

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 205**

Correspondiente al periodo Septiembre - Octubre 2022

República Argentina | Noviembre 2022

**DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA**

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
Marco General.....	3
Situación Laboral .....	4
Situación Inmobiliaria .....	5

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

## **Marco General**

La Construcción.....	7
Empresas Constructoras.....	10
Costos.....	15
La construcción en el empleo .....	17

## **Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2022**

El empleo agregado en la construcción.....	21
Empleo por tamaño de empresa.....	24
La situación del empleo sectorial por provincia.....	27
El salario en la construcción.....	30
La evolución del salario real.....	33

## **Situación del Mercado Inmobiliario**

Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
Las Perspectivas en la Ciudad de Buenos Aires.....	41
La compraventa de inmuebles.....	44

## **Glosario de términos utilizados**

Glosario de términos utilizados.....	51
--------------------------------------	----

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 205

## Noviembre 2022

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- El número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción aumentó en Octubre un 2% interanual y alcanzó un total de 20.519, cantidad que quedó por encima del registro correspondiente a igual período de 2006, pero por debajo de igual mes de 2007.
- La desaceleración observada se explicó nuevamente por el comportamiento de las Grandes Jurisdicciones, que volvieron a reducir su ritmo de expansión. Por el contrario, las Restantes Jurisdicciones mantuvieron e incluso elevaron marginalmente su tasa de crecimiento interanual.
- En Octubre se mantuvo constante el número de jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores que un año atrás (20). Formosa, Catamarca y San Luis fueron las que más se expandieron y las únicas con tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos.
- Corrientes, Mendoza y Santa Cruz fueron las 3 que mostraron contracciones en el número de empleadores respecto a un año atrás, mientras que Ciudad de Buenos Aires pasó a terreno neutro.
- En la comparación con los registros de 2019 se constata una contracción promedio del 7,7%, con 16 jurisdicciones contando hoy con menos empleadores que en aquel entonces. Entre ellas sobresale Mendoza, con una merma del 23%.
- En términos absolutos resulta relevante la caída observada en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, ya que, entre ambas, perdieron en el lapso señalado 1.275 empleadores, sobre una disminución total en el país de 1.709.
- En términos de *Forma Jurídica*, la principal novedad fue que a la contracción de *Unipersonales* se sumó también la de *Sociedades Anónimas*.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que la divergencia entre la contracción de *Subcontratistas* y la expansión de *Constructoras/Contratistas* se profundizó.
- El consumo de cemento presentó en Octubre la primera caída interanual desde el mes de Enero y la segunda desde Agosto de 2020, con una baja del 0,8%.
- El consumo acumulado entre Enero y Octubre se mantiene como el máximo registro histórico, quedando un 6% por encima de igual período de 2015.
- El Índice Construya evidenció en Octubre la primera variación interanual no positiva desde el mismo mes del año pasado (0,0%). Además, la nula variación interanual fue la segunda tasa más baja desde Mayo de 2020.
- No obstante, el nivel acumulado del Indicador entre Enero y Octubre ha sido, holgadamente, el más elevado de la historia, superando en un 6,9% al guarismo de 2015.
- Los datos provistos por el INDEC para el mes de Septiembre mostraron una profundización respecto a lo sucedido en Agosto de las dinámicas contrapuestas en cuanto a la evolución de los distintos insumos del sector.
- Tres insumos relevantes fueron los que se ubicaron en terreno negativo: *Asfalto*, *Ladrillos huecos* y, a partir de Septiembre, también *Pinturas para la construcción*.
- Mientras que el Índice Construya se ubicó en Septiembre un 27,6% por encima del nivel de igual mes de 2019, el ISAC apenas muestra un incremento del 8,2% respecto a ese entonces.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre una suba del 7,8% mensual, la tasa más elevada desde Agosto de 2019.

- El capítulo *Mano de obra* fue el que lideró la suba, evidenciando un incremento del 9,1%. No obstante, *Materiales* se elevó un 7,2%, superando los registros de los dos meses previos y reflejando su segunda mayor variación mensual desde Agosto de 2019.
- La variación promedio anual (66,6%) superó, por primera vez a la observada entre Enero y Octubre del año pasado (66,4%).
- La aceleración registrada en los últimos meses se evidencia al advertir que la variación promedio anual entre Enero y Junio había sido del 57,5%; mientras que la relevada entre Julio y Octubre ascendió al 78,1%.
- El nivel general de los costos de construcción medidos en dólares americanos al valor oficial acumuló un alza del 19,7% entre Diciembre de 2021 y Octubre de 2022. Su nivel quedó un 9,6% por encima de los máximos previos (correspondientes a Junio de 2015) y un 22,4% arriba de Abril de 2018.
- Mientras que el costo de la Mano de obra en dólares al tipo de cambio oficial es un 13,2% más bajo que en Abril de 2018, el de los Materiales es un 49,8% más elevado.

## Situación Laboral

- Según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, que son de carácter provisorio, en el noveno mes del año se registraron un total de 416.155 puestos de trabajo formales en la Industria de la Construcción.
- Este nivel representa un crecimiento del 1,9% respecto al de Agosto último, siendo un ritmo de expansión mensual destacado (el segundo mayor para un mes de Septiembre de la serie iniciada en 2007). Además, representa un incremento interanual del 17%.
- El empleo registrado en la construcción completó una serie de 18 meses consecutivos con variaciones interanuales mayores al 10%, superando el nivel de ocupación registrado en 2019.
- El tercer trimestre del año culminó así con un promedio de 408.536 puestos de trabajo registrados, lo que representó un incremento del 4,3% en relación con el período precedente y del 17,3% cuando se contrasta con igual trimestre de 2021.
- La recuperación del empleo sectorial completa 9 trimestres consecutivos de crecimiento desde el período de mayor impacto de la crisis desatada por el COVID-19 (segundo trimestre de 2020), a lo largo de los cuales se han creado algo menos de 140.000 puestos de trabajo.
- El crecimiento en Septiembre resultó nuevamente impulsado por la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras existentes, con un aporte menor de los nuevos empleadores ingresados a la actividad.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 15 puestos de trabajo por firma constructora, marcando un crecimiento del 1,5% mensual, valor que representa un nuevo récord para la serie histórica iniciada en Junio de 2007.
- Las empresas de mayor porte, es decir aquellas que poseen entre 300 a 499 empleados y las de más de 500 trabajadores, se posicionaron como los segmentos con mayor dinamismo en términos de generación de empleo, con principal foco en el primer segmento mencionado.
- En lo que hace al segmento de firmas con 500 trabajadores o más el crecimiento en la cantidad de puestos de trabajo registrados superó ampliamente al aumento en la cantidad de empleadores.
- A nivel territorial el crecimiento resultó aún más generalizado que el observado en el mes precedente, con 22 distritos exhibiendo una expansión de su nivel de ocupación.
- Pese a que durante los últimos dos meses las Grandes Jurisdicciones recuperaron cierto protagonismo en la dinámica de la ocupación sectorial, el Resto del país continúa siendo el principal motor del crecimiento del empleo registrado.
- La totalidad de las regiones del territorio argentino exhibieron un aumento de sus planteles con relación al mes precedente. Las mejores performances relativas fueron las del Noroeste Argentino y la Patagonia (ambas con una expansión del 3,2% mensual).

- Tierra del Fuego acusó un crecimiento del 12,4% mensual, posicionándose como la provincia con mejor comportamiento relativo. Luego se ubicaron Chaco y Entre Ríos aunque con tasas de menor magnitud (6,1% y 5,2%, respectivamente).
- Las provincias de Misiones y de Río Negro presentaron contracciones del nivel de empleo respecto a Agosto (-3,3% y -0,2% respectivamente).
- Luego de 10 meses consecutivos en los que Corrientes constituyó la única provincia con una evolución interanual negativa, en Septiembre la provincia de Río Negro se incorporó a este terreno exhibiendo en Septiembre una caída del 2% interanual.
- Los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibieron una remuneración media de \$114.784,7 durante el mes de Septiembre.
- Esto significó un incremento del 7,3% respecto al registro de Agosto último y una expansión interanual del 79,4%.
- Las empresas que perciben salarios de más de \$164.000 mostraron el mayor crecimiento interanual de la cantidad de trabajadores registrados, con una tasa positiva muy destacable (839,2%).
- La mejor performance relativa fue adjudicada a las empresas con plantel de entre 300 a 499 empleados, acusando un incremento del 104,9% en relación al salario promedio de Septiembre de 2021.
- Entre las 25 jurisdicciones que analizamos del país, se destacó durante el mes de Septiembre la provincia de Catamarca con una expansión del salario nominal del 150,9%.
- Al haber alcanzado en Septiembre los precios al consumidor una tasa interanual del 83%, la cual superó por tercera vez consecutiva la performance exhibida por los salarios nominales (79,4%), el salario real de los trabajadores del sector, marcó una nueva contracción respecto al mismo mes de 2021, esta vez del 2%.
- En siete jurisdicciones la media salarial deflactada por los precios superó a la correspondiente a Septiembre de 2021 (dos más que en Agosto) y Catamarca se mantuvo como la Provincia de mayor crecimiento con una tasa del 35,7%.

## Situación Inmobiliaria

- En el mes de Agosto la superficie permisada en el total de los 176 Municipios relevados por el INDEC fue de 1.295.129 M2, lo que implicó un retroceso del 12,5% respecto a igual período del 2021.
- El indicador de la cantidad de permisos otorgados verificó un aumento tanto en lo que respecta al mes precedente como en términos interanuales (1,2%).
- Tomando ambas variables se concluye que la tendencia a lo largo de 2022 se caracteriza por proyectos de menor tamaño relativo respecto a los permisados en 2021.
- Si se considera el balance del acumulado para los primeros ocho meses de 2022 la comparativa interanual arroja incrementos del 2,1% para la superficie y del 12,2% para la cantidad de permisos.
- En términos regionales el crecimiento continúa liderado por las Regiones Noroeste y Patagonia. La primera marcó una evolución destacada de la superficie permisada acumulada a Julio con un incremento del 14,2 % interanual y la Patagonia, en tanto, presentó una expansión del 12,8%.
- Le siguieron en importancia, aunque con una amplia diferencia, la región del Noreste Argentino, el Área Metropolitana de Buenos Aires y Cuyo con una expansión del 4,4%, 3,8% y 3,5% respectivamente, siempre en términos interanuales acumulados.
- El Centro del país, en tanto, se mantuvo en terreno negativo. La superficie acumulada a Julio resultó 2,2% menor a la observada en igual período de 2021.
- Dentro del grupo de provincias con evolución interanual positiva se destacaron Catamarca (32,2%), Río Negro (27,7%), La Rioja (36,7%), Formosa (33,0%), Jujuy (25,0%), Santa Cruz (24,5%) y Tucumán (20,4%).
- En Septiembre la Ciudad continuó en Julio con la tendencia contractiva observada en Junio. De esta forma en ese mes se encontró la tasa negativa interanual más elevada desde Julio de 2020.

- En el período bajo análisis fueron 150.867 los metros cuadrados permitidos en la Ciudad, registro que supuso una caída del 0,8% mensual y del 66,6% interanual.
- El acumulado hasta el noveno mes del 2022 superó en un 37,2% a la media histórica correspondiente al mismo periodo entre los años 2006-2021. La actividad de nuevos desarrollos inmobiliarios en la Ciudad arroja valores similares a los observados en los años 2006, 2008, 2011 y 2019.
- Durante el mes de Septiembre, la cantidad de escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 3.161 Actos, un nivel que implicó una leve expansión en la comparativa intermensual e interanual, arrojando una tasa del 1,4% y del 12,4%, respectivamente.
- En el mes bajo estudio las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 118, constituyendo así un 3,7% del total.
- El monto promedio por operación fue de \$12.059.447, lo que significó un crecimiento interanual del 13,4%. Valuado en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este representó USD 83.965, y al tipo de cambio paralelo fue de USD 43.471,7.
- En la Provincia de Buenos Aires el nivel de actividad alcanzó las 8.875 Escrituras celebradas en Septiembre, arrojando así una tasa de incremento interanual del 12,9% y del 2,3% mensual.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$5.874.716 que, traducido al tipo de cambio promedio oficial de Septiembre es equivalente a USD 40.903. Si se considera la cotización paralela el monto promedio se convierte en USD 21.177.
- En concepto de crédito hipotecario se otorgaron en el mes de Septiembre un total de \$2.024 millones a lo largo del país, lo que representó un crecimiento del 35,3% en la comparativa interanual.
- El segmento del crédito hipotecario bancario para la adquisición de vivienda, correspondiente a las operaciones con plazo mayor a 10 años, mostró un ritmo de crecimiento del 124% interanual, valor que se adjudica al otorgamiento de \$1.279 millones.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Octubre muestran una expansión hasta alcanzar los \$2.044 millones, de los cuales \$1.451 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.