

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 212**

Correspondiente al periodo Abril - Mayo 2023

República Argentina | Junio 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
Marco General.....	3
Situación Laboral .....	4
Situación Inmobiliaria .....	5
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>7</b>
La Construcción .....	7
Empresas Constructoras.....	12
Costos .....	17
La construcción en el empleo .....	19
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Abril 2023 .....</b>	<b>24</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia .....	29
El salario en la Construcción.....	32
La evolución del salario real.....	35
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>39</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	39
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	42
La compraventa de inmuebles .....	45
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>54</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 212

## Junio 2023

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El cierre del proceso de renovación anual de credenciales del IERIC arrojó que en Mayo había 18.232 empleadores en actividad, un incremento del 3,7% respecto a igual mes del año pasado.
- Esta cantidad de empleadores logró no sólo convertirse en el mayor registro de la presente década, sino también superar al de prácticamente todos los años del lustro 2006-2010 (con excepción de 2008).
- El crecimiento está fundamentalmente impulsado por las *Restantes jurisdicciones*, que en Mayo se elevaron el número de empleados un 7,4% interanual, una variación casi 4 veces más alta que la de las *Grandes jurisdicciones* (2%).
- Las Restantes jurisdicciones fueron también las que más contribuyeron en términos absolutos, algo menos que el doble del aporte de las Grandes (426 vs 232).
- Sólo dos jurisdicciones quedaron al margen del proceso de crecimiento: Chubut y San Luis. Por el contrario, 7 jurisdicciones mostraron tasas de crecimiento interanual de dos dígitos, siendo lideradas por las provincias del noroeste argentino.
- 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 802 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída alcanzó (en términos netos) a 1.100.
- Contrariamente, Catamarca (88) y Santa Fe (87), fueron las provincias más relevantes en materia de incorporación de nuevos empleadores.
- En términos de *Forma Jurídica*, *Otras* (donde se incluyen las UTEs) fue no sólo la más dinámica (con un alza interanual del 21,3%), sino también la que mayor cantidad de nuevos empleadores sumó (252 sobre un total neto de 658).
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que ambas tipologías se expandieron, y que fueron las *Subcontratistas* las que lo hicieron a mayor velocidad, poco menos que duplicando la tasa de crecimiento de *Constructoras/contratistas*.
- El consumo de cemento tuvo en Mayo una caída del 1,5% interanual, la segunda en forma consecutiva y la tercera en los últimos 4 meses. Ello redujo aún más la tasa de crecimiento interanual acumulado en lo que va del año, llevándola a sólo el 1,6%.
- El nivel de consumo continúa cercano a sus máximos históricos, logrando por segunda vez (como en 2022) que un mes de Mayo culmine por encima del millón de toneladas.
- Mientras que el consumo de cemento *a granel* mostró un elevado ritmo de crecimiento interanual (+6,3%), el correspondiente a *Bolsa* se contrajo un 6,7%.
- La diferencia se arrastra ya desde hace algunos meses, y por tanto se expresa también en la tasa de crecimiento interanual acumulado: mientras la del consumo *a granel* creció un 14,8% en los 5 primeros meses del año, el realizado *en bolsa* lo hizo apenas un 1,2%.
- El Índice Construya extendió en Mayo su sendero contractivo, acumulando en lo que va del año una caída del 8,3%.
- A diferencia del consumo de Cemento, el nivel de este Indicador no sólo quedó por debajo del de igual período del año pasado, sino también por detrás de las marcas de Mayo de 2013 y 2018.
- Los datos provistos por el INDEC a través del ISAC ya habían mostrado en Abril una generalización del proceso de contracción del nivel de actividad. En efecto, durante ese mes el número de materiales cuyo nivel de despachos se había contraído interanualmente aumentó a 10 de 13.

- Ese conjunto incluyó desde el *Cemento al Asfalto*, el *Hierro redondo y aceros para la construcción*, las *Pinturas para la construcción* y las *Placas de yeso*. Aunque las mayores bajas correspondieron a *Artículos sanitarios de cerámica*, *Ladrillos huecos* y *Pisos y revestimientos cerámicos*.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba del 6,8% mensual, marcando así un descenso respecto al 7,7% de Abril.
- Aún así, ambos capítulos se mantuvieron por encima del umbral de variación que habían tenido durante el primer trimestre del año. En efecto, Materiales se elevó un 6,5% mientras que Mano de obra lo hizo un 7,4% mensual.
- Esta aceleración en los dos últimos meses se pone aún más de manifiesto cuando se analiza la variación interanual, que en el caso del *Nivel general* implica haberse consolidado (segundo mes) por encima del 120%, y en el caso de Materiales haber superado en Mayo, por primera vez, ese umbral.
- El sendero ascendente de la tasa de depreciación del tipo de cambio oficial, provocó que la variación de los costos de construcción medidos en dólares fuese nula en Mayo, mientras que la variación interanual se redujo al 12,3%, la marca más baja desde Marzo de 2021.

## Situación Laboral

- La cantidad de puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción en el mes de Abril fue de 442.356 según surge de los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe que son de carácter provisorio, marcando una retracción del 0,9% mensual.
- El nivel total de empleo se posicionó un 9,9% por encima de la media histórica del periodo 2008 – 2019, constituyendo el registro más alto para un mes de Abril.
- La ocupación sectorial se mantuvo por encima del anterior pico histórico de la serie (previo al récord alcanzado en el mes de Marzo de este año) que fue de 438.360 puestos de trabajo en Noviembre de 2011.
- La variación respecto al mes de Abril de 2022 fue del 14,5% y se completa así una seguidilla de 25 meses consecutivos con tasas de crecimiento interanual superiores a los dos dígitos.
- La disminución del volumen de empleo verificada en el mes de Abril se explicó por la contracción de los planteles medios de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo medio registró una baja del 1% mensual, llevándolo así a un nivel de 15,9 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- Se mantuvo en Abril el comportamiento sincrónico en términos interanuales del empleo agregado y el empleo promedio, caracterizado por una desaceleración del ritmo de crecimiento, imprimiendo así tasas del 14,5% y 12,1%, respectivamente.
- El segmento de empresas de 500 o más empleados, principal motor del crecimiento sectorial en el último año, exhibió contracciones mensuales tanto para la cantidad de puestos de trabajo como para el volumen de empresas.
- Al interior del segmento de grandes constructoras, fueron las empresas de entre 500 y 1000 trabajadores las que verificaron la evolución menos favorable en Abril, al tiempo que el segmento de más de 1000 empleados mantuvo su participación en la estructura del empleo sectorial en torno al 7%.
- A nivel territorial la baja en la ocupación sectorial resultó relativamente generalizada, especialmente en las grandes jurisdicciones. Fueron sólo 9 los distritos que presentaron una dinámica positiva en Abril.
- El balance de la evolución del empleo a nivel regional es mayoritariamente contractivo, con la única excepción de la Patagonia cuya performance arrojó un aumento del 1% mensual.
- La contracción de mayor intensidad se verificó en el Área Metropolitana de Buenos Aires, siendo la región que acusó la retracción de mayor profundidad (-2,1% mensual).

- La caída del empleo registrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultó el principal factor explicativo de la baja observada a nivel nacional, dando cuenta de casi la mitad (47,1%) de la merma bruta de puestos de trabajo.
- Al analizar la evolución mensual del empleo en todo el país, se destacan las provincias de Catamarca, San Luis y Neuquén, con crecimientos del 5,4%, 3,6% y 3,0%, respectivamente.
- Las jurisdicciones que mostraron las contracciones mensuales de mayor profundidad fueron La Rioja (-5,1%), Tierra del Fuego (-4,1%), la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-3,6%), Misiones (-3,6%), Santiago del Estero (-3,5%) y Jujuy (-3,4%).
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Abril se ubicó en los \$187.179,7.
- En relación con igual mes del año anterior se observó un incremento del 126,7%, tasa de variación que significó una aceleración respecto a la de Marzo último (14,9 puntos porcentuales por sobre el registro de ese mes). Asimismo, constituyó un nuevo récord en la serie histórica iniciada en Junio del 2007.
- Las empresas con salarios de más de \$164.000 exhibieron el mayor dinamismo en Abril, con un ritmo de crecimiento del 758,8% respecto al mismo mes del año 2022.
- Haciendo foco en la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, el crecimiento se presenta como un hecho generalizado tanto a nivel mensual como bajo la comparativa interanual.
- En términos territoriales la pauta salarial determinó a nivel agregado tasas de expansión intermensual positivas, siendo Tucumán la provincia con el mayor crecimiento (9,6%).
- La provincia de Neuquén mostró la mejor performance relativa en Abril del 2023 respecto al mismo mes del año anterior (175,4%), seguida de las provincias de La Pampa (149,7%) y Catamarca (147,6%).
- El dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales permitió que no solo la media de los salarios deflactados por la evolución de los precios crezca en Abril por sexto mes consecutivo, sino que también se registre una aceleración en el ritmo de expansión.
- En el panorama nacional, tan solo la provincia de La Rioja presentó una tasa de variación negativa respecto a Abril de 2022 (-1,6%). Paralelamente, la provincia de Neuquén continuó encabezando el proceso de crecimiento de los salarios reales con un incremento interanual del 35,3%.

## Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Marzo de 2023 se registró en las autorizaciones para construir una superficie total de 1.467.188 M2, metraje que representó una expansión del 11% interanual.
- En lo que respecta a la cantidad de permisos otorgados la comparativa con igual mes del año anterior fue negativa (-10,4%).
- El balance para el primer trimestre de 2023 culminó con un total de 3.461.217 M2, marcando así una baja del 9,9% respecto a igual período del año precedente. En lo que hace a la cantidad de permisos, en tanto, se observó también una merma pero de menor magnitud (- 1,3% interanual).
- De esta manera el panorama en el inicio de 2023 dio cuenta de una menor cantidad de emprendimientos, pero de mayor tamaño relativo cuando se compara con los primeros tres meses de 2022.
- La región Patagónica fue la de mayor crecimiento a nivel nacional, alcanzando en 2 meses un alza del 7,7% respecto al acumulado a Febrero de 2022. Le siguió en términos de relevancia el Centro Argentino con un aumento del 3,7% interanual acumulado.
- Entre las regiones que exhibieron contracciones interanuales acumuladas la de mayor magnitud fue la del Noreste Argentino (-29,3%). Atrás de ella se ubicaron la región de Cuyo (-14,4%), el Área Metropolitana de Buenos Aires (-12%) y finalmente el Noroeste Argentino (-9%).

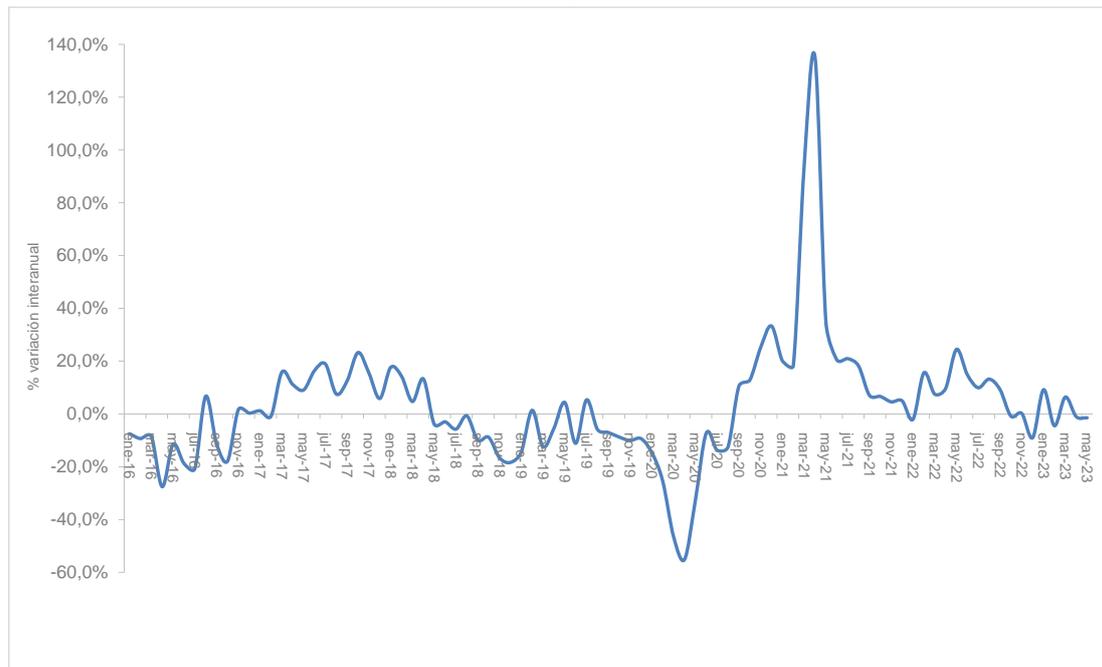
- Durante el mes de Abril en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se permitieron un total de 108.527 M2, marcando una retracción del 48,9% interanual y el registro más bajo desde el mes de Septiembre de 2020.
- En el acumulado hasta el cuarto mes del año, la superficie se mantuvo en un 16,6% y 25,6% por debajo del metraje correspondiente a igual periodo de 2022 y 2021, respectivamente, años que arrojaron los registros más altos de la serie histórica.
- Pero en perspectiva de más largo plazo la superficie acumulada durante el primer cuatrimestre supera en un 42,9% el promedio de iguales periodos de 2007-2019.
- La caída en la superficie permitida para *Ampliaciones* (-96,9% interanual acumulado) explica la merma en la superficie total registrada en el primer cuatrimestre del año. De hecho, las obras nuevas se mantuvieron en terreno positivo, arrojando así un alza interanual acumulada del 26%.
- Durante el mes de Abril, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se realizaron 2.750 escrituras y 121 hipotecas, registros que significaron un retroceso del 4,3% y un incremento del 9%, respectivamente, en la comparativa mensual.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 7,2%, mientras que la tasa correspondiente a las hipotecas se ubicó en un 5,2%.
- Un 4,4% de las operaciones celebradas durante el mes de Abril fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias, proporción similar a la observada doce meses atrás.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$22.795.552 en el mes bajo estudio, lo que significó un crecimiento interanual del 39,6%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 109.154 y al considerar el tipo de cambio paralelo, el valor medio por escritura fue de USD 54.596.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires, fueron 5.506 las escrituras realizadas durante Abril, marcando una contracción mensual e interanual del 17% y 24,4%, respectivamente.
- En lo que respecta a las operaciones realizadas con hipotecas bancarias, las mismas fueron 508, cifra que dio cuenta de una caída interanual del 35,3%. La participación de estas en el total de actos escriturales fue del 9,2%.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$10.118.209, es decir, USD 46.723 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 24.234.
- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe desarrollada por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), para Diciembre del 2022 el índice total de registro de ventas de inmuebles de la Provincia de Córdoba mostró una caída interanual acumulada del 21,6% en 2022.
- Dicha retracción se vio provocada por la evolución del segmento de *Departamentos y Casas* (-33,3% interanual acumulada) al tiempo que la dinámica correspondiente a *Lotes* exhibió una caída de menor profundidad, siendo del -0,9% interanual acumulada.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$3.742 millones durante Abril.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$2.706 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 501,5% en relación a Abril de 2022.
- Al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales desciende a 214,8%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Mayo de 2023 indican un total de \$5.211 millones, de los cuales \$3.342 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiacines destinadas a la vivienda.

## ► Marco General

### La Construcción

El consumo de **cemento** tuvo en **Mayo una caída del 1,5% interanual**, la segunda en forma consecutiva y la tercera en los últimos 4 meses. Ello redujo aún más **la tasa de crecimiento interanual acumulado en lo que va del año, llevándola a apenas el 1,6%**.

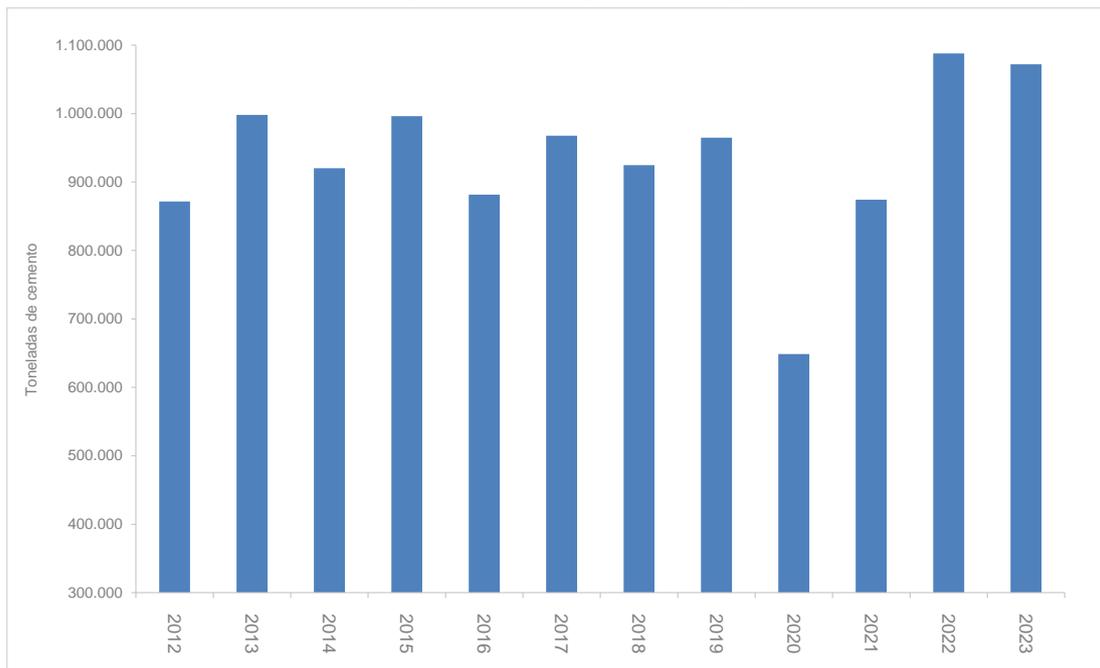
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.  
Enero 2016 – Mayo 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Aún así, **el nivel de consumo continúa cercano a sus máximos históricos, logrando por segunda vez que un mes de Mayo culmine por encima del millón de toneladas**. El consumo de 1,072 millón de toneladas en Mayo fue tan sólo inferior al alcanzado en igual mes del año pasado y un 7,4% superior al de Mayo de 2013, la mayor marca previa.

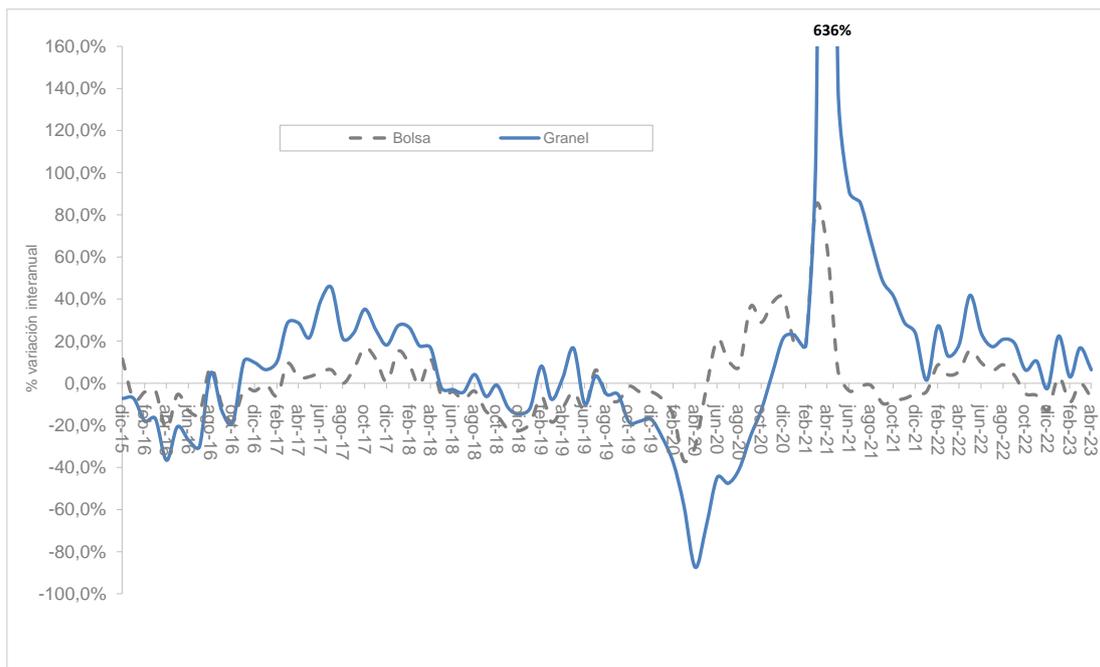
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.  
Mayo 2012 / 2023 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, los datos de consumo de cemento según envase (correspondientes al mes de Abril) permiten advertir la brecha que existe entre los despachos en *bolsa* (más ligados a obras de refacción y residenciales de menor porte) y los realizados a *granel* (más asociados a obras residenciales de mayor cantidad de metros cuadrados y obras de infraestructura de diverso porte según la región). En efecto, **mientras que este último mostró un elevado ritmo de crecimiento (+6,3%), el consumo en bolsa se contrajo un 6,7%**. La diferencia se arrastra ya desde hace algunos meses, y por tanto se expresa también en la **tasa de crecimiento interanual acumulada: mientras la del consumo a granel ascendió al 14,8%, la del realizado en bolsa fue de apenas el 1,2%**.

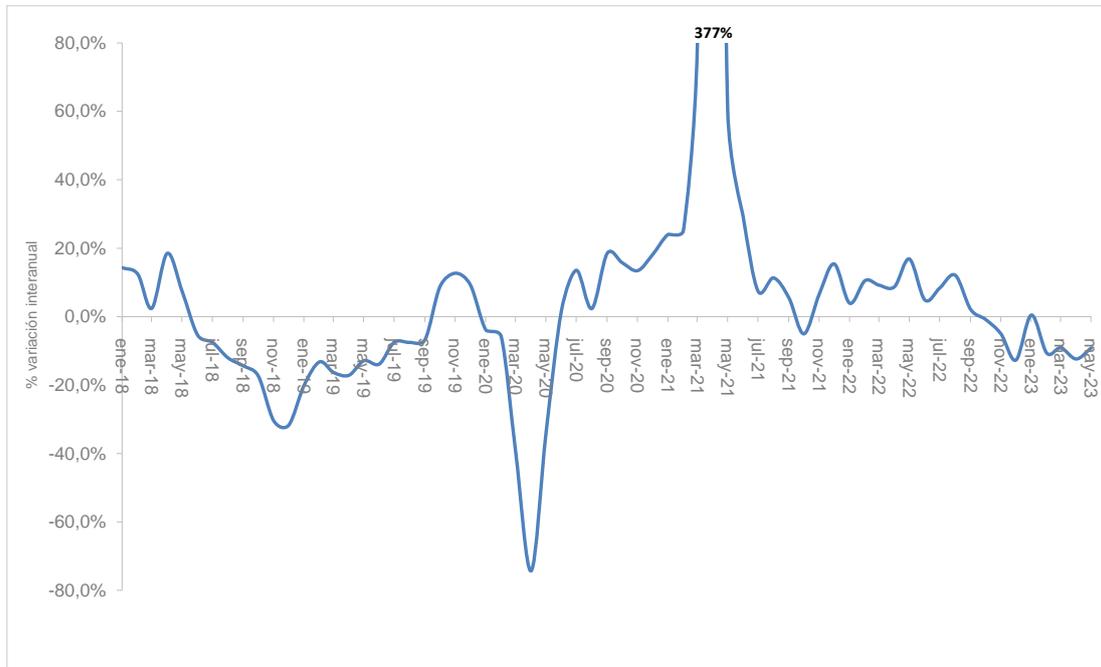
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.  
Diciembre 2015 – Abril 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más en línea con la dinámica del consumo en bolsa, el **Índice Construya** extendió en Mayo su **sendero contractivo**. Luego de las bajas del 10,7% de Febrero, del 9,1% en Marzo y del 12,4% en Abril, durante Mayo se retrotrajo un 9,2%, **acumulando en lo que va del año una caída del 8,3%**.

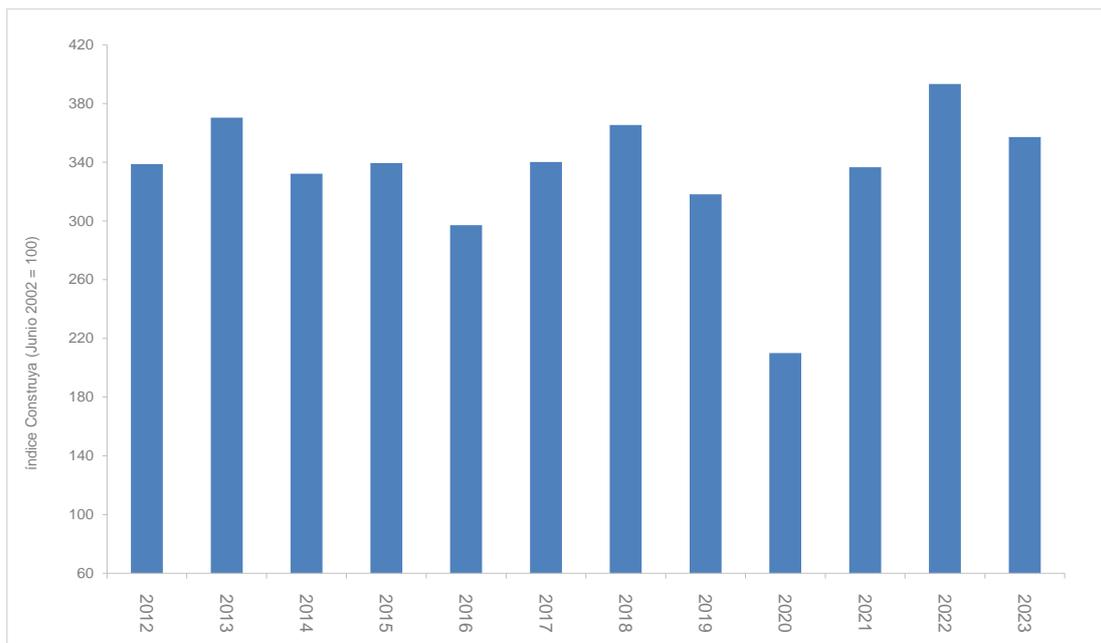
**Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2018 - Mayo 2023 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Pero, 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 Mayo de 2013 y 2018.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En ese sentido, los datos provistos por el INDEC en el informe del ISAC, ya habían mostrado en **Abril una generalización del proceso de contracción del nivel de actividad. En efecto, durante ese mes el número de materiales cuyos despachos se habían contraído interanualmente ascendió a 10 de un total de 13, cuando en Marzo fueron 7.** Ese conjunto incluyó desde el *Cemento al Asfalto* y el *Hierro redondo y aceros para la construcción*, pasando por las *Pinturas para la construcción* y las *Placas de yeso*. Aunque las mayores bajas correspondieron a *Artículos sanitarios de cerámica*, *Ladrillos huecos* y *Pisos y revestimientos cerámicos*. Del otro lado, se mantuvieron en terreno positivo la categoría *Resto* (que en particular incluye *Tubos de acero sin costura*, estrechamente asociados a las obras de infraestructura energética), junto a *Hormigón elaborado* (que consume aproximadamente el 50% de la producción del cemento a granel) y *Mosaicos graníticos*.

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

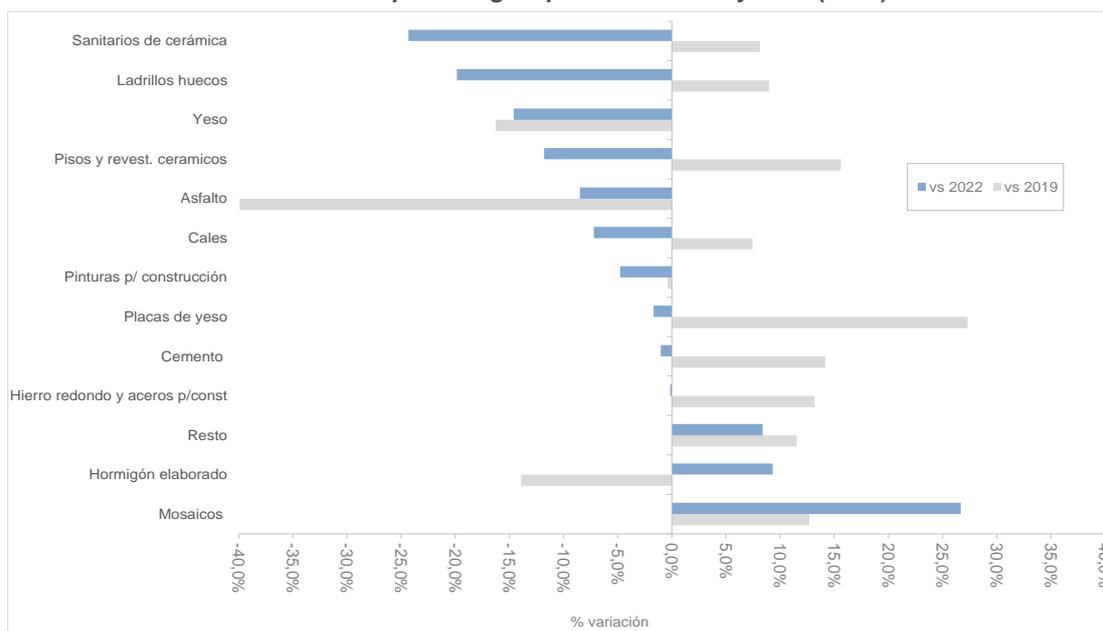
Insumo	abr-20	abr-21	abr-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23
Artículos sanitarios de cerámica	-68,2%	334,2%	3,7%	-20,8%	-23,1%	-25,8%	-24,3%
Asfalto	-86,5%	325,5%	14,3%	7,9%	-13,6%	4,3%	-8,5%
Cales	-33,8%	59,0%	10,0%	-8,7%	-12,5%	-3,8%	-7,2%
Cemento portland	-55,2%	134,8%	9,6%	9,2%	-4,5%	6,4%	-1,0%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-68,4%	182,5%	27,0%	2,7%	7,0%	-0,3%	-0,1%
Hormigón elaborado	-94,0%	1054,6%	13,9%	27,8%	5,3%	20,9%	9,3%
Ladrillos huecos	-87,1%	1012,2%	-5,1%	-13,5%	-19,0%	-12,8%	-19,9%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-90,3%	792,2%	2,9%	10,4%	11,2%	21,6%	26,7%
Pinturas para construcción	-62,7%	164,3%	6,2%	5,0%	-18,3%	2,4%	-4,8%
Pisos y revestimientos ceramicos	-77,4%	475,6%	0,6%	-26,0%	-28,1%	-15,3%	-11,8%
Placas de yeso	-64,2%	211,4%	16,3%	10,9%	-7,5%	2,7%	-1,7%
Yeso	-85,6%	541,6%	6,1%	11,4%	-16,2%	-3,1%	-14,6%
Resto*	-80,0%	269,7%	38,9%	15,8%	16,2%	18,5%	8,4%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Sin embargo, el cuadro difiere sensiblemente cuando se compara con Abril de 2019. Allí se advierte que, por el contrario, la mayor parte de los materiales presentan hoy un nivel de actividad superior, destacándose particularmente las *Placas de yeso (relacionado también con un cambio tecnológico)*, pero con varios insumos mostrando tasas de variación de dos dígitos. Del otro lado, sobresale **el Asfalto, cuyo volumen de despachos es casi un 40% menor al de hace 4 años atrás.**

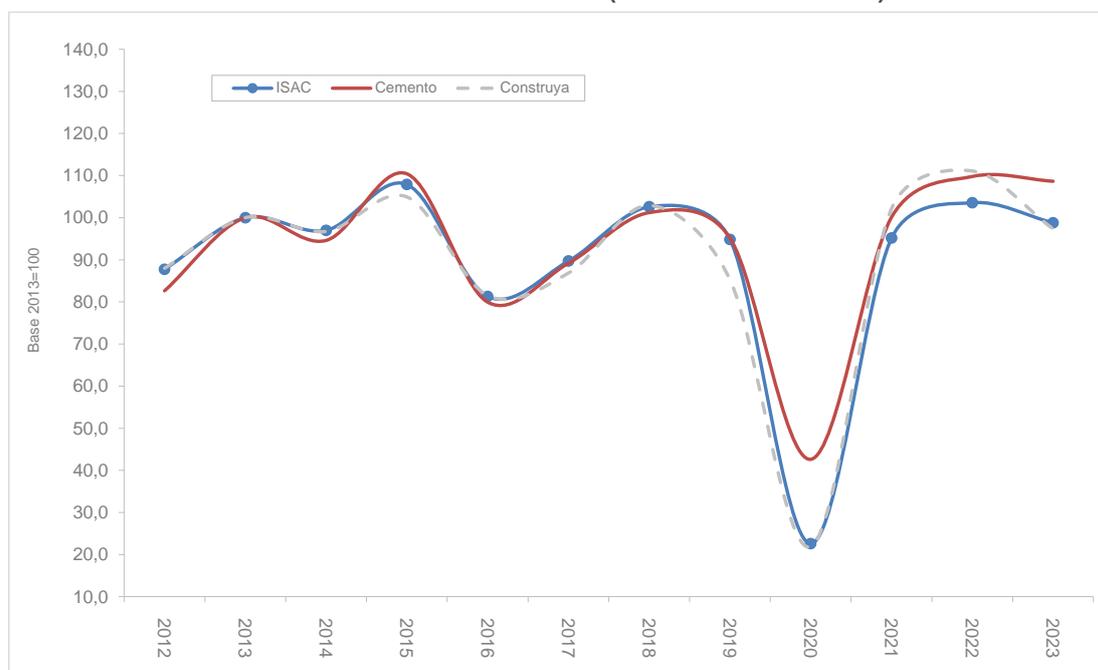
**Gráfico VI – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Abril 2023 respecto a igual período de 2019 y 2022 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Este mayor deterioro de los indicadores correspondientes a los materiales más ligados a las obras residenciales, explica que el retroceso que evidencia entonces el ISAC sea superior al del consumo de cemento, más en línea con la evolución del consumo de cemento *en bolsa* aunque inferior al del Índice Construya. Sin embargo, comparte con este último el hecho de que su nivel histórico (tomando como base el año 2013) se encuentre en el mismo punto: es decir, más de 1pp por debajo del registro correspondiente a aquel año.

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



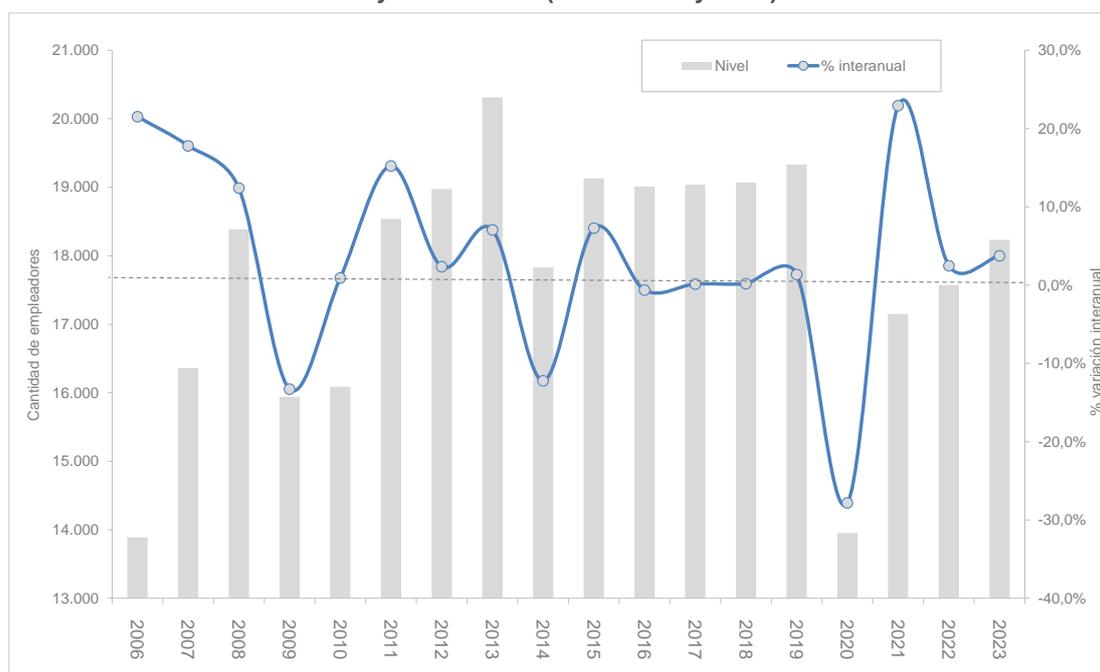
Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

## Empresas Constructoras

El cierre del proceso de renovación anual de credenciales del IERIC arrojó que **en Mayo habían 18.232 empleadores en actividad, un incremento del 3,7% respecto a igual mes del año 2022**, una tasa interanual más elevada que el 2,5% observada en aquel entonces. Asimismo, **la cantidad de empleadores logró no sólo convertirse en el mayor registro de la presente década, sino también superar al de prácticamente todos los años del lustro 2006-2010 (con excepción de 2008) y, también, al del año 2014.**

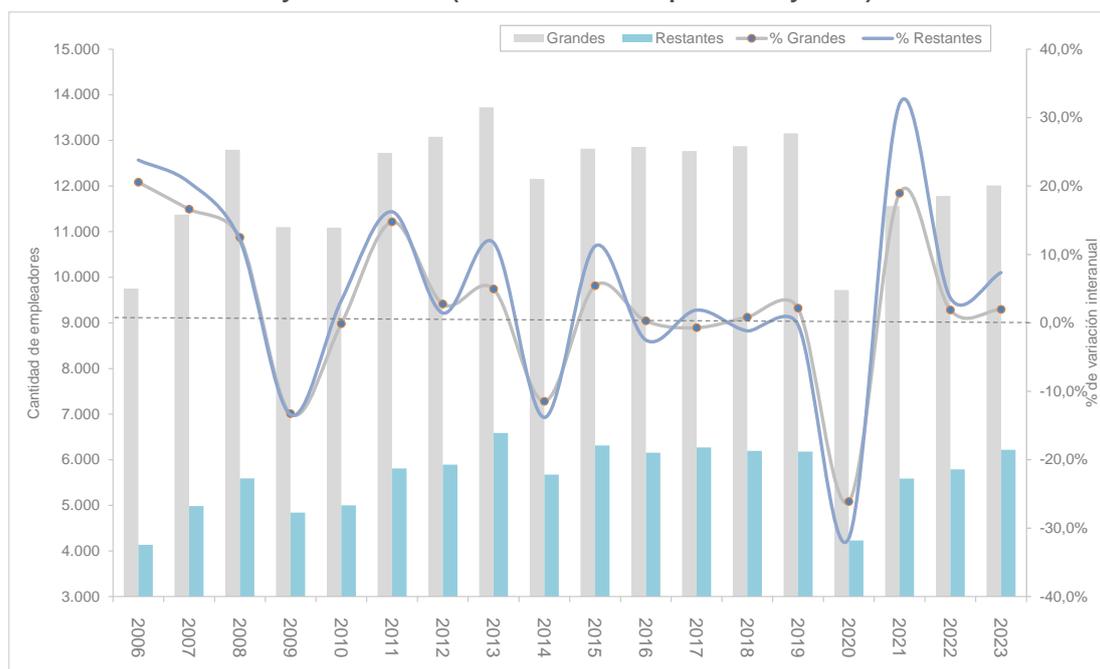
Como se venía advirtiendo antes del proceso de renovación de credenciales, pero ahora de un modo más marcado, el crecimiento está fundamentalmente impulsado por **las Restantes jurisdicciones, que en Mayo se elevaron un 7,4% interanual, una cifra poco menos que 4 veces más alta que la de las Grandes jurisdicciones, que lo hicieron un 2%**. Gracias a la magnitud de la diferencia, las **Restantes jurisdicciones** fueron también las que más contribuyeron en términos absolutos, poco menos que duplicando el aporte de las **Grandes (426 vs 232)**.

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos desagregados, **sólo dos jurisdicciones quedaron al margen del proceso de crecimiento: Chubut y San Luis**. Por el contrario, **7 jurisdicciones mostraron tasas de crecimiento interanual de dos dígitos, siendo lideradas por las provincias del noroeste argentino** donde 4 de las 5 provincias con mayor ritmo de expansión se encuentran allí: Salta, Santiago del Estero y, sobre todo, La Rioja y Catamarca.

Ahora bien, la situación difiere cuando la comparación se realiza con el mismo mes de 2019. Allí fueron 9 las jurisdicciones que cuentan hoy con menor cantidad de empleadores, donde **sigue sobresaliendo Mendoza, con una merma del 16,8%, seguida por la provincia de Buenos Aires (-13,8%) y la provincia de Chubut (-11,7%)**.

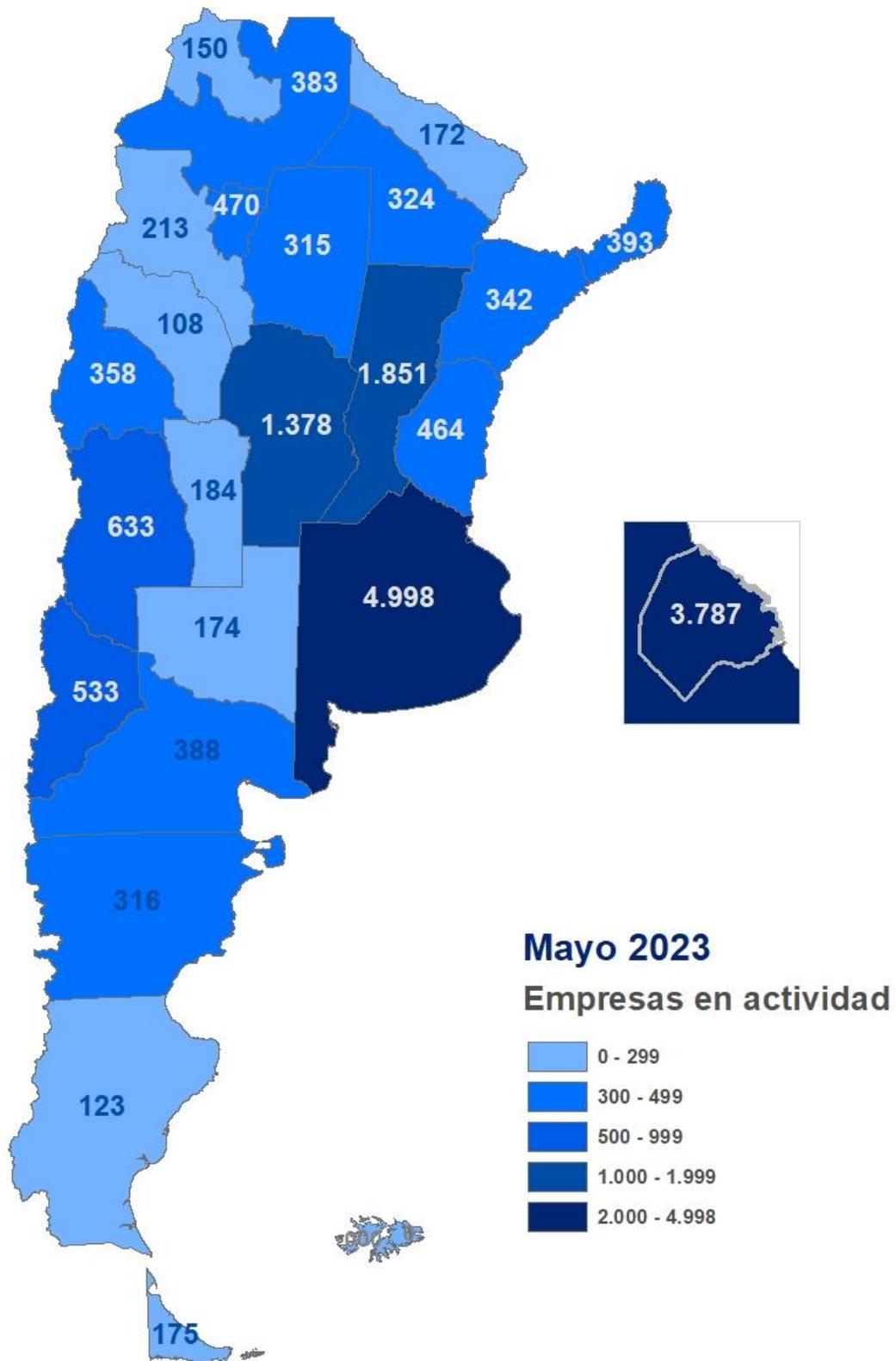
**La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores**. En comparación con 2019, tiene hoy 802 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.100. Contrariamente, **Catamarca (88) y Santa Fe (87), 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. Mayo 2022 y 2023 (en cantidad y en %)**

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	may-23	may-22	may-23	may-22	may-23	may-22		may-23	may-22
<b>Grandes Jurisd.</b>	<b>10.810</b>	<b>10.642</b>	<b>1.204</b>	<b>1.140</b>	<b>12.014</b>	<b>11.782</b>	<b>2,0%</b>	<b>65,9%</b>	<b>67,0%</b>
Buenos Aires	4.424	4.394	574	544	4.998	4.938	1,2%	27,4%	28,1%
Cdad. de Bs.As.	3.446	3.438	341	335	3.787	3.773	0,4%	20,8%	21,5%
Córdoba	1.237	1.204	141	125	1.378	1.329	3,7%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.703	1.606	148	136	1.851	1.742	6,3%	10,2%	9,9%
<b>Resto del país</b>	<b>5.817</b>	<b>5.422</b>	<b>401</b>	<b>370</b>	<b>6.218</b>	<b>5.792</b>	<b>7,4%</b>	<b>34,1%</b>	<b>33,0%</b>
Catamarca	212	163	1	0	213	163	30,7%	1,2%	0,9%
Chaco	309	300	15	9	324	309	4,9%	1,8%	1,8%
Chubut	295	316	21	23	316	339	-6,8%	1,7%	1,9%
Corrientes	337	313	5	8	342	321	6,5%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	443	413	21	19	464	432	7,4%	2,5%	2,5%
Formosa	170	159	2	3	172	162	6,2%	0,9%	0,9%
Jujuy	143	136	7	6	150	142	5,6%	0,8%	0,8%
La Pampa	167	144	7	4	174	148	17,6%	1,0%	0,8%
La Rioja	104	87	4	4	108	91	18,7%	0,6%	0,5%
Mendoza	556	509	77	70	633	579	9,3%	3,5%	3,3%
Misiones	380	379	13	13	393	392	0,3%	2,2%	2,2%
Neuquén	461	411	72	67	533	478	11,5%	2,9%	2,7%
Río Negro	352	337	36	36	388	373	4,0%	2,1%	2,1%
Salta	368	331	15	12	383	343	11,7%	2,1%	2,0%
San Juan	331	315	27	23	358	338	5,9%	2,0%	1,9%
San Luis	171	176	13	14	184	190	-3,2%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	102	98	21	16	123	114	7,9%	0,7%	0,6%
Sgo. del Estero	308	260	7	9	315	269	17,1%	1,7%	1,5%
Tierra del Fuego	168	151	7	6	175	157	11,5%	1,0%	0,9%
Tucumán	440	424	30	28	470	452	4,0%	2,6%	2,6%
<b>Total País</b>	<b>16.627</b>	<b>16.064</b>	<b>1.605</b>	<b>1.510</b>	<b>18.232</b>	<b>17.574</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

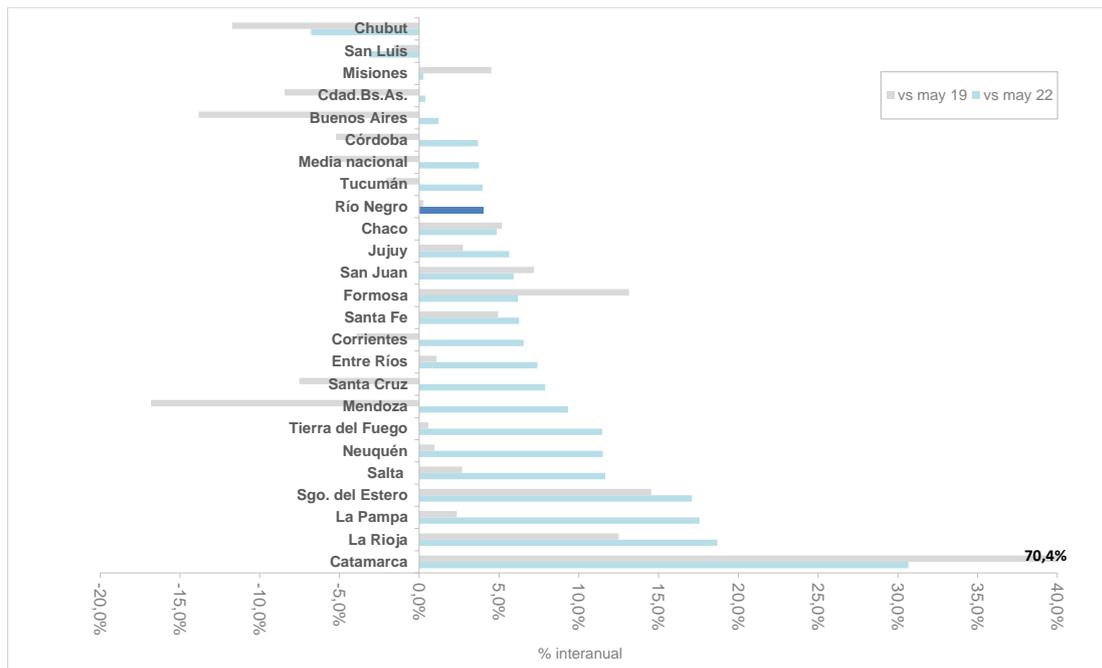
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, **Otras fue, no sólo la más dinámica (con un alza interanual del 21,3%), sino también la que mayor cantidad de nuevos empleadores sumó (252 sobre un total neto de 658)**. Detrás suyo se ubicó *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que de ese modo se consolidó como la forma jurídica con mayor preponderancia dentro de la estructura general del universo de empleadores. Del otro lado, Sociedad de Personas fue la única que retrocedió, con una merma del 7,5% interanual.

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

	may-23	may-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2023	Mayo 2022
Unipersonales	5.873	5.828	0,8%	32,2%	33,2%
Sociedades Personas (2)	246	266	-7,5%	1,3%	1,5%
S.A.	4.209	4.128	2,0%	23,1%	23,5%
S.R.L	6.198	5.946	4,2%	34,0%	33,8%
Otras (3)	1.706	1.406	21,3%	9,4%	8,0%
<b>Total</b>	<b>18.232</b>	<b>17.574</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(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 que **ambas tipologías se expandieron, y que fueron las Subcontratistas las que lo hicieron a mayor velocidad**, poco menos que duplicando la tasa de crecimiento de *Constructoras/contratistas*. Aunque estas últimas fueron, con holgura, las que más contribuyeron al alza general.

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

	may-23	may-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Mayo 2023	Mayo 2022
Constructoras/Contratistas	16.627	16.064	3,5%	91,2%	91,4%
Subcontratistas	1.605	1.510	6,3%	8,8%	8,6%
<b>Total</b>	<b>18.232</b>	<b>17.574</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

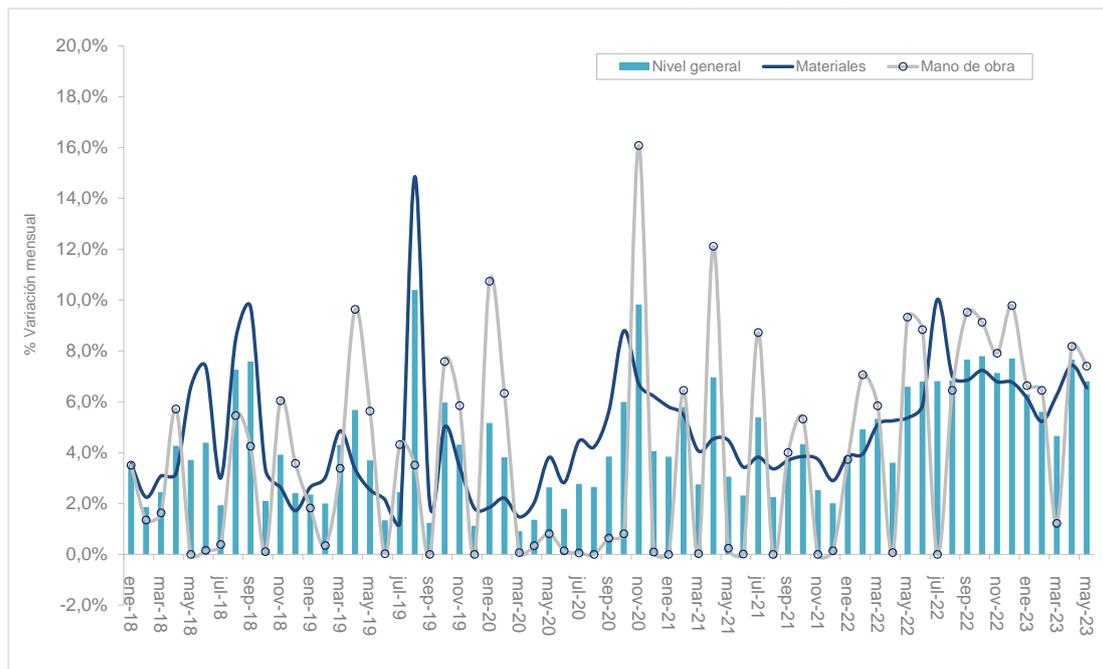
Fuente: IERIC

## Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción<sup>1</sup> (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo una suba del 6,8% mensual, marcando así un descenso respecto al 7,7% de Abril.

La desaceleración con relación al mes anterior se evidenció tanto en el capítulo *Materiales* como en el de *Mano de obra*. Aún así, en ambos casos se mantuvieron por encima del umbral de variación que habían tenido durante el primer trimestre del año. Así, **Materiales se elevó un 6,5% mensual, mientras que Mano de obra lo hizo un 7,4%**.

**Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Enero 2018 – Mayo 2023 (en %)**

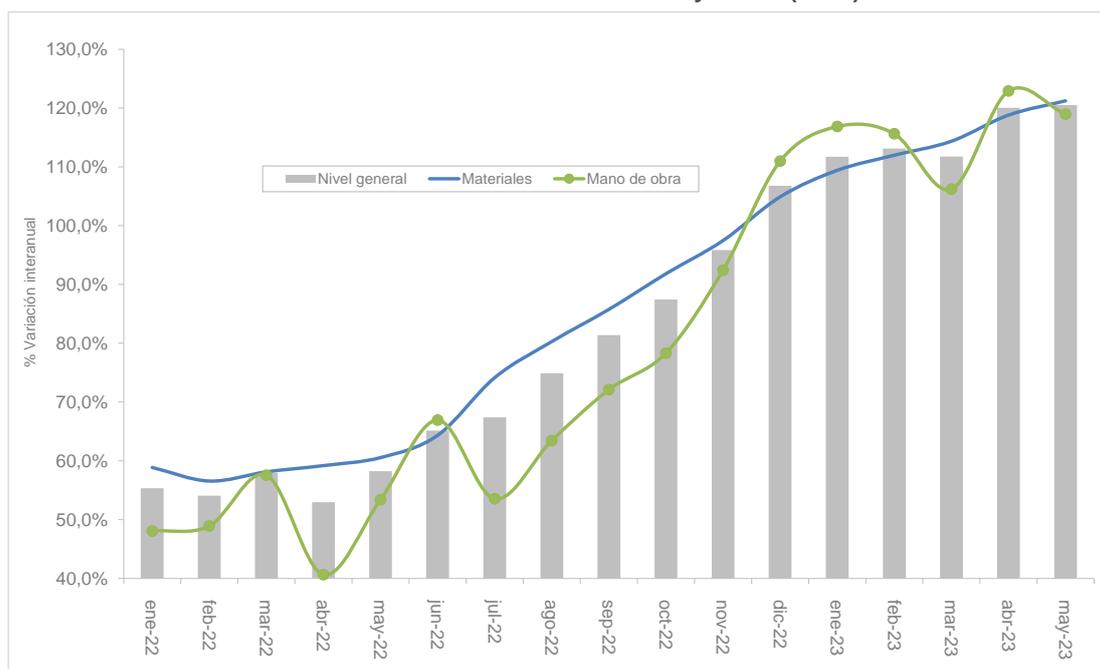


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Esta aceleración de los dos últimos meses se pone aún más de manifiesto cuando se analiza la variación interanual, donde se advierte el salto a un nuevo escalón, que **en el caso del Nivel general implica haberse consolidado (segundo mes) por encima del 120% anual**, y en el caso de *Materiales* haber superado en Mayo, por primera vez, ese umbral.

<sup>1</sup> En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proviendo 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.

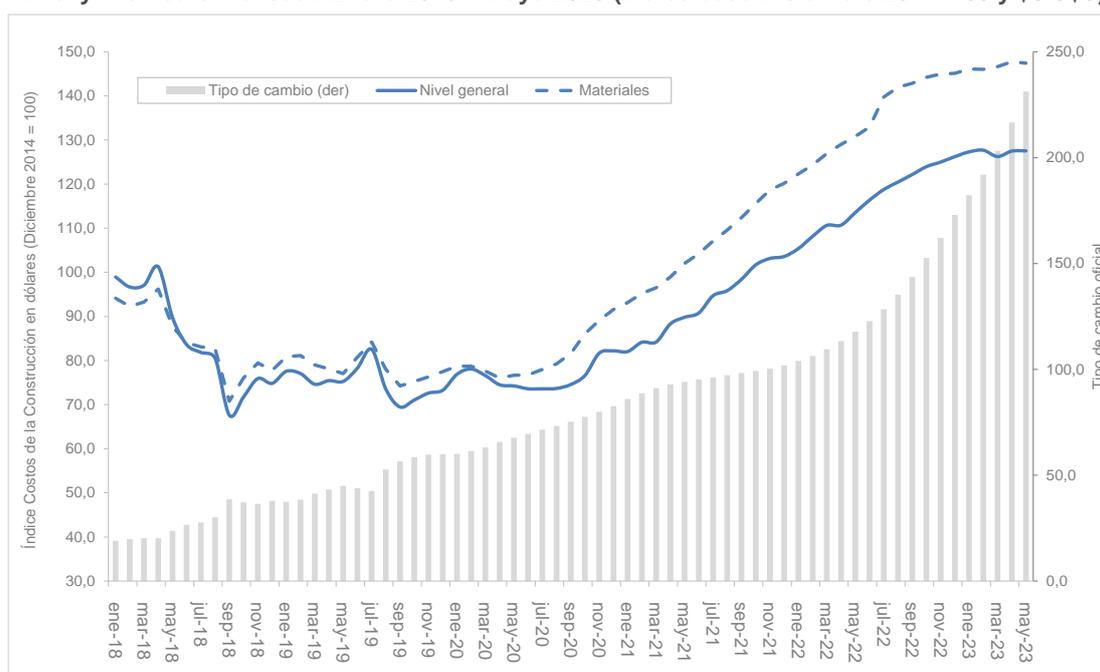
**Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Mayo 2023 (en %)**



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

En este contexto, la retomada del sendero ascendente de la tasa de depreciación del tipo de cambio oficial, que pasó del 5,3% en Febrero a un pico del 6,8% en Mayo -el guarismo más elevado desde Septiembre de 2019-, provocó que **la variación de los costos de construcción medidos en esa moneda fuese nula**. Así, con excepción de la baja de Marzo pasado, esta fue la primera vez que no se registran aumentos desde Enero de 2021. Mientras que **la variación interanual se redujo al 12,3%**, **la marca más baja desde Marzo de 2021**. No obstante, ello implica estar un 12,8% por encima del máximo registro de la década pasada, correspondiente a Junio de 2015.

**Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2018 – Mayo 2023 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)**

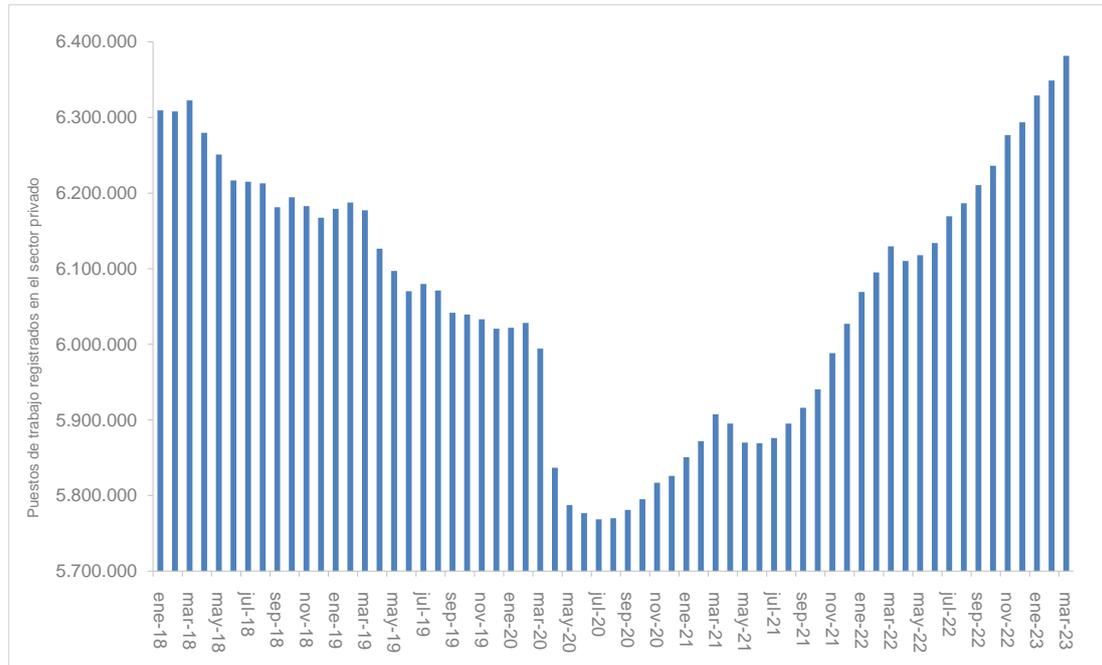


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

## La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejaron en Marzo que la tendencia expansiva en materia de generación de empleos formales por parte del sector privado continúa vigente. En efecto, el relevamiento evidenció un **alza de más de 32 mil empleos** en Marzo y, de esta manera, acumuló su **décimo primer mes consecutivo de subas, período a lo largo del cual se sumaron más de 271 mil puestos de trabajo registrados**. Con esta suba, **el nivel de empleo privado registrado superó el umbral de los 6,38 millones, consolidando así en un nivel histórico, luego que en Enero se hubiera traspasado la máxima marca anterior, correspondiente a Marzo de 2018.**

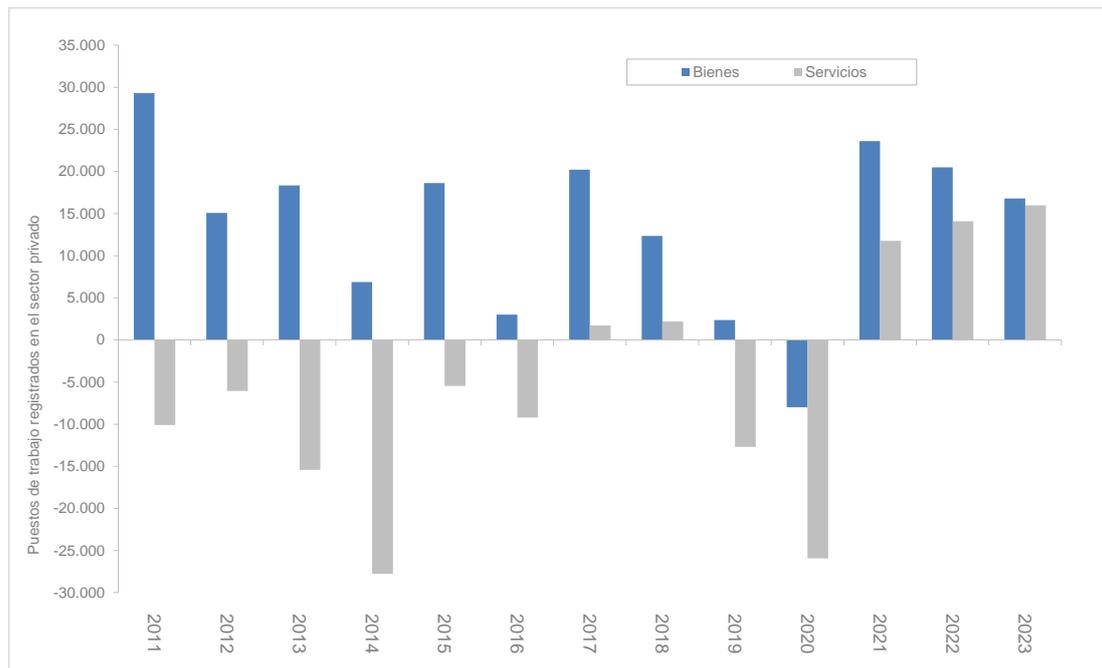
Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Marzo 2018 – 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Además, cabe apuntar que **los 32.771 empleos registrados que se agregaron en Marzo representaron el tercer año consecutivo en que dicho mes traspasa la barrera de los 30 mil empleos formales adicionales**, un umbral superior a las marcas prevaecientes incluso a principios de la década pasada. Sin embargo, allí se advierte un comportamiento diferenciado, según el tipo de sector del que se trate. Así, mientras que **los Sectores productores de servicios incorporaron cerca de 16 mil nuevos puestos de trabajo**, no sólo contrastando, por ejemplo con la merma que se solía registrar en el primer lustro de la década pasada, sino también superando el guarismo de igual mes del año pasado; los *Sectores productores de Bienes* redujeron su incremento mensual a una cifra que, si bien resulta incluso más alta (16.800), fue menor a la de los años 2011, 2013, 2015, 2017, 2021 y 2022.

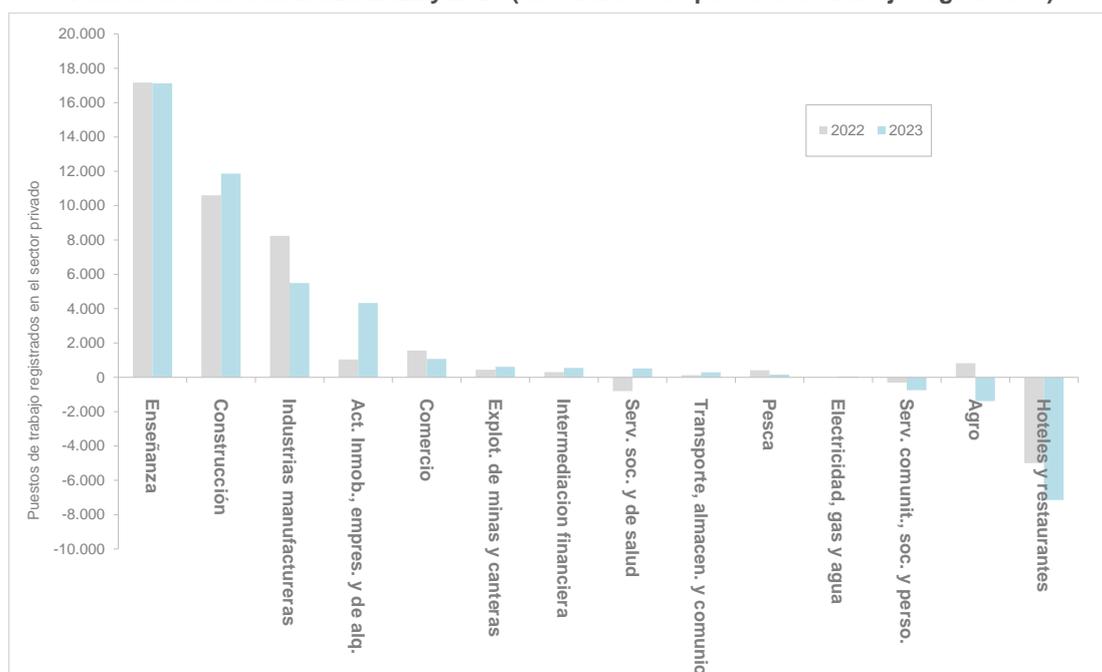
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Marzo 2011 / 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El sector que más contribuyó al incremento de los planteles laborales fue, por factores estacionales, **Enseñanza**, que sumó más de 17 mil empleos. Detrás suyo se ubicó la **Construcción**, que fue uno de los sectores que incluso mejoró su performance en relación al año pasado, aunque en ese sentido el que más se destacó fue **Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler**. Del otro lado, 3 fueron los sectores que contrajeron el tamaño de sus equipos: **Servicios comunitarios, sociales y personales**; **Agro**, denotando los efectos de la sequía histórica; y **Hoteles y restaurantes**, asociado a factores estacionales.

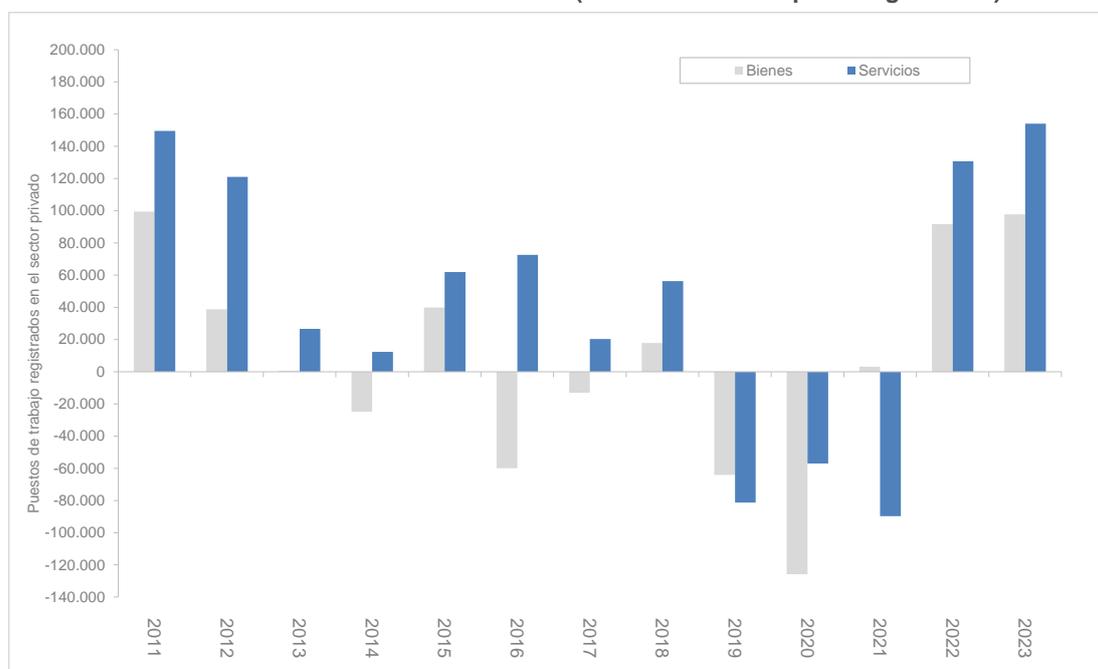
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Marzo 2022 y 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

En lo que a comparación interanual refiere, **en los últimos 12 meses se incorporaron poco menos de 252 mil empleos formales**, otra vez máxima cantidad desde *al menos* igual mes de 2011 a la fecha. Ese crecimiento se debe, en primer lugar, a los **Sectores productores de Servicios, que en el último año incorporaron más de 154 mil empleos, marca sólo superada por igual mes de 2011**. Por su parte, los **Sectores productores de Bienes sumaron más de 97 mil**, superando levemente su marca de igual período del año pasado, y quedando apenas por debajo de su registro de Marzo de 2011.

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



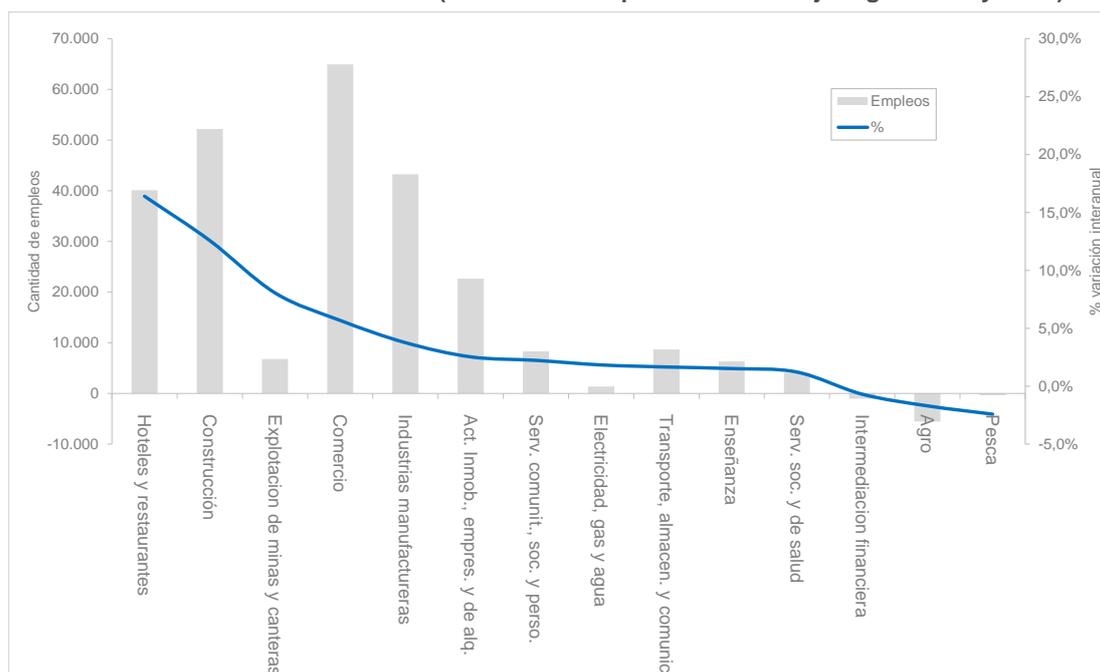
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En esa variación se advierte mucho más nítidamente la influencia de los grandes sectores empleadores privados de la economía nacional. El sector que lideró el proceso de creación de empleo fue nuevamente el **Comercio, con cerca de 65 mil**. Detrás suyo se ubicó la **Construcción, que superó a la Industria manufacturera (+43.248) y a Hoteles y restaurantes (40.105)**, que como vemos fue responsable de adicionar en el último año apenas en 8% menos de puestos de trabajo que la **Industria manufacturera**.

Ese orden se modifica cuando el análisis se hace en términos de variaciones porcentuales; allí se advierte que **Hoteles y Restaurantes (16,6%) y Construcción (12,6%) fueron los más dinámicos**. Y detrás se ubicó otra vez **Explotación de minas y canteras, donde el empleo se expandió más de un 8%** y que en Marzo prosiguió su sendero ascendente, superando por primera vez el umbral de los 91 mil puestos de trabajo.

Del lado contrario, **la Intermediación financiera, el Agro y la Pesca fueron los únicos sectores que retrocedieron respecto a 12 meses atrás**. El caso del **Agro** fue el más significativo, registrando en Marzo 5.534 empleos formales menos que un año atrás.

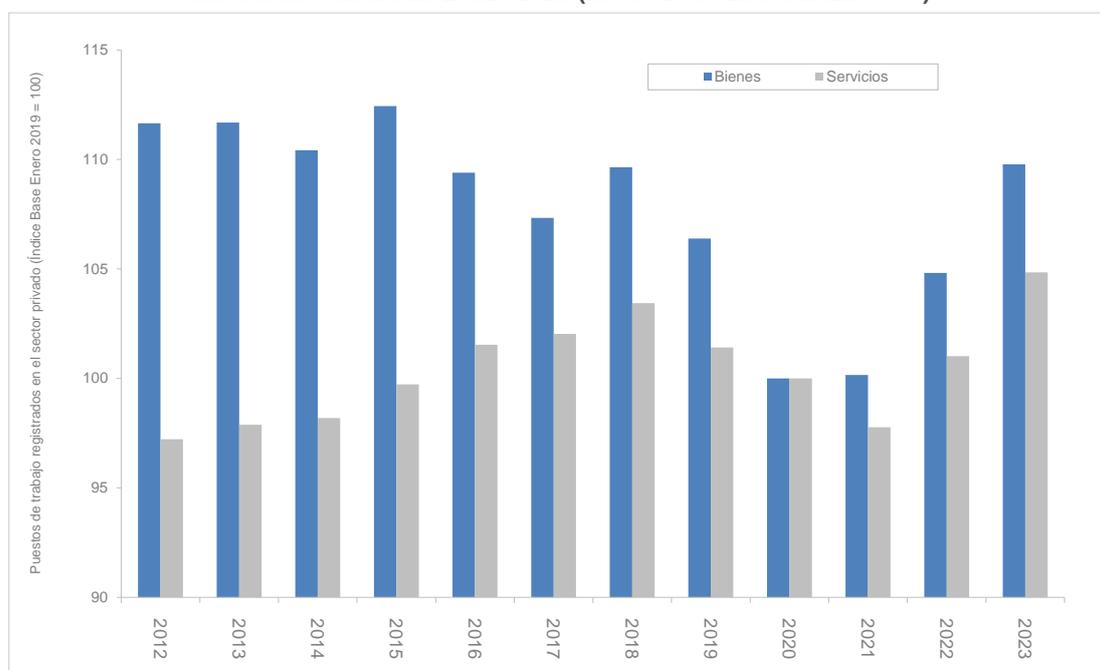
**Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Marzo 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)**



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

Quando la comparación se realiza con Febrero de 2019, se constata que **los Sectores productores de Servicios crecieron apenas levemente por encima de los Sectores productores de Bienes (3,4% vs 3,2%, respectivamente)**. Ahora bien, mientras los primeros cerraron con el nivel más alto de su historia, los de Bienes quedaron por debajo de todo el período 2012-2016, e incluso en un nivel levemente inferior a 2018.

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

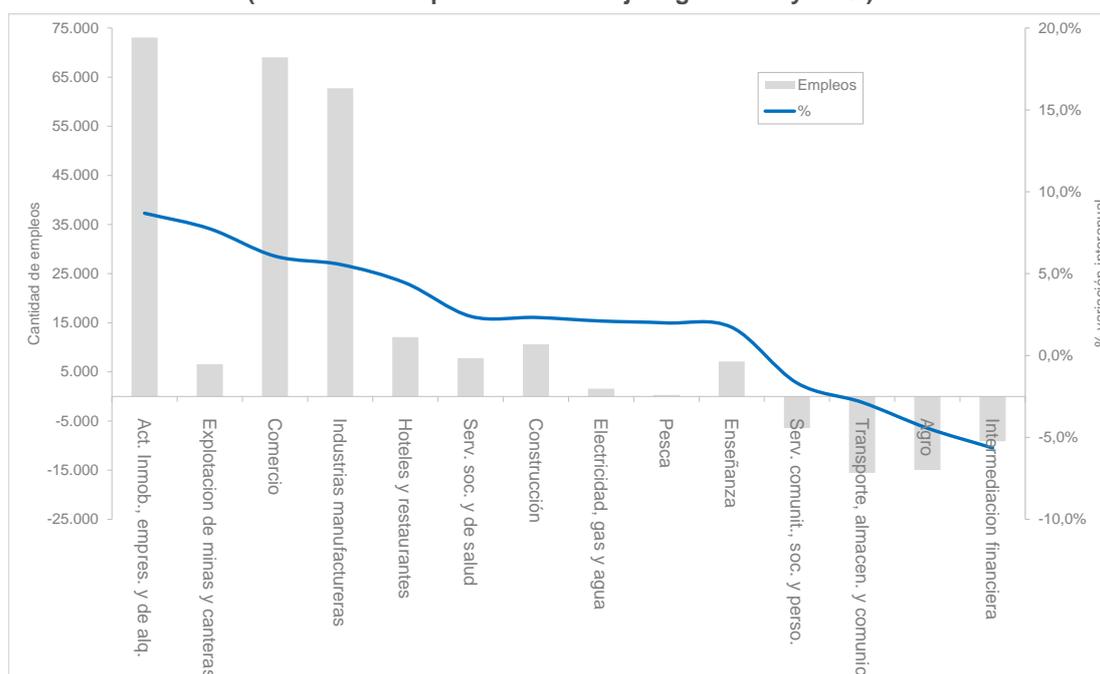


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Además, a nivel más desagregado se constata que sigue habiendo 4 sectores cuyo nivel resulta aún hoy más bajo que en igual mes de 2019: *Servicios comunitarios, sociales y personales, Transporte, almacenamiento y comunicaciones* y, sobre todo, el *Agro* y la *Intermediación financiera*.

Del otro lado, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* fue el sector que más se expandió, tanto en términos relativos como absolutos. Detrás suyo se ubicó, en términos relativos, *Explotación de minas y canteras*, y luego el *Comercio* y la *Industria manufacturera*. Estos dos fueron también los que, detrás de *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, más contribuyeron en términos absolutos, agregando entre los dos más de 131 mil nuevos empleos formales. En cambio, *Hoteles y restaurantes*, que como vimos antes generó en el último año una cantidad de empleos apenas inferior a la de toda la *Industria manufacturera*, respecto a 2019 sumó menos del 20% (12.070 empleos formales) de la cantidad incorporada por aquella (62.723), denotando así el efecto del “rebote pos-pandemia” que se ha experimentado en los últimos años.

**Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Marzo 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 Abril 2023<sup>2</sup>

### El empleo agregado en la Construcción

El nivel de la ocupación sectorial durante el mes de Abril alcanzó los 442.356 puestos de trabajo registrados, según surge de los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe que son de carácter provisorio. De esta manera, **la evolución del empleo en Abril marcó una retracción del 0,9% mensual**, en contraste con la dinámica observada en los primeros 3 meses del año y, especialmente, con el crecimiento registrado en Marzo.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
<b>2022</b>					
Abril	386.354	82.549	60.476	19,1%	44,8%
Mayo	390.528	92.281	58.613	20,0%	64,1%
Junio	397.705	138.736	83.525	19,7%	78,7%
Julio	400.983	96.828	58.588	17,9%	55,6%
Agosto	408.470	107.017	60.966	14,9%	67,2%
Septiembre	416.457	114.559	66.480	17,1%	79,0%
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%
<b>2023</b>					
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	442.356	187.180	133.599	14,5%	126,7%
% Var. Ene - Abr '09	-10,1%	18,1%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '10	-2,7%	17,3%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '11	9,3%	43,0%	57,8%	-	-
% Var. Ene - Abr '12	-0,7%	26,9%	77,8%	-	-
% Var. Ene - Abr '13	-3,9%	26,2%	-8,3%	-	-
% Var. Ene - Abr '14	-2,4%	15,5%	-8,3%	-	-
% Var. Ene - Abr '15	4,4%	29,2%	27,2%	-	-
% Var. Ene - Abr '16	-7,3%	25,5%	23,5%	-	-
% Var. Ene - Abr '17	4,4%	42,0%	39,4%	-	-
% Var. Ene - Abr '18	8,5%	29,8%	30,2%	-	-
% Var. Ene - Abr '19	-1,1%	37,3%	41,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '20	-23,3%	54,2%	47,7%	-	-
% Var. Ene - Abr '21	-1,3%	33,7%	77,7%	-	-
% Var. Ene - Abr '22	20,0%	50,3%	77,0%	-	-
% Var. Ene - Abr '23	15,7%	116,8%	126,0%	-	-

**Nota:** La información correspondiente a Abril es provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

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

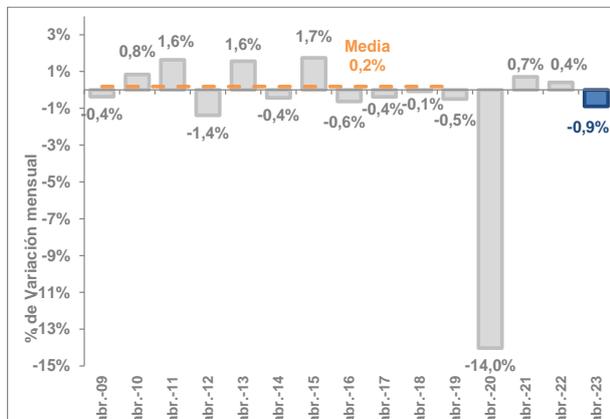
**Fuente:** Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Quando es considerado en perspectiva histórica, el desempeño del mes bajo análisis constituye una de las peores evoluciones para un mes de Abril. Así **la serie histórica muestra que el incremento mensual promedio para los meses de Abril es del 0,2%, ritmo que contrasta con el -0,9% de este año** en lo que, cabe destacar, es necesario matizar a la luz de la sensible expansión del volumen de ocupación registrada en Marzo (ver Gráfico I).

<sup>2</sup> La información correspondiente al mes de Abril es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

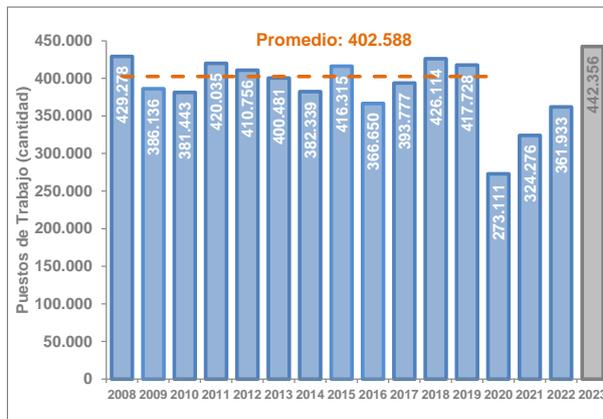
Aun así, tal como ilustra el Gráfico II, la comparativa realizada en términos absolutos muestra la buena coyuntura del sector. **El nivel total de empleo se posicionó un 9,9% por encima de la media histórica del periodo 2008 – 2019, constituyendo el registro más alto para un mes de Abril.**

**Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Abril 2009 / 2023 (en %)**



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

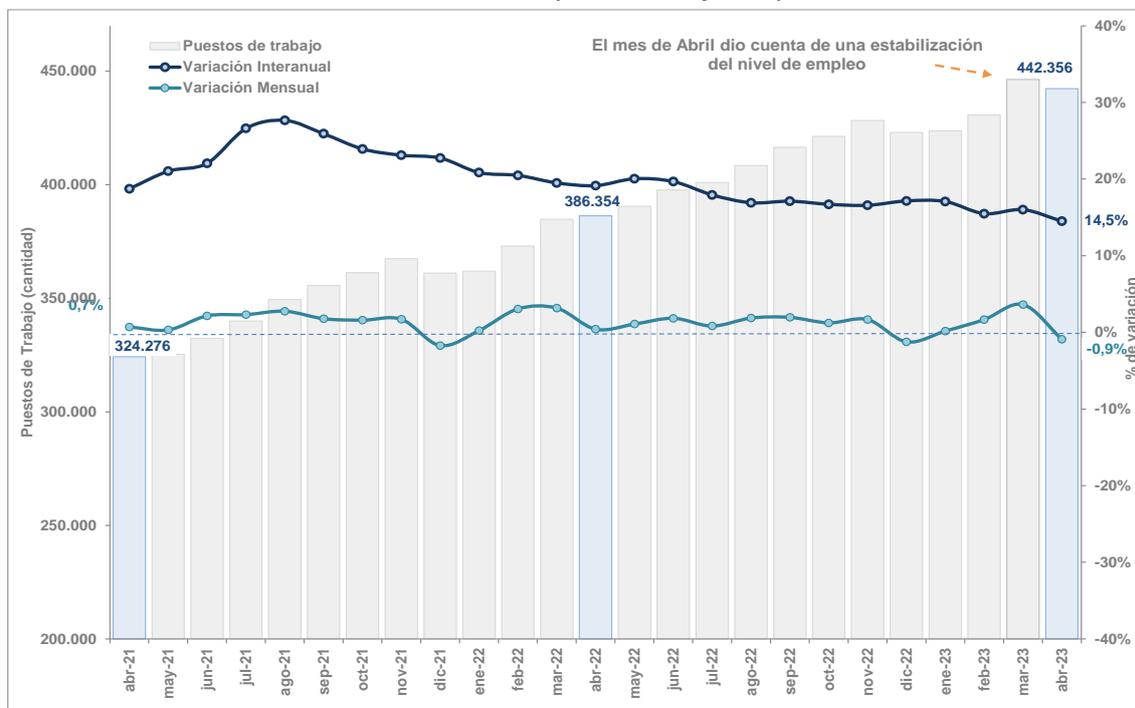
**Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Abril 2008 / 2023 (en %)**



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

En este sentido, si bien el comportamiento de Abril marcó una retracción del volumen de ocupación, **el empleo se mantuvo por sobre el anterior pico histórico de la serie que fue de 438.360 puestos de trabajo registrados en Noviembre de 2011.** En relación a la comparativa interanual, se vio una **nueva desaceleración en el ritmo de crecimiento**, la que se ubicó en un 14,5% (1,5 puntos porcentuales menos que en Marzo) representando de todas maneras un incremento destacable, que completa así una seguidilla de **25 meses consecutivos con tasas de crecimiento interanual superiores a los dos dígitos** (ver Gráfico III).

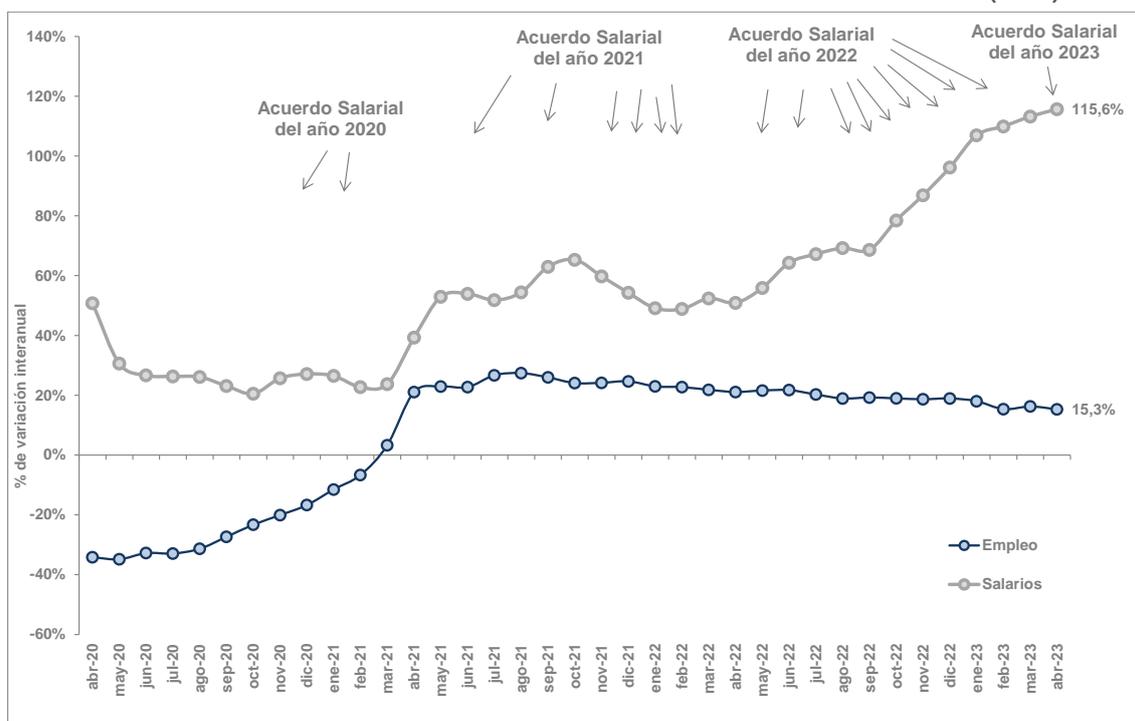
**Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Abril 2021 – 2023 (en cantidad y en %)**



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

Por su parte, la media de las remuneraciones percibida por los trabajadores registrados del sector dio cuenta de un nuevo impulso, vinculado al primer aumento estipulado en los Básicos de Convenio del Acuerdo Salarial del corriente año. De esta manera, **se alcanzó un salario promedio de \$187.180, marcando un ritmo de expansión interanual del 126,7%**. En efecto, la tendencia de aceleración observada en el promedio de los últimos tres meses se mantuvo, aunque con una menor acentuación. **El mencionado indicador completó 7 periodos consecutivos de aceleración**, situándose finalmente en un 115,6% en Abril de 2023, tal como exhibe el Gráfico IV. 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. Abril 2020 - 2023 (en %)



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

## Empleo por tamaño de empresa

La disminución del volumen de empleo verificada en el mes de Abril se explicó exclusivamente por la contracción de los planteles medios de las firmas constructoras, mientras que el ingreso de nuevos empleadores se mantuvo constante.

Como resultado, el indicador de empleo medio registró una caída del 0,9% en la comparativa con Marzo último, llevándolo así a un nivel de 15,9 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.

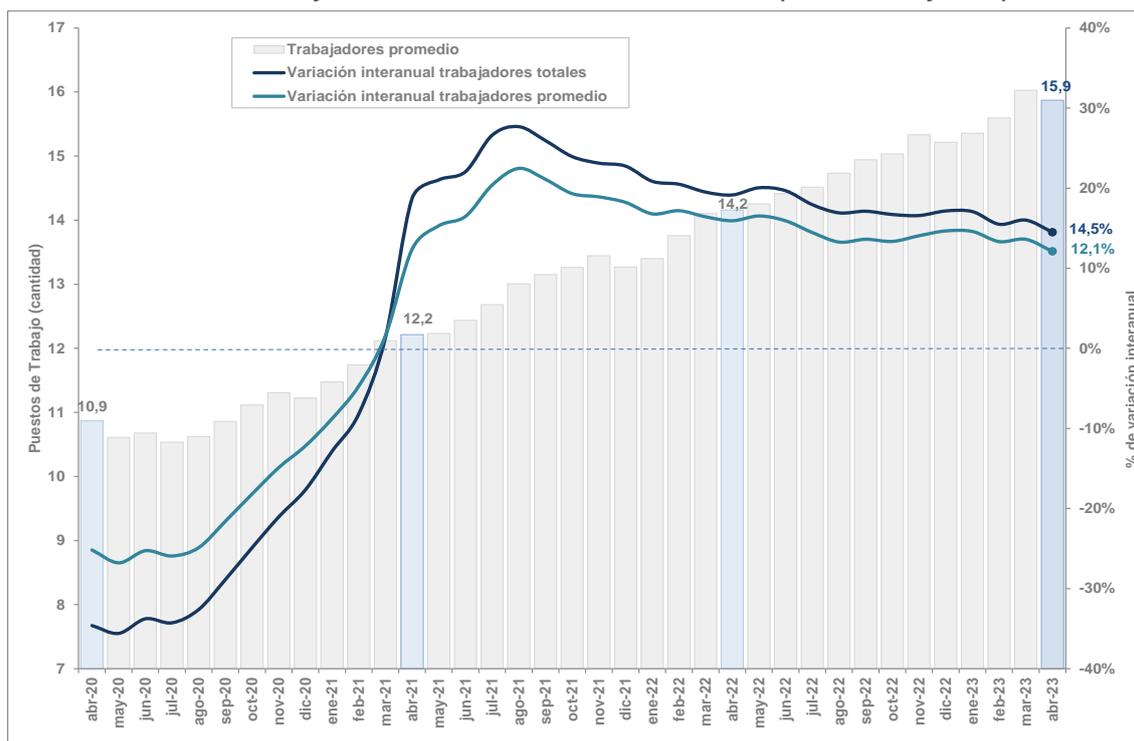
**Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril 2023 (en cantidad, en pesos y en %)**

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	59.075	142.307,4	72,7%	2,9	13,4%	-0,5%	-0,5%
10 a 19 Empl.	45.003	143.935,7	12,0%	13,4	10,2%	-2,8%	3,3%
20 a 49 Empl.	76.552	154.343,2	9,1%	30,3	17,3%	1,3%	6,8%
50 a 79 Empl.	44.438	179.754,7	2,6%	61,7	10,0%	0,8%	17,8%
80 a 99 Empl.	21.544	171.869,2	0,9%	239,6	4,9%	-8,1%	17,8%
100 a 199 Empl.	64.019	193.606,1	1,7%	239,6	14,5%	0,0%	17,8%
200 a 299 Empl.	31.725	209.366,6	0,5%	239,6	7,2%	0,1%	9,1%
300 a 499 Empl.	39.918	221.276,3	0,4%	388,0	9,0%	1,2%	24,5%
500 o Más Empl.	60.082	289.089,1	0,2%	984,9	13,6%	-3,7%	66,1%
<b>Total</b>	<b>442.356</b>	<b>187.179,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>14,5%</b>

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

En línea con lo comentado, el Gráfico V muestra la **disminución del indicador luego de tres meses de crecimiento sostenido**. Aun así, pese a ubicarse por debajo del récord histórico alcanzado en el mes anterior, **el nivel se mantuvo respecto al de Febrero último**. Asimismo, se observa el **comportamiento sincrónico en términos interanuales del empleo agregado y el empleo promedio**, caracterizado por una desaceleración del ritmo de crecimiento, imprimiendo así tasas del 14,5% y 12,1%, respectivamente.

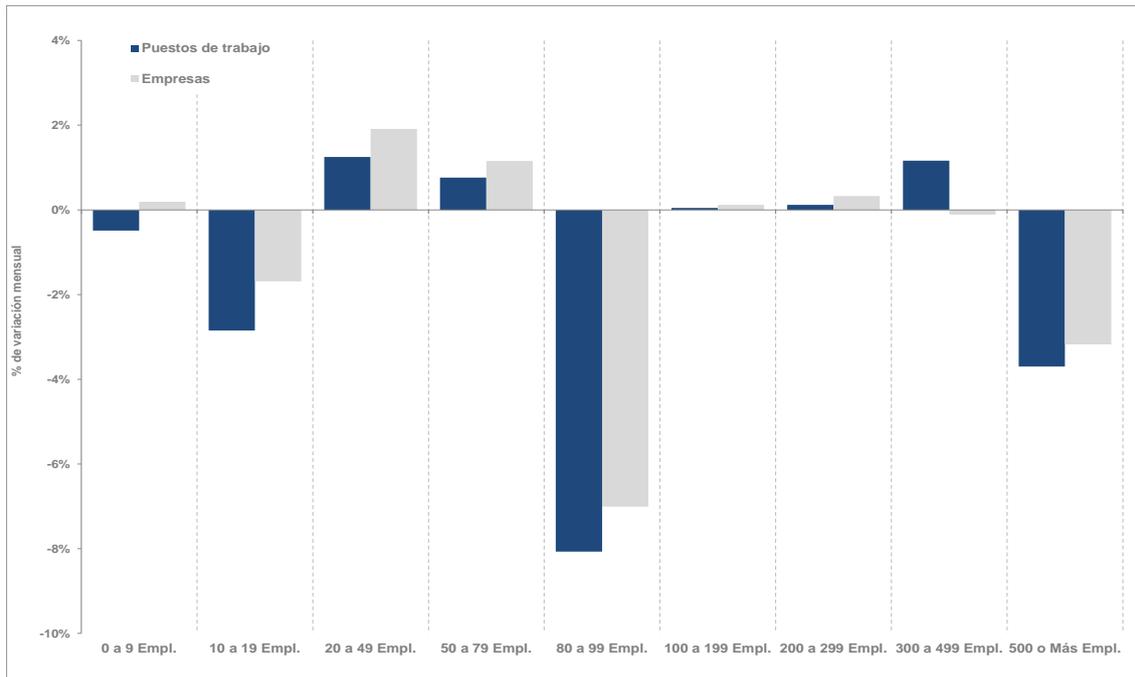
**Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Abril 2020 – 2023 (en cantidad y en %)**



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

El comportamiento de las grandes empresas constructoras marcó el principal punto de inflexión en relación con los últimos meses. **El segmento de empresas de 500 o más empleados, principal motor del crecimiento sectorial en el último año, exhibió contracciones mensuales tanto para la cantidad de puestos de trabajo como para el volumen de empresas** (ver Gráfico VI).

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

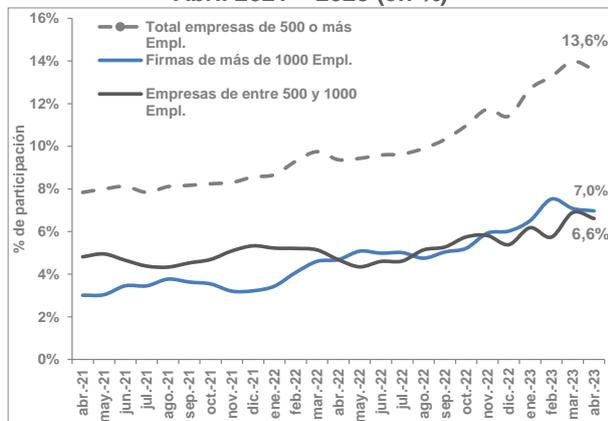


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Este escenario se refleja al mismo tiempo en la perspectiva de mediano plazo, en donde luego de un evidente protagonismo de las grandes empresas constructoras en el último periodo, la trayectoria culmina en el mes bajo estudio dando cuenta de cierta estabilización. En este sentido, el proceso de crecimiento del volumen de empleo encuentra en este tipo de empleadores uno de sus principales motores, lo que se expresa con claridad en el Gráfico VII que resume la evolución de la participación de las grandes empresas constructoras en la estructura del empleo sectorial. Así, **durante Abril de 2023 el 13,6% del total de puestos de trabajo registrados en la construcción estuvo vinculado a establecimientos de 500 o más trabajadores**, esto es 0,4 puntos porcentuales por debajo del récord alcanzado en Marzo último.

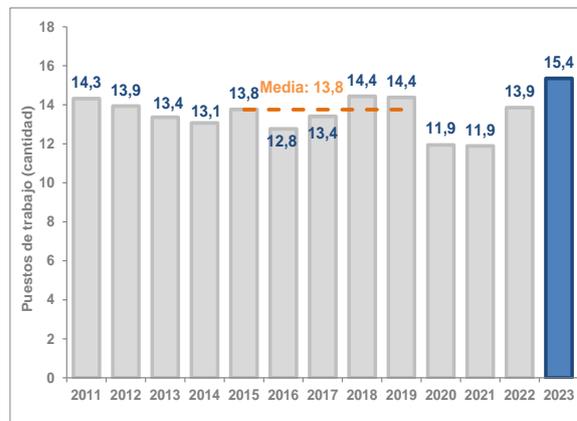
Al interior del segmento de grandes constructoras, **fueron las empresas de entre 500 y 1.000 trabajadores las que verificaron la evolución menos favorable en Abril**, al tiempo que el segmento de más de 1.000 empleados mantuvo su participación en la estructura del empleo sectorial en torno al 7% (ver Gráfico VII).

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Abril 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 Abril 2011 / 2023 (en cantidad)



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

De igual manera, tal como se observa en el Gráfico VIII, la dinámica del indicador de empleo medio continuó con su buena performance, posicionándose en un nivel de **15,4 trabajadores por firma constructora para el acumulado hasta el cuarto mes del año corriente**, es decir un 11,7% superior al promedio correspondiente a los años 2015 – 2019.

## La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial **la contracción resultó relativamente generalizada**, especialmente en las grandes jurisdicciones. **Fueron sólo 9 los distritos que presentaron una dinámica positiva en Abril**.

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

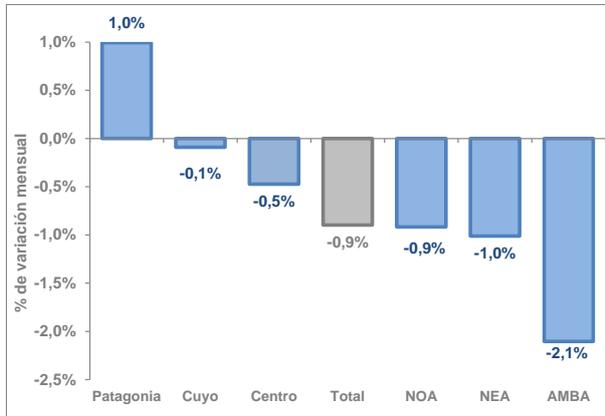
Provincia	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	73.213	71.905	73.863	77.137	77.634	74.820	-3,6%	10,7%	13,6%
Buenos Aires	115.747	115.176	116.446	116.604	121.883	121.207	-0,6%	11,2%	13,6%
GBA	76.120	75.644	76.535	76.976	80.647	80.130	-0,6%	13,7%	12,9%
Resto Bs. As.	39.627	39.532	39.911	39.628	41.236	41.078	-0,4%	39,2%	7,7%
Catamarca	5.340	5.353	5.304	5.514	5.777	6.086	5,4%	39,2%	57,7%
Chaco	8.598	8.252	7.860	8.482	9.167	9.402	2,6%	39,2%	37,6%
Chubut	8.396	8.494	8.308	8.463	8.530	8.480	-0,6%	3,0%	5,6%
Córdoba	33.215	31.866	30.365	30.592	31.772	31.441	-1,0%	9,4%	12,1%
Corrientes	6.346	5.942	5.857	6.207	6.547	6.534	-0,2%	23,7%	26,8%
Entre Ríos	8.191	8.056	7.963	8.032	8.159	8.176	0,2%	11,0%	13,4%
Formosa	7.480	6.974	6.502	6.682	6.928	6.737	-2,8%	17,6%	25,4%
Jujuy	5.423	5.370	5.035	5.184	5.378	5.197	-3,4%	14,0%	17,5%
La Pampa	3.518	3.382	3.480	3.611	3.783	3.800	0,5%	36,9%	35,5%
La Rioja	2.944	2.769	2.411	2.653	2.793	2.650	-5,1%	16,8%	28,3%
Mendoza	12.866	12.900	12.813	12.883	13.349	13.641	2,2%	27,6%	28,9%
Misiones	9.806	9.446	9.010	8.954	9.953	9.592	-3,6%	9,8%	12,2%
Neuquén	17.846	18.204	19.184	20.138	21.495	22.129	3,0%	44,7%	39,7%
Río Negro	7.301	7.059	7.116	7.282	7.297	7.276	-0,3%	-1,3%	-1,6%
Salta	11.400	11.308	11.454	11.346	12.005	12.125	1,0%	44,9%	47,0%
San Juan	11.248	11.274	11.534	11.702	12.347	12.009	-2,7%	12,8%	14,9%
San Luis	4.378	4.412	4.311	4.238	4.453	4.611	3,6%	19,6%	21,9%
Santa Cruz	5.507	5.587	5.418	5.463	5.772	5.790	0,3%	10,2%	9,3%
Santa Fe	39.022	38.989	39.387	39.264	40.377	40.274	-0,3%	7,8%	7,5%
Sgo. del Estero	10.362	10.213	10.265	10.329	10.599	10.230	-3,5%	11,8%	18,4%
Tierra del Fuego	2.244	2.283	2.267	2.497	2.628	2.521	-4,1%	36,1%	33,3%
Tucumán	10.067	10.186	9.992	10.022	9.982	9.701	-2,8%	8,3%	12,7%
Sin Asignar	7.844	7.594	7.557	7.473	7.749	7.924	2,3%	24,4%	27,3%
<b>Total</b>	<b>428.302</b>	<b>422.994</b>	<b>423.702</b>	<b>430.752</b>	<b>446.357</b>	<b>442.356</b>	<b>-0,9%</b>	<b>14,5%</b>	<b>15,7%</b>

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

El balance de la evolución del empleo a nivel regional es mayoritariamente contractivo, **con la única excepción de la Patagonia cuya performance arrojó un aumento del 1% en relación con el mes precedente**. Como se ilustra en el Gráfico IX, **la contracción de mayor intensidad se dio en el Área Metropolitana de Buenos Aires** con una baja del 2,1% mensual.

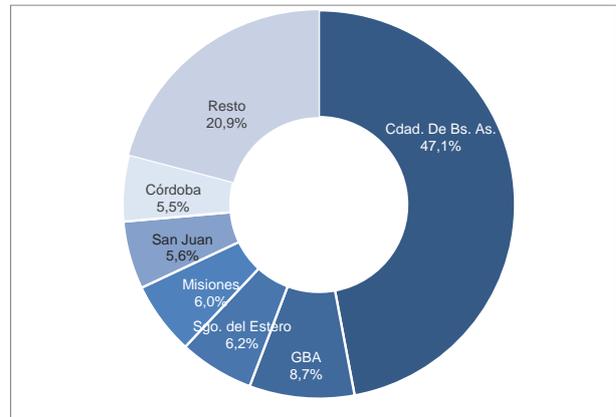
En este sentido, cabe destacar que durante Abril (ver Gráfico X) la intensidad de **la contracción del empleo registrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resultó el principal factor explicativo de la caída a nivel nacional, dando cuenta de casi la mitad (47,1%) de la merma bruta de puestos de trabajo**.

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



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

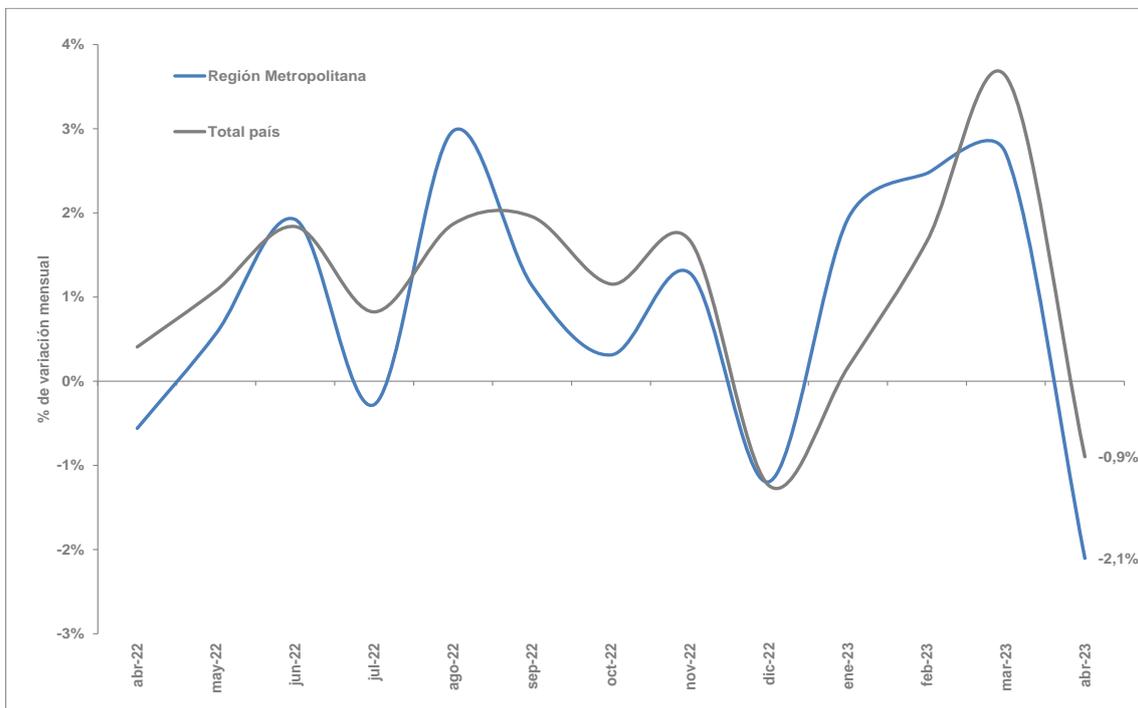
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Abril 2023 (en %)



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

En línea con lo comentado en el párrafo previo, al igual que el mes precedente, **el Área Metropolitana comportó una dinámica del número de trabajadores registrados que se ubicó por debajo de la correspondiente al total del territorio argentino**. La particularidad que impuso el mes de Abril se vio marcada por el traspaso hacia terreno negativo, hecho que no se verificaba desde Diciembre de 2022 (ver Gráfico XI).

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

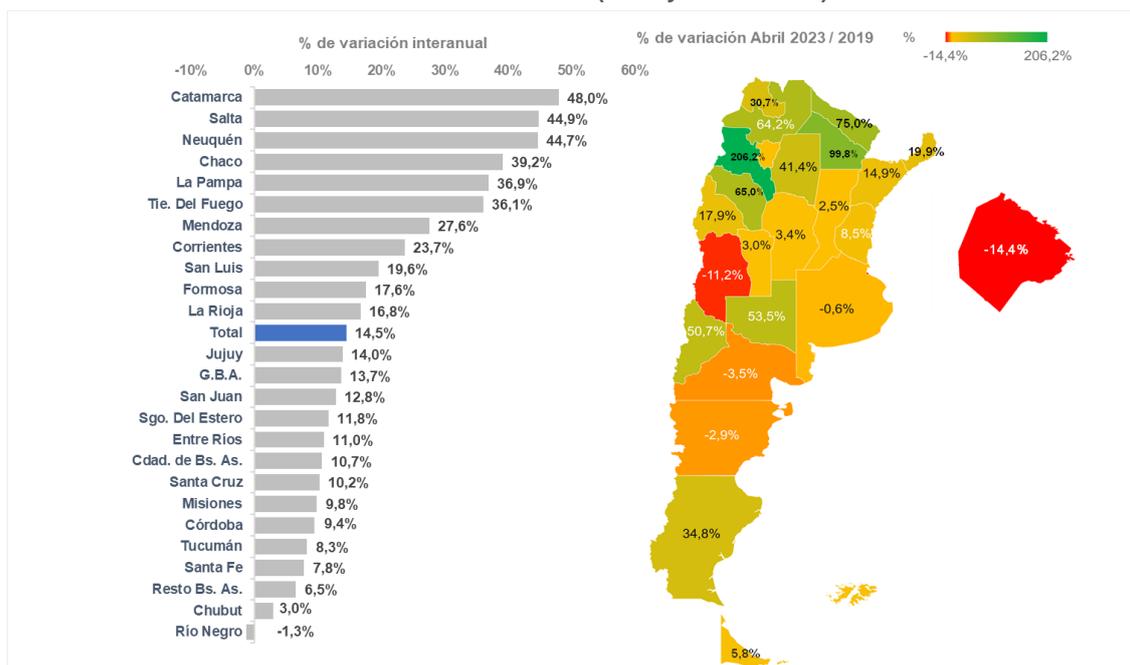


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En lo que hace al análisis de la evolución mensual del empleo a lo largo del país, **se destacan las provincias de Catamarca, San Luis y Neuquén, cuyos crecimientos fueron del 5,4%, 3,6% y 3,0% en relación a Marzo, respectivamente** (ver Gráfico XII).



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



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

## El salario en la Construcción

La media de la remuneración percibida por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Abril se ubicó en los \$187.179,7, exhibiendo así un nuevo incremento mensual, impulsado por el impacto del aumento sobre los Básicos de Convenio.

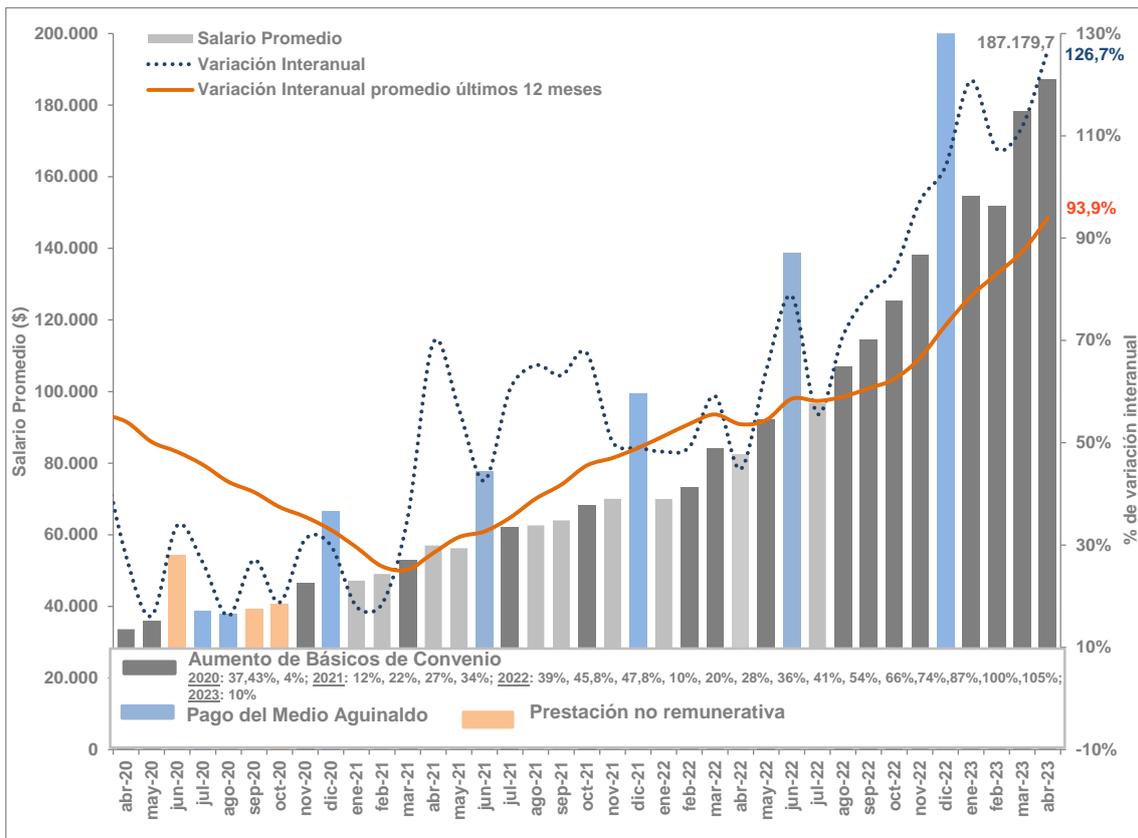
En relación con igual mes del año anterior se observó un alza del 126,7%, tasa de variación que significó una aceleración respecto a la de Marzo último (14,9 puntos porcentuales por sobre el registro de Marzo). Asimismo, constituyó un nuevo récord en la serie histórica iniciada en Junio del 2007.

La evolución reciente de las remuneraciones nominales medias puede verse en el Gráfico XIV. A partir del mes de Agosto de 2022 se puede distinguir una trayectoria alcista marcada por cinco aumentos de los Básicos de Convenio consecutivos, interrumpidos en Diciembre por el pago correspondiente al medio aguinaldo. Esta aceleración del ritmo de crecimiento culminó en Enero del 2023, en donde se alcanzó una destacable tasa de incremento interanual. Finalmente, la tasa mencionada fue superada por la de Abril, luego de haber registrado una pequeña desaceleración en el mes de Febrero.

La tendencia de mediano plazo ilustrada a partir de la media para los últimos 12 meses, permite entender la dinámica salarial en esta coyuntura. Este indicador continúa su tendencia expansiva, completando así 9 periodos de aceleración continua y culminando con un ritmo de crecimiento del 93,9% interanual en Abril de 2023.

En esto cabe destacar que en el mes bajo estudio se celebró un nuevo acuerdo paritario que establece tres tramos de incrementos sobre los Básicos de Convenio de 2023. El primero aplicable en el mes de Abril del 10%, el segundo en Mayo del 18% y el tercero en Junio del 22%, todos con relación a los salarios básicos vigentes al 31 de Marzo 2023. El nuevo Acuerdo fue homologado por RESOL-2023-646-APN-ST#MT de fecha 19/04/23.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Abril 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

Tal como ilustra el Cuadro IV, **la actividad sectorial comportó una variación negativa en términos mensuales a lo largo de todas las franjas salariales**, acusando así la peor performance relativa el segmento correspondiente a las firmas en donde se percibe más de \$164.000.

Por su parte, a partir de la escala salarial de entre \$104.000 y \$123.999 se verifican incrementos interanuales en los puestos de trabajo registrados. A diferencia del escenario intermensual, se observa que **las empresas con salarios de más de \$164.000 exhibieron el mayor dinamismo con un ritmo de crecimiento del 758,8%** respecto al mismo mes del año precedente, aunque con una fuerte desaceleración ante la comparativa con Marzo último (46,1 puntos porcentuales por debajo).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Noviembre 2022 – Abril 2023 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$23.999	22.599	15.833	23.960	20.739	20.057	19.601	-2,3%	-47,0%
Entre \$24.000 y \$43.999	22.135	15.929	22.371	19.300	19.192	18.761	-2,2%	-62,5%
Entre \$44.000 y \$63.999	36.492	20.490	31.406	25.627	24.286	23.915	-1,5%	-73,4%
Entre \$64.000 y \$83.999	33.056	24.714	31.797	30.877	30.905	30.462	-1,4%	-65,3%
Entre \$84.000 y \$103.999	64.072	36.206	54.198	31.487	25.158	25.065	-0,4%	-46,8%
Entre \$104.000 y \$123.999	66.088	33.759	48.928	67.525	56.236	56.088	-0,3%	111,8%
Entre \$124.000 y \$143.999	53.980	36.125	46.914	62.046	49.067	48.923	-0,3%	201,2%
Entre \$144.000 y \$163.999	32.850	31.112	39.039	43.512	47.240	47.086	-0,3%	353,4%
Más de \$164.000	97.030	208.826	125.089	129.639	174.216	167.239	-4,0%	758,8%
<b>Total</b>	<b>428.302</b>	<b>422.994</b>	<b>423.702</b>	<b>430.752</b>	<b>446.357</b>	<b>442.356</b>	<b>-0,9%</b>	<b>14,5%</b>

**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 tanto a nivel intermensual como bajo la comparativa con el mismo mes del año anterior.** Bajo este contexto se destacan los segmentos de 500 o más empleados con un alza del 14% y el correspondiente a 50 a 79 empleados con una tasa de 133,2%, para el primer y segundo análisis respectivamente.

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

Tamaño Empresa	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Enero 2023	Febrero 2023	Marzo 2023	Abril 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	105.950,1	158.969,4	121.436,7	125.368,1	135.770,0	142.307,4	4,8%	114,7%
10 a 19 Empl.	108.659,9	160.321,5	123.129,9	122.108,7	138.502,8	143.935,7	3,9%	120,2%
20 a 49 Empl.	117.517,9	171.789,2	131.508,8	130.456,4	149.238,9	154.343,2	3,4%	118,0%
50 a 79 Empl.	131.267,7	194.598,6	149.619,4	144.905,7	169.732,8	179.754,7	5,9%	133,2%
80 a 99 Empl.	134.589,1	193.517,6	144.651,0	142.635,0	163.498,1	171.869,2	5,1%	114,3%
100 a 199 Empl.	140.055,8	205.020,4	157.861,9	153.267,4	178.222,7	193.606,1	8,6%	130,4%
200 a 299 Empl.	158.893,1	226.448,0	171.292,7	167.049,2	198.975,5	209.366,6	5,2%	124,7%
300 a 499 Empl.	165.887,5	238.767,0	184.226,0	180.650,0	210.277,4	221.276,3	5,2%	123,9%
500 o Más Empl.	200.032,9	295.865,8	218.242,8	201.421,6	253.671,0	289.089,1	14,0%	122,5%
<b>Total</b>	<b>138.091,2</b>	<b>202.861,1</b>	<b>154.497,0</b>	<b>151.762,4</b>	<b>178.214,5</b>	<b>187.179,7</b>	<b>5,0%</b>	<b>126,7%</b>

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

En términos territoriales la pauta salarial determinó a nivel agregado tasas de variación mensual positivas, **siendo Tucumán la provincia con el mayor crecimiento registrado (9,6%)**. En lo que refiere a la comparativa interanual, las tasas superaron la barrera del 100% de crecimiento a lo largo de todo el territorio nacional.

**Cabe destacar que la provincia de Neuquén mostró la mejor performance relativa en Abril del 2023 (175,4% interanual), seguida de las provincias de La Pampa (149,7%) y Catamarca (147,6%).** Tal como se ha visto en ediciones previas del presente Informe, la tercera provincia mencionada continúa integrando los mejores registros en lo que hace al proceso de crecimiento de las remuneraciones laborales.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Abril 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.	74.820	178.549,3	16,9%	-3,6%	10,7%	5,3%	122,3%	112,9%
Buenos Aires	121.207	184.882,8	27,4%	-0,6%	11,2%	5,1%	120,7%	113,6%
GBA	80.130	173.066,7	18,1%	-0,6%	13,7%	6,7%	118,3%	112,3%
Resto Bs. As.	41.078	207.932,5	9,3%	-0,4%	39,2%	6,7%	126,3%	116,6%
Catamarca	6.086	225.938,4	1,4%	5,4%	39,2%	7,9%	147,6%	148,5%
Chaco	9.402	150.459,3	2,1%	2,6%	39,2%	6,4%	117,0%	100,0%
Chubut	8.480	268.896,7	1,9%	-0,6%	3,0%	3,0%	126,6%	110,2%
Córdoba	31.441	162.856,8	7,1%	-1,0%	9,4%	8,6%	133,9%	124,3%
Corrientes	6.534	153.337,8	1,5%	-0,2%	23,7%	8,6%	114,8%	105,3%
Entre Ríos	8.176	174.236,4	1,8%	0,2%	11,0%	8,6%	117,9%	105,2%
Formosa	6.737	161.063,0	1,5%	-2,8%	17,6%	3,9%	114,7%	99,7%
Jujuy	5.197	208.796,6	1,2%	-3,4%	14,0%	5,5%	145,7%	137,2%
La Pampa	3.800	197.546,9	0,9%	0,5%	36,9%	6,9%	149,7%	127,0%
La Rioja	2.650	165.511,2	0,6%	-5,1%	16,8%	5,6%	102,6%	97,2%
Mendoza	13.641	157.312,9	3,1%	2,2%	27,6%	3,3%	116,6%	107,0%
Misiones	9.592	156.011,7	2,2%	-3,6%	9,8%	2,2%	119,0%	105,6%
Neuquén	22.129	263.675,5	5,0%	3,0%	44,7%	2,9%	175,4%	155,9%
Río Negro	7.276	200.739,1	1,6%	-0,3%	-1,3%	1,5%	124,9%	114,7%
Salta	12.125	181.837,0	2,7%	1,0%	44,9%	5,0%	143,1%	127,3%
San Juan	12.009	180.195,5	2,7%	-2,7%	12,8%	3,7%	107,7%	105,0%
San Luis	4.611	187.830,0	1,0%	3,6%	19,6%	4,1%	135,4%	125,8%
Santa Cruz	5.790	442.384,1	1,3%	0,3%	10,2%	7,4%	139,3%	111,9%
Santa Fe	40.274	164.307,1	9,1%	-0,3%	7,8%	5,9%	119,9%	110,0%
Sgo. del Estero	10.230	169.378,8	2,3%	-3,5%	11,8%	2,1%	112,9%	107,4%
Tie. del Fuego	2.521	278.687,3	0,6%	-4,1%	36,1%	2,7%	127,1%	115,6%
Tucumán	9.701	129.284,7	2,2%	-2,8%	8,3%	9,6%	125,8%	116,3%
Sin Asignar	7.924	244.535,3	1,8%	2,3%	24,4%	9,0%	148,5%	148,4%
<b>Total</b>	<b>442.356</b>	<b>187.179,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>14,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>126,7%</b>	<b>116,8%</b>

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

### La evolución del salario real<sup>3</sup>

Aún en un contexto en el que el ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor superó la barrera de los tres dígitos, **el dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales permitió que no solo la media de los salarios deflactados por el nivel de precios crezca en Abril por sexto mes consecutivo, sino que también se registre una aceleración en el ritmo de expansión.**

<sup>3</sup> 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.**  
 Abril 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
<b>2021</b>					
Abril	57.001,0	453,7	69,5%	46,3%	15,9%
Mayo	56.244,1	468,7	56,6%	48,8%	5,2%
Junio	77.637,7	483,6	42,6%	50,2%	-5,1%
Julio	62.216,4	498,1	60,5%	51,8%	5,8%
Agosto	63.996,4	510,4	68,8%	51,4%	11,5%
Septiembre	63.996,4	528,5	63,2%	52,5%	7,0%
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%
<b>2022</b>					
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%	66,0%	-2,5%
Mayo	92.281,2	753,1	64,1%	60,7%	2,1%
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	67,2%	78,5%	-6,3%
Septiembre	114.558,8	967,3	79,0%	83,0%	-2,2%
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%
<b>2023</b>					
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	187.179,7	1.497,2	126,7%	108,8%	8,6%
<b>% Var. Ene - Abr '18 / '17</b>	<b>29,8%</b>	<b>25,3%</b>			<b>3,5%</b>
<b>% Var. Ene - Abr '19 / '18</b>	<b>37,3%</b>	<b>52,8%</b>	-	-	<b>-10,1%</b>
<b>% Var. Ene - Abr '20 / '19</b>	<b>54,2%</b>	<b>49,1%</b>	-	-	<b>3,6%</b>
<b>% Var. Ene - Abr '21 / '20</b>	<b>33,7%</b>	<b>42,1%</b>	-	-	<b>-6,2%</b>
<b>% Var. Ene - Abr '22 / '21</b>	<b>50,3%</b>	<b>54,2%</b>	-	-	<b>-2,4%</b>
<b>% Var. Ene - Abr '23 / '22</b>	<b>116,8%</b>	<b>103,8%</b>	-	-	<b>6,4%</b>

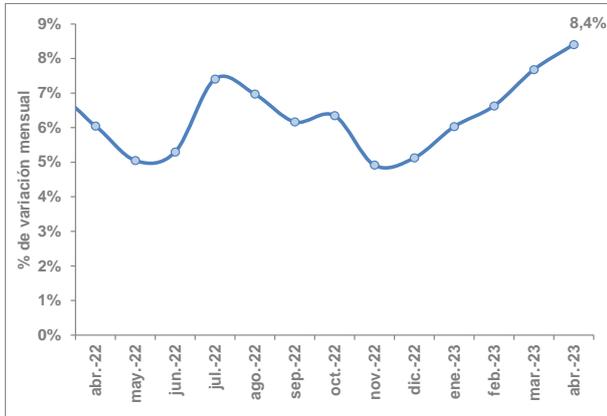
**Nota:** La información correspondiente a Abril es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

**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 1.497,2 puntos básicos durante el mes de Abril de 2023, lo que significó un incremento del 8,4% respecto al registro del mes precedente (ver Gráfico XV).

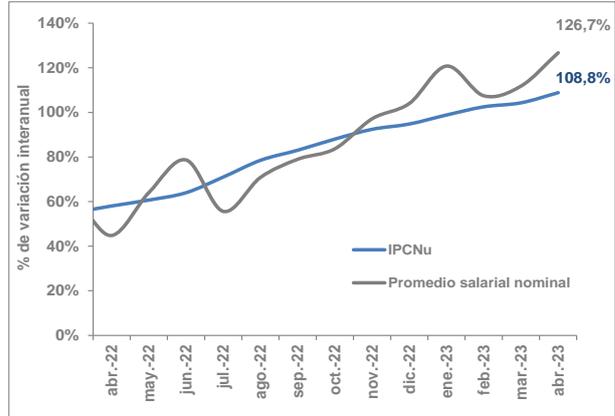
El Gráfico XVI ilustra la evolución interanual conjunta del salario nominal y del índice de precios de los últimos trece meses. En el contexto de los aumentos de Básicos de Convenio, hasta Enero último las remuneraciones percibidas en el sector exhibían una dinámica alcista con un ritmo de aceleración notablemente más marcado que el correspondiente al nivel de precios. Este escenario se vio interrumpido en el mes de Febrero por cierta desaceleración observada en las remuneraciones. En los últimos dos meses, la tendencia mostró consecutivas mejoras, determinando así una **brecha entre ambos establecida por tasas interanuales de crecimiento del 126,7 % y 108,8%, respectivamente a favor de la media nominal de los salarios registrados. Como resultado, el salario real exhibió en Abril un crecimiento del 8,6% interanual.**

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

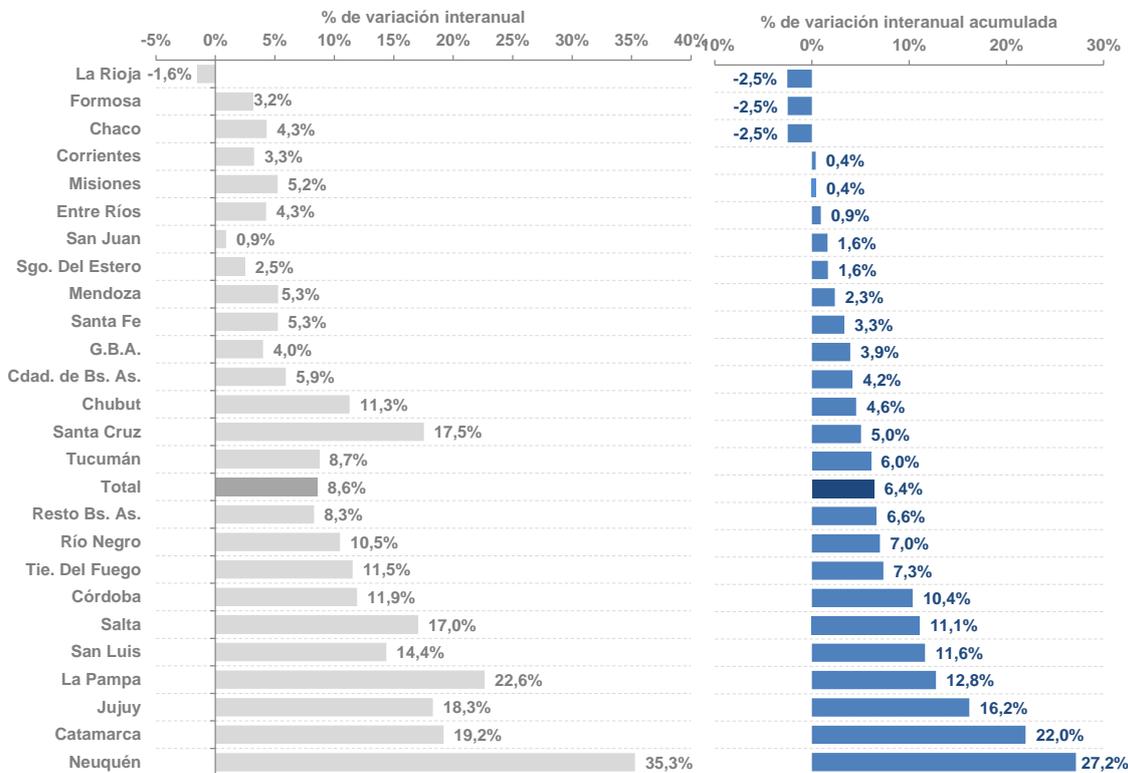


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En el panorama nacional, **tan sólo la provincia de La Rioja presentó una tasa de variación negativa respecto a Abril de 2022 (-1,6%)** Este hecho marcó un diferencial respecto a lo registrado en el mes precedente en donde cerca de la mitad de las jurisdicciones del país habían exhibido contracciones interanuales. Paralelamente, **la provincia de Neuquén continuó encabezando el proceso de crecimiento de los salarios reales con un incremento interanual del 35,3%.**

En cuanto al escenario acumulado hasta el cuarto mes del año en curso, tan sólo tres provincias exhibieron una performance negativa. Bajo este análisis se destaca nuevamente la provincia de Neuquén (27,2% interanual acumulado).

Gráfico XVII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Abril 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.  
Abril 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.	178.549,3	109,9%	82,9%	5,9%	4,2%
Buenos Aires	184.882,8				
GBA	173.066,7	109,9%	82,9%	4,0%	3,9%
Resto Bs. As.	207.932,5	109,0%	81,2%	8,3%	6,6%
Catamarca	225.938,4	107,7%	82,6%	19,2%	22,0%
Chaco	150.459,3	108,1%	83,3%	4,3%	-2,5%
Chubut	268.896,7	103,6%	80,8%	11,3%	4,6%
Córdoba	162.856,8	109,0%	81,2%	11,9%	10,4%
Corrientes	153.337,8	108,1%	83,3%	3,3%	0,4%
Entre Ríos	174.236,4	109,0%	81,2%	4,3%	16,2%
Formosa	161.063,0	108,1%	83,3%	3,2%	16,2%
Jujuy	208.796,6	107,7%	82,6%	18,3%	16,2%
La Pampa	197.546,9	103,6%	80,8%	22,6%	12,8%
La Rioja	165.511,2	105,8%	81,4%	-1,6%	-2,5%
Mendoza	157.312,9	105,8%	81,4%	5,3%	2,3%
Misiones	156.011,7	108,1%	83,3%	5,2%	0,4%
Neuquen	263.675,5	103,6%	80,8%	35,3%	27,2%
Río Negro	200.739,1	103,6%	80,8%	10,5%	7,0%
Salta	181.837,0	107,7%	82,6%	17,0%	11,1%
San Juan	180.195,5	105,8%	81,4%	0,9%	1,6%
San Luis	187.830,0	105,8%	81,4%	14,4%	11,6%
Santa Cruz	442.384,1	103,6%	80,8%	17,5%	5,0%
Santa Fe	164.307,1	109,0%	81,2%	5,3%	3,3%
Sgo. del Estero	169.378,8	107,7%	82,6%	2,5%	1,6%
Tie. del Fuego	278.687,3	103,6%	80,8%	11,5%	7,3%
Tucumán	129.284,7	107,7%	82,6%	8,7%	6,0%
Sin Asignar	244.535,3	108,8%	82,1%	-	-
<b>Total</b>	<b>187.179,7</b>	<b>108,8%</b>	<b>82,1%</b>	<b>8,6%</b>	<b>6,4%</b>

**Nota:** La información correspondiente a Abril 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 País<sup>4</sup>

Durante el mes de Marzo de 2023 se registró en las autorizaciones para construir una superficie total de 1.467.188 M2, metraje que representó una expansión del 11% respecto a lo verificado un año atrás, retomando así la senda positiva. Cabe mencionar que la cantidad de M2 supuso un registro destacable que no se alcanzaba desde Diciembre de 2021 (ver Gráfico I).

En contraste, en lo que respecta a la cantidad de permisos otorgados la comparativa con igual mes del año anterior fue negativa (-10,4%), aunque con una caída de menor profundidad que la registrada en Febrero último (ver Gráfico I).

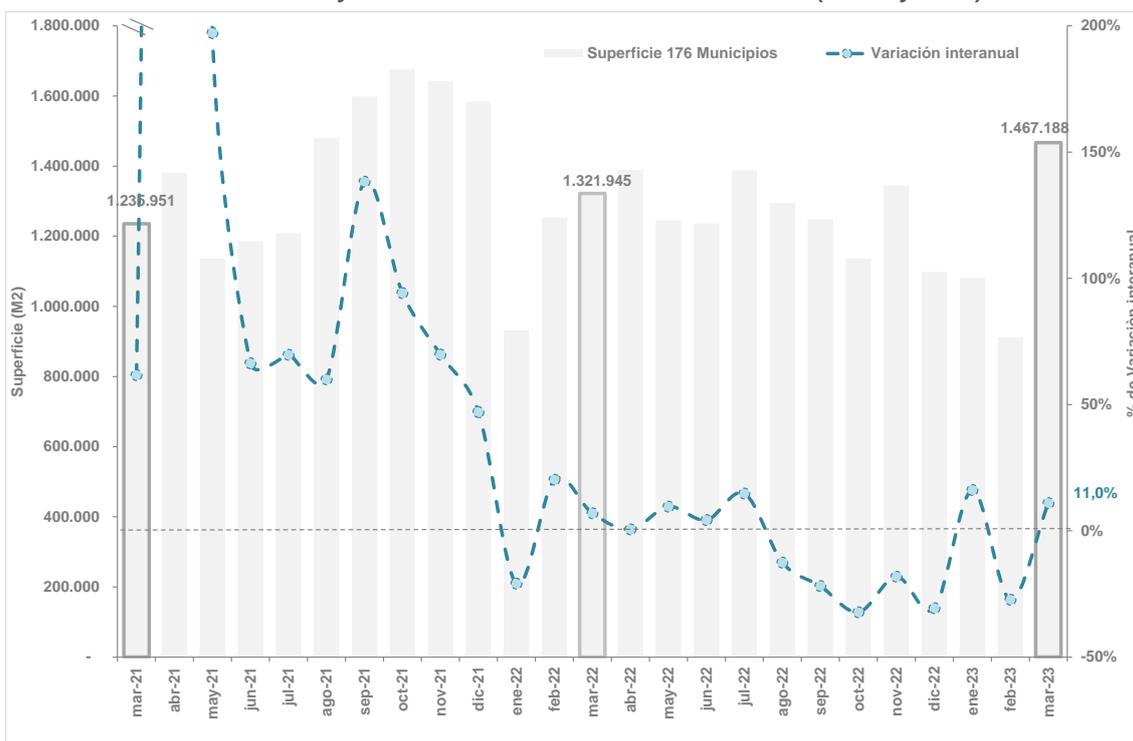
Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC.  
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Marzo 2022 – 2023 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 176 Municipios					
	Superficie			Permisos otorgados		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
<b>2022</b>						
Marzo	1.321.945	7,0%	1,5%	4.966	10,8%	11,0%
Abril	1.389.595	0,6%	1,2%	4.721	11,0%	11,0%
Mayo	1.245.311	9,6%	2,8%	5.001	38,0%	16,0%
Junio	1.236.503	4,3%	3,1%	4.715	10,9%	15,1%
Julio	1.388.264	14,8%	4,8%	5.028	9,3%	14,2%
Agosto	1.295.326	-12,5%	2,2%	5.296	1,2%	12,2%
Septiembre	1.249.290	-21,9%	-1,2%	5.196	-5,3%	9,7%
Octubre	1.136.022	-32,2%	-5,2%	4.802	-4,5%	8,1%
Noviembre	1.345.318	-18,1%	-6,6%	4.924	-6,9%	6,5%
Diciembre	1.098.034	-30,7%	-8,9%	4.423	-19,0%	4,0%
<b>2023</b>						
Enero	1.081.831	16,2%	16,2%	3.919	-2,9%	-2,9%
Febrero	912.198	-27,2%	-8,7%	3.360	-16,4%	-9,6%
Marzo	1.467.188	11,0%	-1,3%	4.448	-10,4%	-9,9%
<b>Acumulado Ene - Mar '21</b>	<b>3.455.024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene - Mar '22</b>	<b>3.506.668</b>	<b>1,5%</b>	<b>-</b>	<b>13.021</b>	<b>11,0%</b>	<b>-</b>
<b>Acumulado Ene - Mar '23</b>	<b>3.461.217</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-</b>	<b>11.727</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-</b>

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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

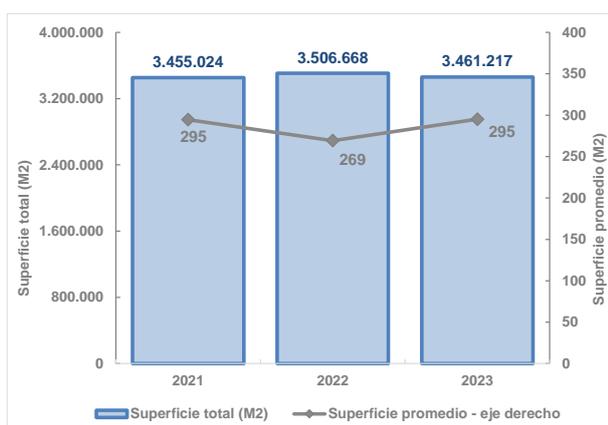
Gráfico I – Superficie permitada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Marzo 2021 – 2023 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

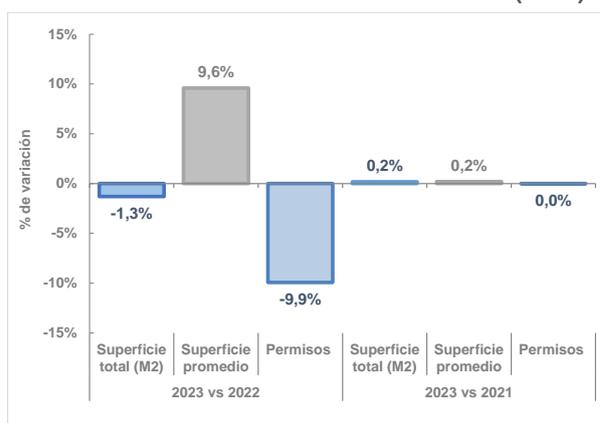
El balance para el primer trimestre de 2023 culminó con un total de 3.461.217 M2, marcando así un nivel 9,9% inferior al registrado en igual período del año precedente y similar al verificado durante los primeros tres meses de 2021 (ver Gráfico II). En lo que hace a la cantidad de permisos, en tanto, se observó también una merma pero de menor magnitud (- 1,3% interanual). De esta manera el panorama en el inicio de 2023 dio cuenta de una menor cantidad de emprendimientos, pero de mayor tamaño relativo cuando se compara con los primeros tres meses de 2022 (ver Gráficos III).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

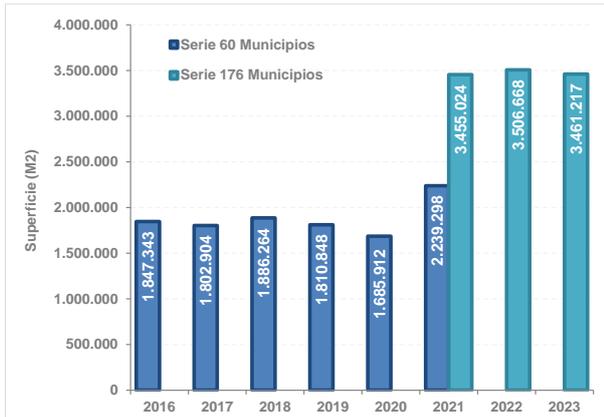
Gráfico III – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación acumulada. Primer trimestre 2023/2022 – 2023/2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

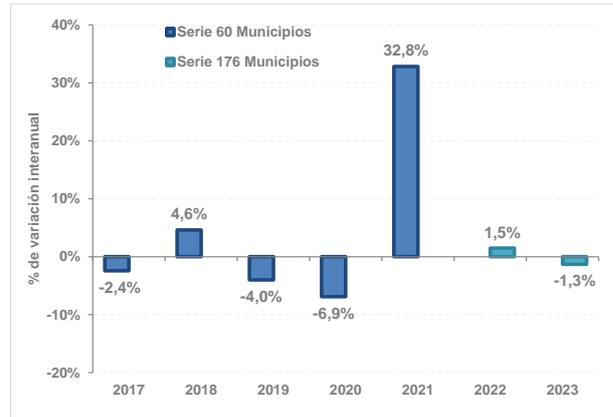
A la hora de entender los actuales niveles y dinámica en perspectiva histórica, se enfrentan limitaciones para establecer comparaciones vinculadas a las modificaciones realizadas a inicios de 2022 sobre la estructura del panel de municipios utilizado en la elaboración del indicador (que amplió la nómina de 60 a un conjunto de 176). De todas maneras, para completar el ejercicio analítico, en los Gráficos IV y V se ilustran los niveles y variaciones correspondientes a ambas series de permisos de edificación.<sup>5</sup>

**Gráfico IV – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Primer trimestre 2016 / 2023 (en M2)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

**Gráfico V – Superficie permitada para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Primer trimestre 2017 / 2023 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En lo que respecta a la superficie permitada para las regiones y jurisdicciones seleccionadas, la información disponible al momento de la elaboración del presente Informe correspondiente al primer bimestre da cuenta de que **en el inicio del año se da un panorama mayormente contractivo, marcado por cuatro regiones cuyas tasas de variación interanual se ubicaron en terreno negativo (Noreste, Cuyo, Área Metropolitana de Buenos Aires y Noroeste).**

Las regiones Patagónica y Centro escaparon a este escenario. **La Patagonia fue la de mayor crecimiento a nivel nacional, alcanzando un 7,7% respecto al acumulado a Febrero de 2022.** Dentro de la misma, se destacó la provincia de Río Negro cuyo ritmo de expansión fue de 24,5%, configurando el cuarto distrito de mayor crecimiento en el período bajo análisis. **Le siguió en términos de relevancia el Centro Argentino con un aumento del 3,7% interanual acumulado.**

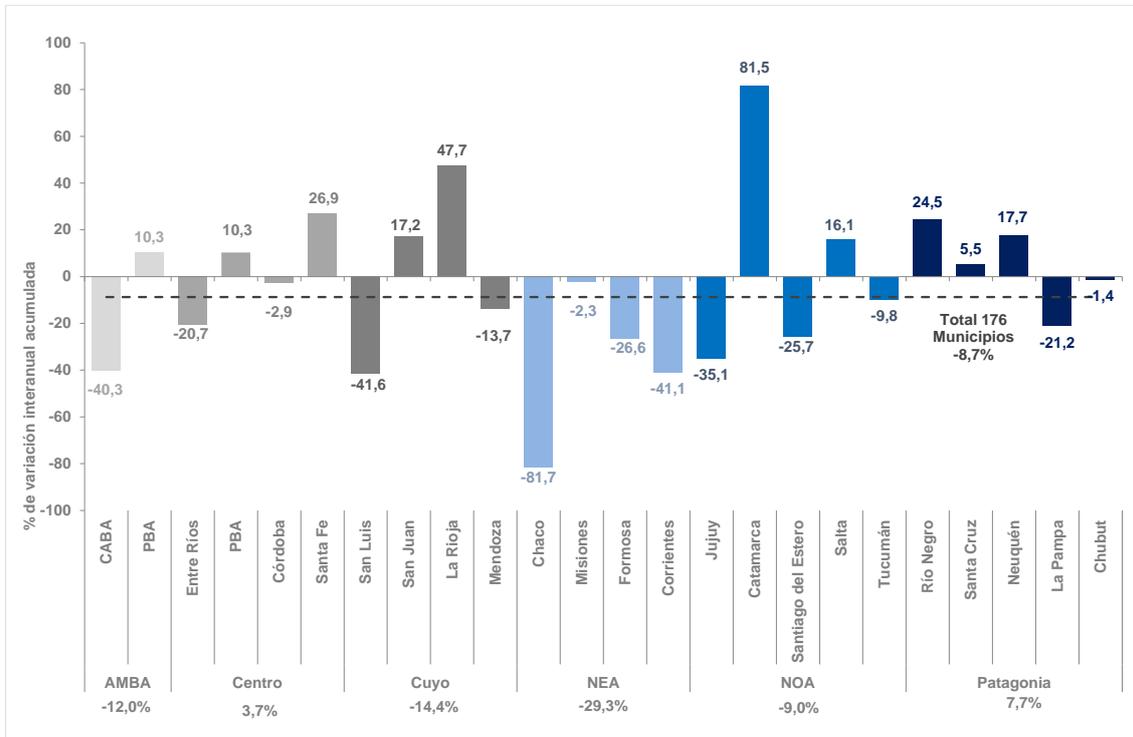
**Entre las regiones que exhibieron contracciones interanuales acumuladas en el primer bimestre, la de mayor magnitud fue la del Noreste Argentino (-29,3%),** en donde la Provincia del Chaco mostró la retracción de mayor profundidad (-81,7%). **Atrás de ella se ubicaron la región de Cuyo (-14,4%), el Área Metropolitana de Buenos Aires (-12%) y finalmente el Noroeste Argentino (-9%).** Cabe destacar que en esta última región los resultados a nivel provincial resultaron heterogéneos, destacándose la dinámica de la Provincia de Catamarca que arrojó la mayor tasa de incremento a nivel nacional (81,5%).

Dentro del grupo de provincias cuya superficie total creció en 2023, se destacaron, además de las ya mencionadas, **La Rioja (47,7%), Santa Fe (26,9%), Neuquén (17,7%), San Juan (17,2%),** entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada. En el extremo opuesto, las que siguen a Chaco en términos de la peor performance relativa fueron **San Luis (-41,6%), Corrientes (-41,1%), y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (-40,3%).**

<sup>5</sup> Como se comentara en ediciones anteriores del presente Informe, a partir del Informe Técnico de los Indicadores de Coyuntura de la actividad de la construcción Vol. 6 N° 4 (07/04/22) el INDEC llevó a cabo una modificación en la serie de permisos de construcción con la publicación de los datos correspondientes al mes de Enero de 2022, que implicó ampliar el panel de municipios de la nómina de 60 que se venía utilizando a un conjunto de 176. Esta nueva serie posee valores estimados a partir de Enero de 2021. No obstante, ante la discontinuidad en la publicación de la estimación correspondiente a la nómina de 60 municipios o de una serie que permita realizar un empalme, se carece de la posibilidad de realizar comparativas entre el escenario actual y momentos anteriores a Enero 2021. Para un análisis comparativo de ambas series a nivel mensual consultar Informe de Coyuntura de la Construcción N° 139.

Por otro lado, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, 64 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el acumulado de los primeros dos meses del 2023. Entre ellos se destacaron Apóstoles (5407,2%), Pérez (1401,8%), Villa Cañas (742,1%), Río Cuarto (716,4%), entre otras. Por su parte, las contracciones de mayor profundidad tuvieron lugar en Vicente López (-95%), Rafaela (-91,9%), Goya (-89,5%) y Esteban Echeverría (-87,9%).

Gráfico VI – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado a Febrero 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 del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), en donde se anticipa el agregado de la muestra de 176 Municipios. Por ello, los valores entre uno y otro informe pueden divergir.

## Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>6</sup>

Durante el mes de Abril en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se permitieron un total de 108.527 M2, marcando una retracción del 48,9% interanual y representando el registro más bajo desde el mes de Septiembre de 2020.

Como resultado, dentro de la comparativa interanual se registró la segunda caída de mayor profundidad en lo que va del año.

La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida, acompaña el comportamiento mencionado anteriormente. **El registro del cuarto mes del año marcó un descenso del 43,2%**, tasa que retrocedió hasta equipararse a la del mes de Febrero (ver Gráfico VII).

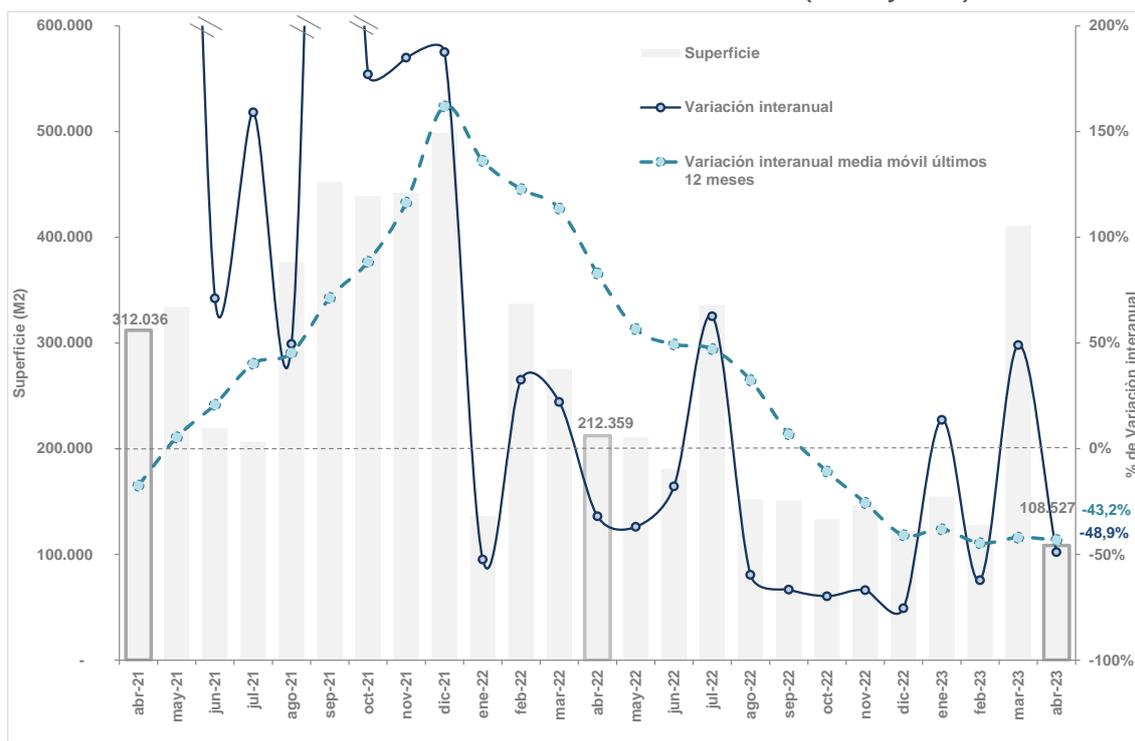
<sup>6</sup> A partir de 2020, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. Adicionalmente, discontinuó 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 II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abril 2022 – 2023 (en M2 y en %)**

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
<b>2022</b>			
Abril	212.359	-23,0%	-31,9%
Mayo	210.737	-0,8%	-36,9%
Junio	180.690	-14,3%	-17,8%
Julio	335.930	85,9%	62,7%
Agosto	152.042	-54,7%	-59,6%
Septiembre	150.867	-0,8%	-66,6%
Octubre	132.986	-11,9%	-69,7%
Noviembre	146.554	10,2%	-66,9%
Diciembre	122.646	-16,3%	-75,4%
<b>2023</b>			
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%
<b>Acumulado Ene - Abr '06</b>	<b>843.801</b>	<b>-</b>	<b>70,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '07</b>	<b>1.223.843</b>	<b>-</b>	<b>45,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '08</b>	<b>894.721</b>	<b>-</b>	<b>-26,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '09</b>	<b>548.020</b>	<b>-</b>	<b>-38,7%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '10</b>	<b>423.579</b>	<b>-</b>	<b>-22,7%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '11</b>	<b>975.362</b>	<b>-</b>	<b>130,3%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '12</b>	<b>555.599</b>	<b>-</b>	<b>-43,0%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '13</b>	<b>186.805</b>	<b>-</b>	<b>-66,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '14</b>	<b>239.872</b>	<b>-</b>	<b>28,4%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '15</b>	<b>287.510</b>	<b>-</b>	<b>19,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '16</b>	<b>267.633</b>	<b>-</b>	<b>-6,9%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '17</b>	<b>512.800</b>	<b>-</b>	<b>91,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '18</b>	<b>494.267</b>	<b>-</b>	<b>-3,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '19</b>	<b>688.154</b>	<b>-</b>	<b>39,2%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '20</b>	<b>473.843</b>	<b>-</b>	<b>-31,1%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '21</b>	<b>1.078.394</b>	<b>-</b>	<b>127,6%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '22</b>	<b>961.695</b>	<b>-</b>	<b>-10,8%</b>
<b>Acumulado Ene - Abr '23</b>	<b>802.103</b>	<b>-</b>	<b>-16,6%</b>

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

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

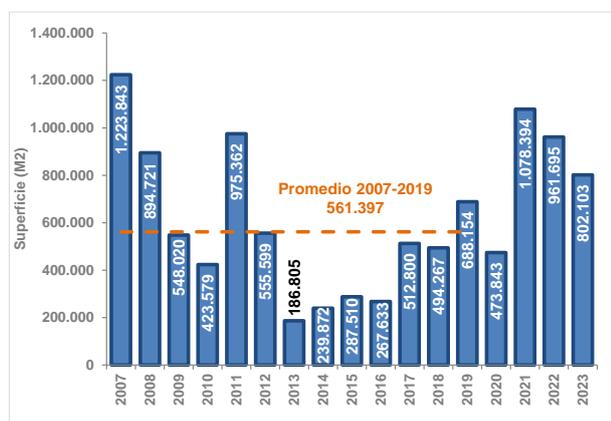


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC.

A su vez, en lo que hace al acumulado hasta el cuarto mes del año, **la superficie se mantuvo en un 16,6% y 25,6% por debajo del metraje correspondiente a igual periodo de 2022 y 2021**, respectivamente, años que arrojaron los registros más altos de la serie histórica. Aun así, cuando se analiza en perspectiva histórica, **la superficie acumulada durante el primer cuatrimestre supera en un 42,9% 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 VIII).

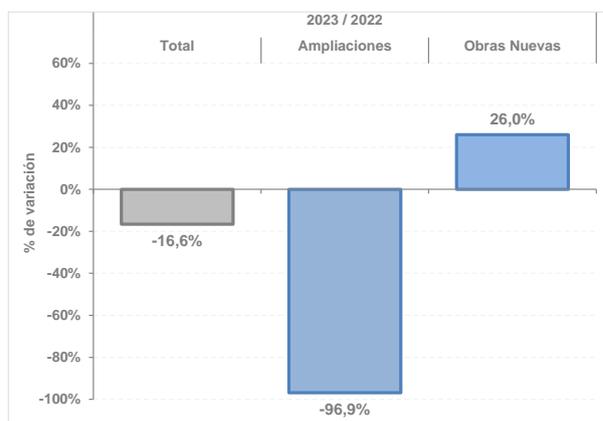
Como se ilustra en el Gráfico IX, **la caída en la superficie permitida para Ampliaciones (-96,9% interanual acumulado) explica la merma en la superficie total durante el primer cuatrimestre del año**. De hecho, **las obras Nuevas se mantuvieron en terreno positivo, arrojando así una tasa interanual acumulada del 26%**. Así, mientras que para el acumulado hasta el cuarto mes del 2022 las obras nuevas representaron el 65,3% de la superficie total, para el año bajo análisis las mismas representan casi la totalidad (98,7%).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



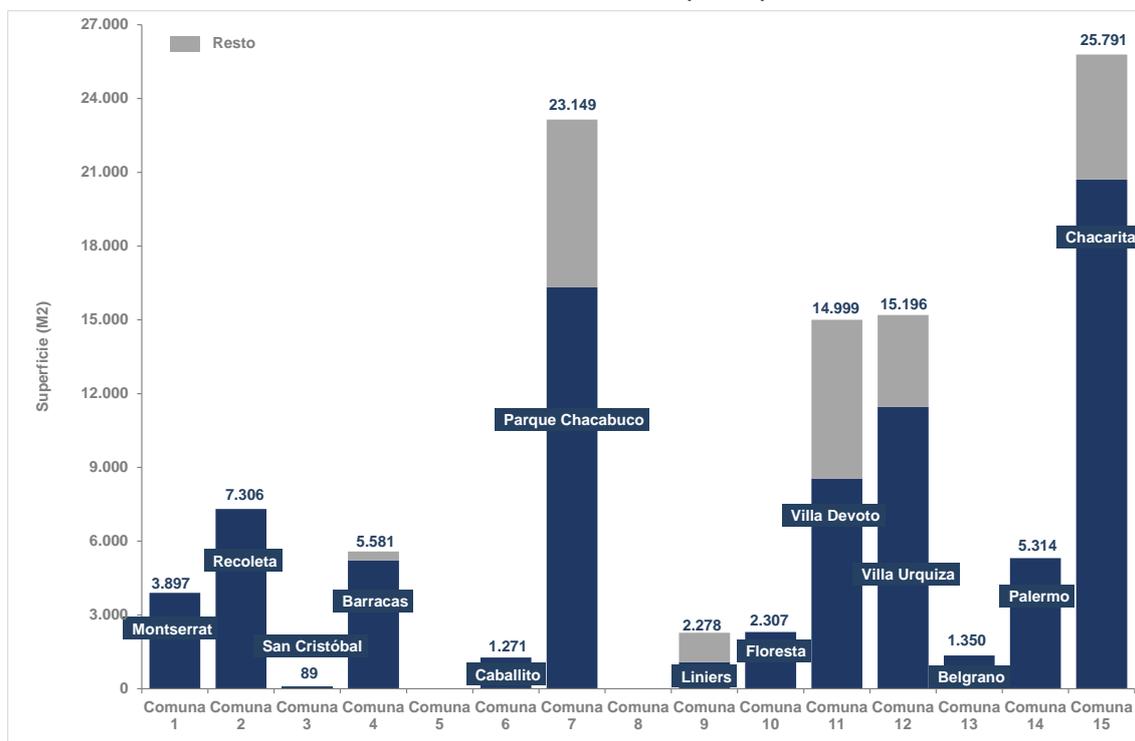
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En cuanto a la distribución al interior de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **la Comuna 15 lideró en el mes de Abril la cantidad de metros cuadrados involucrados en los permisos otorgados, con un total de superficie que ascendió a 25.791 M2.** Cabe destacar que el barrio de Chacarita presentó la mayor contribución, con 20.706 M2. El resto de la Comuna 15 se encuentra integrada por Villa Crespo (2.595 M2), Villa Ortúzar (339 M2) y Agronomía, Parque Chas y Paternal. Estos tres últimos barrios no presentaron permisos de construcción (ver Gráfico X).

A su vez, **es importante señalar a la Comuna 7, la que se ubicó en segundo lugar en términos de superficie permitida.** La misma registró un total de 23.149 M2, en donde el barrio de Parque Chacabuco presentó la mayor superficie (16.322 M2). El resto de la Comuna lo compone Flores (6.827 M2).

**En el extremo opuesto se encontró la Comuna 3 con un total de 89 M2 para nuevos desarrollos durante el mes bajo análisis,** cuya escasa superficie corresponde en su totalidad al barrio de San Cristóbal. Es importante mencionar que las Comunas 5 y 8 no presentaron ningún requerimiento.

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



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

## La compraventa de inmuebles

En el mes de Abril la dinámica interanual de los indicadores de compraventa de inmuebles en las dos principales plazas inmobiliarias del país estuvo marcada por la heterogeneidad. **Mientras que el volumen de operaciones en la Provincia de Buenos Aires se mantuvo por debajo de lo observado el año anterior, en la Ciudad Autónoma se produjo un incremento.**

Idéntico escenario se verificó en términos de la evolución de la cantidad de hipotecas, en donde la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo por encima del nivel verificado el año precedente, mientras que en la Provincia homónima se observó una considerable caída en términos interanuales.

Ampliando la perspectiva, en tanto, el escenario se muestra diferente. Al considerar el acumulado para el primer cuatrimestre del año, **la cantidad de operaciones registradas en la Capital Federal resulta 4,9% inferior a la de igual período de 2019** (esto es antes de la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19), en tanto **igual comparativa en el caso de la Provincia de Buenos Aires presenta una variación positiva del 1,5%.**

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

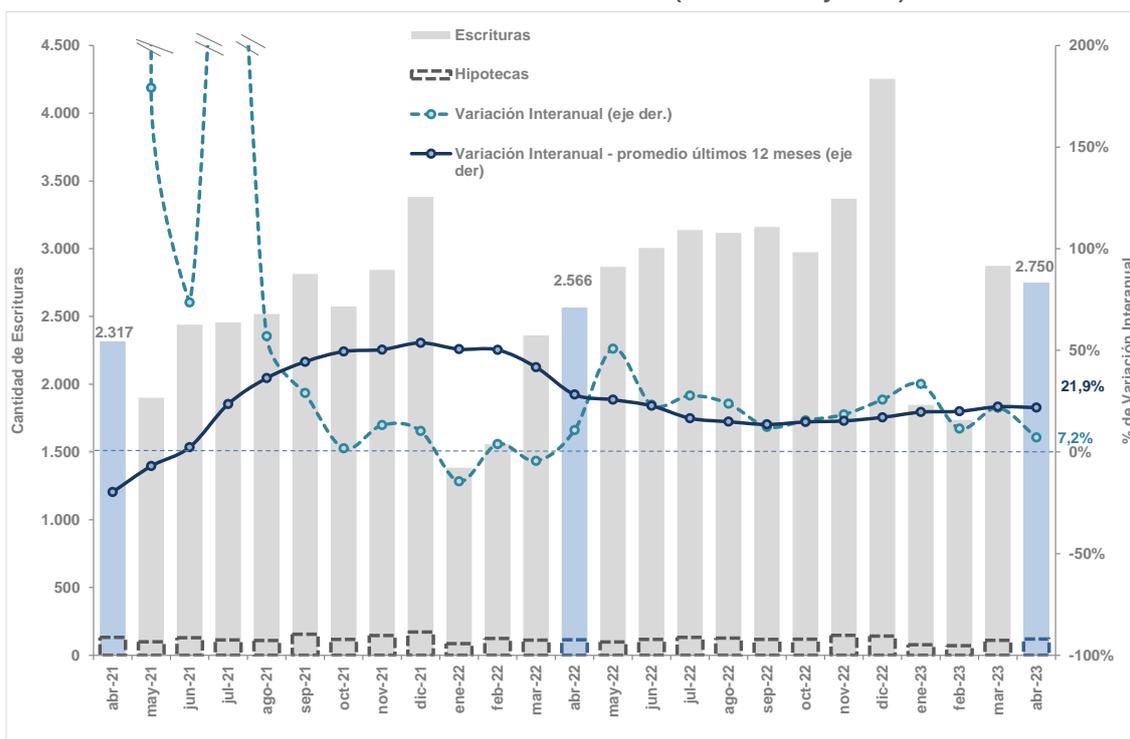
Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
<b>2022</b>								
Abril	785	7.280	12,1%	4,5%	115	2.566	8,7%	10,7%
Mayo	756	7.848	7,8%	24,8%	99	2.866	11,7%	50,8%
Junio	831	7.894	0,6%	7,8%	117	3.005	4,8%	23,2%
Julio	845	8.413	6,6%	8,5%	133	3.138	4,4%	27,7%
Agosto	880	8.676	3,1%	19,8%	127	3.117	-0,7%	23,8%
Septiembre	909	8.875	2,3%	12,9%	118	3.161	1,4%	12,4%
Octubre	741	8.057	-9,2%	8,6%	119	2.974	-5,9%	15,5%
Noviembre	838	9.299	15,4%	6,9%	148	3.369	13,3%	18,5%
Diciembre	1.223	14.844	59,6%	15,8%	142	4.253	26,2%	25,8%
<b>2023</b>								
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%
Acumulado Ene - Abr '06	5.628	36.423	-	-	-	19.669	-	-
Acumulado Ene - Abr '07	7.320	32.606	-	-10,5%	-	19.706	-	0,2%
Acumulado Ene - Abr '08	8.067	43.218	-	32,5%	-	20.392	-	3,5%
Acumulado Ene - Abr '09	3.020	27.262	-	-36,9%	-	12.419	-	-39,1%
Acumulado Ene - Abr '10	3.943	30.157	-	10,6%	2.349	16.508	-	32,9%
Acumulado Ene - Abr '11	4.539	30.209	-	0,2%	3.009	17.247	-	4,5%
Acumulado Ene - Abr '12	5.449	29.947	-	-0,9%	3.025	14.617	-	-15,2%
Acumulado Ene - Abr '13	6.487	22.521	-	-24,8%	1.330	9.227	-	-36,9%
Acumulado Ene - Abr '14	2.925	17.084	-	-24,1%	1.120	8.930	-	-3,2%
Acumulado Ene - Abr '15	3.921	22.204	-	30,0%	1.018	8.963	-	0,4%
Acumulado Ene - Abr '16	3.288	23.965	-	7,9%	1.320	10.302	-	14,9%
Acumulado Ene - Abr '17	5.276	27.972	-	16,7%	3.173	14.994	-	45,5%
Acumulado Ene - Abr '18	18.148	37.433	-	33,8%	7.772	20.697	-	38,0%
Acumulado Ene - Abr '19	1.549	19.937	-	-46,7%	788	9.682	-	-53,2%
Acumulado Ene - Abr '20	609	9.020	-	-54,8%	357	4.215	-	-56,5%
Acumulado Ene - Abr '21	848	22.761	-	152,3%	512	7.904	-	87,5%
Acumulado Ene - Abr '22	2.576	21.787	-	-4,3%	438	7.870	-	-0,4%
Acumulado Ene - Abr '23	2.198	20.245	-	-7,1%	381	9.210	-	17,0%

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 Abril, **en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se realizaron 2.750 escrituras y 121 hipotecas**, registros que significaron un retroceso del 4,3% y un incremento del 9%, respectivamente, en la comparativa mensual (ver Gráfico XI).

Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, **las escrituras exhibieron una expansión del 7,2%, mientras que la tasa correspondiente a las hipotecas se ubicó en un 5,2% interanual**. En lo que respecta al total de escrituras, **un 4,4% de las operaciones celebradas durante el mes de Abril fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias**, proporción similar a la observada doce meses atrás.

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

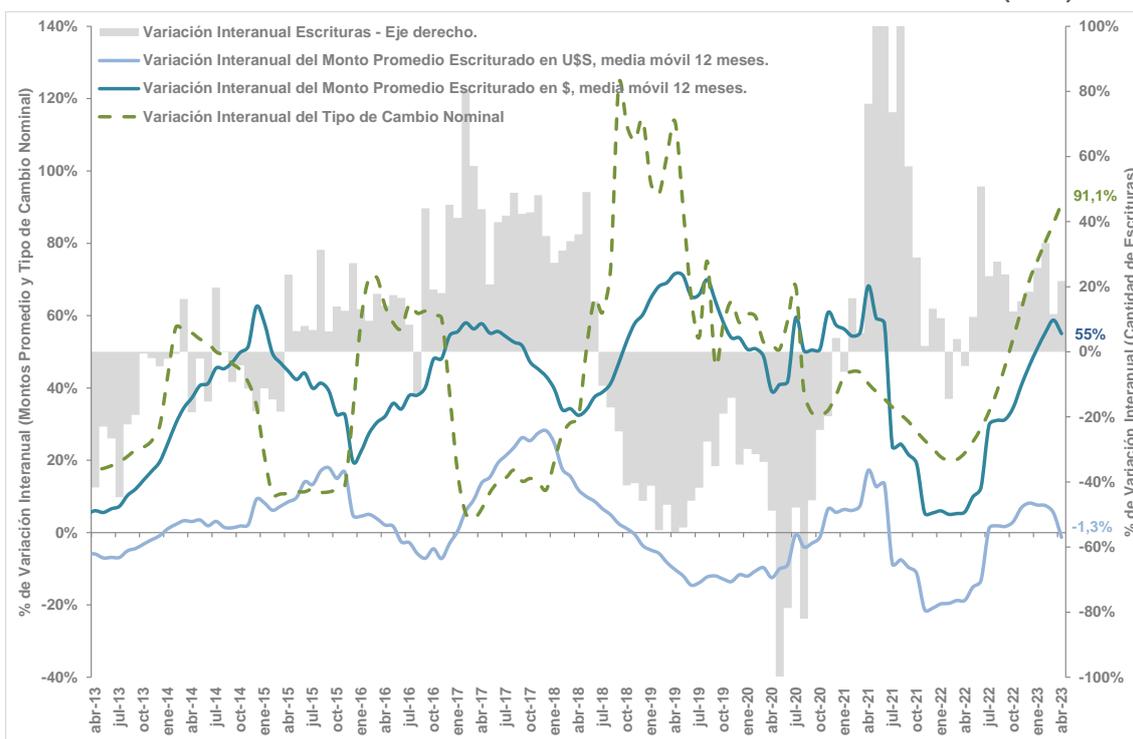


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$22.795.552 en el mes bajo estudio, lo que significó un crecimiento interanual del 39,6%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 109.154, marcando así una contracción del 26,9% respecto de Abril de 2022. Al considerar el tipo de cambio paralelo, el valor medio por escritura fue de USD 54.596, cifra que profundizó la caída hasta ubicarse en -34,5%.**

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

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



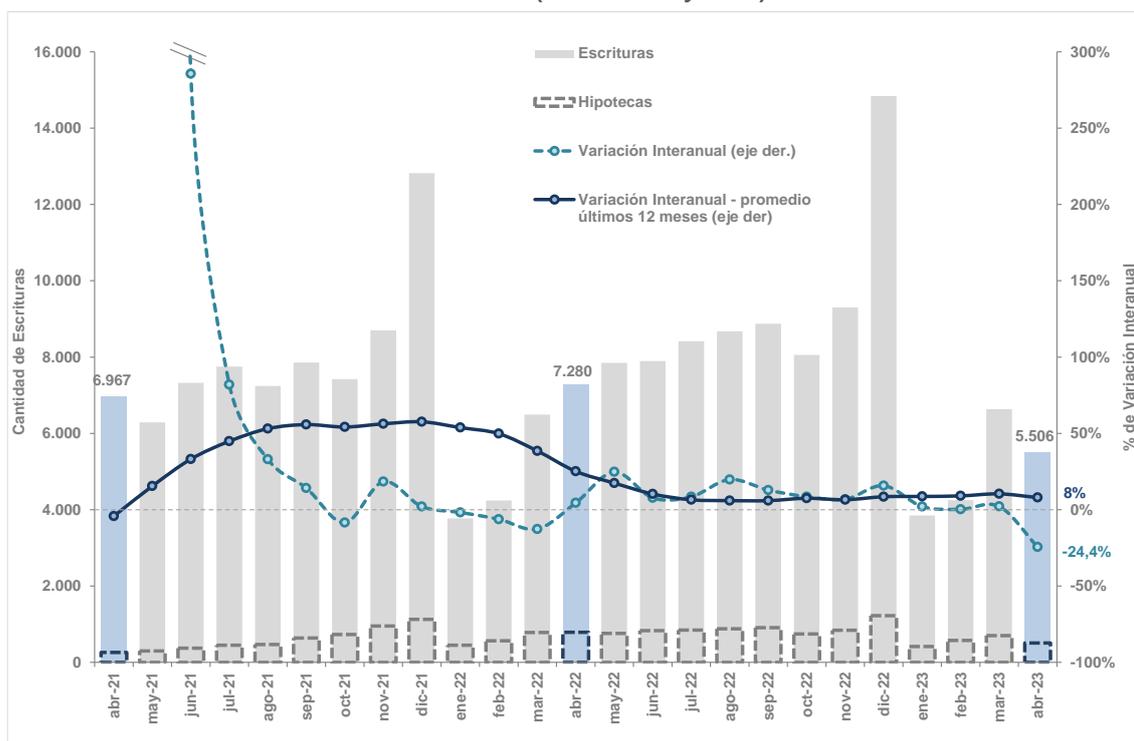
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**En el caso de la Provincia de Buenos Aires, fueron 5.506 las escrituras realizadas durante Abril, marcando una contracción mensual e interanual del 17% y 24,4%, respectivamente.** Cabe señalar que desde Marzo del año precedente no se observaba una variación negativa para este indicador (ver Gráfico XIII).

**En lo que respecta a las operaciones con hipotecas bancarias, las mismas fueron 508,** cifra que dio cuenta de una caída tanto en términos mensuales como interanuales, del 27,6% y 35,3%, respectivamente. La participación de estas en el total de actos escriturales fue del 9,2% (esto es 1,6 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en Abril de 2022).

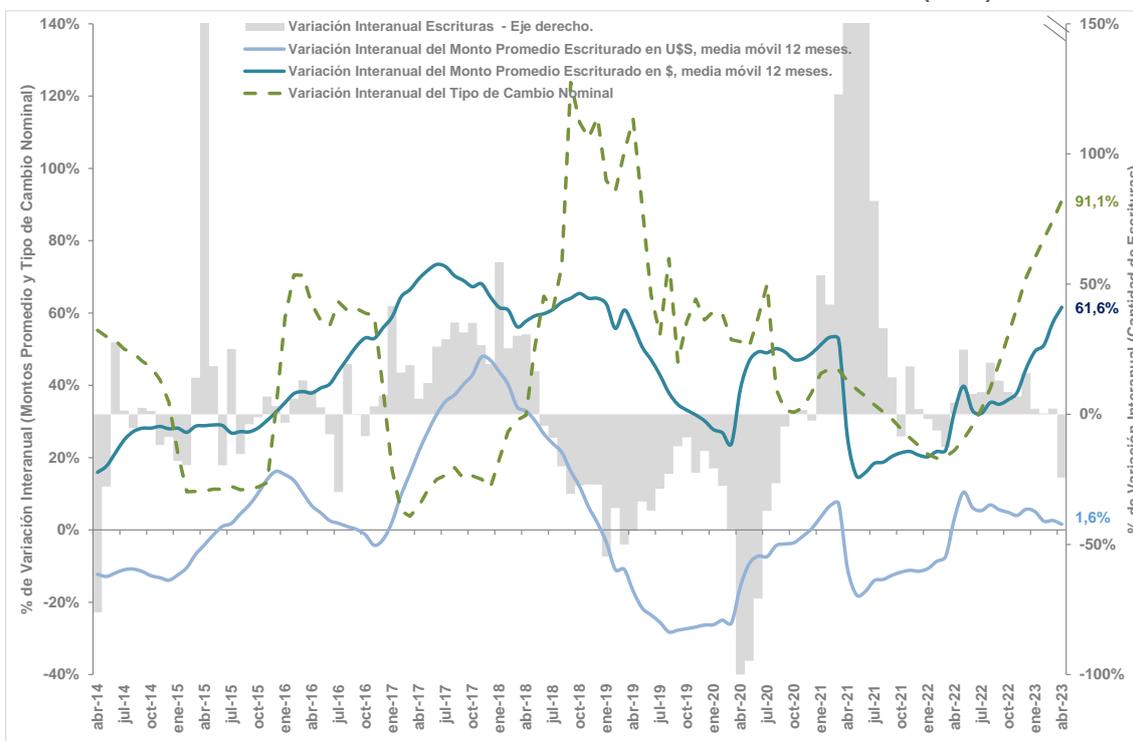
**El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$10.118.209, es decir, USD 46.723 traducido al tipo de cambio promedio oficial.** Estos valores dan cuenta de un incremento interanual de 87,8% y de una contracción del 1,7%, respectivamente. Asimismo, **si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 24.234,** lo que arrojó una caída del 12% en relación con lo registrado en igual mes del año precedente. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden verse en el Gráfico XIV.

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



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

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

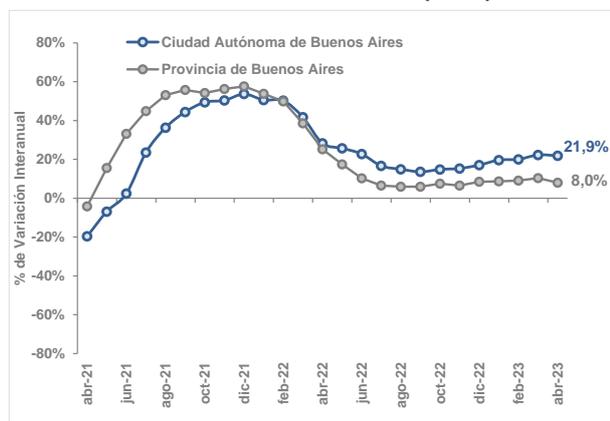


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Para el mes bajo análisis, ambas plazas continúan arrojando tasas de crecimiento interanuales positivas en lo que respecta al promedio de los últimos 12 meses. En el Gráfico XV se observa un comportamiento sincrónico con una brecha generada a favor de la Ciudad Autónoma. **Tanto la Provincia de Buenos Aires como la Capital Federal tuvieron en el mes de Abril una desaceleración en las tasas de crecimiento ubicándose en 8% y 21,9 %, respectivamente** (2,4 y 0,4 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en el mes anterior).

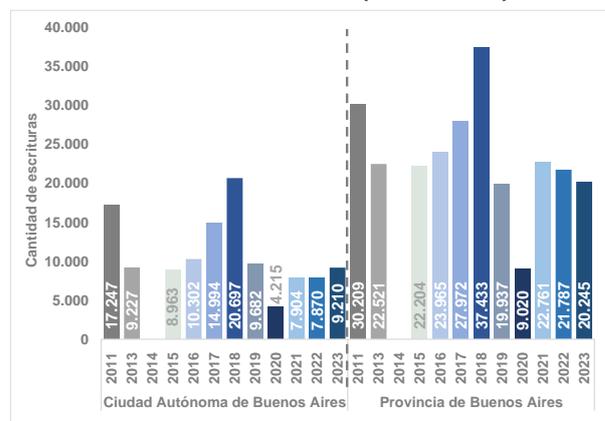
En cuanto al acumulado hasta el mes de Abril, se observan dinámicas diferentes en el panorama de ambas plazas. En la comparativa con 2019 (antes del inicio de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19), **la cantidad de operaciones registradas para la Provincia de Buenos Aires arrojó un incremento del 1,5%, a diferencia de la Ciudad Autónoma, en donde se verificó una tasa negativa del 4,9%** (Ver Gráfico XVI).

**Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Abril 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 XVI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Abril de años seleccionados 2011-2013 2015/2023 (en cantidad)**

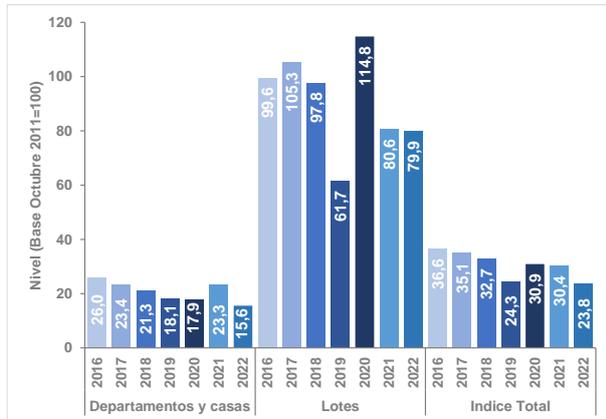


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

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.

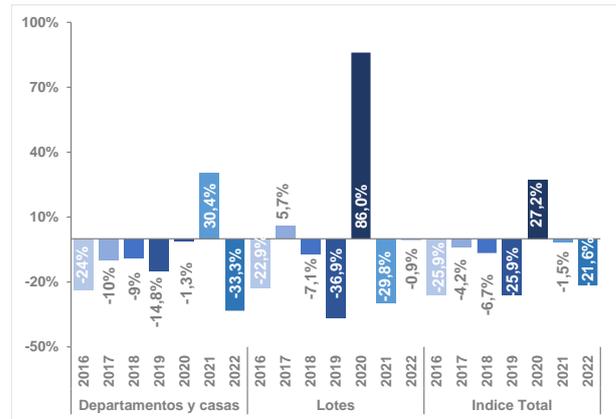
Según la información disponible por el CEDUC al momento de elaboración del presente Informe, **para Diciembre del 2022 el índice total de registro de ventas de inmuebles de la Provincia de Córdoba mostró una caída interanual acumulada del 21,6%** en el balance del mencionado año. **Dicha retracción se vio provocada por la evolución del segmento de Departamentos y Casas (-33,3% interanual acumulada)** al tiempo que la dinámica correspondiente a Lotes exhibió una caída de menor profundidad, del -0,9% interanual acumulada (Gráficos XVII y XVIII).

**Gráfico XVII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Nivel promedio mensual. Acumulado 2016 / 2022 (Índice Base Octubre 2011 = 100)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC).

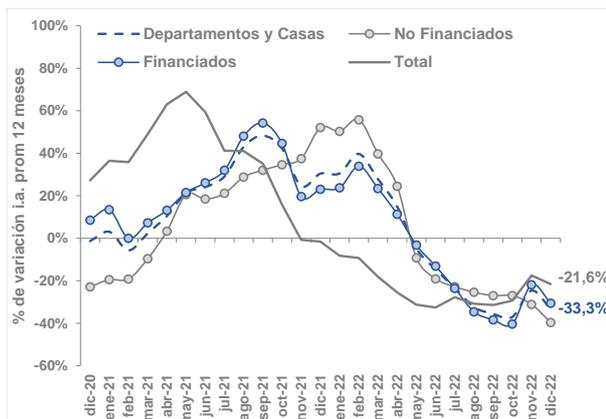
**Gráfico XVIII – Ventas de inmuebles en Córdoba por segmento y en total. Variación interanual. Acumulado 2016 / 2022 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC).

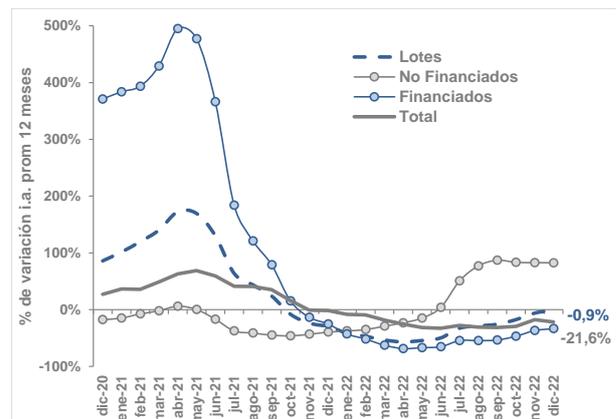
La tendencia de mediano plazo del Índice de Compraventa de Inmuebles del CEDUC, considerada como la variación del acumulado de los últimos 12 meses, reportó una tasa del -21,6%. En los Gráficos XIX y XX puede observarse que el segmento *Departamentos y Casas* contribuyó a la caída de dicha variación.

**Gráfico XIX – Ventas de Departamentos y casas en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Diciembre 2020 - 2022 (en %)**



Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC).

**Gráfico XX – Ventas de Lotes en Córdoba por tipo de financiamiento. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Diciembre 2020 - 2022 (en %)**

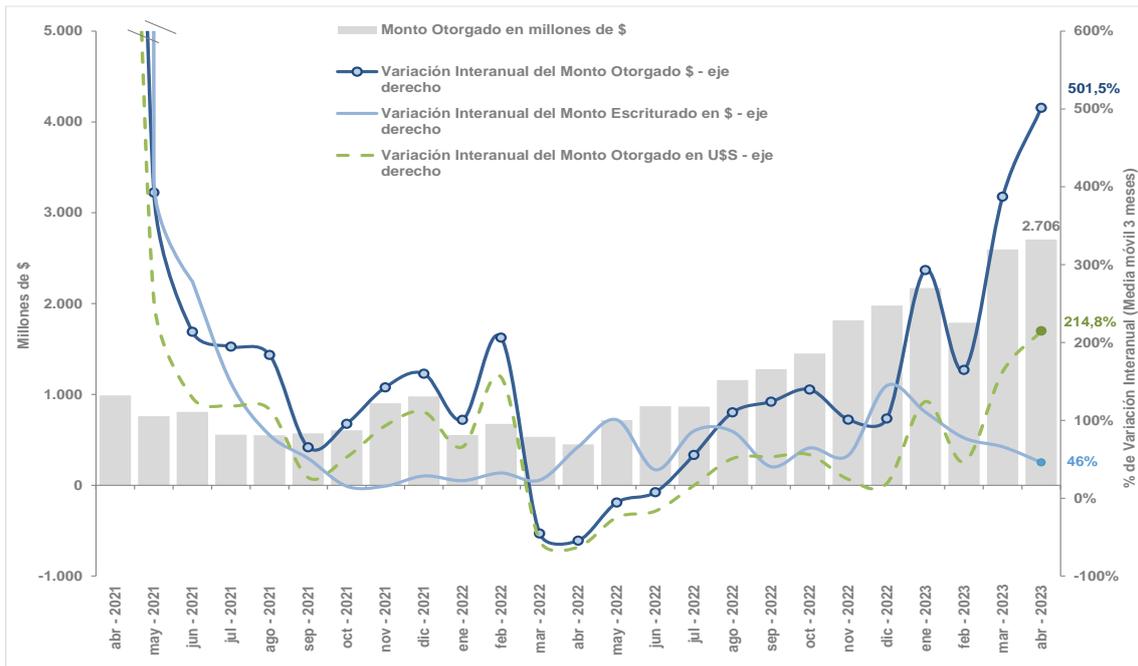


Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC).

Finalmente, el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a lo largo del país alcanzó los \$3.742 millones durante Abril. Al igual que el mes anterior, el nivel supuso un ascenso tanto mensual como interanual del 1,3% y 187,1%, respectivamente.

Del total de crédito otorgado, se estima que \$2.706 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 501,5% en relación a Abril de 2022 (tasa 114,2 puntos porcentuales superior a la registrada en Marzo último). Paralelamente, la proporción que representa del total se ubicó en 72,3%, lo que corresponde a 2 puntos porcentuales por debajo de lo verificado en el mes precedente. Por otro lado, al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales desciende a 214,8% (Ver Gráfico XXI).

Gráfico XXI – 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). Abril 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 IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.**  
 Nivel mensual y variación interanual. Abril 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
<b>2022</b>					
Abril	1.304	450	138	-10,5%	-54,5%
Mayo	2.153	718	279	57,0%	-5,4%
Junio	2.087	871	1.405	55,0%	7,7%
Julio	2.737	866	499	136,7%	55,7%
Agosto	2.863	1.158	874	124,8%	110,3%
Septiembre	2.024	1.279	999	35,3%	124,0%
Octubre	2.044	1.451	1.367	42,8%	139,6%
Noviembre	2.449	1.816	1.884	20,6%	101,0%
Diciembre	2.730	1.978	1.897	3,6%	102,5%
<b>2023</b>					
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%
Acumulado Ene - Abr '06	647	375	-	-	-
Acumulado Ene - Abr '07	1.160	911	-	79,4%	142,7%
Acumulado Ene - Abr '08	1.637	1.318	-	41,1%	44,8%
Acumulado Ene - Abr '09	442	266	-	-73,0%	-79,8%
Acumulado Ene - Abr '10	772	530	-	74,7%	99,7%
Acumulado Ene - Abr '11	1.469	1.143	-	90,4%	115,5%
Acumulado Ene - Abr '12	1.817	1.430	-	23,7%	25,0%
Acumulado Ene - Abr '13	1.278	890	-	-29,6%	-37,8%
Acumulado Ene - Abr '14	1.028	661	-	-19,6%	-25,7%
Acumulado Ene - Abr '15	1.053	612	-	2,4%	-7,5%
Acumulado Ene - Abr '16	1.783	1.219	-	69,4%	99,3%
Acumulado Ene - Abr '17	7.862	7.147	-	340,8%	486,2%
Acumulado Ene - Abr '18	48.939	47.496	46.038	522,5%	564,6%
Acumulado Ene - Abr '19	9.019	8.211	9.056	-81,6%	-82,7%
Acumulado Ene - Abr '20	2.193	1.901	1.815	-75,7%	-76,8%
Acumulado Ene - Abr '21	4.092	2.458	2.448	86,6%	29,3%
Acumulado Ene - Abr '22	5.038	2.211	1.074	23,1%	-10,1%
Acumulado Ene - Abr '23	12.339	9.263	9.475	144,9%	319,0%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Por su parte, los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Mayo del 2023 indican un total de \$5.211 millones, de los cuales \$3.342 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.

## ► Glosario de Términos utilizados.

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