 / '21	53,3%	55,6%	-	-	-1,5%
% Var. Ene - May '23 / '22	118,5%	106,2%	-	-	6,1%

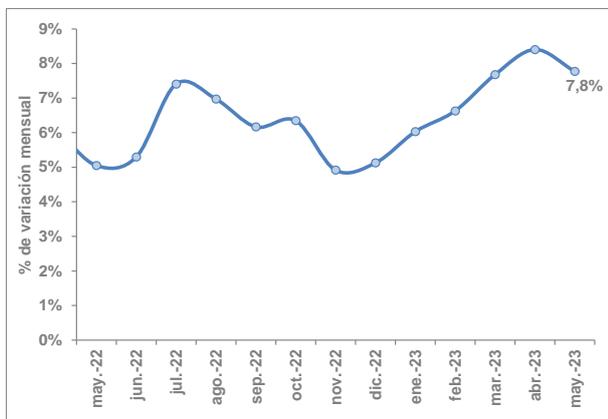
Nota: La información correspondiente a Mayo es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) se ubicó en los 1.613,6 puntos básicos durante el mes de Mayo 2023, lo que significó un crecimiento del 7,8% respecto al registro del mes precedente. Es importante mencionar que la tasa mencionada se ubicó 0,6 puntos porcentuales por debajo de la verificada en Abril último (Gráfico XV).

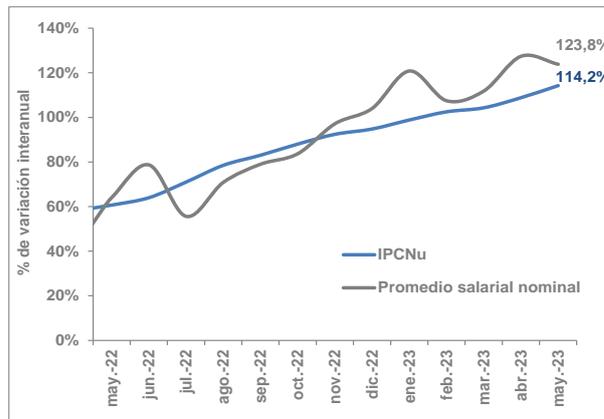
El Gráfico XVI ilustra la evolución interanual conjunta del salario nominal y del índice de precios de los últimos trece meses. En el contexto de los aumentos de Básicos de Convenio, hasta Enero último las remuneraciones percibidas en el sector exhibían una **dinámica alcista con un ritmo de aceleración notablemente más marcado que el correspondiente al nivel de precios**. Este escenario se vio interrumpido en el mes de Febrero por cierta desaceleración observada en las remuneraciones nominales. En el tercer y el cuarto mes del año, la tendencia mostró consecutivas mejoras, determinando así una brecha entre ambos establecida por tasas interanuales de crecimiento a favor de la media nominal de los salarios registrados, tendencia que se mantuvo en Mayo pese a registrar un menor ritmo de expansión.

Gráfico XV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Mayo 2022 – 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XVI – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Mayo 2022 – 2023 (en %)

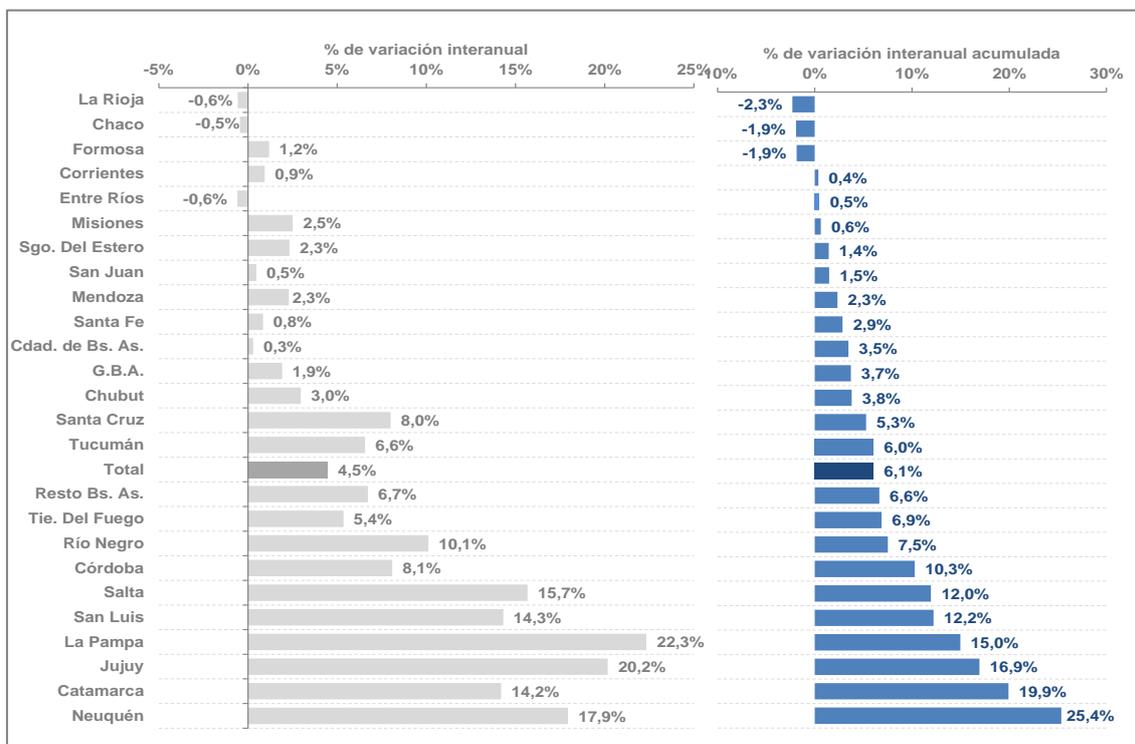


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En el panorama nacional, **tan solo tres provincias presentaron una tasa de variación negativa del salario real respecto a Mayo de 2022, a saber, Entre Ríos (-0,6%), La Rioja (-0,6%) y Chaco (-0,5%).** Este hecho marcó un diferencial respecto a lo registrado en el mes precedente en donde tan sólo una jurisdicción del país había exhibido una contracción en términos interanuales. Paralelamente, **la provincia de La Pampa encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un incremento interanual del 22,3%**, desplazando a Neuquén, la cual constituyó el motor de expansión los últimos tres meses.

De igual manera, **para el acumulado hasta el quinto mes del año en curso tan sólo tres provincias exhibieron una performance negativa.** Bajo este análisis se destaca, al igual que el mes precedente, la provincia de Neuquén (25,4% interanual acumulado).

Gráfico XVII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Mayo 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia.
Mayo 2023 (en pesos y en % de variación)**

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	194.907,6	116,3%	85,6%	0,3%	3,5%
Buenos Aires	207.226,3				
GBA	194.144,6	116,3%	85,6%	1,9%	3,7%
Resto Bs. As.	232.396,6	113,7%	83,9%	6,7%	6,6%
Catamarca	254.406,3	112,5%	85,1%	14,2%	19,9%
Chaco	165.744,3	112,1%	85,6%	-0,5%	-1,9%
Chubut	287.724,1	108,3%	83,0%	3,0%	3,8%
Córdoba	180.649,5	113,7%	83,9%	8,1%	10,3%
Corrientes	170.685,9	112,1%	85,6%	0,9%	0,4%
Entre Ríos	191.544,7	113,7%	83,9%	-0,6%	0,5%
Formosa	184.431,7	112,1%	85,6%	1,2%	-1,9%
Jujuy	239.962,1	112,5%	85,1%	20,2%	16,9%
La Pampa	223.214,8	108,3%	83,0%	22,3%	15,0%
La Rioja	184.622,5	110,2%	83,7%	-0,6%	-2,3%
Mendoza	176.476,7	110,2%	83,7%	2,3%	2,3%
Misiones	178.115,6	112,1%	85,6%	2,5%	0,6%
Neuquen	263.477,0	108,3%	83,0%	17,9%	25,4%
Río Negro	223.474,6	108,3%	83,0%	10,1%	7,5%
Salta	208.817,5	112,5%	85,1%	15,7%	12,0%
San Juan	205.470,1	110,2%	83,7%	0,5%	1,5%
San Luis	212.089,1	110,2%	83,7%	14,3%	12,2%
Santa Cruz	463.306,9	108,3%	83,0%	8,0%	5,3%
Santa Fe	180.584,9	113,7%	83,9%	0,8%	2,9%
Sgo. del Estero	196.654,9	112,5%	85,1%	2,3%	1,4%
Tie. del Fuego	297.005,3	108,3%	83,0%	5,4%	6,9%
Tucumán	144.184,2	112,5%	85,1%	6,6%	6,0%
Sin Asignar	267.572,2	114,2%	84,7%	-	-
Total	206.548,6	114,2%	84,7%	4,5%	6,1%

Nota: La información correspondiente a Mayo es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región

Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁴

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 y configura la segunda contracción interanual en lo que va del 2023.

El escenario fue similar para la cantidad de permisos otorgados acusando, nuevamente, una disminución en términos interanuales. **Fueron 3.958 los permisos registrados, esto es una cantidad 16,2% inferior a la observada en Abril del año precedente.** Si bien esta caída resultó de menor intensidad que la verificada en el total de la superficie, completa una serie de **8 períodos consecutivos de contracción interanual**, marcando una tendencia sostenida de reducción en materia de cantidad de emprendimientos.

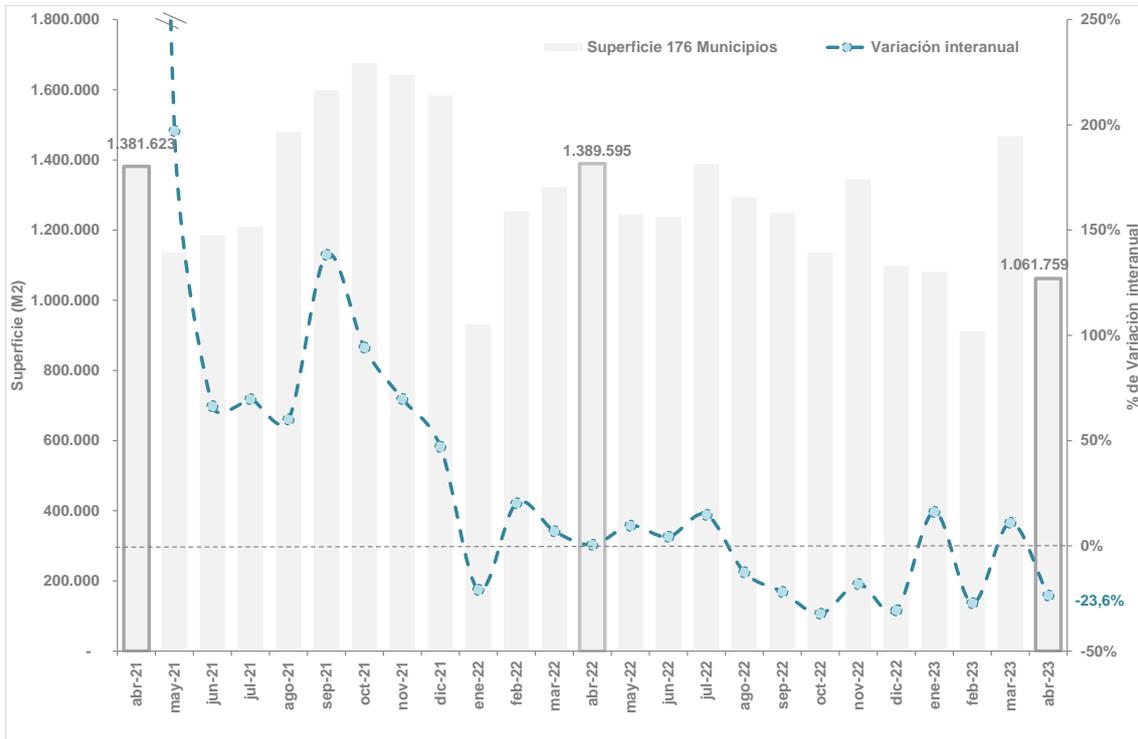
Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Abril 2022 – 2023 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 176 Municipios					
	Superficie			Permisos otorgados		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2022						
Abril	1.389.595	0,6%	1,2%	4.721	11,0%	11,0%
Mayo	1.245.311	9,6%	2,8%	5.001	38,0%	16,0%
Junio	1.236.503	4,3%	3,1%	4.715	10,9%	15,1%
Julio	1.388.264	14,8%	4,8%	5.028	9,3%	14,2%
Agosto	1.295.326	-12,5%	2,2%	5.296	1,2%	12,2%
Septiembre	1.249.290	-21,9%	-1,2%	5.196	-5,3%	9,7%
Octubre	1.136.022	-32,2%	-5,2%	4.802	-4,5%	8,1%
Noviembre	1.345.318	-18,1%	-6,6%	4.924	-6,9%	6,5%
Diciembre	1.098.034	-30,7%	-8,9%	4.423	-19,0%	4,0%
2023						
Enero	1.081.831	16,2%	16,2%	3.919	-2,9%	-2,9%
Febrero	912.198	-27,2%	-8,7%	3.360	-16,4%	-9,6%
Marzo	1.467.188	11,0%	-1,3%	4.448	-10,4%	-9,9%
Abril	1.061.759	-23,6%	-7,6%	3.958	-16,2%	-14,1%
Acumulado Ene - Abr '21	4.836.647	-	-	15.980	-	-
Acumulado Ene - Abr '22	4.896.263	1,2%	-	17.742	11,0%	-
Acumulado Ene - Abr '23	4.522.976	-7,6%	-	15.685	-11,6%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁴ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

Gráfico I – Superficie permitada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Abril 2021 – 2023 (en M2 y en %)

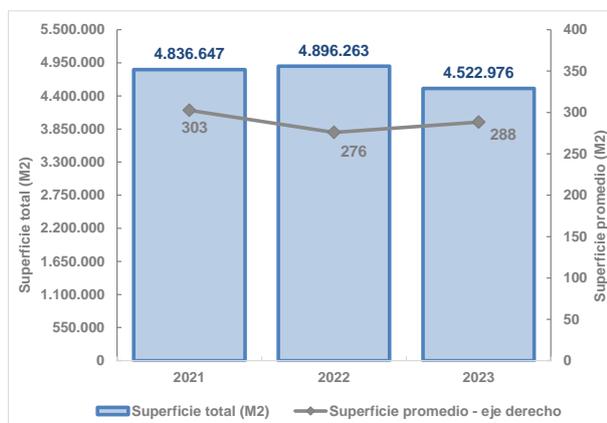


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El acumulado al cuarto mes de 2023 culminó con un total de 4.522.976 M2, superficie que constituye el registro más bajo de la serie iniciada en 2021. En la comparativa con el año precedente, la tasa de variación interanual acumulada es del -7,6%, mientras que el análisis frente al 2021 arroja una contracción de menor profundidad (-6,5%).

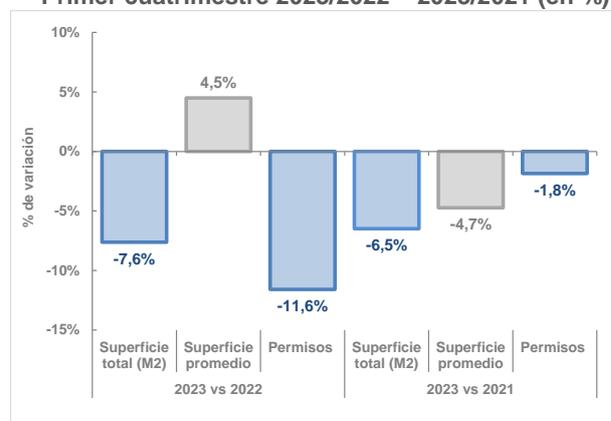
El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 288 M2 por permiso, nivel que se posicionó un 4,5% por encima de igual periodo de 2022. De esta manera, el indicador mantiene la tendencia observada a lo largo de los últimos meses en el que se recupera frente a los niveles de 2022, pero se mantiene por debajo de los registros de 2021.

Gráfico II – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Acumulado a Abril 2021 / 2023 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Permisos, Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación acumulada. Primer cuatrimestre 2023/2022 – 2023/2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En lo que respecta a la superficie permitida para las regiones y jurisdicciones seleccionadas, la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, correspondiente al acumulado al tercer mes del año, arroja un comportamiento marcado por la heterogeneidad. **Fueron cuatro las regiones que exhibieron tasas de variación interanual ubicadas en terreno negativo (Noreste, Noroeste, Cuyo y el Centro Argentino)** y sólo dos en las que se observó una superficie superior a la de igual periodo del 2022.

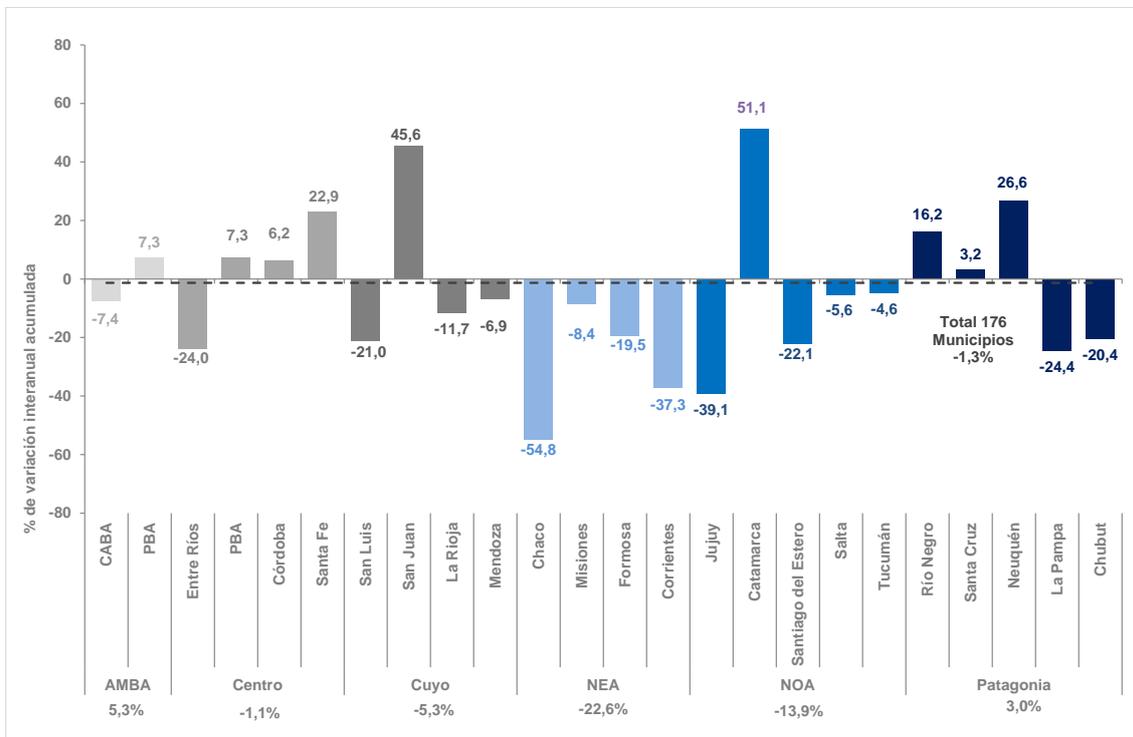
La Patagonia y el Área Metropolitana de Buenos Aires resultaron las únicas regiones que mantuvieron una performance positiva. El Área Metropolitana de Buenos Aires fue la de mayor crecimiento a nivel nacional, alcanzando un 5,3% respecto al acumulado a Marzo de 2022. Dentro de la misma, **se destacó la provincia de Buenos Aires cuyo ritmo de expansión fue de 7,3%.**

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 se constituyó en la de peor performance a nivel nacional (-54,8%).** Le siguen la región del Noroeste Argentino (-13,9%), Cuyo (-5,3%) y finalmente el Centro (-1,1%). Aun así, en la segunda región mencionada **se destacó la dinámica de la provincia de Catamarca, la que arrojó la mayor tasa de incremento del país (51,1%).**

Dentro del grupo de provincias cuya superficie total creció **se destacaron, además de las ya mencionadas, San Juan (45,6%), Neuquén (26,6%), Santa Fe (22,9%) y Río Negro (16,2%),** entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada. En el extremo opuesto, **las provincias que siguen a Chaco en términos de la peor performance relativa fueron Jujuy (-39,1%), Corrientes (-37,3%), La Pampa (-24,4%) y Entre Ríos (-24,0%).**

Por otro lado, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, **85 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el acumulado de los primeros tres meses de 2023.** Entre ellos se destacaron Yerba Buena (5407,2%), Valle Viejo (3989,5%), Ushuaia (3565,6%), Maipú (1804,8%), entre otras. Por su parte, las contracciones de mayor profundidad tuvieron lugar en Aguilares (-96,7%), Cutral Co (-93,4%), Libertador General San Martín (-91,2%) y Lules (-90,7%).

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado a Marzo 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Nota: Los datos referidos a la desagregación regional se obtienen de la publicación mensual estadística *Indec Informa* que tiene un rezago de un mes con respecto al Informe Sintético de la Actividad de la Construcción, en donde se anticipa el valor agregado a nivel muestra de 176 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir.

En relación con los proyectos urbanísticos enmarcados en el ProCreAr a través de la línea Casa Propia (ProCreAr II), la información disponible a la segunda semana de Julio de 2023 muestra el impacto del programa que alcanza a un total de 20 jurisdicciones, incluyendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que en el desagregado resultan ser 75 municipios. El relevamiento realizado a través del sitio web del programa⁵ detalla que a lo largo del país hay un **total 261 viviendas finalizadas (24.426 M2), 2.671 viviendas en proyectos en estado de adjudicación (por un total de 209.096 M2) y 17.535 viviendas en fase de ejecución (1.362.550 M2)** un 5,5% por encima de lo registrado en Mayo último.

Cuadro II - Desarrollos Urbanísticos Procrear II. Superficie y viviendas adjudicadas, en ejecución y finalizadas. Mayo - Julio 2023 (en M2 y en cantidad)

Estado	may-23		jul-23	
	Superficie M2	Viviendas Cantidad	Superficie M2	Viviendas Cantidad
Adjudicadas	236.966	3.087	209.096	2.671
En ejecución	1.294.269	16.628	1.362.550	17.535
Finalizadas	0	0	24.426	261
Total	1.531.235	19.715	1.596.072	20.467

Fuente: Elaboración IERIC en base a Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶

Durante el mes de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se permitieron 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%**, contracción que pese a ser de una magnitud significativa resulta de menor intensidad que la verificada en Abril último.

La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida, continúa ubicándose en terreno negativo. **El registro del quinto mes del año marcó un descenso del 43,1%**, tasa similar a la verificada en el mes de Abril (ver Gráfico V).

⁵ Ver: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/desarrollosurbanisticos>

⁶ A partir de 2020, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. Adicionalmente, discontinuó esta serie en Octubre 2020, volviéndose a publicar luego los datos correspondientes a Junio y Julio 2021. En esa sección se realiza un empalme de la serie publicada por el INDEC con desagregación geográfica, que contiene el dato para la Ciudad Autónoma, y la información brindada por la DGEyC.

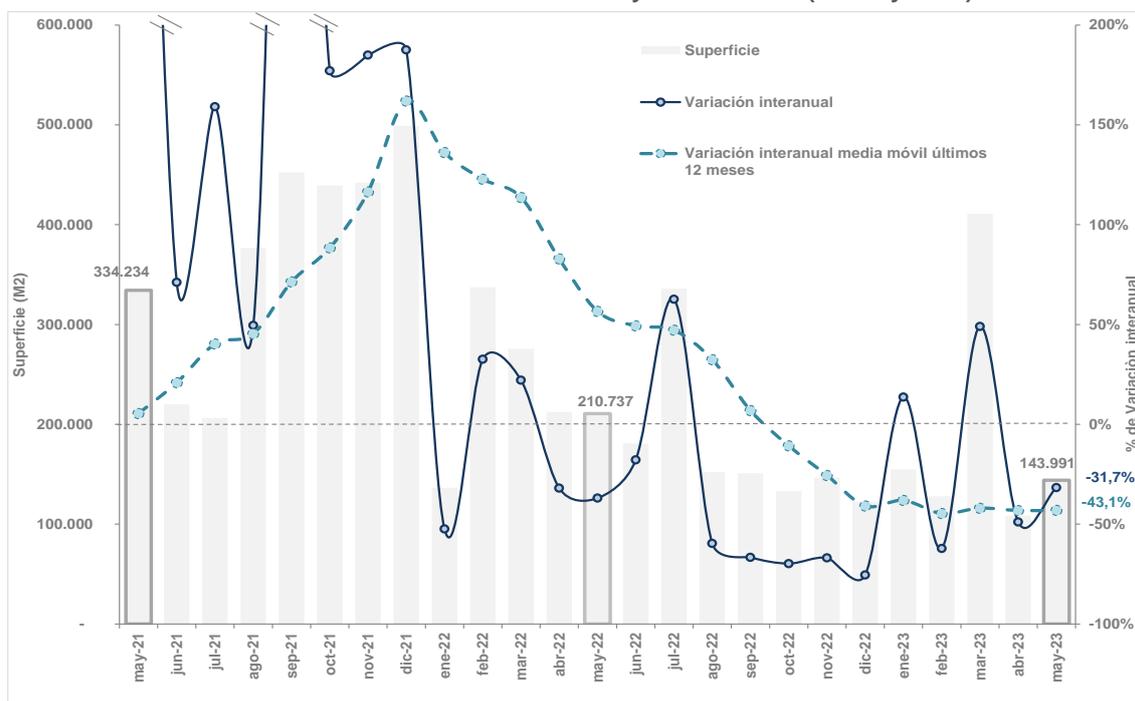
Cuadro III – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2022 – 2023 (en M2 y en %)

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2022			
Mayo	210.737	-0,8%	-36,9%
Junio	180.690	-14,3%	-17,8%
Julio	335.930	85,9%	62,7%
Agosto	152.042	-54,7%	-59,6%
Septiembre	150.867	-0,8%	-66,6%
Octubre	132.986	-11,9%	-69,7%
Noviembre	146.554	10,2%	-66,9%
Diciembre	122.646	-16,3%	-75,4%
2023			
Enero	154.941	26,3%	13,7%
Febrero	127.781	-17,5%	-62,1%
Marzo	410.854	221,5%	49,1%
Abril	108.527	-73,6%	-48,9%
Mayo	143.991	32,7%	-31,7%
Acumulado Ene - May '06	1.099.656	-	69,2%
Acumulado Ene - May '07	1.458.391	-	32,6%
Acumulado Ene - May '08	1.271.338	-	-12,8%
Acumulado Ene - May '09	694.330	-	-45,4%
Acumulado Ene - May '10	542.754	-	-21,8%
Acumulado Ene - May '11	1.324.957	-	144,1%
Acumulado Ene - May '12	649.078	-	-51,0%
Acumulado Ene - May '13	279.331	-	-57,0%
Acumulado Ene - May '14	382.338	-	36,9%
Acumulado Ene - May '15	372.698	-	-2,5%
Acumulado Ene - May '16	420.009	-	12,7%
Acumulado Ene - May '17	799.174	-	90,3%
Acumulado Ene - May '18	639.320	-	-20,0%
Acumulado Ene - May '19	1.036.760	-	62,2%
Acumulado Ene - May '20	526.492	-	-49,2%
Acumulado Ene - May '21	1.412.628	-	168,3%
Acumulado Ene - May '22	1.172.432	-	-17,0%
Acumulado Ene - May '23	946.094	-	-19,3%

Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC

Por su parte, **al analizar el acumulado hasta el quinto mes del año, la superficie se mantuvo un 19,3% y en 33% por debajo del metraje correspondiente a igual periodo de 2022 y 2021**, respectivamente. De todas maneras, cuando es analizada en una perspectiva más amplia, se destaca que **el volumen de superficie acumulado a Mayo supera en un 24,6% el promedio de iguales meses del periodo 2007-2019**, esto es excluyendo los años de mayor impacto de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19 (ver Gráfico VI).

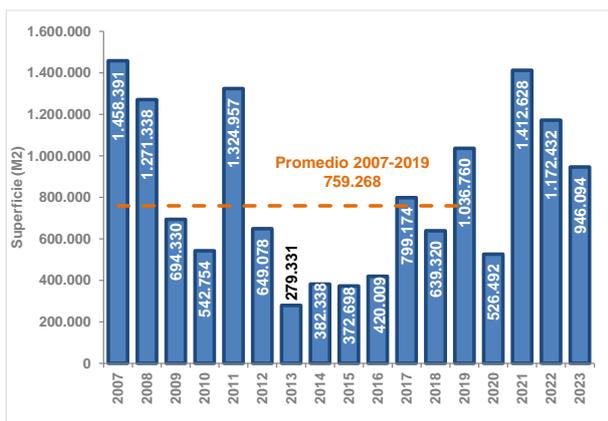
Gráfico V - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2021 – 2023 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC.

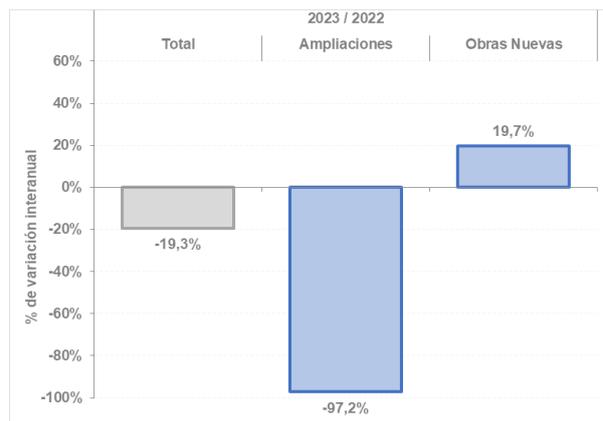
Como se ilustra en el Gráfico VII la caída en el volumen de superficie permitida para Ampliaciones (-97,2% interanual acumulado) explica la merma en la superficie total registrada hasta el mes bajo análisis. De hecho, las obras Nuevas se mantuvieron en terreno positivo, arrojando así un crecimiento interanual acumulado del 19,7%. Así, mientras que para el acumulado hasta el quinto mes del 2022 las obras Nuevas representaron el 66,6% de la superficie total, para el acumulado del 2023 las mismas representan casi la totalidad (98,8%).

Gráfico VI – Superficie permitida para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Mayo 2007 / 2023 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico VII – Superficie autorizada para Construcción según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Mayo 2023 (en %)



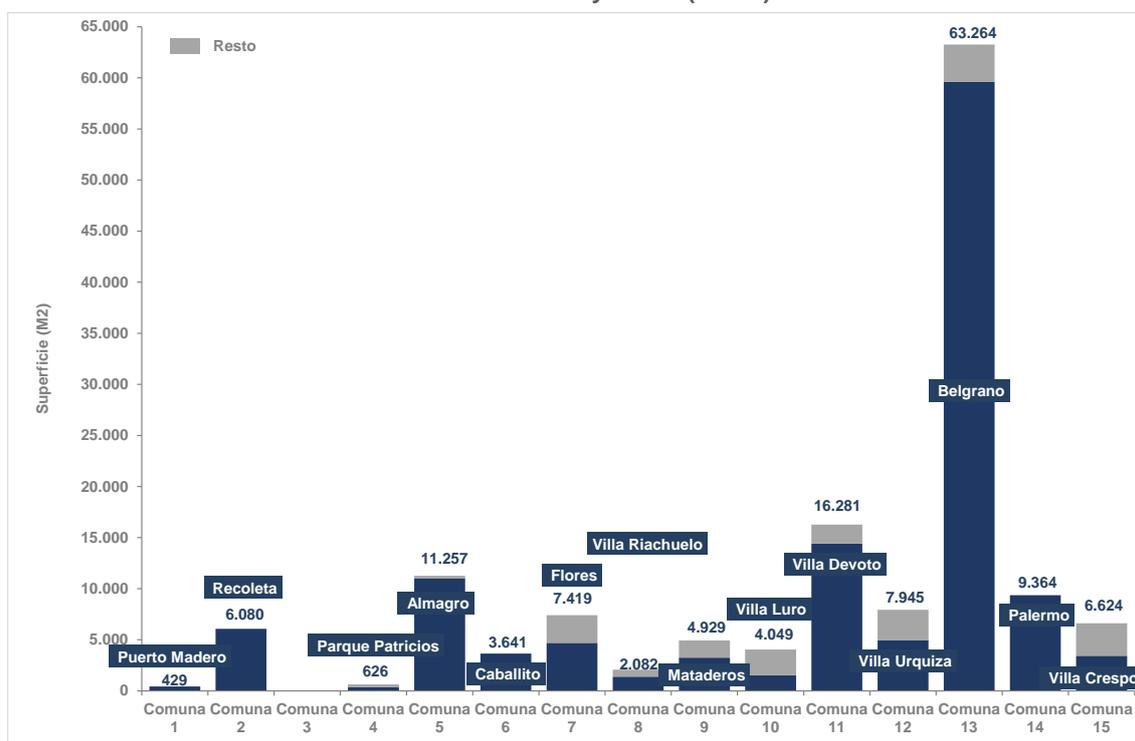
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En cuanto a la distribución al interior de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **el liderazgo durante Mayo lo tuvo la Comuna 13, con una superficie total permitida que ascendió a 63.264 M2**, marcando así un crecimiento significativo respecto a Abril último que fuera explicado por los desarrollos en Belgrano, barrio que presentó la mayor contribución, con 59.619 M2. El resto de la Comuna 13 se encuentra integrada por Núñez (3.645 M2) y Colegiales, barrio que no presentó permisos de construcción (ver Gráfico VIII).

En segundo lugar, aunque muy por debajo en términos de superficie de la Comuna 13, se ubicó **la Comuna 11 con un total de 16.281 M2, en donde el barrio de Villa Devoto presentó la mayor superficie (14.413 M2)**. El resto de la Comuna lo componen Villa del Parque (1.868 M2), Villa General Mitre y Villa Santa Rita. Estos dos últimos barrios no presentaron permisos de construcción en el mes.

En el extremo opuesto se encontró la Comuna 1 con un total de 429 M2 para nuevos desarrollos durante el mes de Mayo, cuya escasa superficie corresponde en su totalidad al barrio de Puerto Madero. Es importante mencionar que la Comuna 3 no presentó ningún requerimiento.

Gráfico VIII - Superficie para Construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual. Mayo 2023 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

La compraventa de inmuebles

En el mes de Mayo, el panorama de la actividad de compraventa de inmuebles de las dos mayores plazas del país resultó positivo respecto a la comparativa con el mes precedente. No así bajo el contraste en relación con Mayo del 2022, que mostró resultados heterogéneos. En este sentido, **mientras que el volumen de operaciones en la Provincia de Buenos Aires se mantuvo por debajo de lo observado el año anterior, la Ciudad Autónoma dio cuenta de un incremento en la cantidad de operaciones.**

En lo que respecta a los niveles de las hipotecas realizadas en el mes de Mayo, tanto en la Ciudad Autónoma como en la Provincia de Buenos Aires, constituyeron los registros más altos del año corriente.

Al considerar el acumulado para el quinto mes de 2023, la cantidad de operaciones registradas en la Ciudad Capital resulta 2,3% inferior a la de igual período de 2019 (esto es antes de la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19), en tanto **que igual comparativa en el caso de la Provincia de Buenos Aires presentó una variación positiva del 1,1%.**

Cuadro IV – Hipotecas y escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Mayo 2022 - 2023 (en cantidad y en %)

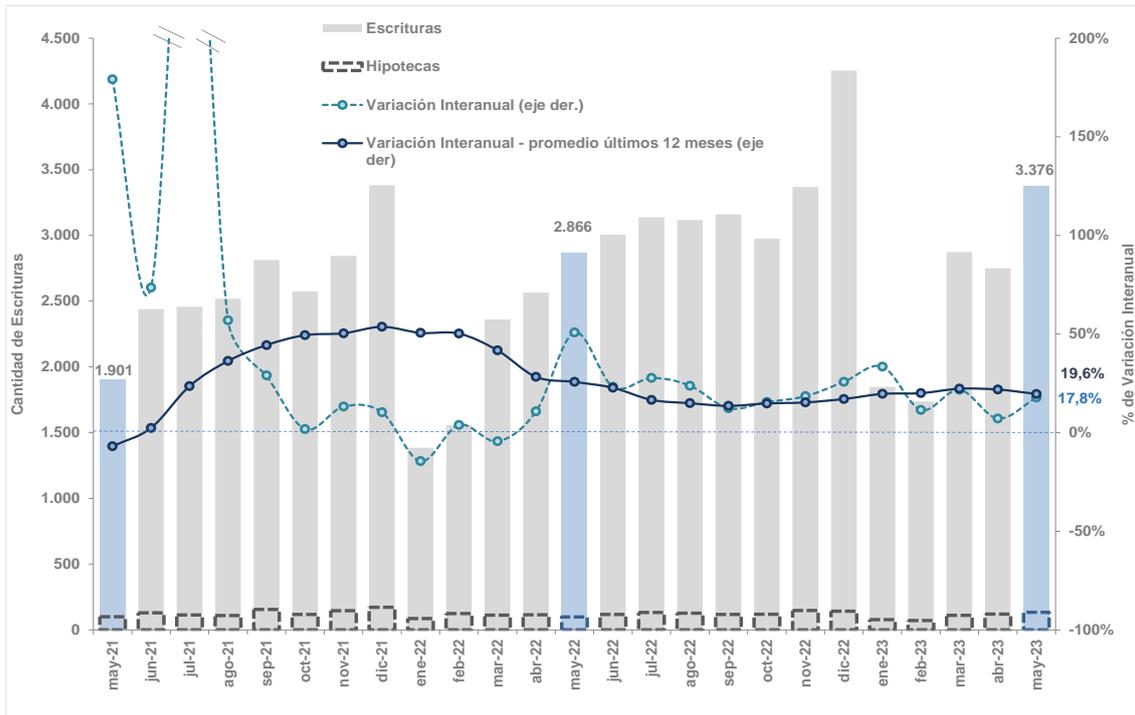
Período	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2022								
Mayo	756	7.848	7,8%	24,8%	99	2.866	11,7%	50,8%
Junio	831	7.894	0,6%	7,8%	117	3.005	4,8%	23,2%
Julio	845	8.413	6,6%	8,5%	133	3.138	4,4%	27,7%
Agosto	880	8.676	3,1%	19,8%	127	3.117	-0,7%	23,8%
Septiembre	909	8.875	2,3%	12,9%	118	3.161	1,4%	12,4%
Octubre	741	8.057	-9,2%	8,6%	119	2.974	-5,9%	15,5%
Noviembre	838	9.299	15,4%	6,9%	148	3.369	13,3%	18,5%
Diciembre	1.223	14.844	59,6%	15,8%	142	4.253	26,2%	25,8%
2023								
Enero	413	3.851	-74,1%	2,1%	78	1.848	-56,5%	33,4%
Febrero	575	4.253	10,4%	0,3%	71	1.738	-6,0%	11,6%
Marzo	702	6.635	56,0%	2,2%	111	2.874	65,4%	21,7%
Abril	508	5.506	-17,0%	-24,4%	121	2.750	-4,3%	7,2%
Mayo	994	7.715	40,1%	-1,7%	134	3.376	22,8%	17,8%
Acumulado Ene - May '06	7.284	47.851	-	-	-	25.669	-	-
Acumulado Ene - May '07	9.662	44.760	-	-6,5%	-	25.947	-	1,1%
Acumulado Ene - May '08	10.120	56.075	-	25,3%	-	25.014	-	-3,6%
Acumulado Ene - May '09	3.763	35.705	-	-36,3%	-	16.028	-	-35,9%
Acumulado Ene - May '10	5.041	39.872	-	11,7%	2.980	21.439	-	33,8%
Acumulado Ene - May '11	6.134	42.150	-	5,7%	3.927	22.762	-	6,2%
Acumulado Ene - May '12	7.019	41.671	-	-1,1%	3.808	19.284	-	-15,3%
Acumulado Ene - May '13	8.299	32.656	-	-21,6%	1.766	12.651	-	-34,4%
Acumulado Ene - May '14	4.107	24.408	-	-25,3%	1.577	11.831	-	-6,5%
Acumulado Ene - May '15	5.134	30.877	-	26,5%	1.345	12.094	-	2,2%
Acumulado Ene - May '16	4.501	32.870	-	6,5%	1.807	13.951	-	15,4%
Acumulado Ene - May '17	7.293	37.942	-	15,4%	4.299	20.097	-	44,1%
Acumulado Ene - May '18	21.558	49.048	-	29,3%	9.379	26.594	-	32,3%
Acumulado Ene - May '19	2.243	27.662	-	-43,6%	1.027	12.880	-	-51,6%
Acumulado Ene - May '20	628	9.427	-	-65,9%	399	4.896	-	-62,0%
Acumulado Ene - May '21	1.145	29.049	-	208,1%	612	9.805	-	100,3%
Acumulado Ene - May '22	3.332	29.635	-	2,0%	537	10.736	-	9,5%
Acumulado Ene - May '23	3.192	27.960	-	-5,7%	515	12.586	-	17,2%

Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Durante el mes de Mayo, **en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.376 escrituras y 134 hipotecas, registros que significaron un incremento mensual del 22,8% y 10,7%, 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%** (ver Gráfico IX).

En lo que respecta al total de escrituras, **un 4% de las operaciones celebradas durante el mes de Mayo fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias** (0,4 puntos porcentuales por debajo de Abril último).

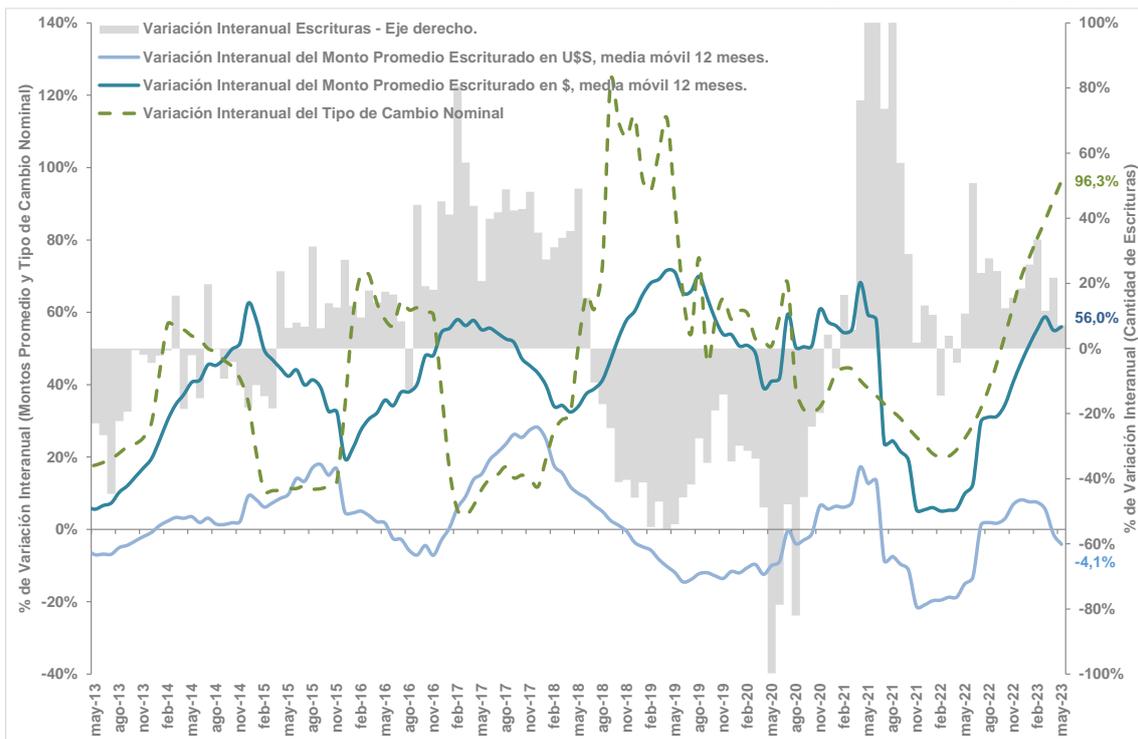
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2021 – 2023 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de **\$20.528.331** en el mes bajo estudio, lo que significó un crecimiento interanual del 63,6%. **Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 88.794**, marcando así una contracción del 16,6% respecto Mayo de 2022. **Al considerar el tipo de cambio paralelo, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 43.300**, cifra que profundizó la caída hasta ubicarse en -30,9%.

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Mayo 2013 – 2023 (en %)



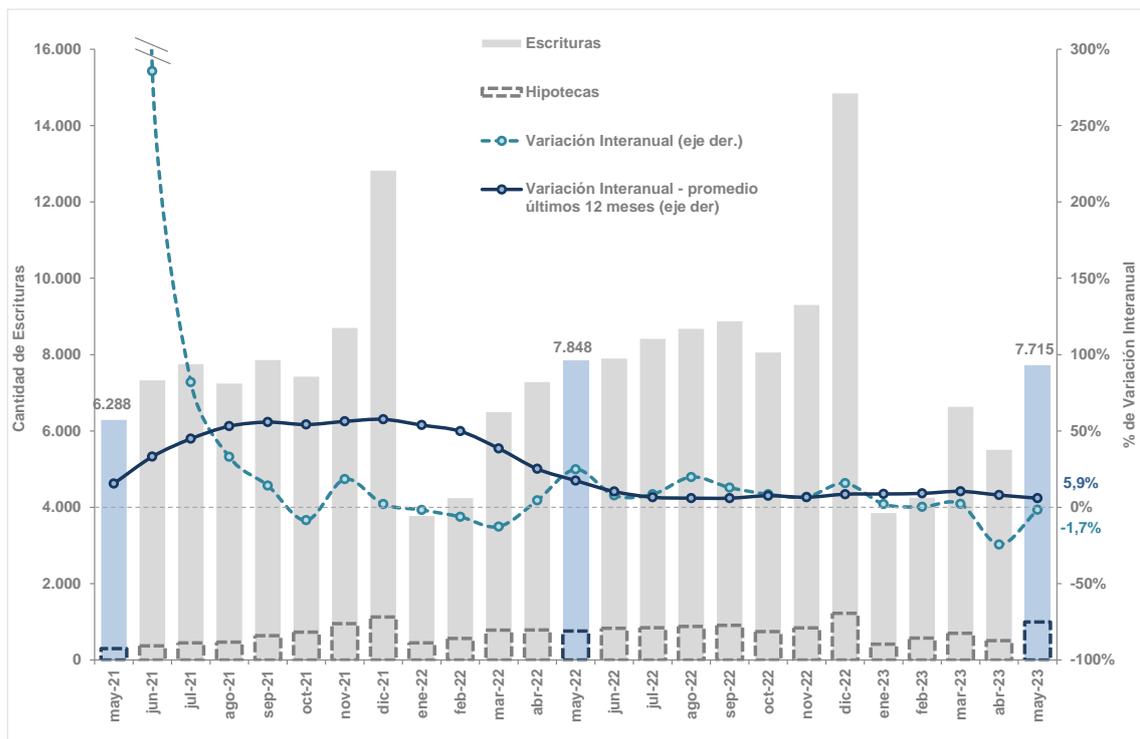
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Las tendencias de mediano plazo, medidas como la media móvil de los últimos 12 meses de los valores escriturados tanto en pesos como en dólares se ilustran en el Gráfico X junto con la cotización oficial del dólar estadounidense, las que caracterizan el escenario actual con un ascenso del volumen de operaciones y una caída de los precios medios en moneda extranjera.

En el caso de la Provincia de Buenos Aires fueron 7.715 las escrituras durante Mayo, marcando un incremento de 40,1% respecto al mes precedente. Por su parte, **la comparativa con mismo mes del año anterior arroja una variación negativa del -1,7%** (ver Gráfico XI).

Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias se ubicaron en un nivel de 994, marcando un aumento tanto en términos mensuales como interanuales del 95,7% y 31,5% respectivamente. La participación de estas en el total de actos escriturales fue del 12,9% (esto es 3,3 puntos porcentuales por encima de lo registrado en Mayo de 2022).

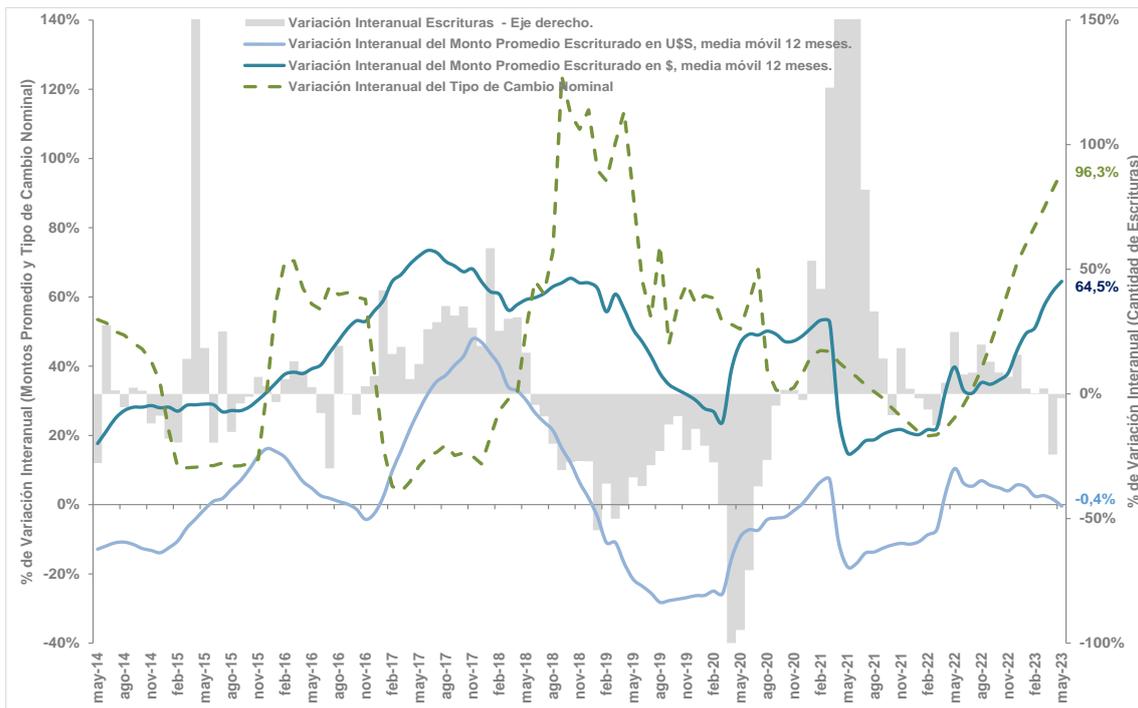
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Mayo 2021 – 2023 (en cantidad y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

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. Estos valores dan cuenta de un incremento interanual de 80,3% y de una contracción del 8,2%, respectivamente. Asimismo, **si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 22.776**, lo que arrojó una caída del 23,8% en relación con lo registrado en mismo mes del año precedente. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden verse en el Gráfico XII.

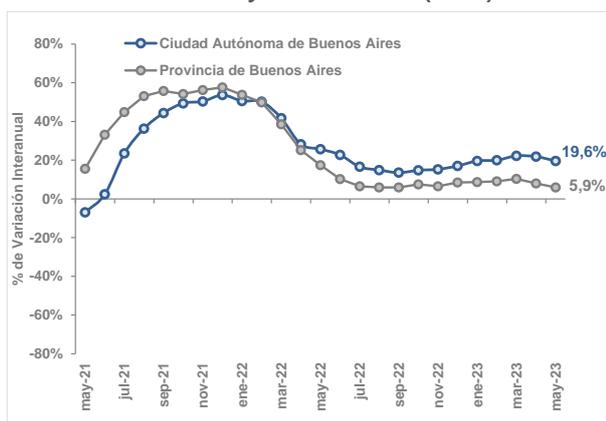
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Mayo 2014 – 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

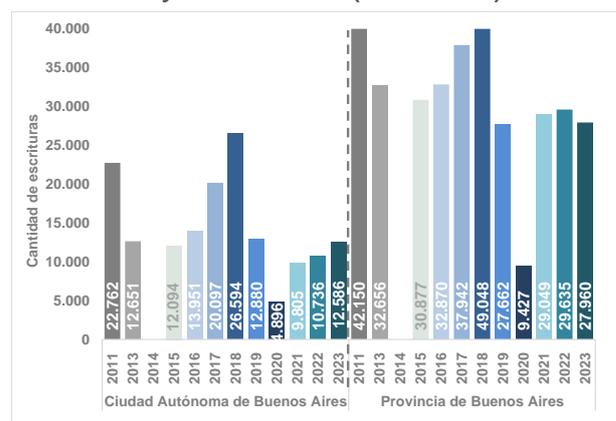
El comportamiento de este indicador de la actividad inmobiliaria continúa así dando cuentas de cierta sintonía en la dinámica de ambas plazas, las cuales mantienen una tendencia de tasas de crecimiento interanuales positivas en lo que respecta al promedio de los últimos 12 meses. En el Gráfico XIII se observa un comportamiento sincrónico, con una brecha de mayor crecimiento relativo en el caso de la Ciudad Autónoma. **Tanto la Provincia de Buenos Aires como la capital del país tuvieron en el mes de Mayo una desaceleración en las tasas de crecimiento ubicándose en 5,9% y 19,6%, respectivamente (2,1 y 2,3 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en el mes anterior).**

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Mayo 2021 – 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Mayo de 2011/2023 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

En cuanto al acumulado hasta el mes de Mayo, se observan dinámicas diferentes en el panorama de ambas plazas. En la comparativa con 2019 (antes del inicio de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19), la cantidad de operaciones registradas para la Provincia de Buenos Aires arrojó un incremento del 1,1%, a diferencia de la Ciudad Autónoma, en donde se verificó una tasa negativa del 2,3% (Ver Gráfico XIV).

Finalmente, **el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$5.211 millones durante Mayo**. Al igual que el mes anterior, representa un ascenso tanto mensual como interanual del 39,3% y 142%, respectivamente.

Del total de crédito otorgado, **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** (tasa 136,2 puntos porcentuales inferior a la registrada en Abril último). Paralelamente, **la proporción que representa del total se ubicó en 64,1%**, lo que corresponde a 8,2 puntos porcentuales por debajo de lo verificado en el mes precedente. Por otro lado, **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%** (Ver Gráfico XV).

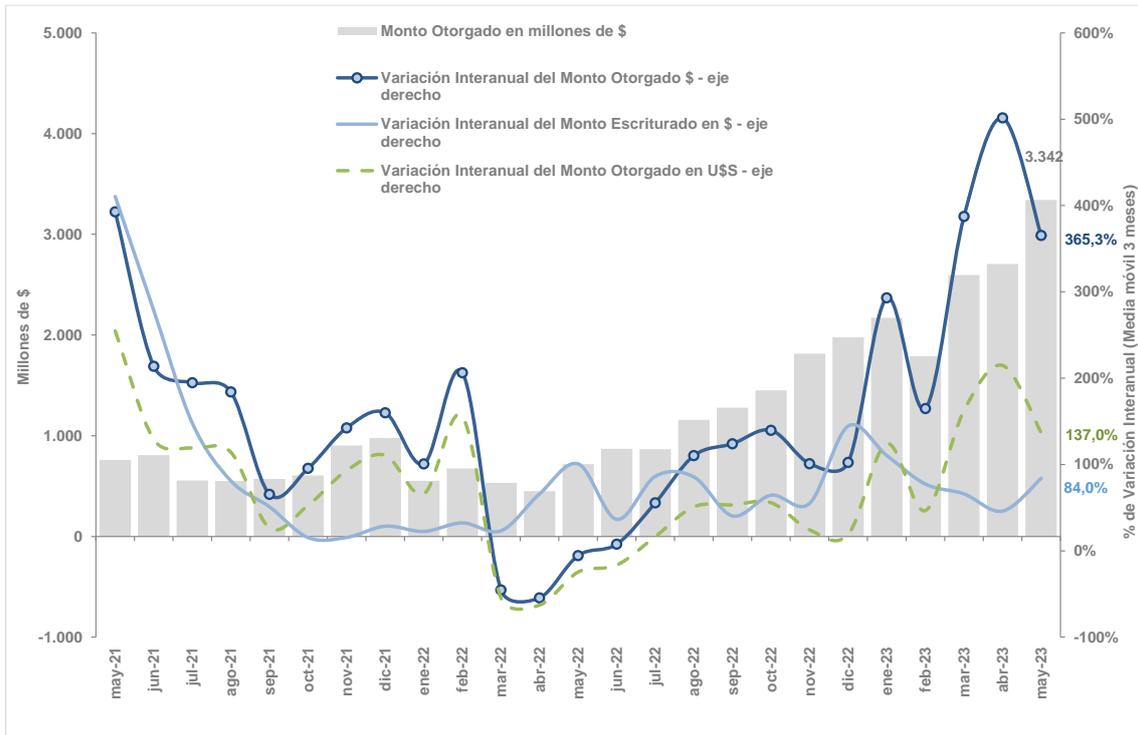
**Cuadro V – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Mayo 2022 – 2023 (en millones de pesos y en %)**

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2022					
Mayo	2.153	718	279	57,0%	-5,4%
Junio	2.087	871	1.405	55,0%	7,7%
Julio	2.737	866	499	136,7%	55,7%
Agosto	2.863	1.158	874	124,8%	110,3%
Septiembre	2.024	1.279	999	35,3%	124,0%
Octubre	2.044	1.451	1.367	42,8%	139,6%
Noviembre	2.449	1.816	1.884	20,6%	101,0%
Diciembre	2.730	1.978	1.897	3,6%	102,5%
2023					
Enero	2.522	2.172	2.253	104,8%	293,0%
Febrero	2.382	1.789	1.788	96,9%	164,9%
Marzo	3.693	2.596	2.702	185,6%	387,3%
Abril	3.742	2.706	2.732	187,1%	501,5%
Mayo	5.211	3.342	3.264	142,0%	365,3%
Acumulado Ene - May '06	822	479	-	-	-
Acumulado Ene - May '07	1.486	1.169	-	80,7%	144,1%
Acumulado Ene - May '08	2.085	1.669	-	40,3%	42,8%
Acumulado Ene - May '09	531	318	-	-74,5%	-81,0%
Acumulado Ene - May '10	969	674	-	82,6%	112,1%
Acumulado Ene - May '11	1.912	1.482	-	97,2%	119,9%
Acumulado Ene - May '12	2.298	1.828	-	20,2%	23,3%
Acumulado Ene - May '13	1.679	1.155	-	-27,0%	-36,8%
Acumulado Ene - May '14	1.291	830	-	-23,1%	-28,1%
Acumulado Ene - May '15	1.375	796	-	6,5%	-4,1%
Acumulado Ene - May '16	2.387	1.655	-	73,6%	107,8%
Acumulado Ene - May '17	11.068	10.137	-	363,6%	512,6%
Acumulado Ene - May '18	60.338	58.458	56.635	445,2%	476,7%
Acumulado Ene - May '19	11.632	10.604	11.686	-80,7%	-81,9%
Acumulado Ene - May '20	2.437	2.055	2.015	-79,1%	-80,6%
Acumulado Ene - May '21	5.464	3.218	3.102	124,2%	56,6%
Acumulado Ene - May '22	7.191	2.929	1.354	31,6%	-9,0%
Acumulado Ene - May '23	17.550	12.605	12.740	144,1%	330,4%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Por su parte, **los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Junio de 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.

Gráfico XV – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Mayo 2021 – 2023



Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
DGEyC	Dirección General de Estadísticas y Censos
CEDUC	Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coeficiente de Estabilización de Referencia
IS	Índice de Salarios (INDEC)
IPC	Índice de Precios al Consumidor (INDEC)
BCRA	Banco Central de la República Argentina
LEBAC	Letras del Banco Central
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
M2	Metros Cuadrados
ICC	Índice de Costo de la Construcción (INDEC)
EMAE	Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)
EMI	Estimador Mensual Industrial (INDEC)
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD:	Agrupar los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino