

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 215

Correspondiente al periodo Julio - Agosto 2023

República Argentina | Septiembre 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 Julio 2023	22
	El empleo agregado en la Construcción	22
	Empleo por tamaño de empresa.....	24
	La situación del empleo sectorial por provincia	27
	El salario en la Construcción.....	29
	La evolución del salario real.....	32
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	36
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	36
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39
	La compraventa de inmuebles	42
▶	Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 215

Septiembre 2023

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC indican que en Agosto se incrementó un 2,1% interanual el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- La cantidad de empleadores ascendió a 19.986, cifra que se ubica por debajo de toda la década pasada (con excepción de 2020, año afectado por la pandemia del COVID 19). Y también menor a la de los años 2007 y 2008.
- Mientras las *Restantes jurisdicciones* han incrementado en Agosto de 2023 sensiblemente su tasa de crecimiento interanual respecto a las marcas de igual mes de 2022 (5,8% vs 3,9%), las *Grandes jurisdicciones* profundizaron el proceso de desaceleración que ya mostraban el año pasado, pasando de crecer un 2,7% en 2022 a alcanzar tan sólo un 0,2% en 2023.
- Fueron 5 las jurisdicciones que quedaron al margen del proceso de crecimiento: San Luis, Misiones y Chubut, con más del 2% de caída; la Provincia de Buenos Aires, con una baja de más del 1%; y la Ciudad de Buenos Aires, con una merma marginal.
- 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 los últimos años. En comparación con 2019, tiene hoy 894 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.279.
- Catamarca (96), Santa Fe (73) y Santiago del Estero (44) fueron las provincias más relevantes en materia de incorporación de nuevos empleadores respecto a la situación prepandemia.
- En términos de Forma Jurídica, la categoría *Otras* (donde se incluyen las UTEs) fue no sólo la más dinámica (con un alza interanual del 19,1%), sino también la que mayor cantidad de empleadores incorporó, contribuyendo con el 76% del incremento neto total.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró, nuevamente, que ambas tipologías se expandieron, y que, como los meses anteriores, fueron las Subcontratistas las que lo hicieron a mayor velocidad, casi triplicando la tasa de crecimiento de Constructoras/contratistas.
- El consumo de cemento tuvo en Agosto una contracción del 1,4% interanual, en una serie de caídas consecutivas que ya llegaron a 5. Como consecuencia de ese proceso, en los 8 primeros meses del año acumuló una baja del 0,5% respecto a igual período del año pasado.
- Por mantenerse en esos valores, el nivel de consumo de cemento continúa cercano a sus máximos históricos, al punto que el correspondiente a Agosto fue tan sólo más bajo que el de 2022.
- Los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Julio, periodo en que la baja había sido mucho más acentuada) mostraron la profundización de las tendencias previas: la contracción de los despachos *en Bolsa* alcanzó un pico del 12,8% (luego del 7,2% de Junio), mientras que los despachos *a Granel* lograron mantenerse en terreno positivo, evidenciando un alza del 0,6% interanual.
- En línea con la dinámica del consumo *en Bolsa* hasta el mes de Julio, el Índice Construya apenas disminuyó en Agosto su tónica contractiva. Tras haber elevado su ritmo de caída en Julio (-13,2%), en el mes bajo análisis aminoró a -11,7%.
- 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 Agosto de todos los años impares previos (2013, 2015, 2017 y 2021) salvo 2019.
- El Indicador Sintético de Actividad en la Construcción (ISAC) mostró en Julio una caída del 5,8% mensual, acumulando cuatro periodos consecutivos de contracción.

- Los datos provistos por el INDEC de los insumos representativos utilizados para elaborar este Indicador habían mostrado en Julio una baja interanual para la mayor parte de ellos. Más aún, con excepción del Cemento y Ladrillos huecos, todos los insumos que retrocedieron en su consumo lo hicieron a tasas de dos dígitos.
- La divergencia entre la evolución del consumo de Cemento y la de los dos indicadores más representativos para medir el nivel de actividad sectorial, continúa siendo la más ampliada de la última década, superando en 12 puntos porcentuales al ISAC y en 15 al Índice Construya (tomando al año 2013 como Base=100).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto una suba del 19,7% mensual, la marca más elevada de la serie.
- Este nuevo salto estuvo principalmente impulsado por el incremento del 22% en el capítulo Materiales, aunque el rubro Mano de obra se elevó un 14,4%.
- La aceleración de la dinámica alcista de los costos se inició a partir de Mayo de 2022. Desde ese entonces, salvo el período Febrero-Marzo de este año, la tasa de variación mensual se consolidó por encima del 6%.
- La consecuencia de ese proceso, combinado con el salto de Agosto, resulta en que la tasa de variación interanual volvió a acelerarse y pasó del 124,3% de Julio al 151,3% en Agosto.
- El marcado aumento de los costos que tuvo lugar en Agosto estuvo íntimamente ligado al nuevo salto devaluatorio que se produjo luego de las elecciones primarias a nivel nacional. No obstante, el rápido pasaje a precios hizo que el nivel de costos de construcción, medido en dólares estadounidenses, apenas disminuya un 1%.

Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe que es de carácter provisoria, el empleo formal en la Industria de la Construcción se ubicó en 437.986 puestos de trabajo registrados durante el mes de Julio de 2023, volumen que representó una contracción de 1,1% respecto a Junio.
- De todas formas, el actual volumen de ocupación se mantiene en niveles elevados, superando en un 9% al promedio del periodo 2008 – 2019.
- El número de puestos de trabajo en Julio resultó 9,2% superior al observado en igual mes de 2022, lo que ubica la variación interanual, por primera vez luego de 27 meses, por debajo de los dos dígitos.
- La dinámica de la ocupación durante Julio se explicó exclusivamente por la contracción en los planteles de las empresas constructoras existentes.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 15,6 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así un retroceso del 1,3% en relación con Junio pasado.
- En comparación con igual mes de 2022, el nivel de empleo promedio en el sector se mantuvo en terreno positivo, marcando un incremento del 7,8% interanual y mostrando así una sensible desaceleración de su ritmo de expansión en Julio.
- El segmento de empresas de 500 o más empleados, principal motor del crecimiento sectorial en el último año, exhibió no solo una contracción mensual de la cantidad de trabajadores registrados sino también del volumen de empresas, con una caída de mayor profundidad.
- Pese a eso, la participación de las firmas de 500 o más trabajadores registrados en la estructura de la ocupación sectorial total se ubicó en un 14,6%, posicionándose tan sólo un 0,1 punto porcentual por debajo del récord alcanzado en Junio último.
- La dinámica negativa del empleo resultó relativamente generalizada a nivel territorial, siendo apenas 5 de las 25 jurisdicciones analizadas en el presente Informe las que escaparon a la tendencia de contracción mensual y se mantuvieron en terreno positivo.
- Casi la totalidad de las regiones del país exhibieron una reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a Junio, con la única excepción de la Región de Cuyo.

- El Noroeste Argentino, por su parte, acusó la contracción de mayor profundidad marcando una tasa negativa del 4% intermensual, seguida en términos de importancia por el Noreste Argentino (-3%).
- A nivel provincial, el mayor protagonismo en la baja fue de Santa Fe, que dio cuenta del 16,2% de la caída bruta de los puestos de trabajo a nivel nacional.
- En el extremo opuesto se destacó la provincia de Mendoza en términos de generación de empleo, con una tasa de incremento del 3,6% mensual, seguido de La Pampa (3,3%), Corrientes (2,3%) y Entre Ríos (1,8%).
- En términos de la comparativa interanual, la provincia de Neuquén se mantiene, por tercer mes consecutivo, como líder del proceso de crecimiento del empleo formal con una tasa del 49,4%, seguida por La Pampa (36,2%).
- Las 4 provincias que exhibieron un volumen de trabajadores registrados inferior al verificado un año atrás fueron Misiones (-14,7%), Formosa (-4,9%), Tucumán (-4,0%) y Santiago del Estero (-2,2%).
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Julio se ubicó en los \$231.081,5. Este nivel supuso un incremento del 138,7% en términos interanuales y marcó un nuevo récord de variación en la serie histórica.
- La estadística de evolución de la media salarial por escala de remuneraciones se encuentra afectada principalmente por la comparativa con respecto a Junio, mes de pago del Medio Aguinaldo. En este contexto, la cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$164.000 arrojó una tasa de incremento del 732% respecto a igual mes de 2022 y una caída del 13,7% en relación a Junio último.
- En la evolución de los salarios por tamaño de empresa se destaca el segmento de 500 o más empleados, con un alza de 147,5% en términos interanuales.
- En términos territoriales la pauta salarial mostró tasas de expansión interanuales que superan el 115% a lo largo de todo el territorio nacional.
- En este contexto se destacó la provincia de Neuquén que tuvo la mejor performance relativa en Julio de 2023 respecto al mismo mes del año anterior (188,2%), seguida de las provincias de Santa Cruz (160,9%) y La Pampa (158,7%).
- El mes de Julio de 2023 evidenció un escenario positivo para el poder adquisitivo de los trabajadores de la Construcción, registrando el promedio del salario nominal deflactado por los precios, el mayor ritmo de expansión interanual en lo que va del año (11,8%).
- Este ciclo (sumado a lo acontecido a finales de 2022) dio lugar a 9 meses consecutivos de aumento interanual para el indicador de salario real de los trabajadores del sector.
- La totalidad de las provincias presentaron un promedio del salario real superior al verificado en Julio de 2022. En este contexto, la provincia de Neuquén encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un alza interanual del 36,5%.
- Para el acumulado hasta el séptimo mes del año en curso tan sólo tres provincias exhibieron una performance negativa, a saber, Formosa (-2,1%), La Rioja (-1%) y Chaco (-0,1%).

Situación Inmobiliaria

- El indicador de superficie permitida para construir para los 176 municipios relevados por el INDEC arrojó un total de 1.074.534 M2 en el mes de Julio, metraje que representó una caída interanual del 13,1%.
- Por su parte fueron 4205 los permisos otorgados, lo que si bien representó una nueva tasa de variación interanual negativa (completando 10 periodos consecutivos de contracción), supuso una desaceleración del ritmo de decrecimiento y configuró el segundo mejor registro del año corriente.
- El acumulado al primer semestre de 2023 culminó con un total de 6.661.289 M2, nivel que marca una contracción interanual del 9,7%.
- El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 278 M2 por permiso, nivel que se posicionó un 3,4% por encima del de igual periodo del 2022.

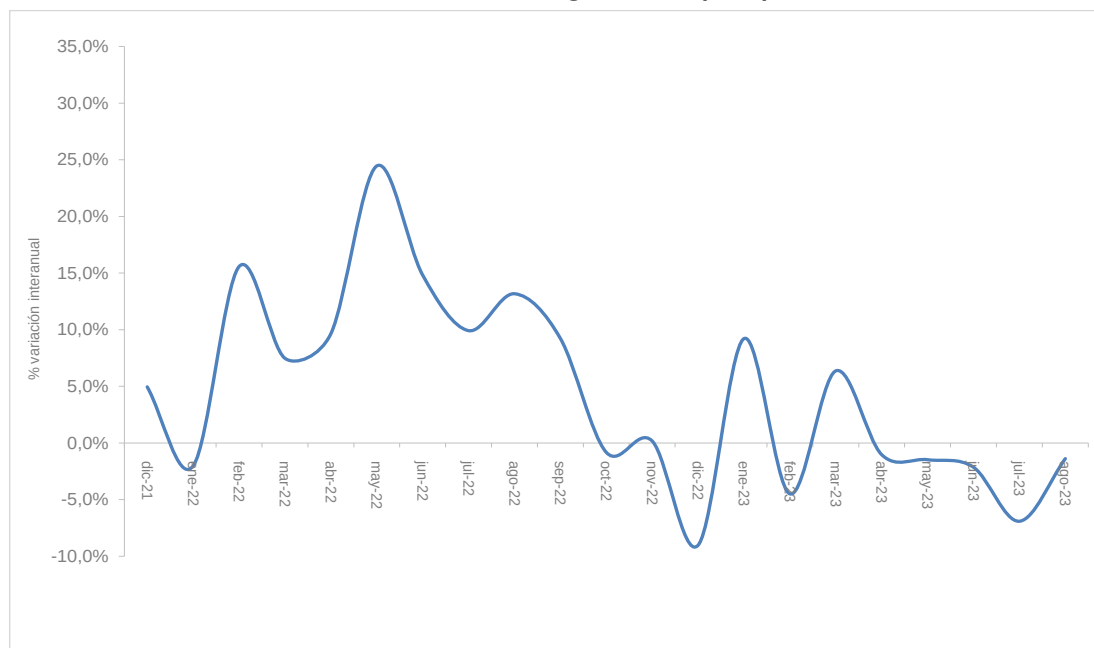
- La superficie permitida diferenciada por regiones del país correspondiente al acumulado al quinto mes del año, da cuenta de un panorama totalmente contractivo, con las seis que conforman el territorio nacional presentando tasas de variación negativas.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires exhibió la contracción interanual acumulada de mayor profundidad (-10,8%), explicada principalmente por lo sucedido en la Ciudad Autónoma (-19,3%).
- Dentro del grupo de provincias cuya superficie total más creció se encuentran Catamarca (63,9%), San Juan (48,2%) y Neuquén (27,6%), siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada.
- El indicador de nuevos desarrollos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires marcó el segundo mejor registro en lo que va del año con una superficie autorizada que alcanzó los 179.845 M2 en Julio, más que duplicando la marca del mes precedente (+104,4% mensual). No obstante, en la comparativa con Julio de 2022 se registró una caída del 46,5%.
- La merma en la superficie total registrada en la Ciudad se explica principalmente por la caída en la superficie permitida para *Ampliaciones* (-96,6% interanual acumulado). Por su parte, el ritmo de contracción para las *Construcciones Nuevas* fue de apenas 1,2% interanual.
- Durante el mes de Julio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.357 escrituras y 159 hipotecas, registros que significaron un incremento del 1,1% y 45,9%, respectivamente, bajo la comparativa mensual.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 7%, de las cuales un 4,7% fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias.
- El monto promedio por Acto Escritural registrado en Julio en la Ciudad fue de \$23.237.640. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 87.207. Al considerar el tipo de cambio paralelo, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 45.337.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires, fueron 8.117 las escrituras efectuadas durante Julio, marcando una caída del 5,3% respecto al mes precedente. Por su parte, la comparativa con mismo mes del año anterior arroja una variación negativa del 3,5%.
- En lo que respecta a las hipotecas bancarias, las mismas se ubicaron en un nivel de 614 operaciones, con una participación en el total de actos escriturales del 7,6%.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$15.566.420, es decir, USD 58.418 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Asimismo, si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 30.371.
- Según la información brindada por el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) al momento de elaboración del presente Informe, el índice total de registro de ventas de inmuebles para la provincia de Córdoba mostró una expansión interanual del 9,3% en el primer semestre de 2023.
- Este incremento se vio impulsado por la evolución del segmento de *Departamentos y Casas* (42,4% interanual acumulado), al tiempo que la dinámica correspondiente a *Lotes* exhibió una caída del 26,1% interanual acumulada.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$6.661 millones durante Julio, monto que supuso un ascenso del 143,4% interanual. Del total de crédito otorgado, se estima que \$4.766 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 450,2% en relación con igual mes de 2022.
- Al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa de expansión en términos interanuales se ubicó en 165,2%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Agosto del 2023 indican un total de \$7.565 millones, de los cuales \$6.057 millones corresponden a plazos mayores a 10 años atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** tuvo en Agosto una **contracción del 1,4% interanual**, la menos pronunciada desde Abril, en una serie de caídas consecutivas que ya llegaron a 5. Como consecuencia de ese proceso, el **acumulado del año registró una merma del 0,5%** respecto a igual período del año pasado.

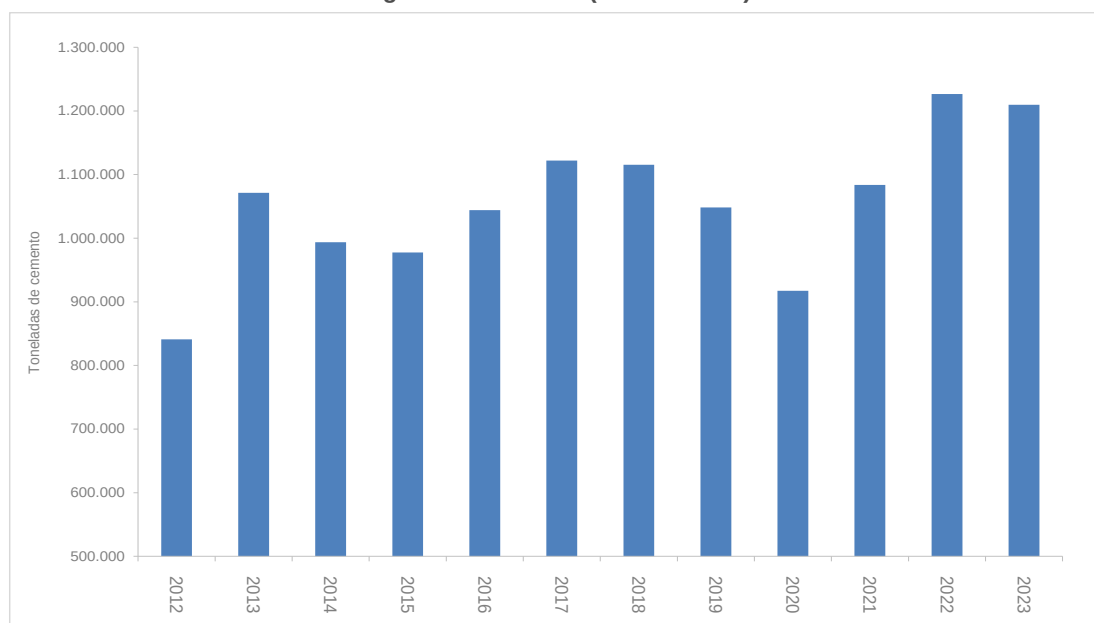
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Agosto 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por ello, **el nivel de consumo continúa cercano a sus máximos históricos**, al punto que el correspondiente a Agosto fue tan sólo más bajo que el de igual mes de 2022.

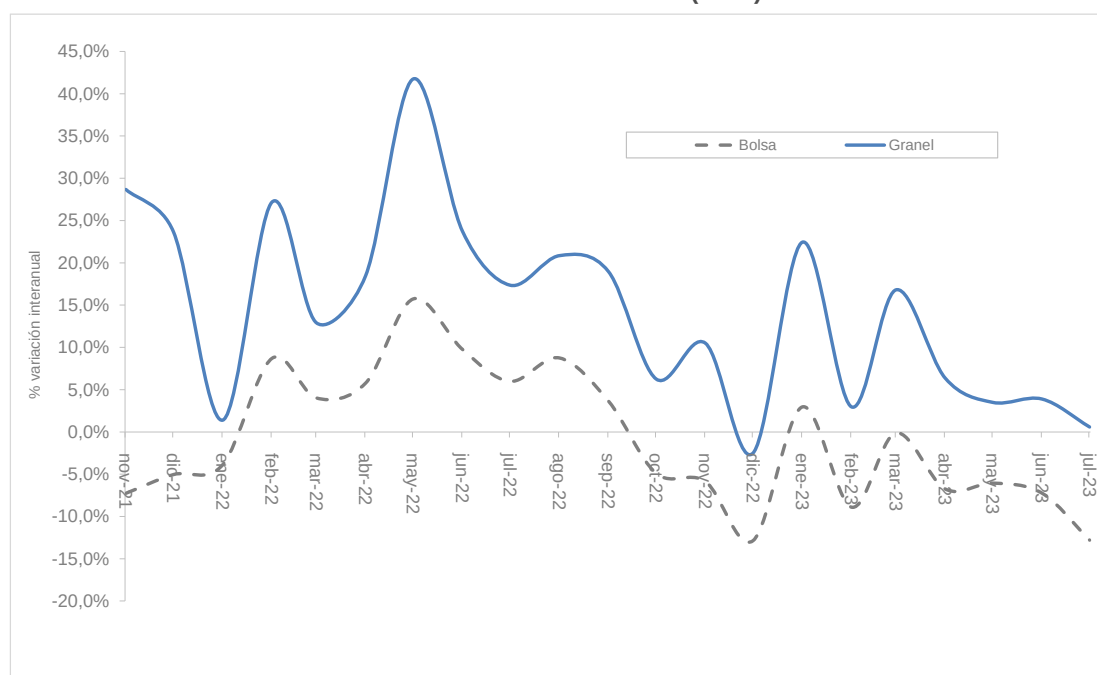
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Agosto 2012 / 2023 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Julio, periodo en que la baja había sido mucho más acentuada) mostraron la profundización 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)-, aunque mostrando una nueva aceleración en el ritmo de caída de los primeros. Así, **la baja de los despachos *en Bolsa* alcanzó un pico del 12,8% (luego del 7,2% de Junio), mientras que los despachos a *Granel* lograron mantenerse en terreno positivo, evidenciando un alza del 0,6% interanual.**

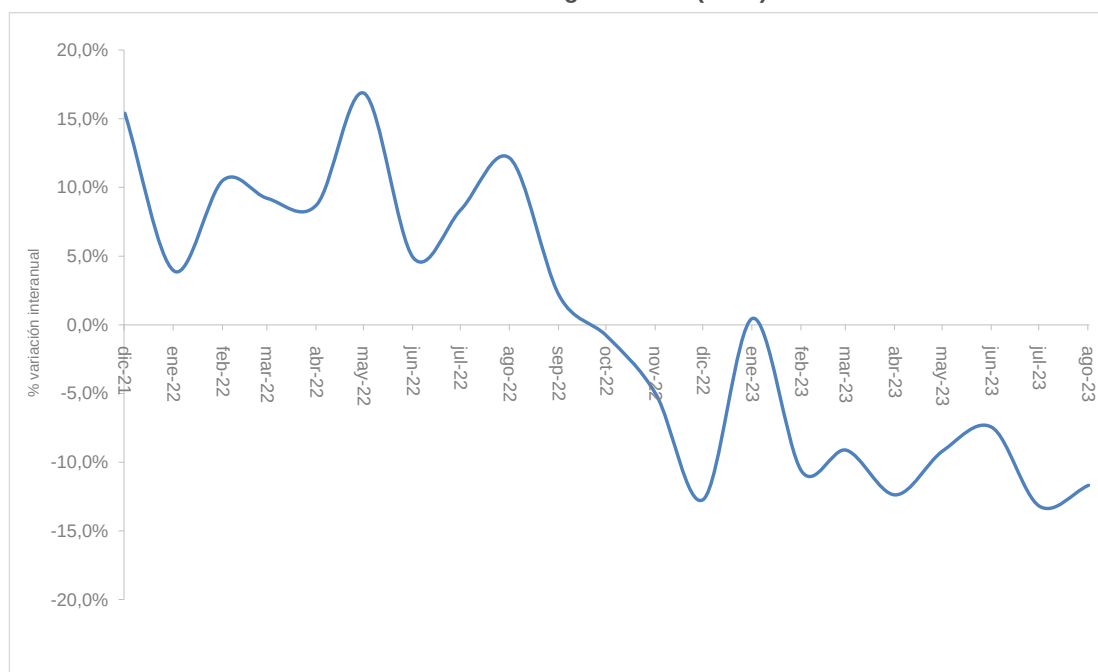
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Noviembre 2021 – Julio 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En línea con la dinámica del consumo *en Bolsa* hasta Julio y al contrario de la marcada desaceleración de la caída del consumo total de cemento en Agosto, **el Índice Construya apenas disminuyó en ese mes su tónica contractiva. Tras haber elevado su ritmo de caída en Julio (-13,2%), en Agosto aminoró a -11,7%, guarismo que, en lo que va de 2023, fue tan sólo menos desfavorable que el de Julio y Abril de este año (-12,4%).**

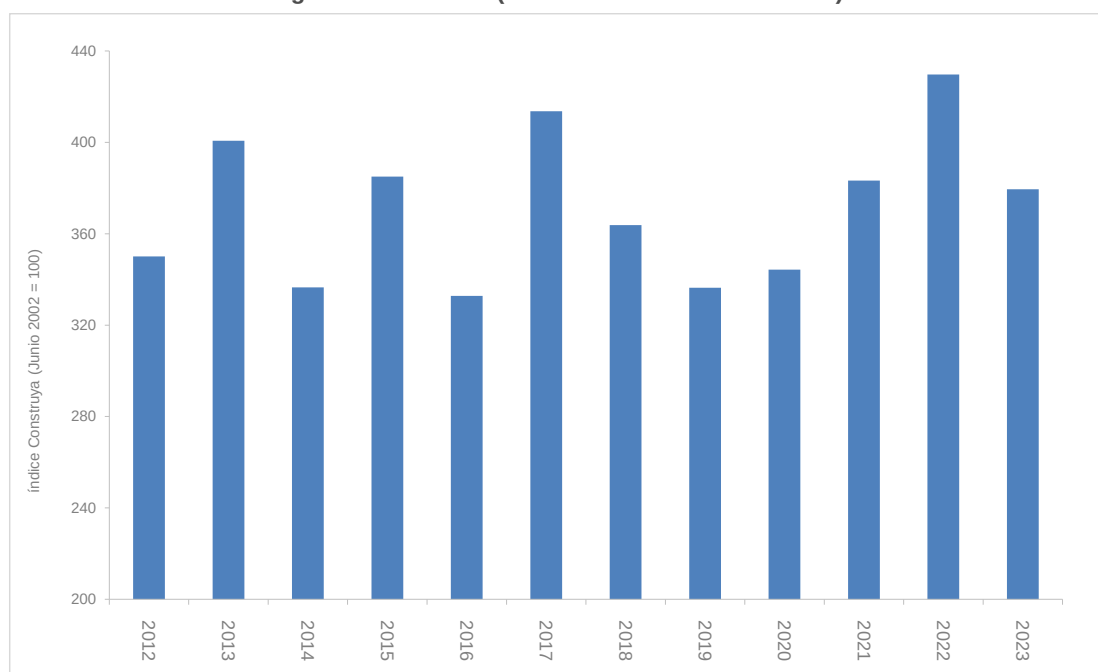
**Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Diciembre 2021 - Agosto 2023 (en %)**



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 registro de igual período del año pasado, sino también por detrás de las marcas de Agosto de todos los años impares previos (2013, 2015, 2017 y 2021), salvo 2019.**

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



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, **el Indicador Sintético de Actividad en la Construcción (ISAC) mostró en Julio una caída mensual del 5,8%, acumulando cuatro periodos consecutivos de contracción.** En sintonía con esa performance, el acumulado del año de los últimos seis meses desde Febrero presenta variaciones interanuales de signo negativo.

Los datos provistos por el INDEC que se utilizan para la elaboración del ISAC habían mostrado en Julio una baja interanual para la mayor parte de los insumos relevantes del sector. Más aún, con excepción del Cemento y Ladrillos huecos, todos los que retrocedieron lo hicieron a tasas de dos dígitos, liderados por *Artículos sanitarios de cerámica*, *Pisos y revestimientos cerámicos* y *Hierro redondo y aceros para la construcción*. Del otro lado, se ubicaron tan sólo los *Mosaicos graníticos y calcáreos*, el *Hormigón elaborado*, el **Asfalto** y **Resto**.

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

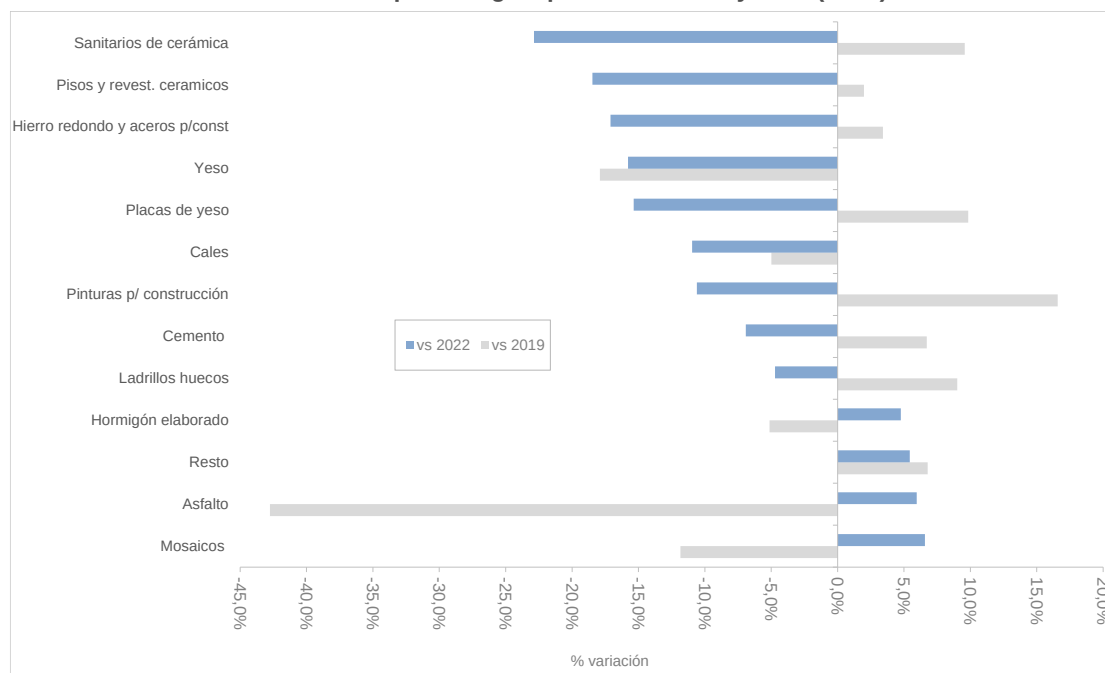
Insumo	jul-20	jul-21	jul-22	abr-23	may-23	jun-23	jul-23
Artículos sanitarios de cerámica	4,7%	16,9%	16,1%	-24,3%	3,8%	-4,0%	-22,9%
Asfalto	-62,8%	98,4%	-26,8%	-8,5%	-9,6%	17,3%	6,0%
Cales	17,1%	-13,4%	5,2%	-7,2%	-8,7%	-7,8%	-11,0%
Cemento portland	-13,8%	20,9%	9,9%	-1,0%	-1,5%	-2,1%	-6,9%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-5,3%	22,1%	7,8%	-0,1%	-8,3%	-10,9%	-17,1%
Hormigón elaborado	-67,6%	135,9%	18,4%	9,1%	1,9%	7,2%	4,8%
Ladrillos huecos	25,3%	4,4%	-12,5%	-19,9%	-15,1%	-9,8%	-4,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-48,6%	48,4%	8,6%	26,7%	21,3%	19,5%	6,6%
Pinturas para construcción	21,3%	-8,1%	16,9%	-4,9%	-4,3%	-5,3%	-10,6%
Pisos y revestimientos cerámicos	18,5%	-13,9%	22,6%	-11,8%	2,1%	-13,5%	-18,5%
Placas de yeso	10,0%	6,4%	10,9%	-1,7%	8,9%	-3,2%	-15,4%
Yeso	-30,9%	32,0%	6,9%	-14,6%	-5,9%	-16,9%	-15,8%
Resto*	-38,0%	43,6%	13,8%	8,4%	12,0%	8,7%	5,4%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, salvo *Resto*, todos los insumos que se ubicaron en terreno positivo reflejan caídas cuando se los compara con sus registros de 2019. Y entre ellos sobresale el **Asfalto**, cuyo nivel de despachos fue, en Agosto, más de un 40% menor que en aquel entonces.

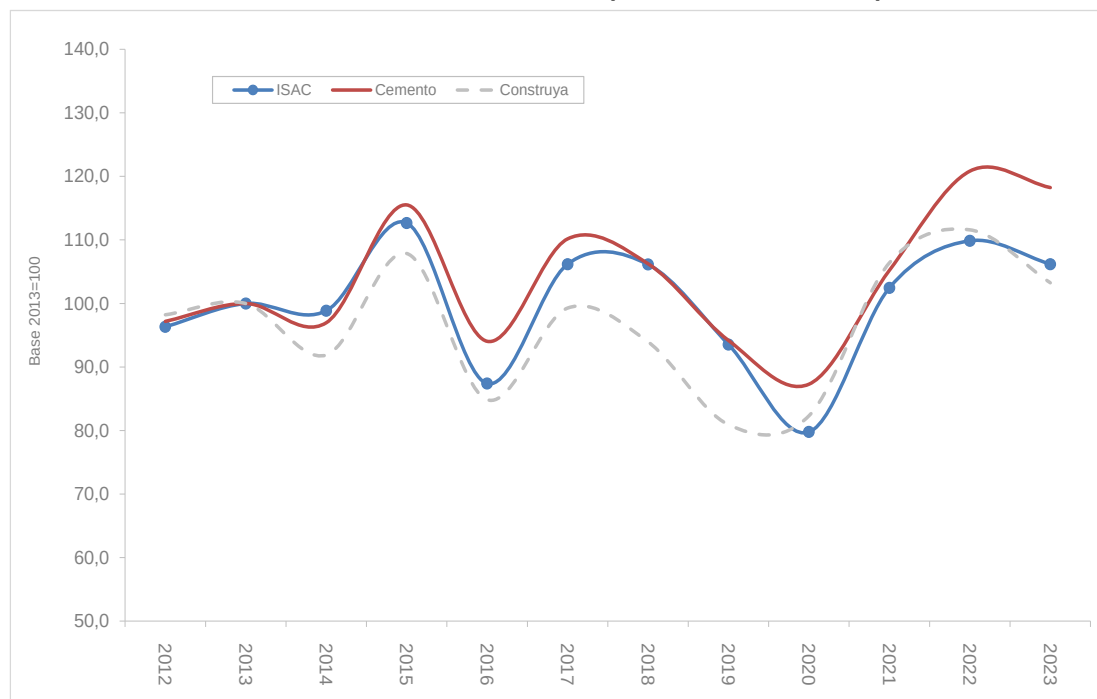
Gráfico VI – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual.
Julio 2023 respecto a igual período de 2019 y 2022 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Todo esto hace que la divergencia entre la evolución del consumo de Cemento y la de los dos indicadores más representativos de la actividad sectorial continúe siendo la más amplia de la última década. En efecto, tomando al año 2013 como Base=100, se observa que la evolución del consumo de cemento supera en 12 puntos porcentuales a la del ISAC y en 15 a la del Índice Construya.

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

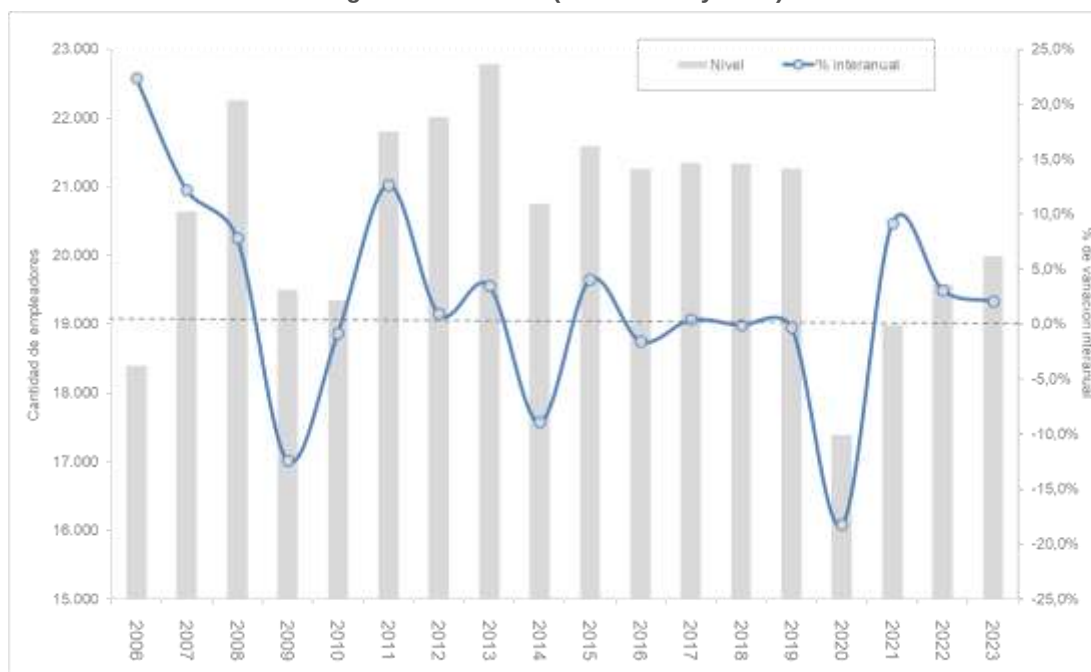


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC indican que en Agosto se incrementó un 2,1% interanual el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, lo que supuso otra vez una suave desaceleración respecto a la marca del mes anterior (2,4%). Por su parte, la cantidad de empleadores ascendió a 19.986, cifra que se ubica por debajo del toda la década pasada (con excepción de 2020, año afectado por la pandemia del COVID 19). Y también menor a la de los años 2007 y 2008.

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



Fuente: IERIC

El crecimiento se vio impulsado fundamentalmente por las **Restantes jurisdicciones**, pero además se verifica un comportamiento divergente: mientras **ese conglomerado ha incrementado sensiblemente su tasa de crecimiento respecto al 2022 (5,8% vs 3,9%)**, las **Grandes jurisdicciones han profundizado el proceso de desaceleración** que ya mostraban el año pasado: así, pasaron de crecer un 2,7% en 2022 a alcanzar tan solo un **0,2% en 2023**.

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



Fuente: IERIC

En términos desagregados, se elevó a 5 el número de jurisdicciones que quedaron al margen del proceso de crecimiento: San Luis, Misiones y Chubut, con más del 2% interanual de caída; la Provincia de Buenos Aires, con una baja de más del 1%; y la Ciudad de Buenos Aires, con una merma marginal.

Por el contrario, 7 jurisdicciones volvieron a mostrar tasas de crecimiento interanual de dos dígitos, la mayor parte de ellas con la explotación de hidrocarburos o la minería entre sus principales actividades económicas.

Ahora bien, la situación difiere cuando la comparación se realiza con el mismo mes de 2019. Allí se observa que la mitad (12) de las jurisdicciones cuenta hoy con menor cantidad de empleadores que en aquel año, donde **sigue sobresaliendo Mendoza, con un descenso del 17,7%, seguida por la provincia de Buenos Aires (-14,1%).**

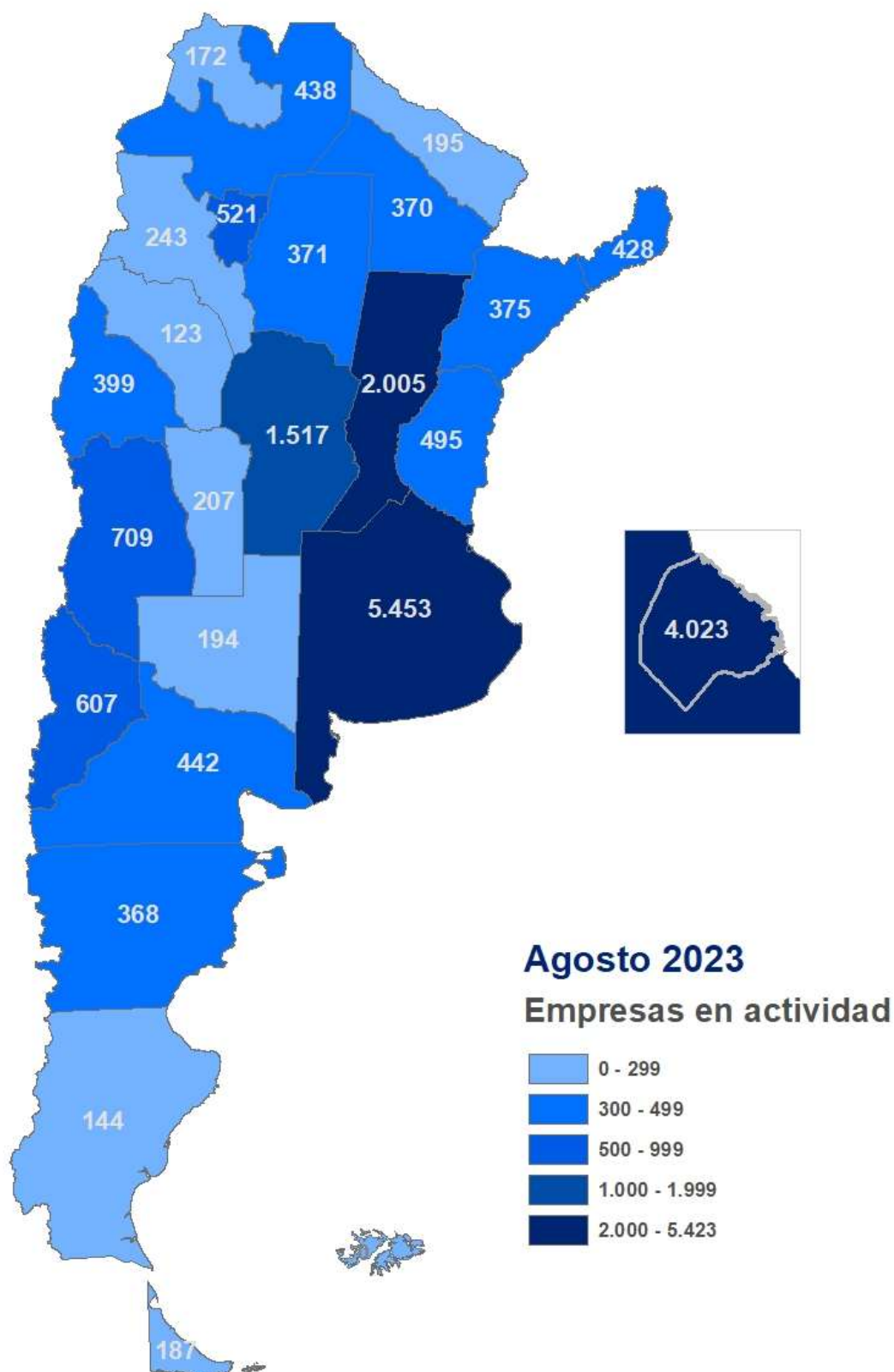
La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores. En comparación con 2019, tiene hoy 894 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.279. Mientras tanto la baja en Mendoza (-152) equivale, siempre en términos absolutos, al 39,3% de la verificada desde ese entonces en la Ciudad de Buenos Aires (-387). Contrariamente, **Catamarca (96), Santa Fe (73) y Santiago del Estero (44) 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. Agosto 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	ago-23	ago-22	ago-23	ago-22	ago-23	ago-22		ago-23	ago-22
Grandes Jurisd.	11.656	11.685	1.342	1.284	12.998	12.969	0,2%	65,0%	66,3%
Buenos Aires	4.811	4.896	642	627	5.453	5.523	-1,3%	27,3%	28,2%
Cdad. de Bs.As.	3.647	3.673	376	356	4.023	4.029	-0,1%	20,1%	20,6%
Córdoba	1.356	1.360	161	150	1.517	1.510	0,5%	7,6%	7,7%
Santa Fe	1.842	1.756	163	151	2.005	1.907	5,1%	10,0%	9,7%
Resto del país	6.525	6.174	463	432	6.988	6.606	5,8%	35,0%	33,7%
Catamarca	242	203	1	0	243	203	19,7%	1,2%	1,0%
Chaco	351	346	19	11	370	357	3,6%	1,9%	1,8%
Chubut	342	355	26	22	368	377	-2,4%	1,8%	1,9%
Corrientes	369	345	6	9	375	354	5,9%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	474	457	21	21	495	478	3,6%	2,5%	2,4%
Formosa	191	187	4	3	195	190	2,6%	1,0%	1,0%
Jujuy	162	155	10	8	172	163	5,5%	0,9%	0,8%
La Pampa	186	160	8	7	194	167	16,2%	1,0%	0,9%
La Rioja	117	103	6	5	123	108	13,9%	0,6%	0,6%
Mendoza	627	583	82	83	709	666	6,5%	3,5%	3,4%
Misiones	414	423	14	16	428	439	-2,5%	2,1%	2,2%
Neuquén	520	466	87	76	607	542	12,0%	3,0%	2,8%
Río Negro	398	374	44	41	442	415	6,5%	2,2%	2,1%
Salta	420	379	18	17	438	396	10,6%	2,2%	2,0%
San Juan	369	361	30	28	399	389	2,6%	2,0%	2,0%
San Luis	193	197	14	17	207	214	-3,3%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	121	108	23	19	144	127	13,4%	0,7%	0,6%
Sgo. del Estero	362	317	9	9	371	326	13,8%	1,9%	1,7%
Tierra del Fuego	179	170	8	8	187	178	5,1%	0,9%	0,9%
Tucumán	488	485	33	32	521	517	0,8%	2,6%	2,6%
Total País	18.181	17.859	1.805	1.716	19.986	19.575	2,1%	100,0%	100,0%

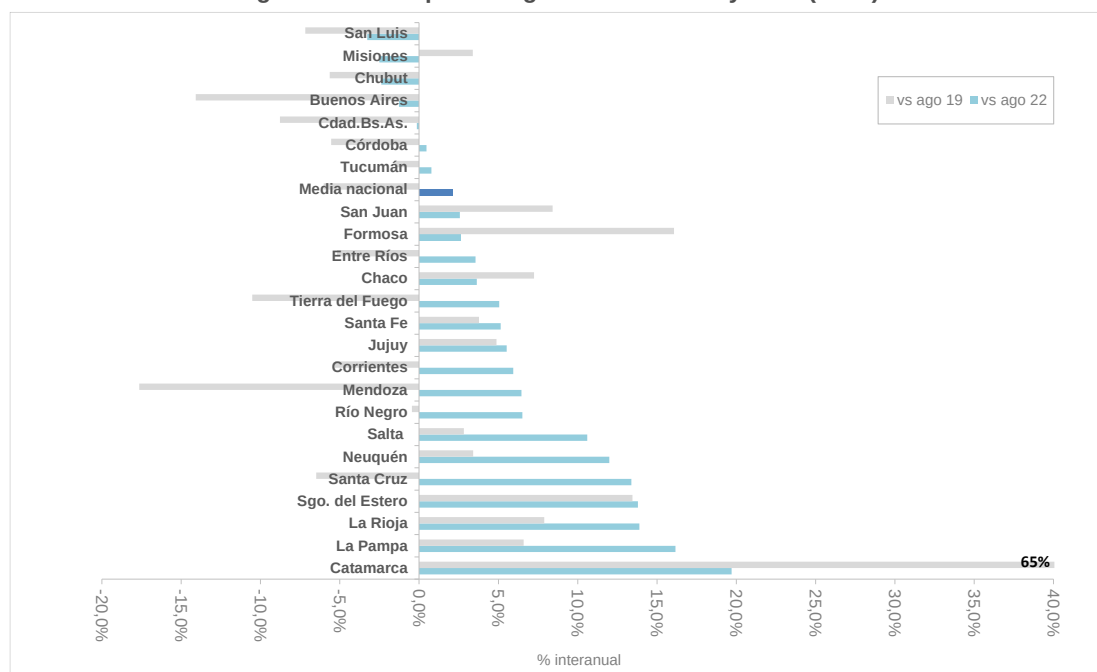
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, la categoría **Otras (donde se incluyen las UTEs)** fue no sólo la más dinámica (con un alza interanual del 19,1%), sino también la que mayor cantidad de empleadores incorporó, contribuyendo con el 76% del incremento neto total. Detrás suyo se ubicó *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que tuvo en Agosto la misma tasa de expansión que en Julio (2,9%). Del otro lado, tanto *Unipersonales* como *Sociedad de Personas* retrocedieron con relación a un año atrás.

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

	ago-23	ago-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2023	Agosto 2022
Unipersonales	6.707	6.794	-1,3%	33,6%	34,7%
Sociedades Personas (2)	242	290	-16,6%	1,2%	1,5%
S.A.	4.430	4.381	1,1%	22,2%	22,4%
S.R.L.	6.662	6.477	2,9%	33,3%	33,1%
Otras (3)	1.945	1.633	19,1%	9,7%	8,3%
Total	19.986	19.575	2,1%	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 los meses anteriores, **fueron las Subcontratistas las que lo hicieron a mayor velocidad, casi triplicando 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. Agosto 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

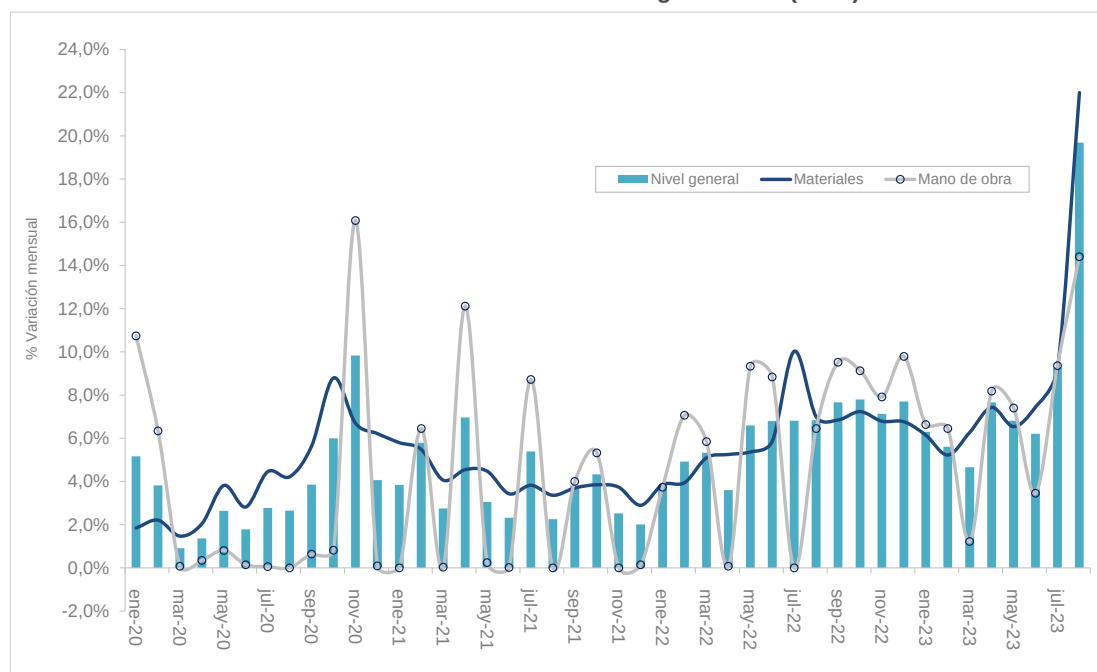
	ago-23	ago-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Agosto 2023	Agosto 2022
Constructoras/Contratistas	18.181	17.859	1,8%	91,0%	91,2%
Subcontratistas	1.805	1.716	5,2%	9,0%	8,8%
Total	19.986	19.575	2,1%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto una suba del 19,7% mensual, la marca más elevada de la serie. Este nuevo salto con fuerte aceleración (luego del 9,3% de Julio) estuvo principalmente impulsado por el incremento del 22% en el capítulo *Materiales*, aunque el rubro *Mano de obra* se elevó un 14,4%.

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Enero 2020 – Agosto 2023 (en %)

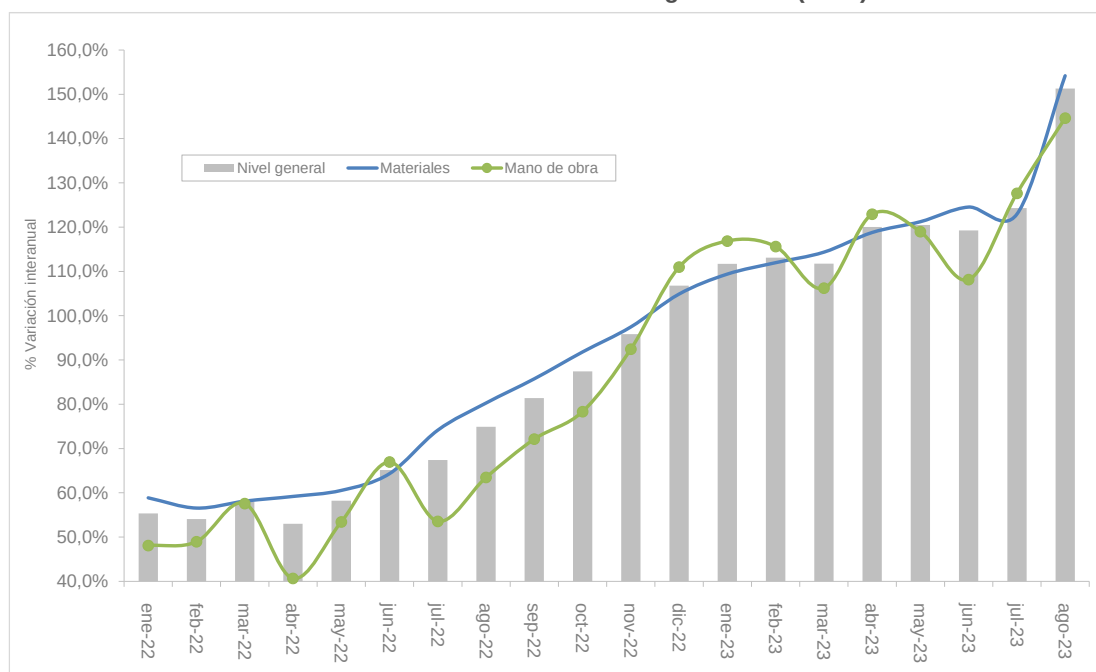


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

La aceleración de la dinámica alcista de los costos se inició a partir de Mayo de 2022. Desde ese entonces, salvo el período Febrero-Marzo de este año, **la tasa de variación mensual se consolidó por encima del 6%**, y en Julio quebró un nuevo umbral. La consecuencia de ese proceso, combinado con el salto de Agosto, es que **la tasa de variación interanual volvió a acelerarse** y pasó del 124,3% en Julio al **151,3% en Agosto**, traspasando la barrera del 150% por primera vez.

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.

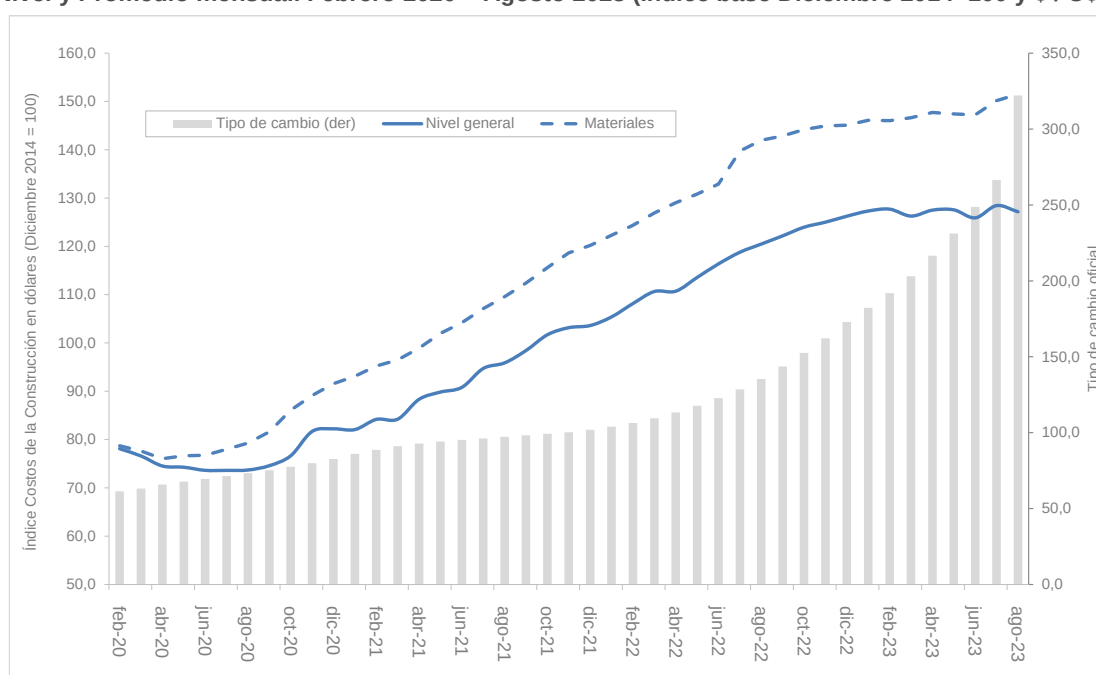
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Agosto 2023 (en %)



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

El marcado aumento de los costos que tuvo lugar en Agosto estuvo íntimamente ligado al nuevo salto devaluatorio que se produjo luego de las elecciones primarias a nivel nacional. En efecto, el tipo de cambio oficial promedió en ese mes una suba del 20,9%, la primera variación superior al 20% mensual desde Agosto de 2019. No obstante, **el rápido pasaje a precios hizo que el nivel de costos de construcción medido en dólares estadounidenses, apenas cayera un 1%**. Como correlato, el Índice se mantiene un 12,4% por encima del anterior pico de Junio de 2015. Y un 25,6% arriba de Abril de 2018, mes en que se iniciara el proceso de devaluación de la moneda nacional. El promedio mensual del tipo de cambio oficial en aquel mes había sido de 20,23 pesos por dólar, mientras que Agosto de este año cerró en 322,13 denotando una suba del tipo de cambio nominal de 1492% en el lapso de poco más de 5 años.

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Febrero 2020 – Agosto 2023 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

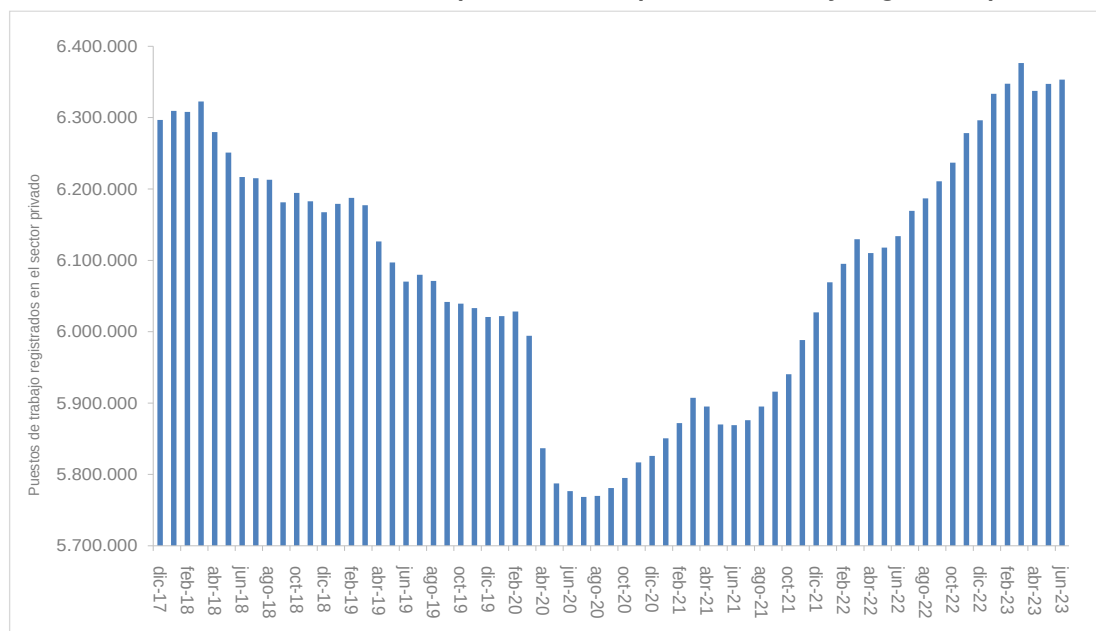


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social **mostraron en Junio un incremento de 6.149 empleos formales**. La significación de esta suba se realza cuando se advierte que entre 2018 y 2021, en los meses de Junio se habían registrado variaciones mensuales negativas.

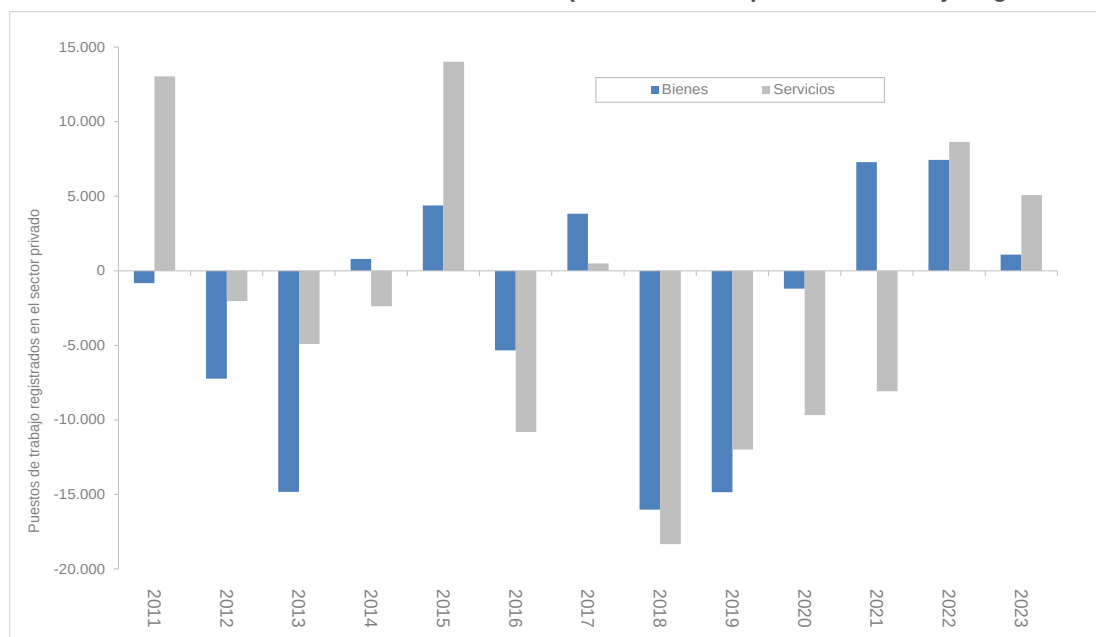
Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2017 – Junio 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El comportamiento de Junio presentó, además, variaciones cualitativas importantes en relación a los años previos. Al igual que el año pasado, y a diferencia del período 2018 – 2021, **los Sectores productores de Servicios se mantuvieron en terreno positivo y fueron los que más crecieron. Los Sectores productores de Bienes, por su parte, evidenciaron una marcada disminución respecto a 2021 y 2022: pasaron de sumar más de 7.000 empleos formales a poco más de 1.000.**

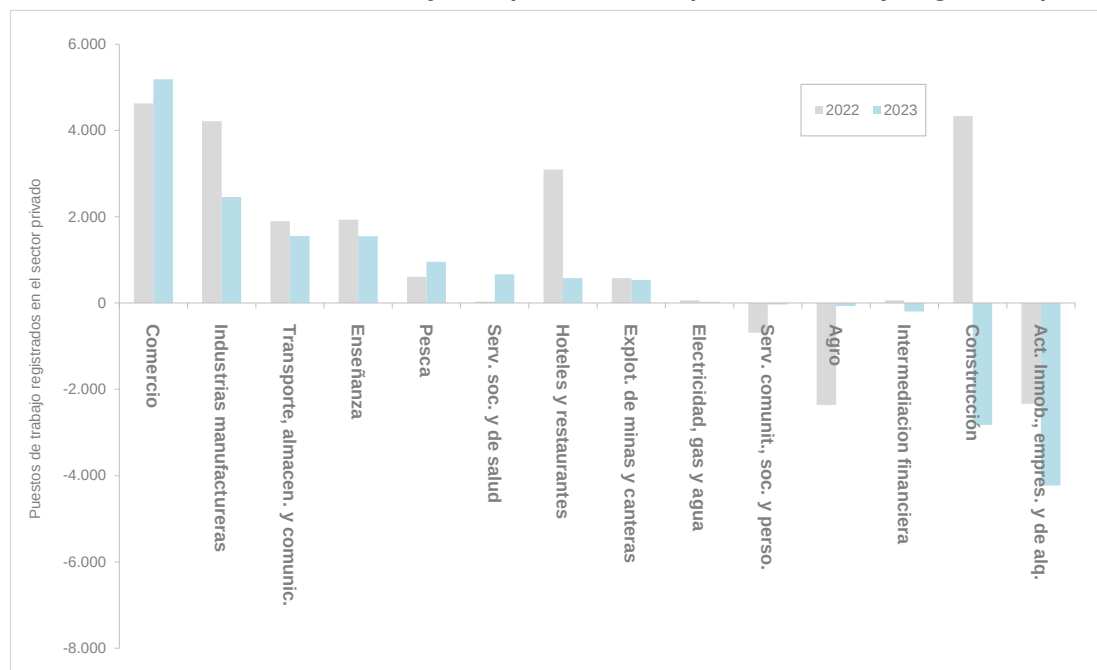
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Junio 2011 / 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Comercio fue, holgadamente, el sector que más contribuyó al incremento de los planteles laborales siendo, de hecho, uno de los pocos que mostró guarismos más favorables que en igual mes del año pasado. Por el contrario, la **Construcción** fue el que mayor contraste experimentó, pasando de sumar más de 4.000 empleos en Junio de 2022, a perder ahora más de 2.800.

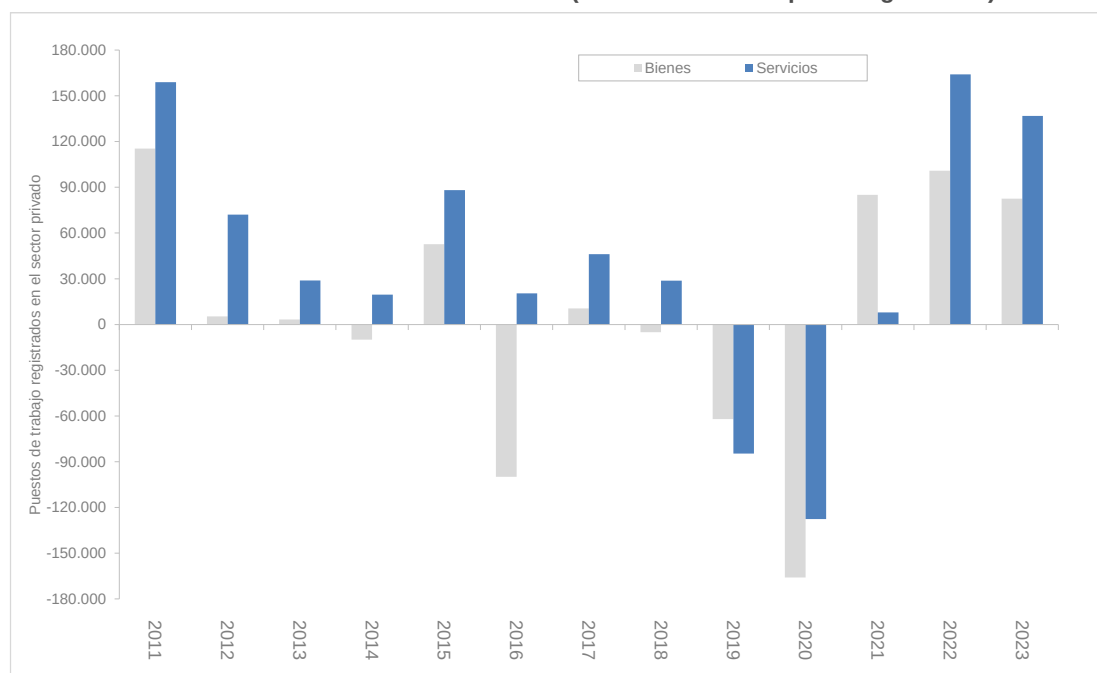
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Junio 2022 y 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Asimismo, las comparaciones interanuales siguen mostrando el dinamismo actual del mercado de trabajo. **En los últimos 12 meses se incorporaron más de 219 mil empleos formales**, cifra sólo superada por la del año pasado y el 2011. Fueron los **Sectores productores de Servicios** los que más contribuyeron, incorporando 66% más de empleos formales que los **Sectores productores de Bienes**.

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



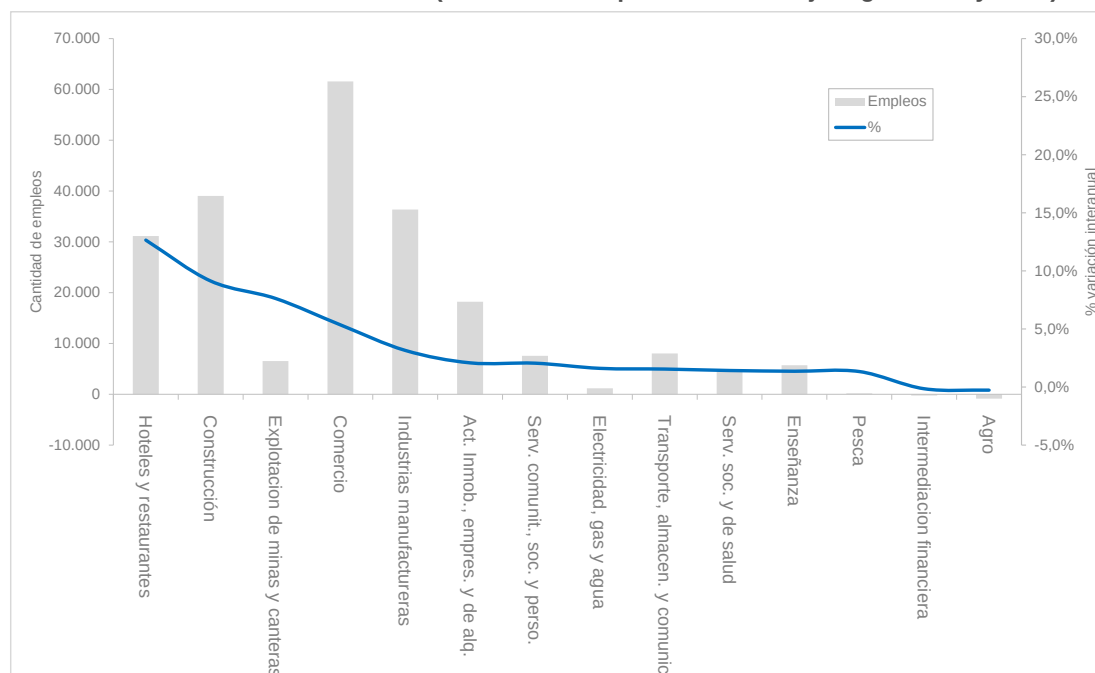
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector que más aportó a ese crecimiento interanual fue el **Comercio**, que en los últimos 12 meses incorporó 61.594 trabajadores formalizados. **Detrás suyo se ubicó la Construcción, que superó a la Industria manufacturera (+36.361) y a Hoteles y restaurantes (+31.155).**

Ese orden se modifica cuando el análisis se hace en términos de variaciones porcentuales; allí se advierte que **Hoteles y Restaurantes (12,7%) y Construcción (9,1%) fueron los más dinámicos.** Y detrás se ubicó otra vez **Explotación de minas y canteras, donde el empleo se expandió un 7,6% interanual.**

Del lado contrario, **la Intermediación financiera y el Agro 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 Junio, desde, al menos, 2009.

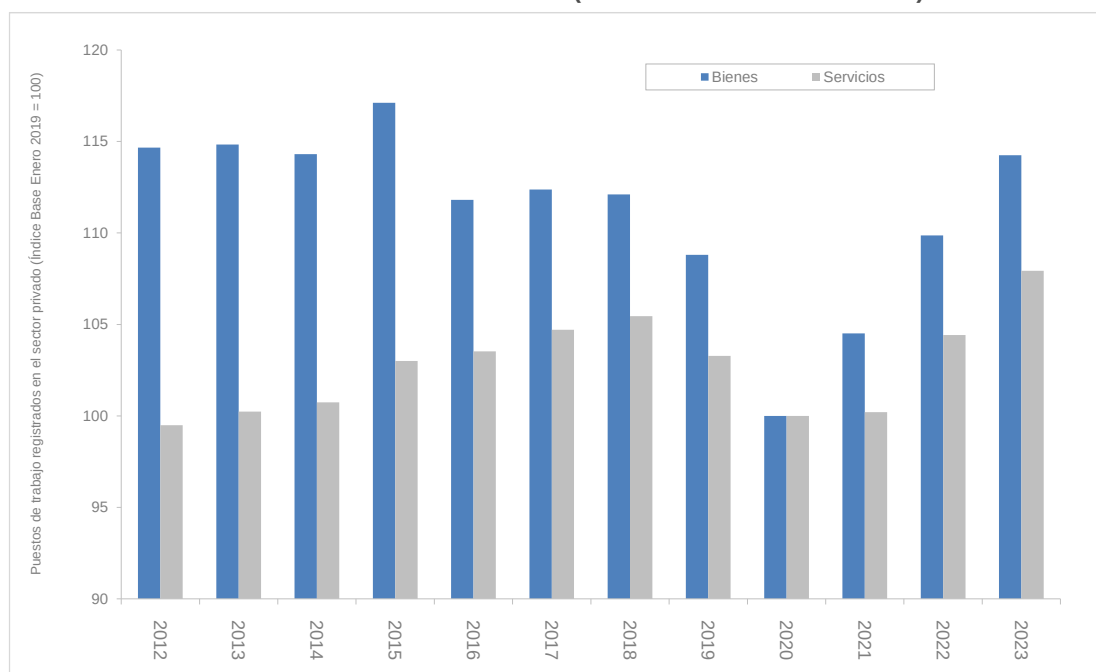
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Junio 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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 su nivel más alto desde 2015, mientras que **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. Junio 2012 / 2023 (Índice Base Enero 2022 = 100)

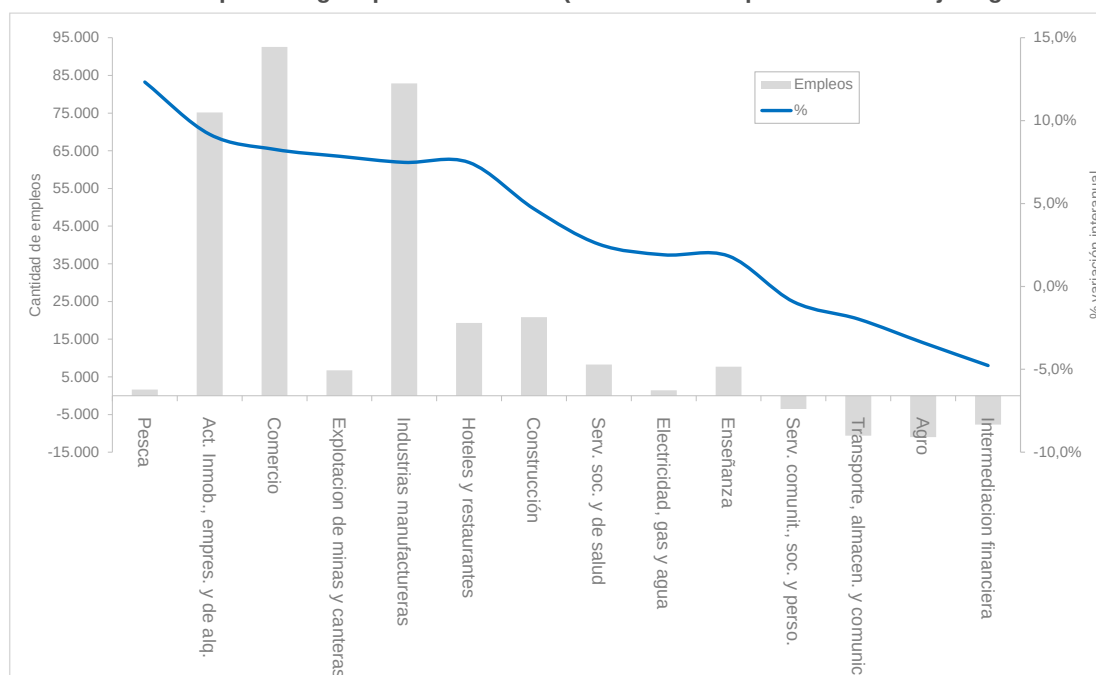


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

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, *Pesca y Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* fueron los sectores que más se expandieron en términos porcentuales, y *Comercio* el que más lo hizo en términos absolutos.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Junio 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 Julio 2023²

El empleo agregado en la Construcción

En Julio el empleo sectorial se mantuvo en sintonía con lo observado en el mes anterior. Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisoria, **el empleo formal en la Industria de la Construcción se ubicó en 437.986 puestos de trabajo registrados durante el mes bajo análisis, volumen que representó una contracción del 1,1% respecto a Junio.**

Sobre esto cabe destacar que, como fuera anticipado, **los datos definitivos de empleo de Junio representaron una corrección al alza**, resultando en un ritmo de caída más moderado que el publicado inicialmente en el Informe anterior (-1% versus -1,6%, respectivamente), en un comportamiento vinculado a demoras en la presentación de declaraciones empresarias. **Similar comportamiento resulta esperable al momento de publicación de los datos definitivos de Julio.**

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2022					
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	447.038	206.009	130.867	14,5%	123,2%
Junio	442.658	300.237	220.098	11,3%	116,4%
Julio	437.986	231.081	199.424	9,2%	138,7%
% Var. Ene - Jul '09	-10,1%	16,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '10	-2,1%	20,2%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '11	9,7%	38,8%	50,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '12	-2,0%	32,2%	17,3%	-	-
% Var. Ene - Jul '13	-2,8%	24,2%	7,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '14	-2,4%	23,3%	7,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '15	7,2%	26,7%	27,0%	-	-
% Var. Ene - Jul '16	-10,8%	28,1%	24,8%	-	-
% Var. Ene - Jul '17	7,4%	36,7%	35,2%	-	-
% Var. Ene - Jul '18	6,3%	25,1%	26,2%	-	-
% Var. Ene - Jul '19	-1,5%	44,3%	48,4%	-	-
% Var. Ene - Jul '20	-28,1%	40,1%	65,6%	-	-
% Var. Ene - Jul '21	8,3%	42,0%	75,3%	-	-
% Var. Ene - Jul '22	19,6%	58,5%	55,8%	-	-
% Var. Ene - Jul '23	14,0%	121,0%	150,2%	-	-

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

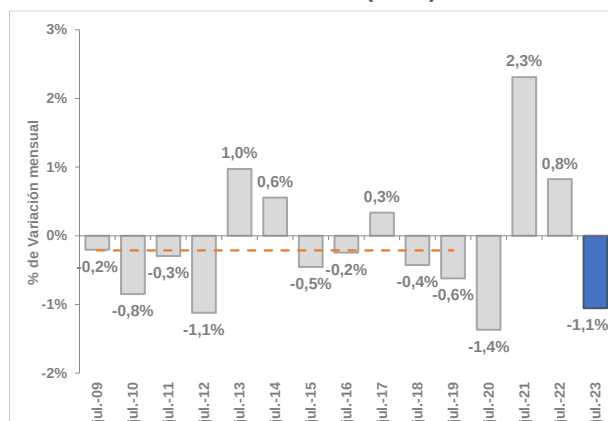
* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

Si bien la variación de Julio representa una de las mayores contracciones registradas para ese mes en la serie histórica iniciada en 2007, lo cierto es que cuando se analiza en términos de nivel, **el actual volumen de ocupación se mantiene en valores elevados, superando en un 9% al promedio del periodo 2008 – 2019** (ver Gráficos I y II).

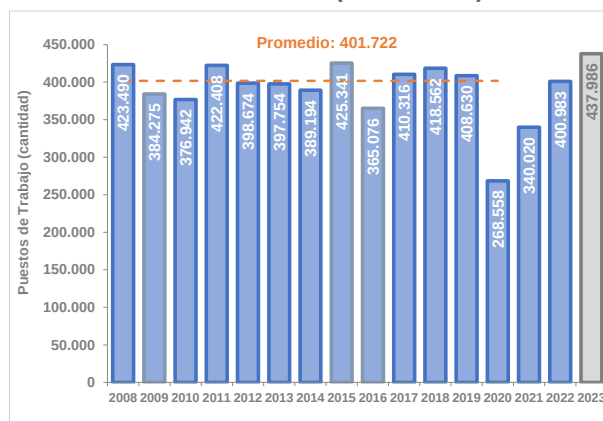
² La información correspondiente al mes de Julio es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual.
Julio 2008 / 2023 (en %)



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

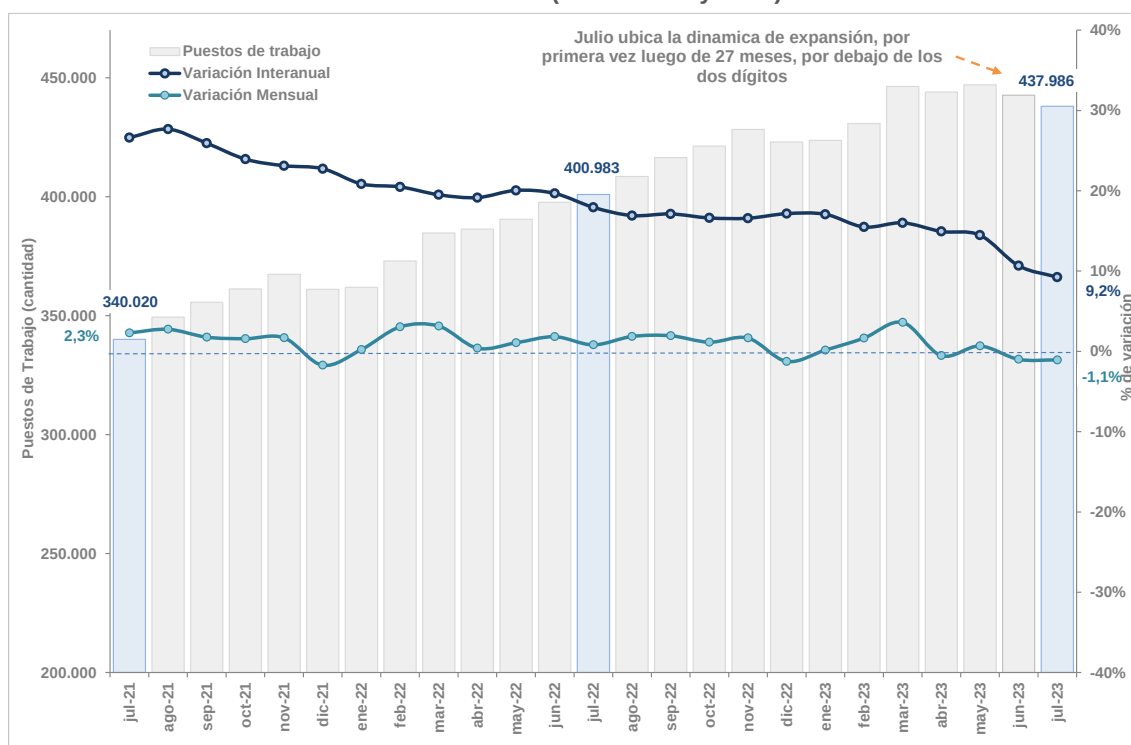
Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual.
Julio 2008 / 2023 (en cantidad)



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

En este marco, la comparativa interanual mantuvo su tendencia de desaceleración del ritmo de crecimiento. **El volumen de ocupación en Julio resultó un 9,2% superior al observado en igual mes de 2022**, lo que si bien constituye una tasa de expansión significativa, **ubica la dinámica de expansión, por debajo de los dos dígitos, por primera vez luego de 27 meses**.

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

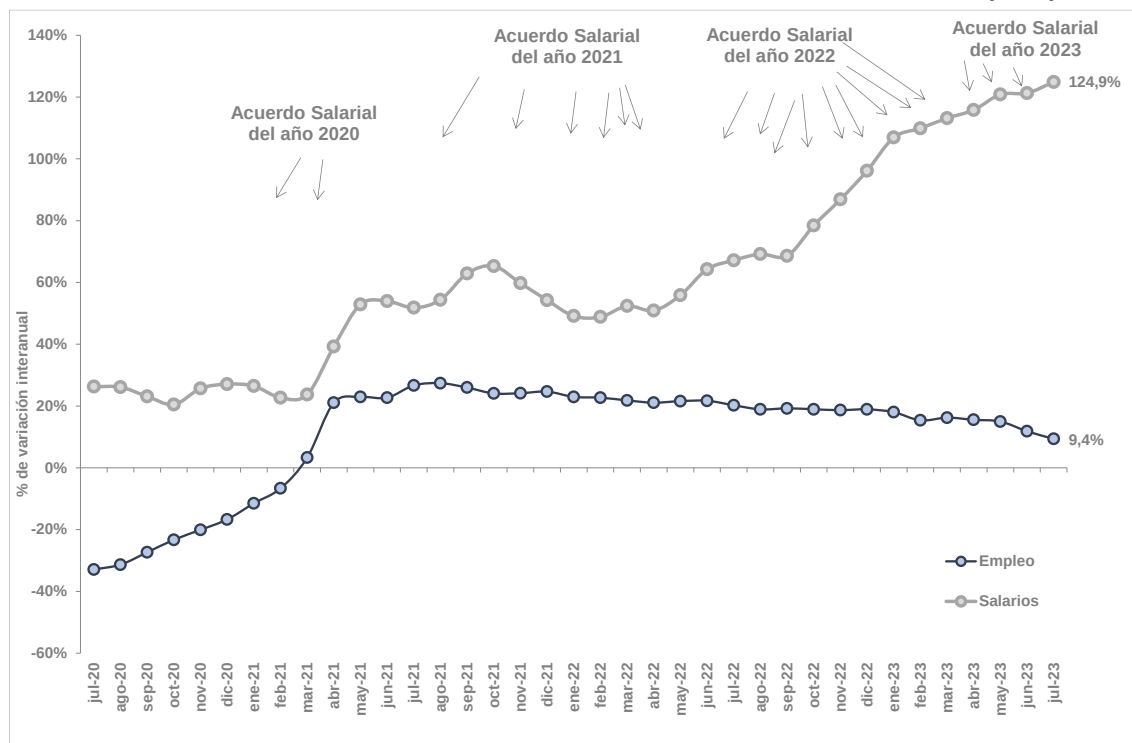


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En el mes de Julio se alcanzó un salario promedio de \$231.081, registro que significó un ritmo de expansión del 138,7% interanual y un récord en la serie histórica iniciada en 2007. Cabe destacar que, a partir del acuerdo paritario firmado el 22 de Junio del corriente, la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados durante este mes incorporó como componente remunerativo la gratificación extraordinaria aplicada junto con los salarios de Abril y Junio.

Esta dinámica se refuerza cuando se analiza la tasa de crecimiento en el promedio de los últimos tres meses. Como se ilustra en el Gráfico IV, luego de que en Junio último se observó una leve desaceleración del ritmo de expansión, el mes bajo análisis retomó la trayectoria alcista. 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. Julio 2020 - 2023 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

En términos de la evolución por tamaño de empresa, **la dinámica de la ocupación durante Julio se explicó exclusivamente por la contracción en los planteles de las empresas constructoras existentes**, toda vez que la cantidad de empleadores registrados permaneció en un nivel similar al observado en el mes precedente.

Como resultado, **el indicador de empleo medio se ubicó en los 15,6 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así un retroceso del 1,3% en relación con lo observado en Junio último** y marcando el menor nivel desde Febrero. Cabe aclarar que se espera que el valor resulte revisado con la publicación de los datos definitivos.

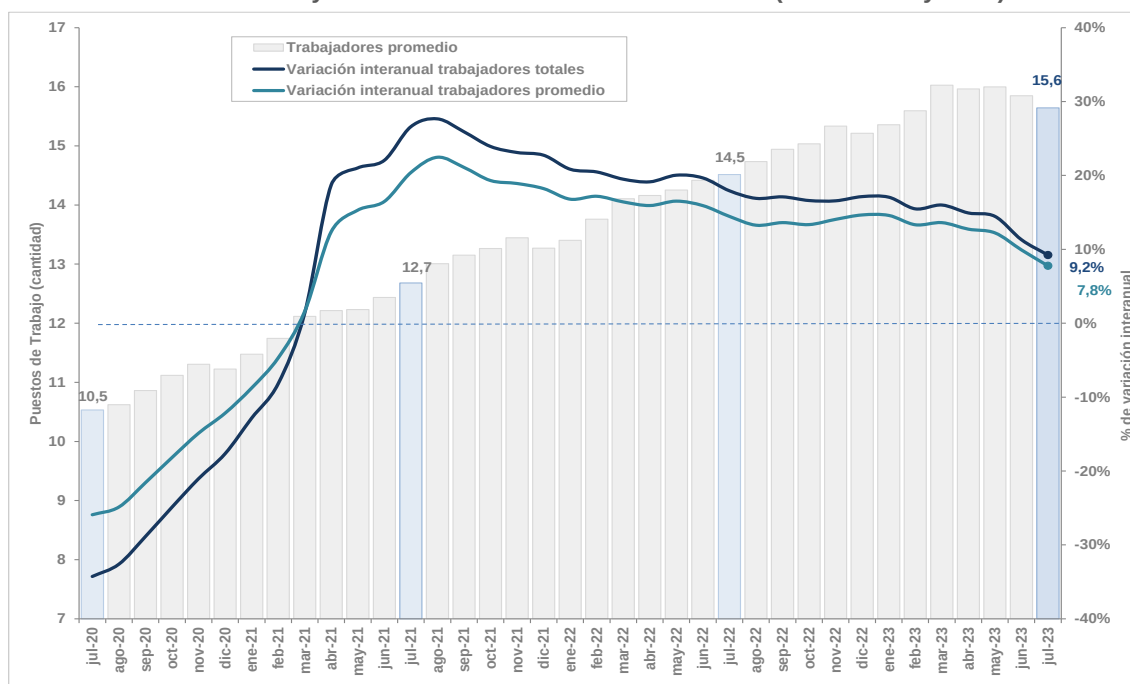
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa.
Julio 2023 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	59.439	176.994,0	73,0%	2,9	13,6%	-0,2%	-0,8%
10 a 19 Empl.	44.434	175.556,6	11,8%	13,4	10,1%	-3,5%	1,0%
20 a 49 Empl.	75.989	192.533,6	9,0%	30,1	17,3%	1,0%	3,5%
50 a 79 Empl.	44.545	221.030,5	2,6%	61,5	10,2%	-6,8%	2,9%
80 a 99 Empl.	22.683	221.775,7	0,9%	87,4	5,2%	3,5%	2,9%
100 a 199 Empl.	61.622	228.662,9	1,6%	138,2	14,1%	2,1%	2,9%
200 a 299 Empl.	31.365	276.398,8	0,5%	240,7	7,2%	-4,4%	3,6%
300 a 499 Empl.	33.820	271.429,5	0,3%	373,3	7,7%	-0,6%	-0,9%
500 o Más Empl.	64.089	350.242,0	0,2%	956,5	14,6%	-1,2%	65,9%
Total	437.986	231.081,5	100,0%	15,6	100,0%	-1,1%	9,2%

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

En comparación con igual mes de 2022, **el nivel de empleo promedio en el sector se mantuvo en terreno positivo, con un incremento del 7,8%**. Así, al igual que lo comentado para el nivel general de ocupación, **la dinámica interanual de este indicador mostró una sensible desaceleración de su ritmo de expansión durante Julio** (ver Gráfico V).

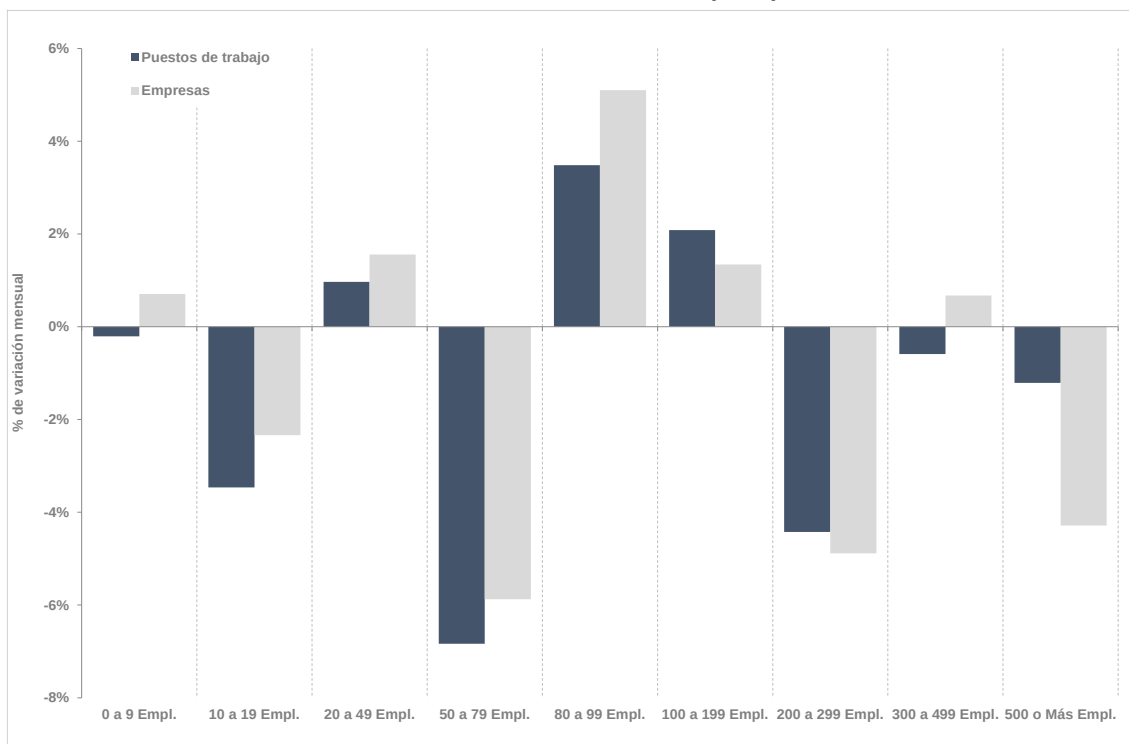
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa.
Nivel mensual y variación interanual. Julio 2020 – 2023 (en cantidad y en %)



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

El comportamiento de las grandes empresas constructoras difirió de la performance observada en el mes precedente. **El segmento de empresas de 500 o más empleados, principal motor del crecimiento sectorial en el último año, exhibió no solo una contracción mensual de la cantidad de trabajadores registrados sino también del volumen de empresas, con una caída de mayor profundidad.** Bajo esta línea, ambos factores se posicionaron como causantes de la merma mencionada del indicador del empleo medio (ver Gráfico VI).

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

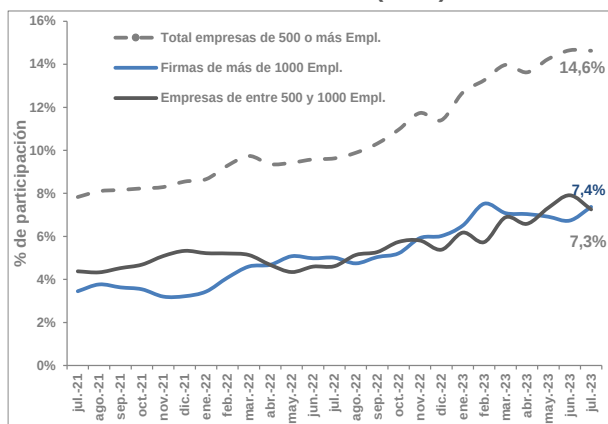


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En este contexto, **la participación de las firmas de 500 o más trabajadores registrados en la estructura de la ocupación sectorial se ubicó en un 14,6% del total**, posicionándose tan sólo un 0,1 punto porcentual por debajo del récord alcanzado en Junio último.

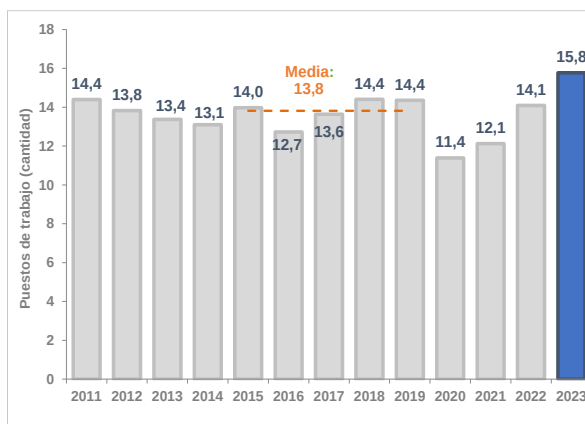
De todas maneras, como se ilustra en el Gráfico VII, la evolución de los últimos dos meses no revierte la magnitud de la expansión de los planteles medios en lo que va del año. **El indicador de empleo promedio acumulado a Julio del año corriente se ubicó en 15,8 puestos de trabajo registrados por firma constructora**, lo que significó una expansión del 12% interanual y un récord para la serie histórica iniciada en 2011.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Julio 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 Julio 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 Julio, la dinámica negativa del empleo resultó relativamente generalizada a nivel territorial, siendo apenas 5 de las 25 jurisdicciones analizadas en el presente Informe las que escaparon a la tendencia de contracción y se mantuvieron en terreno positivo.

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

Provincia	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	Mayo 2023	Junio 2023	Julio 2023	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	77.137	77.634	75.736	76.413	75.408	74.714	-0,9%	8,6%	12,1%
Buenos Aires	116.604	121.883	121.135	122.364	123.036	122.971	-0,1%	10,0%	12,1%
GBA	76.976	80.647	80.211	80.688	80.612	79.888	-0,9%	10,4%	11,1%
Resto Bs. As.	39.628	41.236	40.924	41.676	42.424	43.083	1,6%	9,3%	12,6%
Catamarca	5.514	5.777	6.082	6.287	6.274	6.087	-3,0%	28,8%	8,3%
Chaco	8.482	9.167	9.368	9.382	8.905	8.479	-4,8%	11,0%	48,1%
Chubut	8.463	8.530	8.525	8.502	8.580	8.484	-1,1%	2,7%	4,6%
Córdoba	30.592	31.772	31.659	31.904	31.722	31.396	-1,0%	3,3%	9,3%
Corrientes	6.207	6.547	6.631	6.621	6.571	6.723	2,3%	18,6%	23,7%
Entre Ríos	8.032	8.159	8.164	8.270	8.294	8.443	1,8%	6,4%	10,5%
Formosa	6.682	6.928	6.747	6.672	6.695	6.489	-3,1%	-4,9%	14,4%
Jujuy	5.184	5.378	5.236	5.259	5.201	4.983	-4,2%	0,3%	14,3%
La Pampa	3.611	3.783	3.779	3.769	3.855	3.981	3,3%	36,2%	35,3%
La Rioja	2.653	2.793	2.825	2.909	2.929	2.811	-4,0%	1,8%	22,4%
Mendoza	12.883	13.349	13.592	13.575	13.509	13.996	3,6%	19,8%	24,5%
Misiones	8.954	9.953	9.641	9.945	9.333	8.862	-5,1%	-14,7%	5,3%
Neuquén	20.138	21.495	22.170	22.603	22.109	22.053	-0,3%	49,4%	43,6%
Río Negro	7.282	7.297	7.264	7.251	7.163	6.812	-4,9%	0,1%	-0,7%
Salta	11.346	12.005	12.158	12.491	12.215	11.823	-3,2%	21,8%	39,8%
San Juan	11.702	12.347	12.203	12.355	12.426	12.190	-1,9%	15,0%	15,7%
San Luis	4.238	4.453	4.583	4.497	4.440	4.348	-2,1%	1,8%	14,9%
Santa Cruz	5.463	5.772	5.782	5.839	5.678	5.656	-0,4%	8,7%	8,9%
Santa Fe	39.264	40.377	40.121	39.895	39.109	37.995	-2,8%	2,4%	6,2%
Sgo. del Estero	10.329	10.599	10.473	10.513	10.355	9.672	-6,6%	-2,2%	13,0%
Tierra del Fuego	2.497	2.628	2.555	2.389	2.042	1.826	-10,6%	12,6%	28,3%
Tucumán	10.022	9.982	9.709	9.513	9.189	8.957	-2,5%	-4,0%	7,4%
Sin Asignar	7.473	7.749	7.890	7.820	7.620	8.234	8,1%	18,3%	22,4%
Total	430.752	446.357	444.028	447.038	442.658	437.986	-1,1%	9,2%	14,0%

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

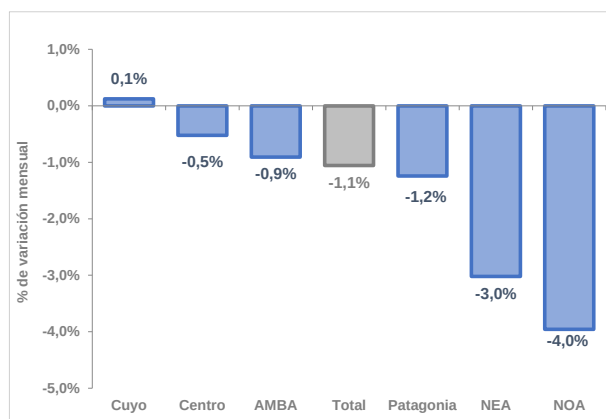
El Gráfico IX ilustra el escenario a nivel regional, en donde es posible observar el carácter homogéneo de la dinámica de Julio. Así, **casi la totalidad de las regiones del país exhibieron una reducción de la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación con lo observado en Junio último, con la única excepción de la Región de Cuyo que mantuvo un volumen de ocupación similar al de un mes atrás (+0,1%).**

En este sentido Julio resultó un mes atípico. Como resulta esperable dada la estacionalidad que marca una reducción de la intensidad en la ejecución de obras durante el período invernal, **el empleo en las provincias de la Región Patagónica exhibió una merma respecto a Junio del corriente (-1,2%).** Sin embargo, no se trata de la región más afectada por la caída del empleo, fenómeno que mostró mayor intensidad en el norte del país. Como se ilustra en el Gráfico IX **el Noroeste Argentino, por su parte, acusó la contracción de mayor profundidad marcando una tasa negativa del 4% intermensual**, seguida en términos de importancia por el Noreste Argentino (-3%).

A nivel provincial, **el protagonismo en la baja que se vio en Santa Fe que dio cuenta del 16,2% de la caída bruta de los puestos de trabajo a nivel nacional**, superando ampliamente el peso de este distrito en la estructura del empleo sectorial (ver Gráfico X).

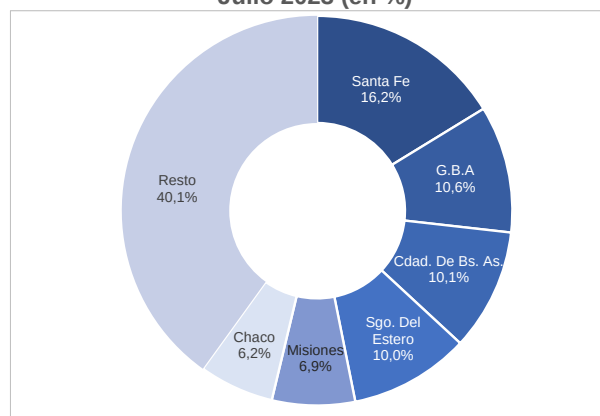
Presentando caídas intermensuales de mayor profundidad, aunque con un menor peso en la estructura sectorial, **le siguieron las provincias de Santiago del Estero, Misiones y Chaco con participaciones en la contracción total del 10%, 6,9% y 6,2%, respectivamente.**

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual Julio 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 la caída bruta. Julio 2023 (en %)

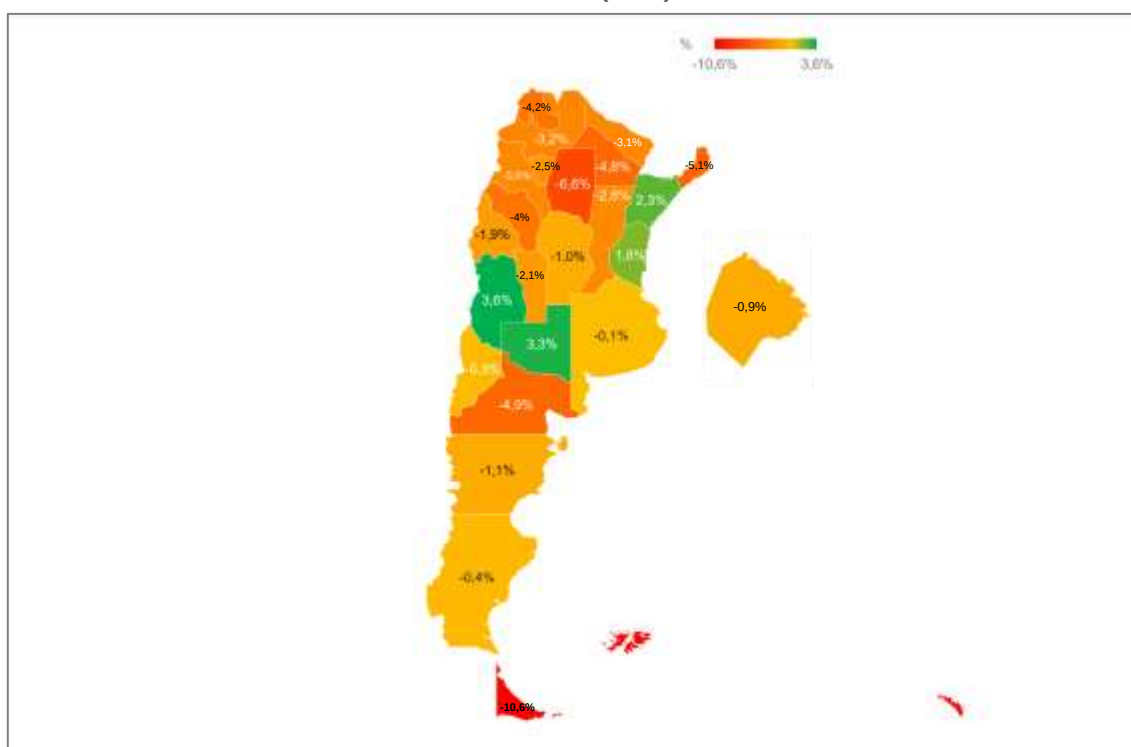


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Como se ilustra en el Gráfico XII, además de la caída del volumen de ocupación en las *Grandes Jurisdicciones*, **16 de las 20 jurisdicciones que integran el Resto del país exhibieron contracciones durante Julio**. Tierra del Fuego no solo mostró la caída de mayor profundidad relativa (-10,6%) sino que también le corresponde la reducción de empleo más considerable desde 2019, en una dinámica influenciada por la reducción del ritmo de ejecución propio del inicio del período invernal.

En el extremo opuesto se destacó la provincia de Mendoza en términos de generación de empleo, con una tasa de incremento del 3,6% mensual, seguido de La Pampa (3,3%), Corrientes (2,3%) y Entre Ríos (1,8%).

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



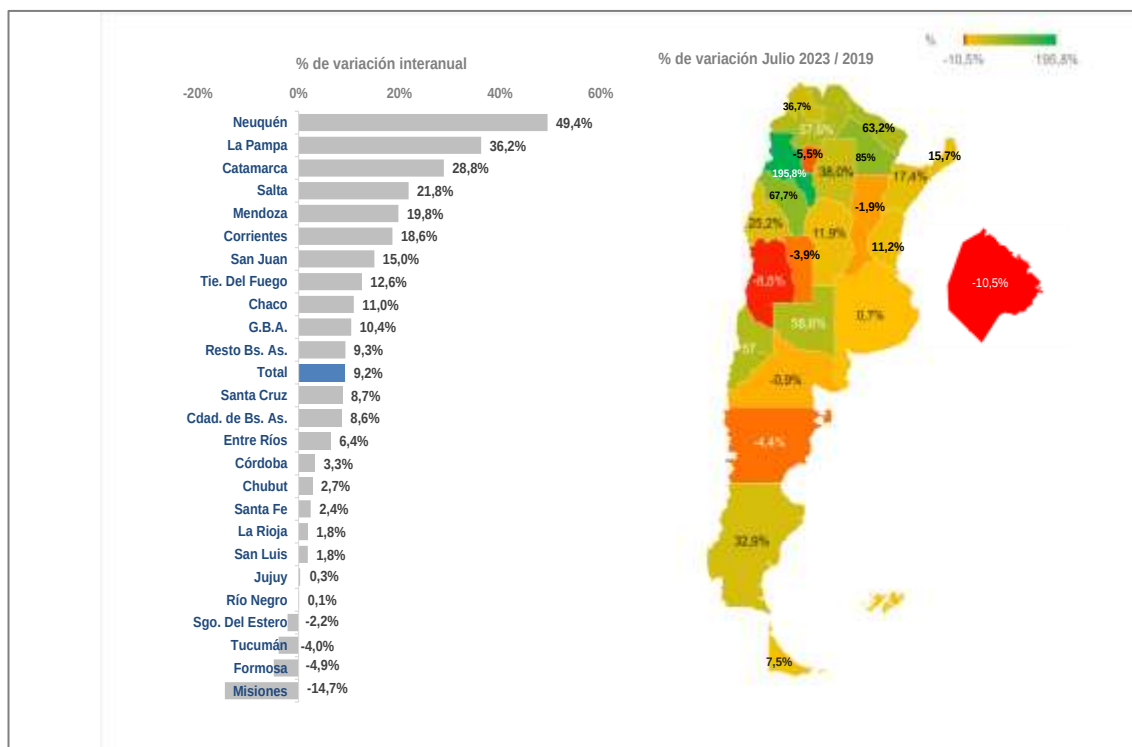
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En términos de la comparativa interanual, **la provincia de Neuquén se mantiene, por tercer mes consecutivo, como líder del proceso de crecimiento del empleo formal con una tasa del 49,4%, seguida por La Pampa (36,2%)**. Luego se ubicaron las provincias de Catamarca y Salta con incrementos interanuales del 28,8% y 21,8%, respectivamente.

Por otro lado, como ilustra el Gráfico XII, **las 4 provincias que exhibieron un volumen de trabajadores registrados inferior al verificado un año atrás fueron Misiones (-14,7%), Formosa (-4,9%), Tucumán (-4,0%) y Santiago del Estero (-2,2%)**. Cabe mencionar que la provincia de Misiones se ubicó en terreno negativo por segundo mes consecutivo, evidenciando una caída 11,8 puntos porcentuales más profunda que en Junio último.

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 7,2% 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 25,4% mientras que entre las *Grandes jurisdicciones* el volumen de ocupación en Julio 2023 resultó 1,9% inferior al observado en igual mes de 2019.

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



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

El salario en la Construcción

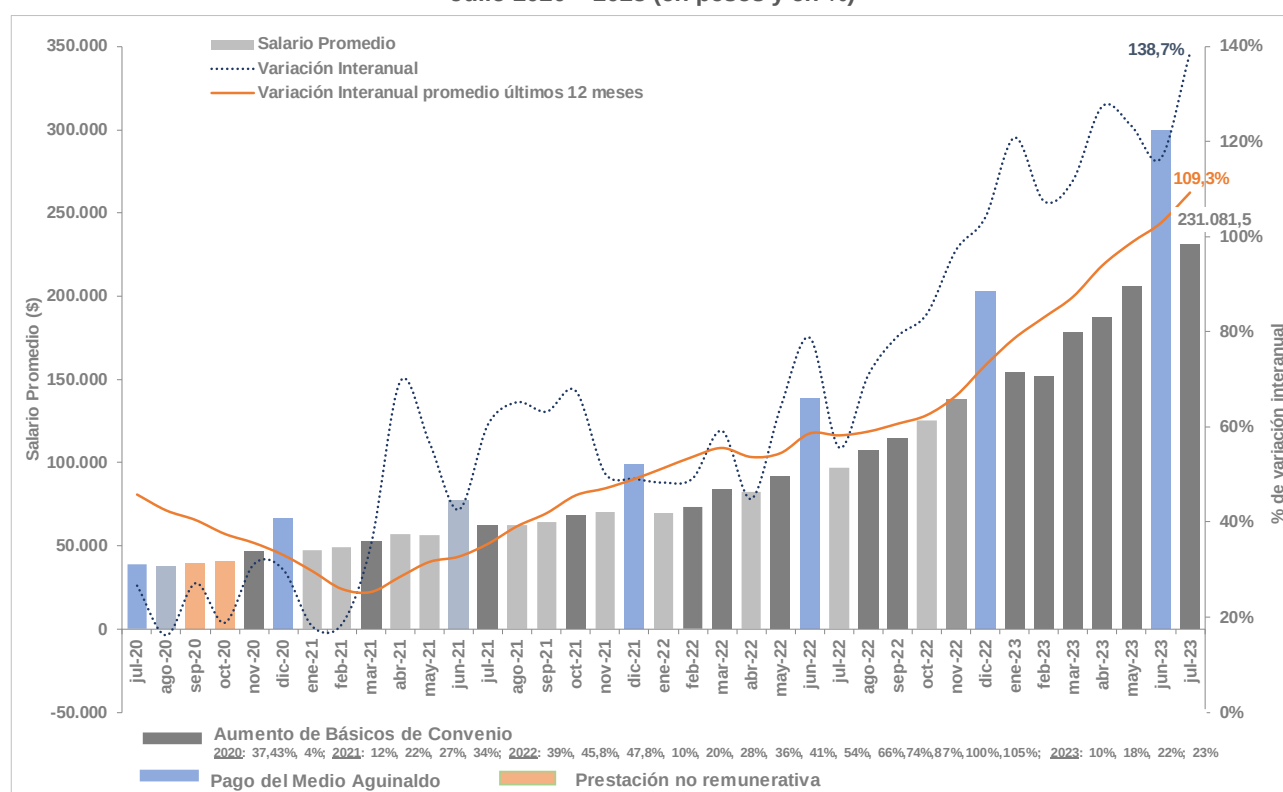
Incorporando las pautas salariales definidas en el acuerdo paritario del 22 de Junio de 2023, **la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Julio se ubicó en los \$231.081,5**. Este nivel supuso un **incremento del 138,7% en términos interanuales** y marcó un nuevo récord en la serie histórica.³

³ Como se mencionó en ediciones anteriores, el 22 de Junio se celebró un nuevo acuerdo paritario, homologado por RES-2023-1299-APN-ST#MT del 07 de Julio, que estableció una gratificación extraordinaria no remunerativa aplicable en los meses de Abril y Junio del corriente equivalente al 23% de los salarios correspondientes al mes de Abril de 2023. Se acordó adicionalmente que, partir de Julio dicha gratificación pasara a ser remunerativa y una gratificación extraordinaria no remunerativa adicional equivalente al 2% con los salarios del mes de Junio, tomando como base el mes de Abril.

La evolución reciente de las remuneraciones nominales medias puede observarse en el Gráfico XIII. La tendencia alcista iniciada a mitad del año 2022 se vio interrumpida en el mes de Febrero por una pequeña desaceleración, seguida de un contexto de mejora hasta el cuarto mes del año en donde se alcanzó un nuevo récord de la tasa interanual. Los meses de Mayo y Junio se vieron nuevamente atravesados por el recorte de las tasas de crecimiento. Finalmente, el mes bajo estudio retomó la trayectoria de expansión, ubicándose el ritmo de expansión 22,3 puntos porcentuales por encima del verificado en Junio.

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 de mediano plazo continúa su tendencia alcista, **completando así 12 períodos de aceleración continua y culminando en un ritmo de expansión del 109,3% interanual en Julio de 2023.**

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Julio 2020 – 2023 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones correspondientes a Octubre de 2019 y Enero 2020 son aplicables sobre los salarios vigentes al mes de Abril de 2019.

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

La estadística de evolución de la media salarial por escala de remuneraciones se encuentra afectada principalmente por la comparativa con respecto a Junio, mes de pago del Medio Aguinaldo. Así, como se refleja en el Cuadro IV, se verifica una caída mensual de la cantidad de trabajadores ubicados en los rangos de mayor remuneración relativa y un desplazamiento hacia segmentos de menor salario promedio.

La comparativa interanual, en tanto, muestra los signos propios de la dinámica de las remuneraciones nominales en el actual contexto macroeconómico, ilustrada por tasas de variación interanual negativas en todas las escalas que integran las remuneraciones de menor volumen de empleados, como efecto del desplazamiento de trabajadores desde esos segmentos hacia los de mayor remuneración nominal relativa.

Ambas gratificaciones formaron parte de la base de cálculo del SAC del 1° semestre del año. Por otro lado, hubo un incremento del 5% en los salarios pactados para Marzo 2023, con base en Marzo 2022. Dicho resultante se constituye en la base de cálculo para el período paritario entre Abril de 2023 y Marzo de 2024. Adicionalmente se firmó un nuevo Acuerdo el 28 de Julio (Homologado por RESOL-2023-1628-APN-ST#MT el 11 de Agosto) por el cual se estableció una nueva gratificación extraordinaria no remunerativa para el período Julio a Septiembre, ambos inclusive, de un 27,5% para el trimestre con base en los salarios de Abril 2023. Al mes de Julio le correspondió un 10%.

En este contexto, la cantidad de trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$164.000 arrojó una tasa de incremento del 732% respecto a igual mes de 2022 y una caída del 13,7% en relación a Junio último.

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial.
Febrero 2023 – Julio 2023 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	Mayo 2023	Junio 2023	Julio 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$23.999	20.739	20.057	16.794	15.318	12.395	12.151	-2,0%	-62,8%
Entre \$24.000 y \$43.999	19.300	19.192	17.628	13.648	11.518	11.207	-2,7%	-73,7%
Entre \$44.000 y \$63.999	25.627	24.286	19.702	15.128	11.398	11.169	-2,0%	-74,8%
Entre \$64.000 y \$83.999	30.877	30.905	27.538	24.202	13.734	13.568	-1,2%	-86,7%
Entre \$84.000 y \$103.999	31.487	25.158	26.160	23.093	15.121	15.016	-0,7%	-77,8%
Entre \$104.000 y \$123.999	67.525	56.236	52.284	23.671	16.398	16.260	-0,8%	-57,4%
Entre \$124.000 y \$143.999	62.046	49.067	46.052	53.781	26.072	25.979	-0,4%	17,2%
Entre \$144.000 y \$163.999	43.512	47.240	50.082	44.020	23.213	23.152	-0,3%	47,1%
Más de \$164.000	129.639	174.216	187.788	234.177	311.004	268.304	-13,7%	732,0%
Total	430.752	446.357	444.028	447.038	442.658	437.986	-1,1%	9,2%

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

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 ante la comparativa con el mismo mes del año anterior. Bajo esta línea, se destaca el segmento de 500 o más empleados con una tasa de 147,5% en términos interanuales.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Febrero 2023 – Julio 2023 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	Mayo 2023	Junio 2023	Julio 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	125.368,1	135.770,0	143.436,4	160.091,2	233.819,7	176.994,0	-24,3%	127,4%
10 a 19 Empl.	122.108,7	138.502,8	144.385,5	160.926,1	230.737,2	175.556,6	-23,9%	130,1%
20 a 49 Empl.	130.456,4	149.238,9	154.671,8	174.021,1	251.383,4	192.533,6	-23,4%	130,5%
50 a 79 Empl.	144.905,7	169.732,8	177.463,8	194.957,9	280.439,3	221.030,5	-21,2%	138,6%
80 a 99 Empl.	142.635,0	163.498,1	174.246,7	192.093,0	288.336,6	221.775,7	-23,1%	132,2%
100 a 199 Empl.	153.267,4	178.222,7	191.632,6	211.189,5	299.736,1	228.662,9	-23,7%	137,1%
200 a 299 Empl.	167.049,2	198.975,5	206.323,1	226.948,0	335.658,3	276.398,8	-17,7%	138,9%
300 a 499 Empl.	180.650,0	210.277,4	221.360,2	241.065,6	357.586,6	271.429,5	-24,1%	128,6%
500 o Más Empl.	201.421,6	253.671,0	259.759,0	280.453,7	416.026,8	350.242,0	-15,8%	147,5%
Total	151.762,4	178.214,5	187.704,5	206.009,2	300.237,0	231.081,5	-23,0%	138,7%

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

En términos territoriales la pauta salarial siguió lo sucedido a nivel agregado, con tasas de expansión interanuales que superan el 115% a lo largo de todo el territorio nacional. En este contexto se destacó la provincia de Neuquén, la que mostró la mejor performance relativa en Julio del 2023 respecto al mismo mes del año anterior (188,2%), seguida de las provincias de Santa Cruz (160,9%) y La Pampa (158,7%).

Por su parte, al tener en cuenta el acumulado para el séptimo mes del 2023, se mantienen las características del escenario positivo antes mencionado, con la provincia de La Pampa (142%) encabezando el crecimiento frente al mismo periodo de 2022.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Julio 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.	74.714	216.868,4	17,1%	-0,9%	8,6%	-24,2%	129,3%	115,8%
Buenos Aires	122.971	226.909,6	28,1%	-0,1%	10,0%	-25,5%	132,4%	119,0%
GBA	79.888	212.013,5	18,2%	-0,9%	10,4%	-25,3%	129,7%	117,1%
Resto Bs. As.	43.083	254.531,4	9,8%	1,6%	11,0%	-25,3%	136,8%	122,5%
Catamarca	6.087	271.472,0	1,4%	-3,0%	11,0%	-22,4%	142,0%	141,1%
Chaco	8.479	190.472,1	1,9%	-4,8%	11,0%	-22,4%	130,6%	109,9%
Chubut	8.484	336.944,4	1,9%	-1,1%	2,7%	-20,7%	140,4%	110,4%
Córdoba	31.396	199.762,3	7,2%	-1,0%	3,3%	-24,6%	139,3%	129,3%
Corrientes	6.723	193.032,3	1,5%	2,3%	18,6%	-24,6%	130,9%	111,0%
Entre Ríos	8.443	210.465,1	1,9%	1,8%	6,4%	-24,6%	129,1%	109,7%
Formosa	6.489	199.143,2	1,5%	-3,1%	-4,9%	-24,8%	115,6%	105,3%
Jujuy	4.983	248.038,8	1,1%	-4,2%	0,3%	-25,0%	138,9%	136,7%
La Pampa	3.981	238.967,2	0,9%	3,3%	36,2%	-27,7%	158,7%	142,0%
La Rioja	2.811	203.858,0	0,6%	-4,0%	1,8%	-21,7%	123,2%	104,5%
Mendoza	13.996	211.906,0	3,2%	3,6%	19,8%	-19,6%	143,7%	116,2%
Misiones	8.862	191.325,7	2,0%	-5,1%	-14,7%	-24,1%	119,4%	110,6%
Neuquén	22.053	343.585,9	5,0%	-0,3%	49,4%	-9,2%	188,2%	151,0%
Río Negro	6.812	243.718,2	1,6%	-4,9%	0,1%	-23,4%	140,9%	120,7%
Salta	11.823	231.953,1	2,7%	-3,2%	21,8%	-21,4%	153,9%	135,4%
San Juan	12.190	218.867,2	2,8%	-1,9%	15,0%	-25,5%	124,7%	110,7%
San Luis	4.348	212.920,9	1,0%	-2,1%	1,8%	-27,2%	132,6%	129,4%
Santa Cruz	5.656	529.909,1	1,3%	-0,4%	8,7%	-17,9%	160,9%	114,6%
Santa Fe	37.995	200.420,9	8,7%	-2,8%	2,4%	-24,4%	133,0%	115,6%
Sgo. del Estero	9.672	218.185,7	2,2%	-6,6%	-2,2%	-23,9%	130,3%	112,4%
Tie. del Fuego	1.826	333.282,7	0,4%	-10,6%	12,6%	-22,8%	130,2%	116,1%
Tucumán	8.957	154.862,2	2,0%	-2,5%	-4,0%	-22,3%	128,8%	118,0%
Sin Asignar	8.234	311.528,5	1,9%	8,1%	18,3%	-16,5%	164,9%	142,6%
Total	437.986	231.081,5	100,0%	-1,1%	9,2%	-23,0%	138,7%	121,0%

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

La evolución del salario real⁴

El mes de Julio de 2023 mostró un escenario positivo para el poder adquisitivo de los trabajadores de la Construcción, marcado por una performance del **promedio del salario real que registró el mayor ritmo de expansión interanual en lo que va del año.**

⁴ 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.
Julio 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					
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	206.009,2	1.613,6	123,2%	114,2%	4,2%
Junio	300.237,0	1.709,6	116,4%	115,6%	0,4%
Julio	231.081,5	1.818,1	138,7%	113,4%	11,8%
% Var. Ene - Jul '18 / '17	25,1%	27,0%			-1,4%
% Var. Ene - Jul '19 / '18	44,3%	54,2%	-	-	-6,6%
% Var. Ene - Jul '20 / '19	40,1%	46,3%	-	-	-3,7%
% Var. Ene - Jul '21 / '20	42,0%	45,7%	-	-	-3,1%
% Var. Ene - Jul '22 / '21	58,5%	59,3%	-	-	-0,7%
% Var. Ene - Jul '23 / '22	121,0%	108,9%	-	-	5,6%

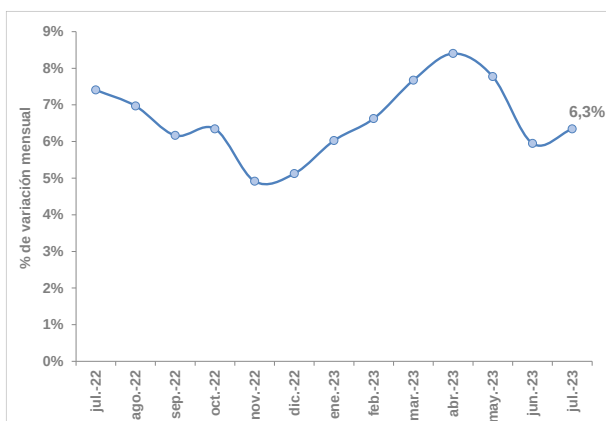
Nota: La información correspondiente a Julio es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) se ubicó en los 1.818,1 puntos básicos durante el mes de Julio de 2023, lo que significó un **incremento del 6,3% respecto al registro del mes precedente**, nivel que se ubicó 0,3 puntos porcentuales por encima de la evolución de Junio último (Gráfico XIV).

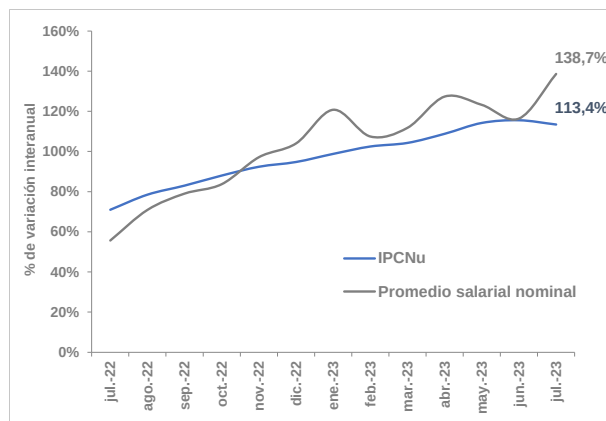
Como se ilustra en el Gráfico XV a lo largo del 2023, **la tendencia de la dinámica de las remuneraciones nominales marcó una expansión interanual superior al ritmo del crecimiento de los precios**, aunque con diversas intensidades pautadas por las particularidades de las negociaciones colectivas. Como ya se comentó, este ciclo (sumado a lo acontecido a finales de 2022) dio lugar a **9 meses consecutivos de aumento interanual para el indicador de salario real de los trabajadores del sector**. Particularmente, el mes de Julio dio cuenta de una amplia brecha de 25,3 puntos porcentuales entre las evoluciones mencionadas a favor de las remuneraciones, resultado de dos factores diferenciados. En primer lugar, la aceleración de la expansión interanual de los salarios nominales y luego, el recorte en el ritmo de crecimiento del IPCNu en igual período.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XV – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual.
Julio 2022 – 2023 (en %)

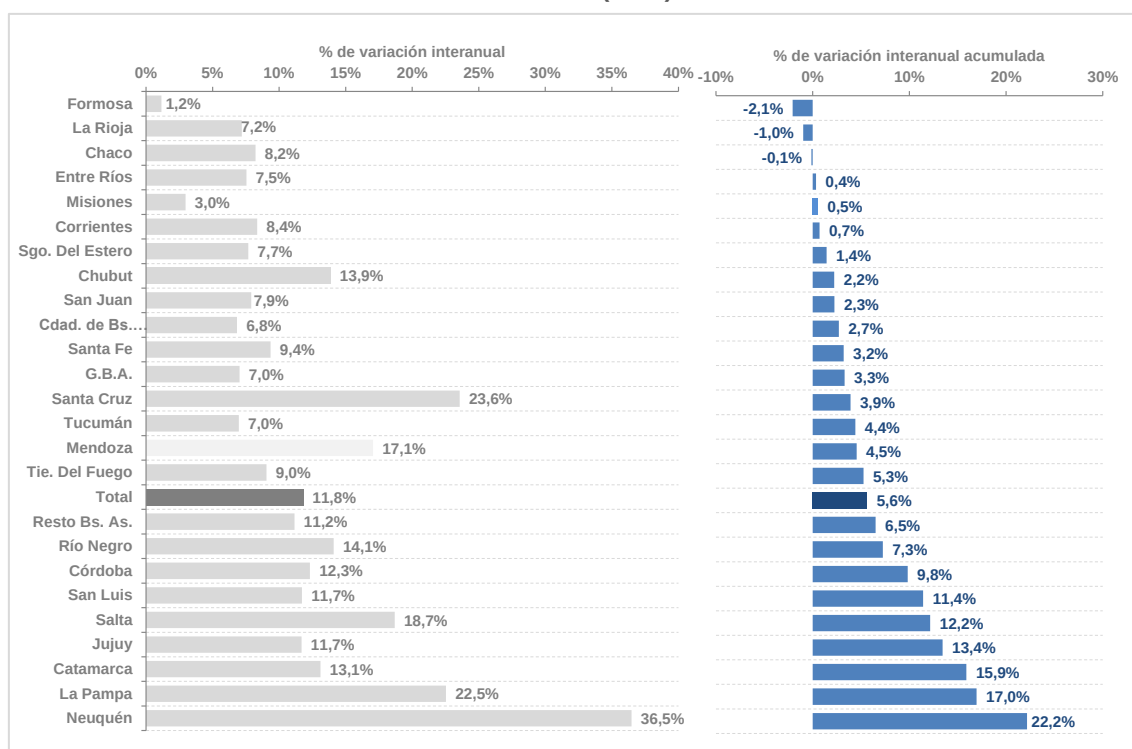


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En el panorama nacional se observó un comportamiento generalizado positivo. **La totalidad de las provincias presentaron un promedio del salario nominal deflactado por los precios superior al verificado en Julio de 2022**, a diferencia del mes precedente donde más de la mitad de las provincias se ubicaron en terreno negativo. En este contexto, **la provincia de Neuquén encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un alza interanual del 36,5%.**

De igual manera, **para el acumulado hasta el séptimo mes del año en curso tan sólo tres provincias exhibieron una performance negativa: Formosa (-2,1%), La Rioja (-1%) y Chaco (-0,1%).** Bajo este análisis se destaca de manera positiva nuevamente la provincia de Neuquén (22,2%).

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada.
Julio 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.
Junio 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.	216.868,4	114,6%	90,1%	6,8%	2,7%
Buenos Aires	226.909,6				
GBA	212.013,5	114,6%	90,1%	7,0%	3,3%
Resto Bs. As.	254.531,4	113,1%	88,4%	11,2%	6,5%
Catamarca	271.472,0	113,9%	89,5%	13,1%	15,9%
Chaco	190.472,1	113,1%	89,9%	8,2%	-0,1%
Chubut	336.944,4	111,1%	87,3%	13,9%	2,2%
Córdoba	199.762,3	113,1%	88,4%	12,3%	9,8%
Corrientes	193.032,3	113,1%	89,9%	8,4%	0,7%
Entre Ríos	210.465,1	113,1%	88,4%	7,5%	0,4%
Formosa	199.143,2	113,1%	89,9%	1,2%	-2,1%
Jujuy	248.038,8	113,9%	89,5%	11,7%	13,4%
La Pampa	238.967,2	111,1%	87,3%	22,5%	17,0%
La Rioja	203.858,0	108,2%	87,6%	7,2%	-1,0%
Mendoza	211.906,0	108,2%	87,6%	17,1%	4,5%
Misiones	191.325,7	113,1%	89,9%	3,0%	0,5%
Neuquen	343.585,9	111,1%	87,3%	36,5%	22,2%
Río Negro	243.718,2	111,1%	87,3%	14,1%	7,3%
Salta	231.953,1	113,9%	89,5%	18,7%	12,2%
San Juan	218.867,2	108,2%	87,6%	7,9%	2,3%
San Luis	212.920,9	108,2%	87,6%	11,7%	11,4%
Santa Cruz	529.909,1	111,1%	87,3%	23,6%	3,9%
Santa Fe	200.420,9	113,1%	88,4%	9,4%	3,2%
Sgo. del Estero	218.185,7	113,9%	89,5%	7,7%	1,4%
Tie. del Fuego	333.282,7	111,1%	87,3%	9,0%	5,3%
Tucumán	154.862,2	113,9%	89,5%	7,0%	4,4%
Sin Asignar	311.528,5	113,4%	89,2%	-	-
Total	231.081,5	113,4%	89,2%	11,8%	5,6%

Nota: La información correspondiente a Julio 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 País⁵

El panorama de los nuevos desarrollos para construcción a nivel nacional mantuvo la tendencia contractiva en Junio. **El indicador de superficie para los 176 municipios relevados por el INDEC arrojó un total de 1.074.534 M2 en el mes bajo análisis, metraje que representó una caída interanual del 13,1%.**

Por su parte, **fueron 4205 los permisos otorgados, lo que si bien representó un nuevo mes con tasa de variación interanual negativa (completando 10 periodos consecutivos de contracción), supuso una desaceleración del ritmo de decrecimiento en 7,3 puntos porcentuales y configuró el segundo mejor registro del año corriente.**

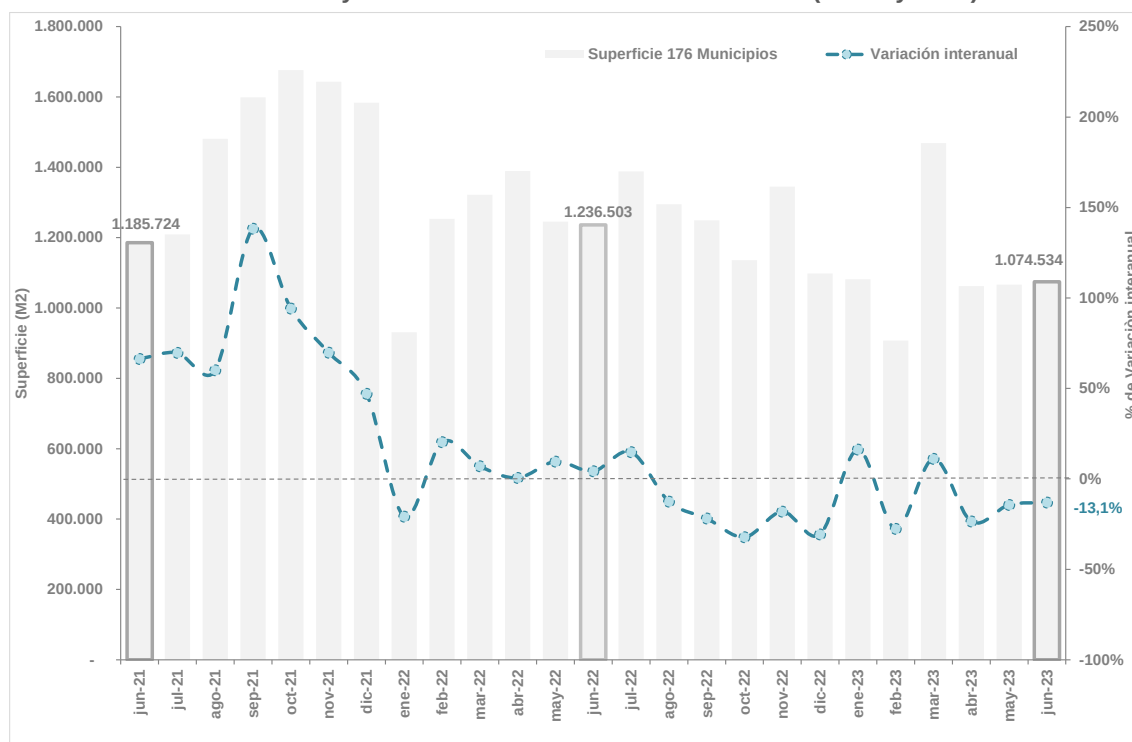
Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Junio 2022 – 2023 (en M2 y en %)

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						
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	907.332	-27,6%	-9,0%	3.347	-16,7%	-9,8%
Marzo	1.468.718	11,1%	-1,4%	4.458	-10,2%	-10,0%
Abril	1.062.273	-23,6%	-7,7%	3.955	-16,2%	-14,2%
Mayo	1.066.601	-14,4%	-9,0%	4.098	-18,1%	-14,8%
Junio	1.074.534	-13,1%	-9,7%	4.205	-10,8%	-15,1%
Acumulado Ene - Jun '21	7.158.789	-	-	23.853	-	-
Acumulado Ene - Jun '22	7.378.077	3,1%	-	27.458	15,1%	-
Acumulado Ene - Jun '23	6.661.289	-9,7%	-	23.982	-12,7%	-

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁵ 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 permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y variación interanual. Junio 2021 – 2023 (en M2 y en %)

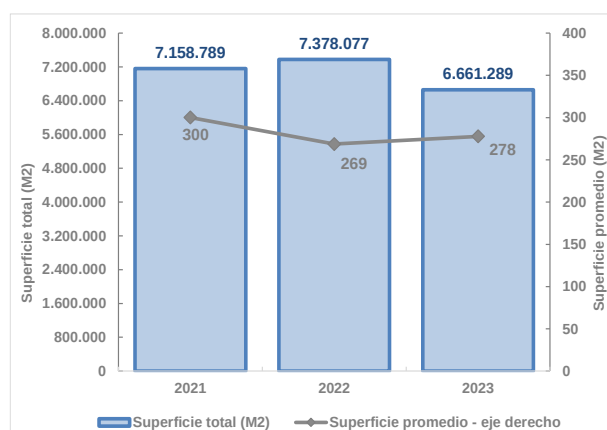


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El acumulado al primer semestre de 2023 culminó con un total de 6.661.289 M2, nivel que marca una contracción del 9,7% en relación con igual período del año anterior y que constituye el registro más bajo de la serie iniciada en 2021.

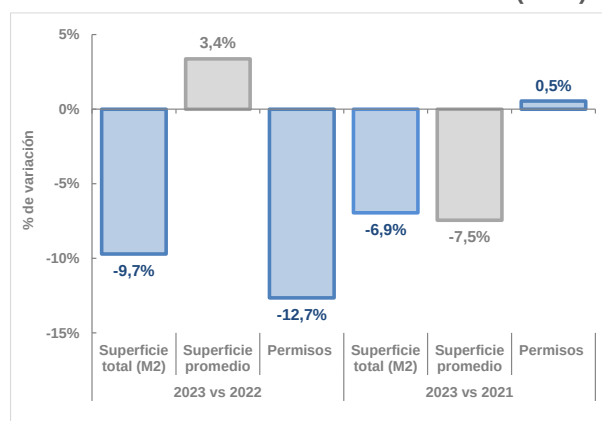
Como se ilustra en los Gráficos II y III, **el indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 278 M2 por permiso**, nivel que se posicionó un **3,4% por encima del de igual periodo del 2022**. De esta manera, el indicador mantiene la tendencia observada a lo largo de los últimos meses marcada por la recuperación frente a los niveles de 2022, pero manteniéndose por debajo de los registros de 2021 (-7,5%).

Gráfico II – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC.
Primer semestre 2021 - 2023 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

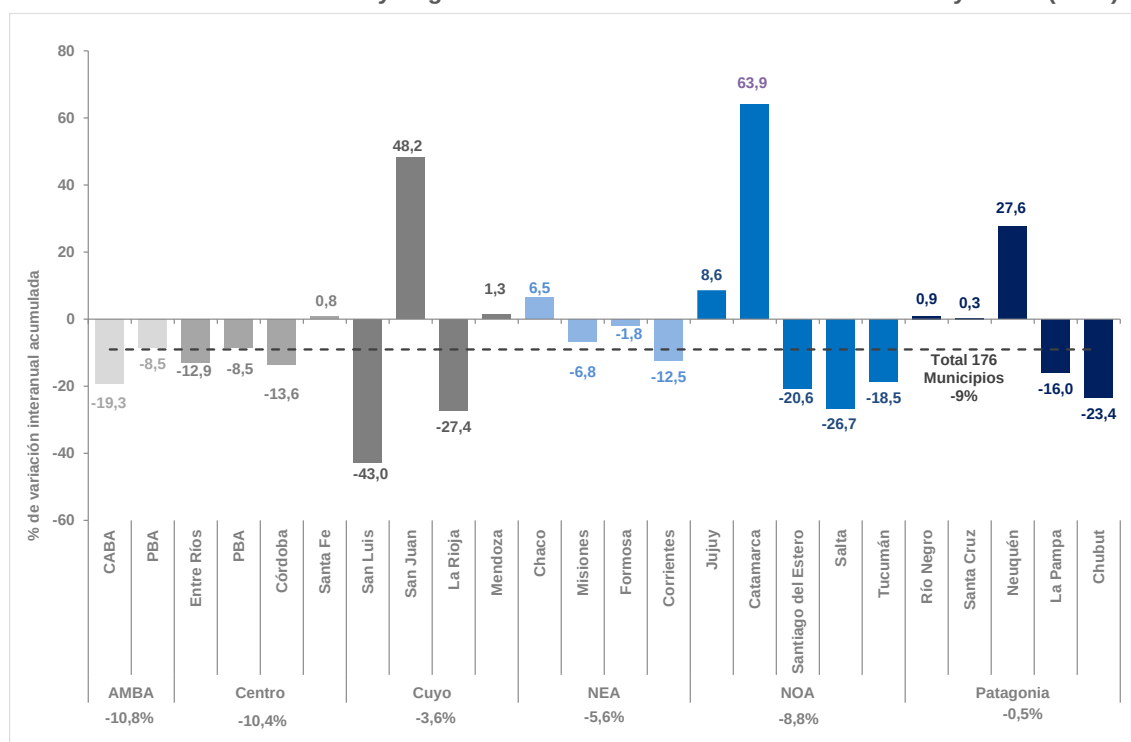
En lo que respecta a la superficie permitida para las regiones seleccionadas, la información disponible al momento de la elaboración del presente Informe, correspondiente al acumulado al quinto mes del año, da cuenta de un panorama totalmente contractivo, marcado por **las seis regiones que conforman el territorio nacional presentando tasas de variación en terreno negativo**.

El Área Metropolitana de Buenos Aires exhibió la contracción interanual acumulada de mayor profundidad (-10,8%), explicada principalmente por la Ciudad Autónoma (-19,3%). Atrás de ella se ubicaron el Centro Argentino (-10,4%), la región del Noroeste Argentino (-8,8%), el Noreste (-5,6%), Cuyo (-3,6%) y finalmente la Patagonia (-0,5%).

Dentro del grupo de provincias cuya superficie total creció se encuentran Catamarca (63,9%), San Juan (48,2%) y Neuquén (27,6%), entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada. En el extremo opuesto, la provincia de San Luis exhibió la peor performance a nivel nacional (-43%), seguida de La Rioja (-27,4%), Salta (-26,7%) y Chubut (-23,4%).

Por otro lado, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, 68 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el acumulado hasta el mes de Mayo del 2023. Entre ellos se destacaron Metán (1870 %), Apóstoles (896,8%), Recreo (795,6%), Ushuaia (509,4%), entre otras. Por su parte, las contracciones de mayor profundidad tuvieron lugar en Villa Gobernador Gálvez (-94,3%), Plaza Huincul (-94,2%), Leandro N. Alem (-89,4%) y Laboulaye (-83,2%).

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado a Mayo 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 ediciones del informe pueden divergir.

En relación con los proyectos urbanísticos enmarcados en el Programa ProCreAr a través de la línea Casa Propia (ProCreAr II), la información disponible a la tercera semana de Septiembre 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 ProCreAr⁶ detalla un total de 261 viviendas finalizadas (24.426 M2), 2.479 viviendas en proyectos en estado de adjudicación (por un total de 193.695 M2) y **18.074 viviendas en proyectos en fase de ejecución (1.407.383 M2)**, lo que representa un 3,1% más que el registro de Julio último.

⁶ Ver: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/desarrollosurbanisticos>

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

Estado	may-23		jul-23		sep-23	
	Superficie M2	Viviendas Cantidad	Superficie M2	Viviendas Cantidad	Superficie M2	Viviendas Cantidad
Adjudicadas	236.966	3.087	209.096	2.671	193.695	2.479
En ejecución	1.294.269	16.628	1.362.550	17.535	1.407.383	18.074
Finalizadas	0	0	24.426	261	24.426	261
Total	1.531.235	19.715	1.596.072	20.467	1.625.504	20.814

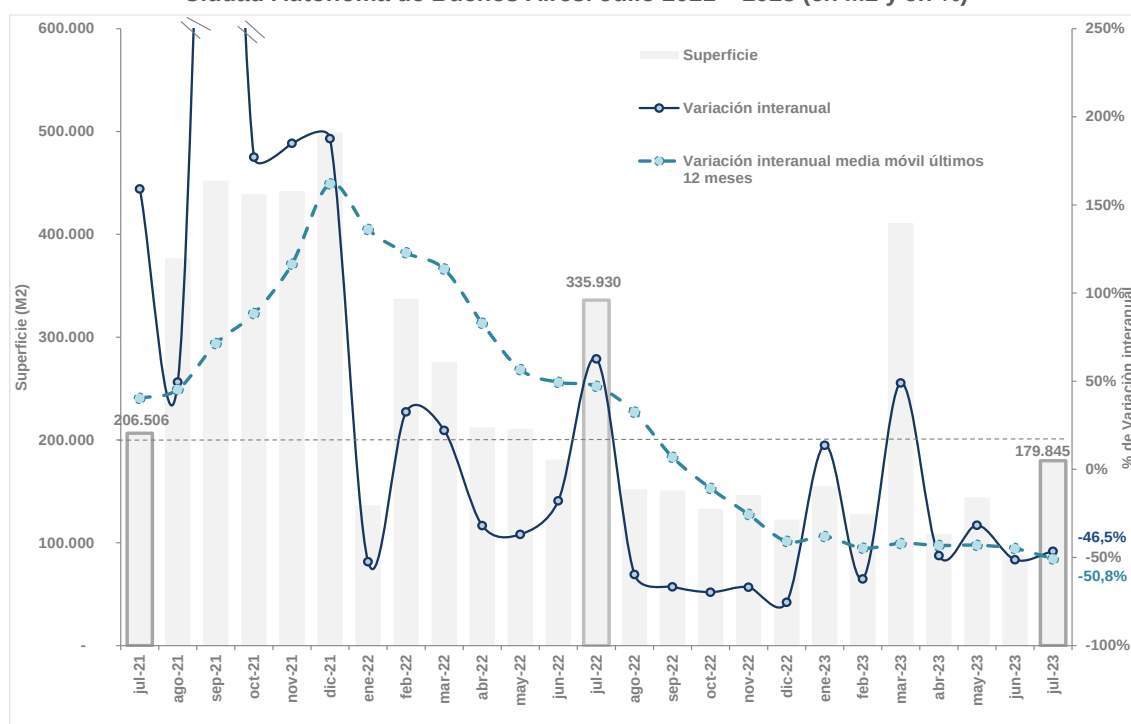
Fuente: Elaboración IERIC en base a Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

El indicador de nuevos desarrollos en la Ciudad Autónoma marcó el segundo mejor registro en lo que va del año con una superficie autorizada que alcanzó los 179.845 M2 en Julio, más que duplicando el registro del mes precedente (+104,4% mensual). No obstante, en la comparativa con igual mes del 2022 se registró una caída del 46,5%, contracción que pese a ser de una magnitud significativa resulta de menor intensidad que la verificada en Junio último (4,8 puntos porcentuales inferior).

Con este comportamiento, la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida, **completó diez periodos consecutivos ubicándose en terreno negativo**. El registro del séptimo mes del año marcó un descenso del 50,8%, siendo la caída más pronunciada en lo que va del 2023 (ver Gráfico V).

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



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

⁷ 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. Julio 2022 – 2023 (en M2 y en %)

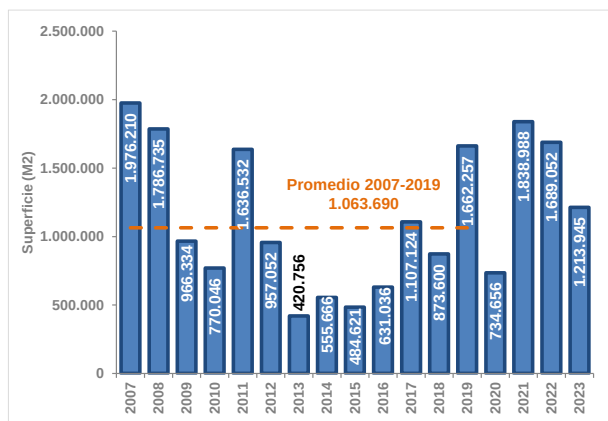
Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2022			
Julio	335.930	85,9%	62,7%
Agosto	152.042	-54,7%	-59,6%
Septiembre	150.867	-0,8%	-66,6%
Octubre	132.986	-11,9%	-69,7%
Noviembre	146.554	10,2%	-66,9%
Diciembre	122.646	-16,3%	-75,4%
2023			
Enero	154.941	26,3%	13,7%
Febrero	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%
Junio	88.006	-38,9%	-51,3%
Julio	179.845	104,4%	-46,5%
Acumulado Ene - Jul '06	1.636.006	-	36,5%
Acumulado Ene - Jul '07	1.976.210	-	20,8%
Acumulado Ene - Jul '08	1.786.735	-	-9,6%
Acumulado Ene - Jul '09	966.334	-	-45,9%
Acumulado Ene - Jul '10	770.046	-	-20,3%
Acumulado Ene - Jul '11	1.636.532	-	112,5%
Acumulado Ene - Jul '12	957.052	-	-41,5%
Acumulado Ene - Jul '13	420.756	-	-56,0%
Acumulado Ene - Jul '14	555.666	-	32,1%
Acumulado Ene - Jul '15	484.621	-	-12,8%
Acumulado Ene - Jul '16	631.036	-	30,2%
Acumulado Ene - Jul '17	1.107.124	-	75,4%
Acumulado Ene - Jul '18	873.600	-	-21,1%
Acumulado Ene - Jul '19	1.662.257	-	90,3%
Acumulado Ene - Jul '20	734.656	-	-55,8%
Acumulado Ene - Jul '21	1.838.988	-	150,3%
Acumulado Ene - Jul '22	1.689.052	-	-8,2%
Acumulado Ene - Jul '23	1.213.945	-	-28,1%

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

En lo que hace al **acumulado hasta el séptimo mes del año**, la superficie permitida se mantuvo **un 28,1% y un 34% por debajo de los niveles correspondientes a iguales períodos de 2022 y 2021**, respectivamente. De todas maneras, cuando se analiza en una perspectiva más amplia, se destaca que **la superficie acumulada a Julio supera en un 14,1% 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).

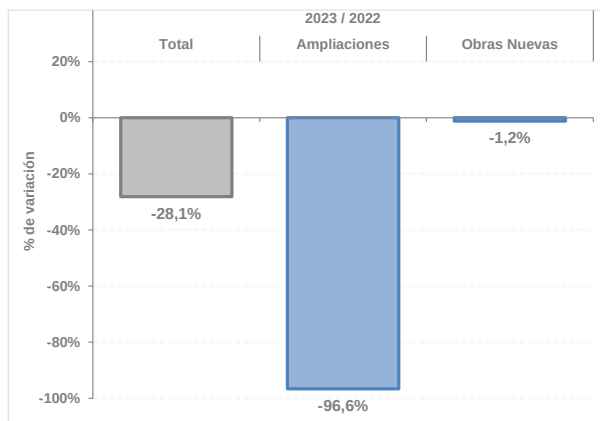
Como se ilustra en el Gráfico VII, la merma en la superficie total registrada se explica principalmente por la caída en la superficie permitida para **Ampliaciones (-96,6% interanual acumulado)**. Por su parte, el ritmo de caída de la superficie correspondiente a **Construcciones Nuevas fue de apenas 1,2% interanual**, ubicándose así en terreno negativo luego de cuatro meses consecutivos de variaciones positivas. En este contexto, mientras que para el acumulado hasta el mes de Julio de 2022 las obras **Nuevas** representaron el 71,8% de la superficie total, **para el acumulado del 2023 las mismas representan casi la totalidad (98,7%)**.

Gráfico VI – Superficie permitida para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Julio 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 Julio 2023 (en %)

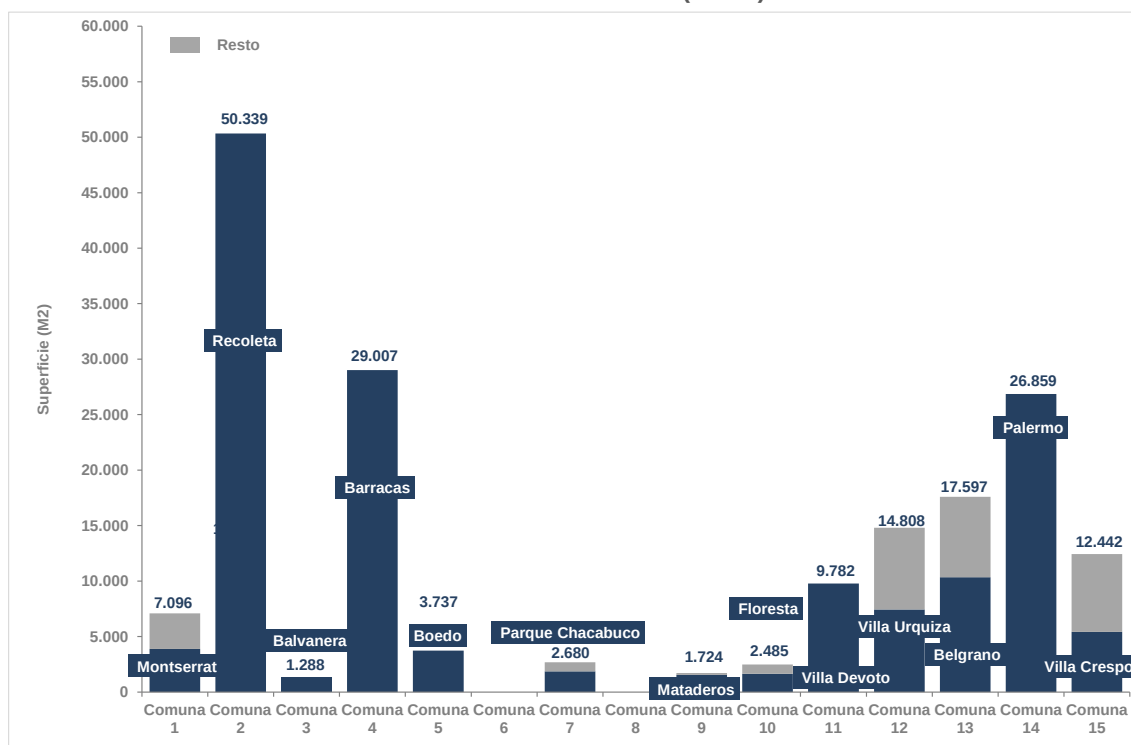


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En cuanto a la distribución al interior de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **el liderazgo durante Julio se le adjudicó a la Comuna 2, con una superficie total permitida que ascendió a 50.339 M2**. En segundo lugar, aunque muy por debajo de la superficie de la Comuna 2, se ubicó la Comuna 4 con un total de 29.007 M2. Tanto en la Comuna 2 como en la 4, un solo barrio representó la totalidad de la superficie (Recoleta y Barracas, respectivamente).

En el extremo opuesto se encontró la Comuna 3 con un total de 1.288 M2 para nuevos desarrollos durante el mes bajo análisis, cuya escasa superficie corresponde en su totalidad al barrio de Balvanera. Cabe aclarar que las Comunas 6 y 8 no presentaron ningún requerimiento.

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



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

La compraventa de inmuebles

La actividad de compraventa de inmuebles en las dos principales plazas del país tuvo una cierta desmejora en Julio. Mientras que para la Provincia de Buenos Aires la dinámica significó pasar a terreno negativo en términos de la evolución interanual (-3,5%), en la Ciudad Autónoma se tradujo en una nueva desaceleración en el ritmo de crecimiento (7%).

De todas maneras, cabe destacar que, si se considera una perspectiva más amplia y se contrasta el acumulado hasta el séptimo mes del año, **la cantidad de operaciones registradas en la Capital Federal y en la Provincia de Buenos Aires resultaron un 2,7% y 9,1% superiores a las de igual periodo de 2019**, respectivamente (esto es antes de la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19).

Por su parte, los registros de la cantidad de hipotecas para ambas plazas del país se comportaron de manera heterogénea. Mientras que la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo por encima del nivel verificado el año precedente, en la Provincia homónima se observó una considerable caída en términos interanuales.

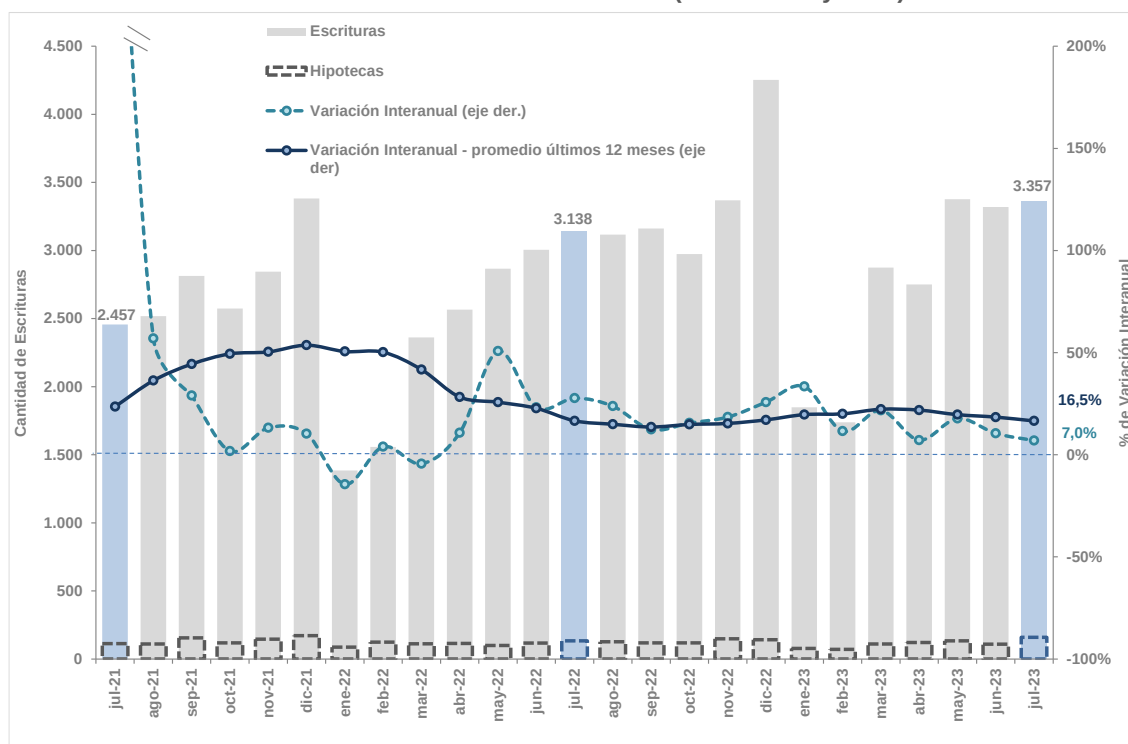
Cuadro IV – Hipotecas y escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2022 - 2023 (en cantidad y en %)

Periodo	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								
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%
Junio	1.066	8.572	11,1%	8,6%	109	3.320	-1,7%	10,5%
Julio	614	8.117	-5,3%	-3,5%	159	3.357	1,1%	7,0%
Acumulado Ene - Jul '06	10.958	72.437	-	-	-	38.202	-	-
Acumulado Ene - Jul '07	14.477	69.427	-	-4,2%	-	38.832	-	1,6%
Acumulado Ene - Jul '08	14.326	82.169	-	18,4%	-	37.908	-	-2,4%
Acumulado Ene - Jul '09	5.287	52.857	-	-35,7%	-	24.525	-	-35,3%
Acumulado Ene - Jul '10	7.348	60.589	-	14,6%	5.007	32.587	-	32,9%
Acumulado Ene - Jul '11	9.441	66.206	-	9,3%	5.984	34.051	-	4,5%
Acumulado Ene - Jul '12	9.160	57.961	-	-12,5%	5.295	28.059	-	-17,6%
Acumulado Ene - Jul '13	11.026	50.773	-	-12,4%	2.472	18.405	-	-34,4%
Acumulado Ene - Jul '14	7.567	45.139	-	-11,1%	2.374	18.099	-	-1,7%
Acumulado Ene - Jul '15	8.320	51.666	-	14,5%	2.160	19.549	-	8,0%
Acumulado Ene - Jul '16	6.402	49.506	-	-4,2%	2.601	21.165	-	8,3%
Acumulado Ene - Jul '17	11.990	59.127	-	19,4%	6.552	30.578	-	44,5%
Acumulado Ene - Jul '18	25.049	68.818	-	16,4%	10.833	35.627	-	16,5%
Acumulado Ene - Jul '19	3.111	40.920	-	-40,5%	1.484	18.763	-	-47,3%
Acumulado Ene - Jul '20	883	15.586	-	-61,9%	557	6.874	-	-63,4%
Acumulado Ene - Jul '21	1.963	44.125	-	183,1%	855	14.701	-	113,9%
Acumulado Ene - Jul '22	5.008	45.942	-	4,1%	787	16.879	-	14,8%
Acumulado Ene - Jul '23	4.872	44.649	-	-2,8%	783	19.263	-	14,1%

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 Julio en la **Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.357 escrituras y 159 hipotecas**, cifras que significaron un incremento del 1,1% y 45,9%, respectivamente, bajo la comparativa mensual. Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una **expansión del 7%**, de las cuales un 4,7% fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias (1,4 puntos porcentuales por encima de Junio último).

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



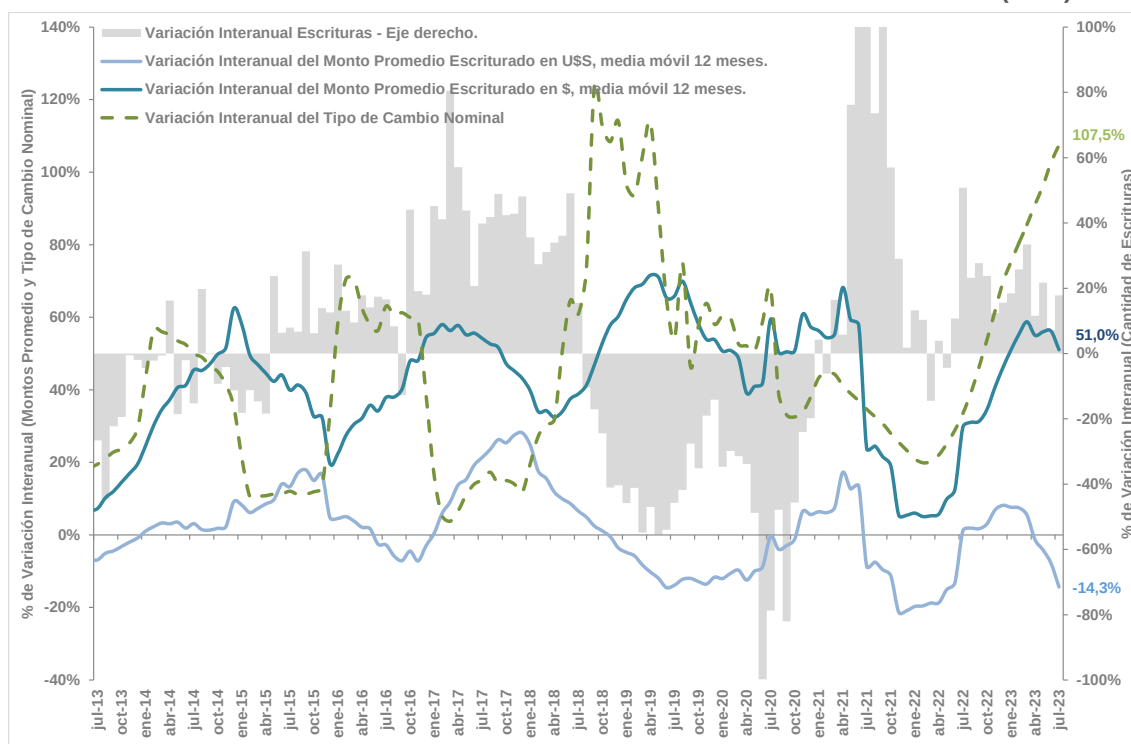
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto promedio por Acto Escritural registrado en Julio en la Ciudad fue de \$23.237.640, lo que resultó en un crecimiento interanual del 30,2%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 87.207, marcando así una contracción del 37,2% respecto a Julio de 2022. Al considerar el tipo de cambio paralelo⁸, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 45.337, cifra que representó una caída del 28,6%.

Las tendencias de mediano plazo de los valores medios tanto en pesos como en dólares, ilustradas en el Gráfico X a partir de la media móvil de los últimos 12 meses, caracterizan el escenario actual con una recuperación relativa del volumen de operaciones en un marco de contracción de los precios medios en moneda extranjera.

⁸ Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (<https://www.ambito.com/contenidos/dolar-clhistorico.html>)

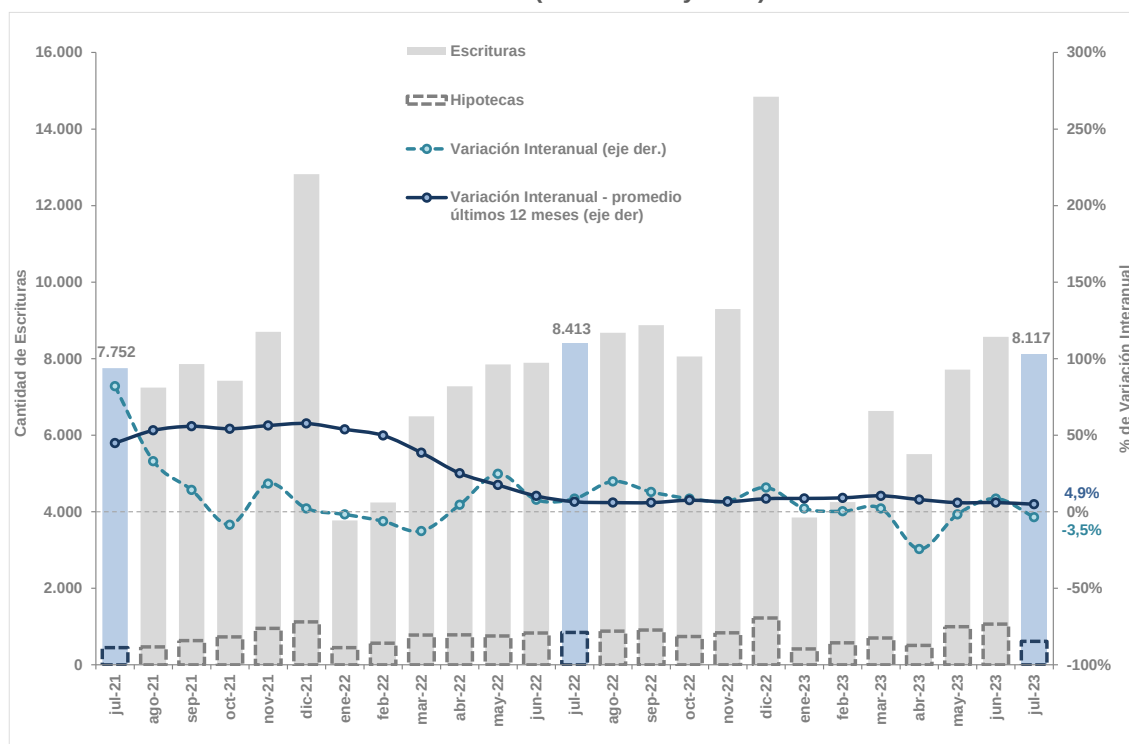
Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Julio 2013 – 2023 (en %)



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

En el caso de la Provincia de Buenos Aires fueron 8.117 las escrituras realizadas durante Julio, marcando una caída del 5,3% respecto al mes precedente. Por su parte, la comparativa con mismo mes del año anterior arroja una variación negativa del 3,5% (ver Gráfico XI).

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

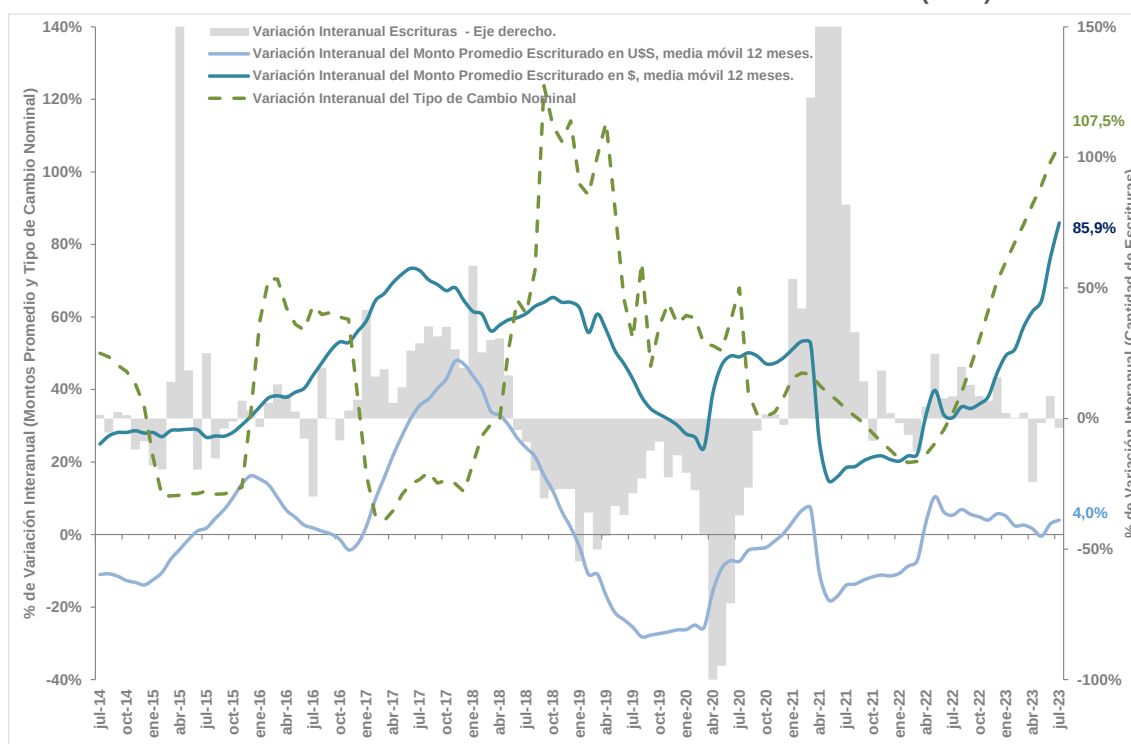


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En lo que respecta a **las hipotecas bancarias**, las mismas se ubicaron en un nivel de **614 operaciones**, lo que significó una contracción tanto en términos mensuales como interanuales, del 42,4% y 27,3%, respectivamente. **Su participación en el total de actos escriturales fue del 7,6%** (esto es 4,8 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en Julio de 2022).

El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$15.566.420, es decir, USD 58.418 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Estos valores dan cuenta de un incremento interanual del 141,3% y 16,3%, respectivamente. Asimismo, **si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 30.371**, el que exhibió un aumento del 32,3% en relación con lo registrado en Julio del año precedente (luego de tres meses consecutivos acusando tasas negativas). 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. Julio 2014 – 2023 (en %)

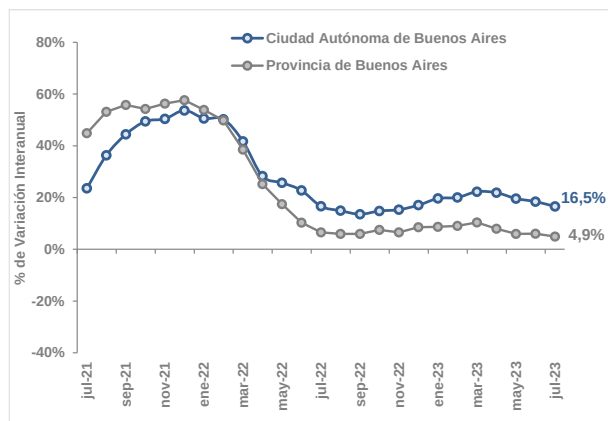


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El comportamiento de este indicador de la actividad inmobiliaria continúa así dando cuenta de cierta sintonía en la dinámica de ambas plazas y, pese al comportamiento de Julio se mantiene aún como el único segmento con indicadores en terreno positivo del panorama inmobiliario. Como se observa en el Gráfico XIII, ambos distritos presentan una dinámica sincrónica en la que se destaca la performance relativamente más favorable de la Ciudad Autónoma. **Tanto la Provincia de Buenos Aires como la Capital del país exhibieron en el mes de Julio una desaceleración en las tasas de crecimiento ubicándose en 4,9% y 16,5%, respectivamente** (1,1 y 1,9 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en el mes anterior), dando cuenta del impacto del comportamiento de Julio, mencionado al inicio de la sección, sobre la tendencia de mediano plazo.

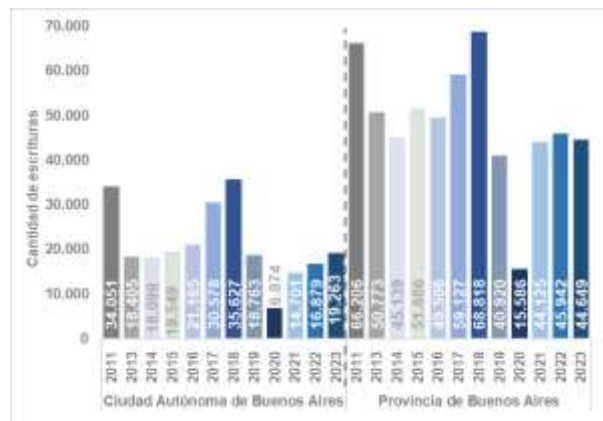
Como ya se indicó, en cuanto al contraste con el acumulado hasta el mes de Julio del 2019, se observa que la cantidad de operaciones registradas para la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma arrojaron variaciones positivas del 9,1% y 2,7%, respectivamente. Siendo así la segunda vez en el año que el registro de la Ciudad se ubica por encima de lo verificado en 2019 (Ver Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Julio 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. Julio de años seleccionados 2011-2013 2015/2023 (en cantidad)

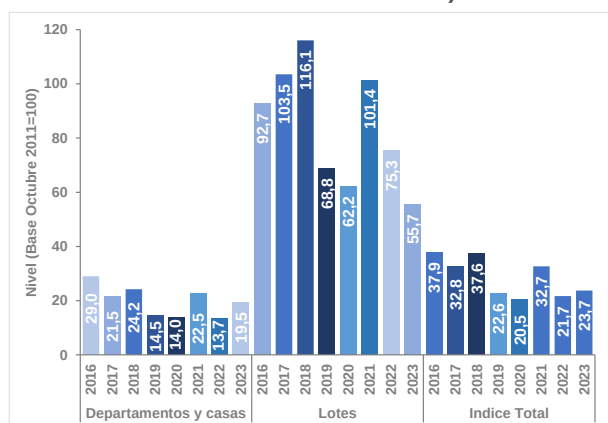


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

A falta de estadísticas de escrituración para la Provincia de Córdoba, se realiza el seguimiento de la Actividad de Compraventa según el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). Debe tenerse en cuenta entonces que no resulta un indicador estrictamente comparable al dato anteriormente presentado relativo a Escrituras para la Ciudad de Buenos Aires y la Provincia homónima.

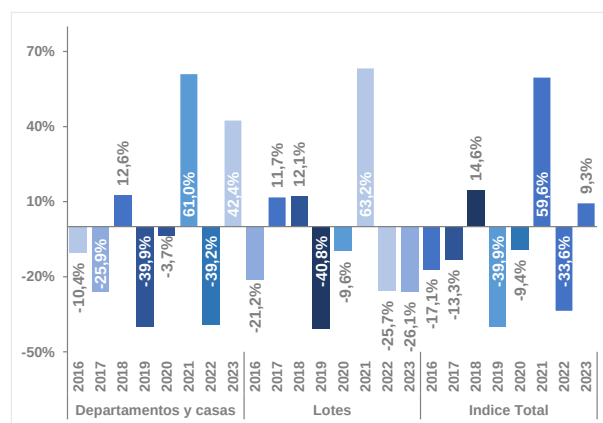
Según la información disponible por el CEDUC al momento de elaboración del presente Informe, **el índice total de registro de ventas de inmuebles para la provincia de Córdoba mostró una expansión interanual del 9,3% en el primer semestre de 2023. Dicho incremento se vio impulsado por la evolución del segmento de Departamentos y Casas (42,4% interanual acumulado),** al tiempo que la dinámica correspondiente a Lotes exhibió una caída del 26,1% interanual acumulada (Gráficos XV y XVI).

Gráfico XV – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado al primer semestre 2016 / 2023 (Índice Base Octubre 2011 = 100)



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

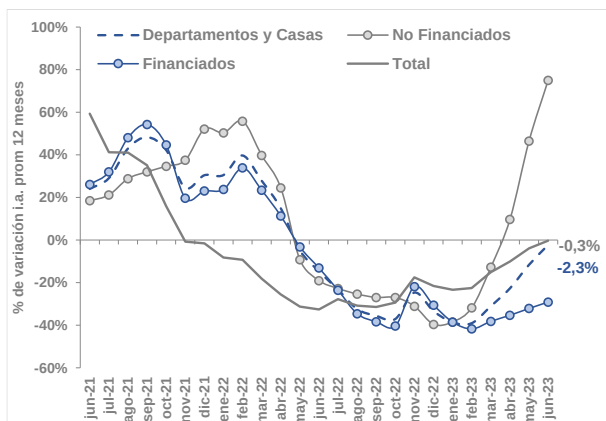
Gráfico XVI – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Acumulado al primer semestre 2016 / 2023 (en %)



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

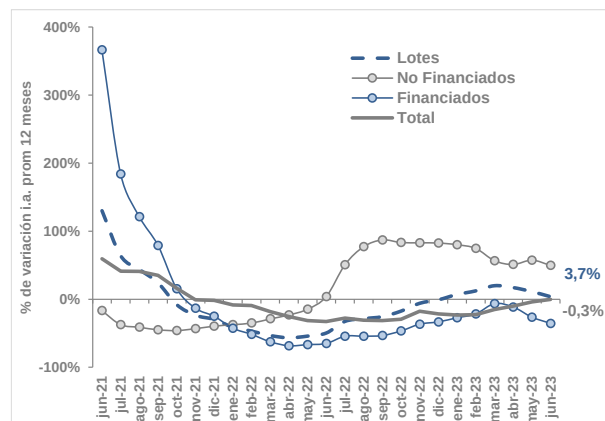
La tendencia de mediano plazo del Índice de Compraventa de Inmuebles del CEDUC, considerada como la variación del acumulado de los últimos 12 meses, reportó una tasa del -0,3%. En los Gráficos XVII y XVIII puede observarse que el segmento Departamentos y Casas contribuyó a la caída de dicha variación.

Gráfico XVII – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 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 XVIII – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Junio 2021 - 2023 (en %)

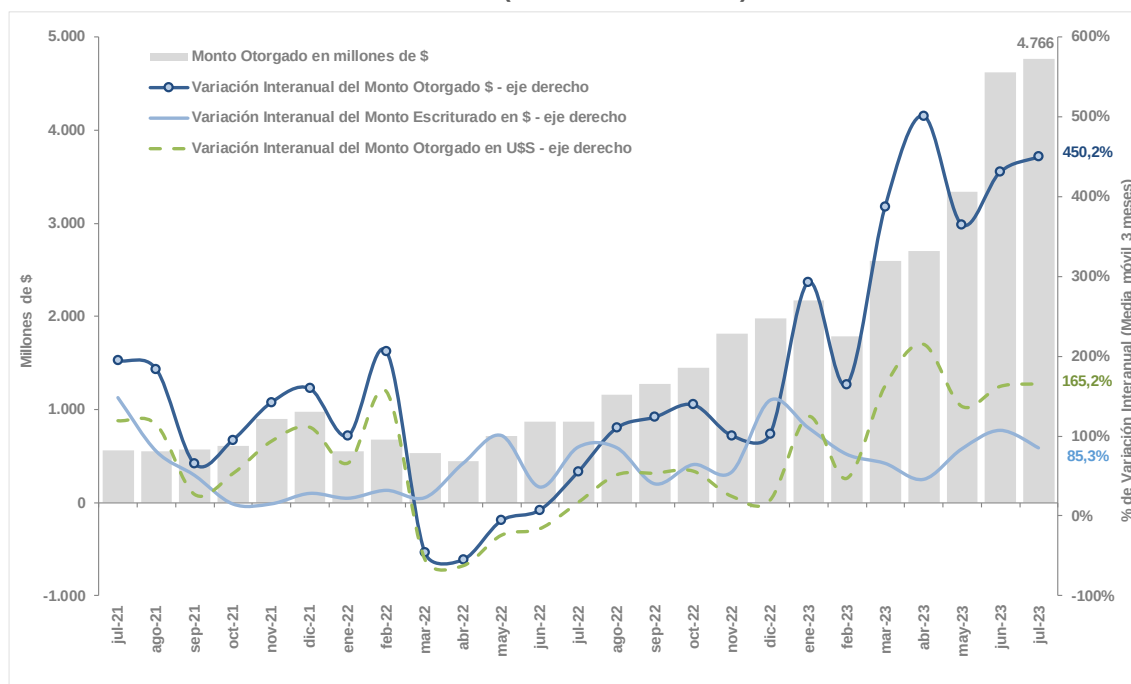


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

Finalmente, el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$6.661 millones durante Julio, nivel que supuso un ascenso del 143,4% interanual, ubicándose 52,5 puntos porcentuales por debajo del incremento verificado en Junio último.

Del total de crédito otorgado, se estima que \$4.766 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 450,2% en relación con Julio de 2022, lo que significó el segundo mejor registro en lo que va del año. Paralelamente, la proporción que representa del total se ubicó en 71,5%, lo que corresponde a 3,3 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 165,2% (Ver Gráfico XIX).

Gráfico XIX – 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). Julio 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.

Cuadro V – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Julio 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					
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%
Junio	6.176	4.623	4.717	195,9%	430,9%
Julio	6.661	4.766	4.720	143,4%	450,2%
Acumulado Ene - Jul '06	1.230	730	-	-	-
Acumulado Ene - Jul '07	2.276	1.766	-	84,9%	142,0%
Acumulado Ene - Jul '08	3.021	2.400	-	32,8%	35,9%
Acumulado Ene - Jul '09	777	449	-	-74,3%	-81,3%
Acumulado Ene - Jul '10	1.540	1.070	-	98,3%	138,3%
Acumulado Ene - Jul '11	2.919	2.272	-	89,6%	112,3%
Acumulado Ene - Jul '12	3.180	2.508	-	8,9%	10,3%
Acumulado Ene - Jul '13	2.387	1.608	-	-24,9%	-35,9%
Acumulado Ene - Jul '14	1.860	1.204	-	-22,1%	-25,1%
Acumulado Ene - Jul '15	2.452	1.431	-	31,8%	18,9%
Acumulado Ene - Jul '16	3.508	2.410	-	43,1%	68,4%
Acumulado Ene - Jul '17	19.916	18.278	-	467,8%	658,3%
Acumulado Ene - Jul '18	72.029	69.358	67.141	261,7%	279,5%
Acumulado Ene - Jul '19	15.252	13.932	15.187	-78,8%	-79,9%
Acumulado Ene - Jul '20	3.203	2.501	2.457	-79,0%	-82,0%
Acumulado Ene - Jul '21	7.967	4.583	4.140	148,7%	83,2%
Acumulado Ene - Jul '22	12.015	4.666	3.257	50,8%	1,8%
Acumulado Ene - Jul '23	30.388	21.994	22.176	152,9%	371,4%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Por su parte, los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Agosto del 2023 indican un total de \$7.565 millones, de los cuales \$6.057 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.

► 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: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino