

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 207

Correspondiente al periodo Noviembre - Diciembre 2022

República Argentina | Enero 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	12
	Costos	16
	La construcción en el empleo	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2022	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	25
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	30
	La evolución del salario real.....	33
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
	La compraventa de inmuebles	44
▶	Glosario de Términos utilizados.	51

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 207

Enero 2023

► Resumen Ejecutivo

Marco General

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

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

Situación Laboral

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

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

Situación Inmobiliaria

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

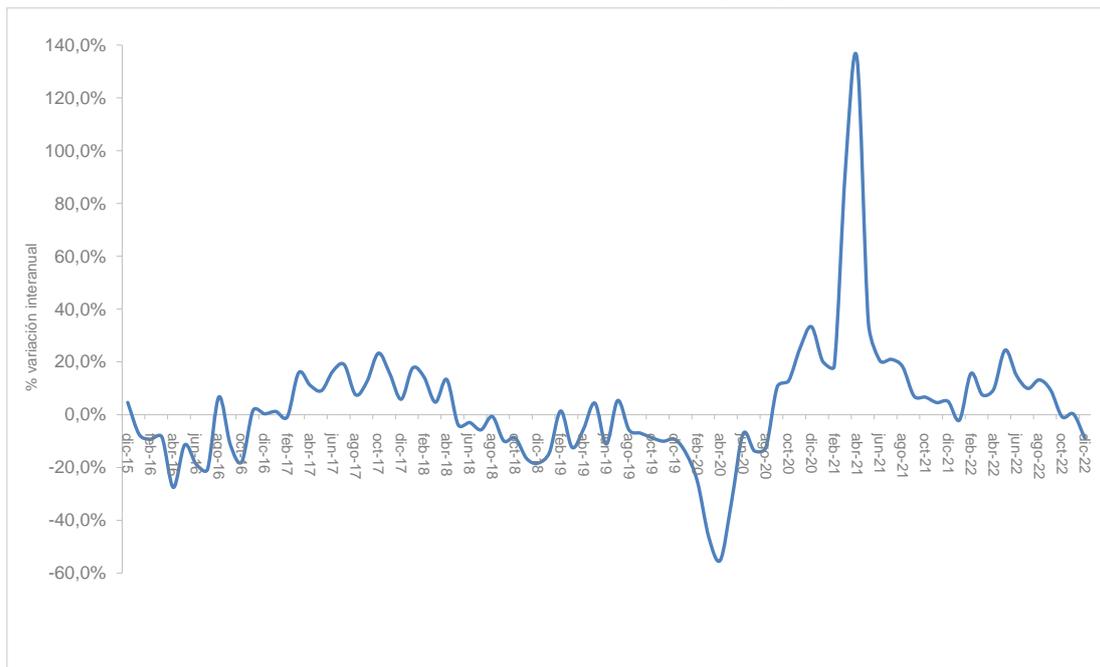
- Los metros cuadrados permitidos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Noviembre fueron 146.554, marcando así un incremento del 10,2% respecto a Octubre último y acusando una caída en términos interanuales del 67%.
- Noviembre resultó uno de los meses más bajos de la serie histórica,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

► Marco General

La Construcción

El consumo de *cemento* volvió a contraerse en Diciembre. **Por segunda vez en los últimos 3 meses evidenció una tasa de variación interanual negativa**, pero en este caso la baja fue considerablemente más pronunciada que en Octubre, al punto de que **la merma del 9% fue la más importante desde Agosto de 2020**. Estos datos, de todas maneras, se vieron parcialmente influenciados por ser un Diciembre con menos jornadas laborales que en años anteriores, especialmente en los días posteriores a la final del Mundial de fútbol.

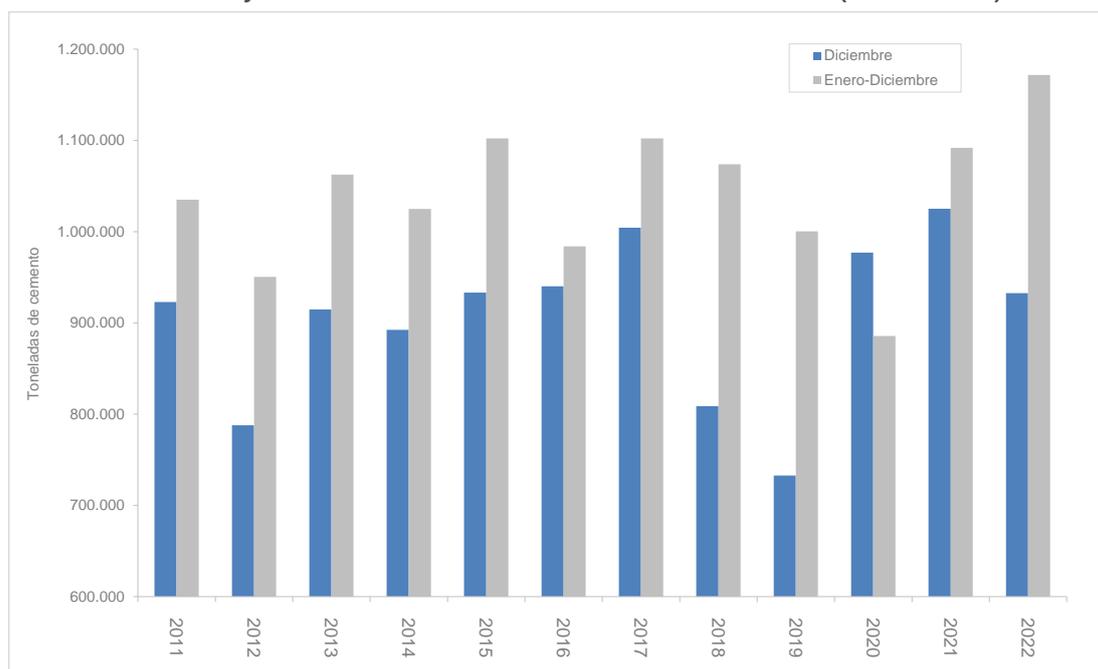
**Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Diciembre 2022 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La magnitud de la caída queda también de manifiesto cuando se observa que, **de 2014 a la fecha, en este mes de Diciembre sólo se consumió más cemento que en igual período de 2018 y 2019, quedando por debajo de todos los demás registros**. Ello contrasta con el hecho de que **2022 terminó como el año con mayor consumo de cemento de la historia, superando en un 6,3% a la mayor marca previa, correspondiente al año 2015**.

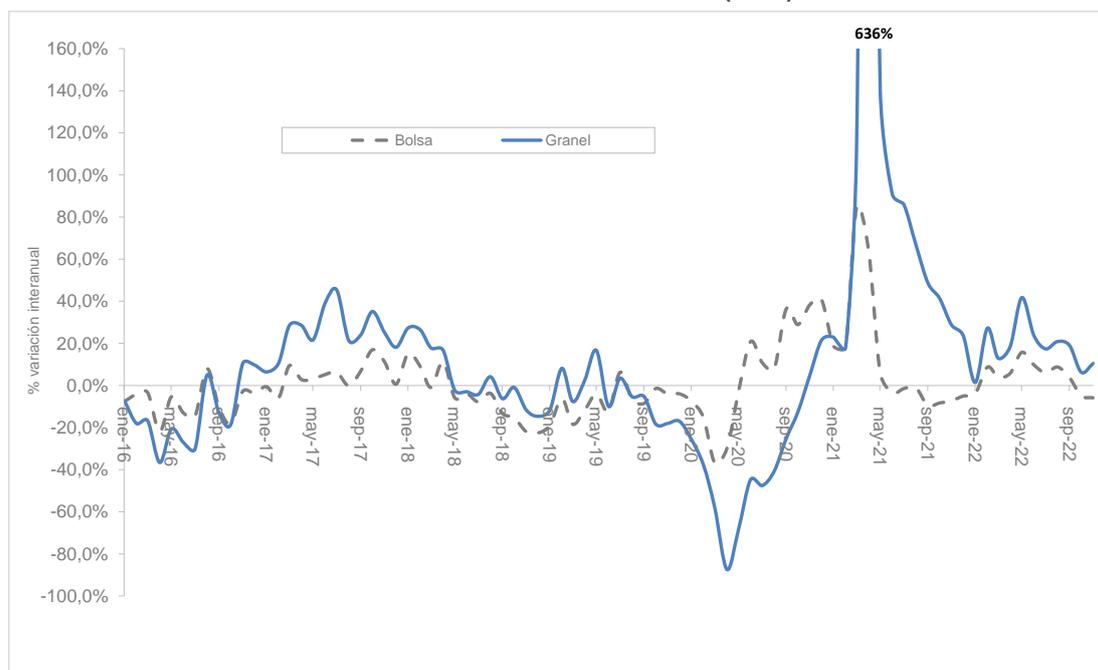
**Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Diciembre y Promedio mensual Enero – Diciembre 2011 / 2022 (en toneladas)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La posibilidad de volver a disponer de los datos de consumo de cemento según tipo de envase (con un mes de rezago) permite advertir un marcado contraste en la dinámica de comportamiento. En efecto, **el retroceso que se había comenzado a observar en Octubre estuvo motorizado por el consumo en Bolsa, que se contrajo un 4,9% interanual en Octubre y un 5,9% en Noviembre**. Por el contrario, **el consumo a granel se mantuvo en terreno positivo: +6,3% y +10,5% en Octubre y Noviembre, respectivamente**.

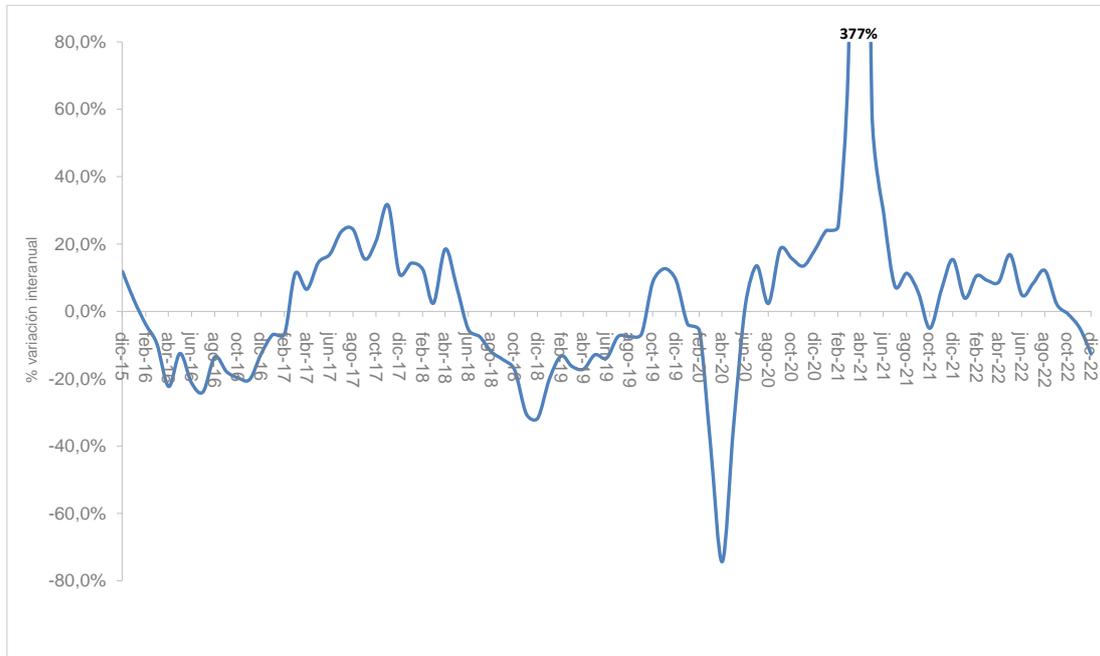
**Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Noviembre 2022 (en %)**



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En línea con la evolución del consumo de cemento, **el Índice Construya profundizó aún más la tendencia declinante que había comenzado a mostrar en Octubre**, cuando por primera vez desde igual mes de 2021, había experimentado una variación interanual neutra. Así, si en Noviembre había retrocedido un 5,1%, **en Diciembre descendió un 12,7%, la merma más importante desde Mayo de 2020.**

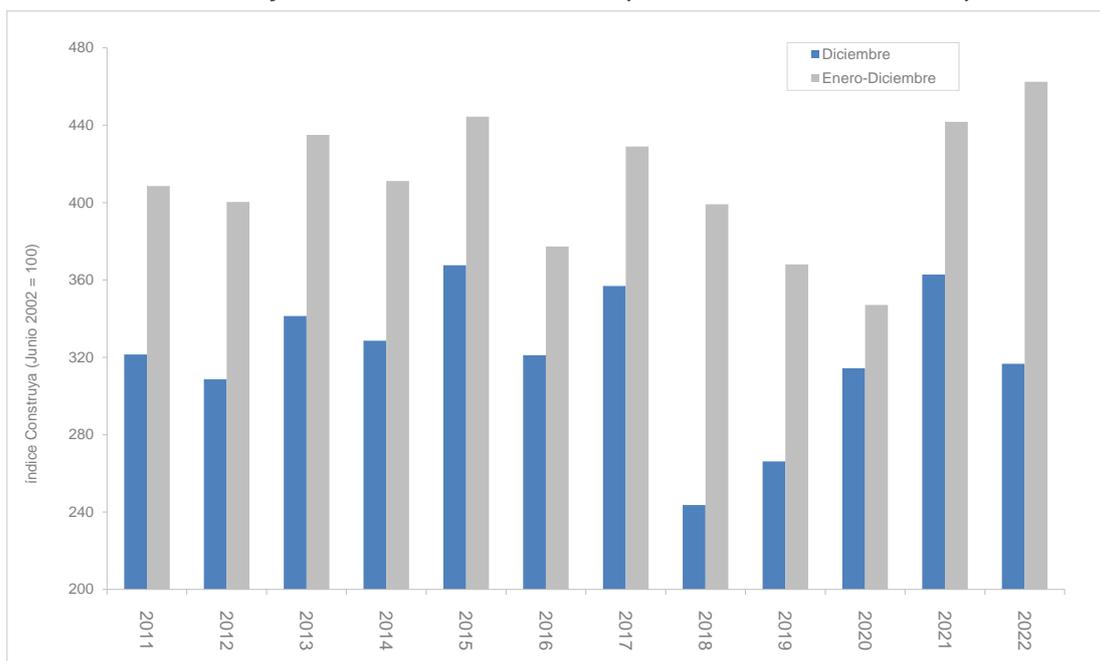
Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2015 - Diciembre 2022 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Asimismo, a diferencia del consumo de cemento, **el nivel del Índice Construya en Diciembre logró superar la marca del año 2020** también, pero fue más baja que la correspondiente a todos los meses de Diciembre del período 2013-2017. Pese a ello, **el nivel acumulado en 2022 fue, como en el caso del cemento, el más elevado de la historia, superando en un 4% al máximo guarismo previo, correspondiente al año 2015.**

Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Diciembre y Enero-Diciembre 2011 / 2022 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

El deterioro evidenciado por el Índice Construya encuentra cierta correspondencia en los datos provistos por el INDEC (en este caso, para el mes de Noviembre). Por un lado, **el número de los materiales relevados cuyos despachos se ubicaron en terreno negativo volvió a elevarse, pasando de 3 en Septiembre a 7 en Octubre y 9 en Noviembre**. Apenas 4 insumos se mantuvieron en terreno positivo, y uno de ellos fue justamente el *Cemento*, que volvió a caer en Diciembre.

En particular, sobresale el hecho de que materiales más ligados a obras de remodelación y vivienda, como *Artículos sanitarios de cerámica, Pisos y revestimientos cerámicos y Pinturas para la construcción* son ahora los que más decaen. Tal como apuntáramos en el Informe anterior, esto denota un proceso generalizado de reversión de la tendencia ascendente que se verificaba hasta hace algunos meses. En otras palabras, **ya no serían sólo las obras de infraestructura ligadas a la inversión pública las que estarían mostrando un freno en su proceso de expansión, sino que ahora esa tendencia también se estaría comenzando a verificar en la obra residencial privada**, particularmente las de menor tamaño (en correlación con la caída del consumo de cemento en bolsa).

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Noviembre 2019 / 2021 y Julio 2022 - Noviembre 2022 (en %)

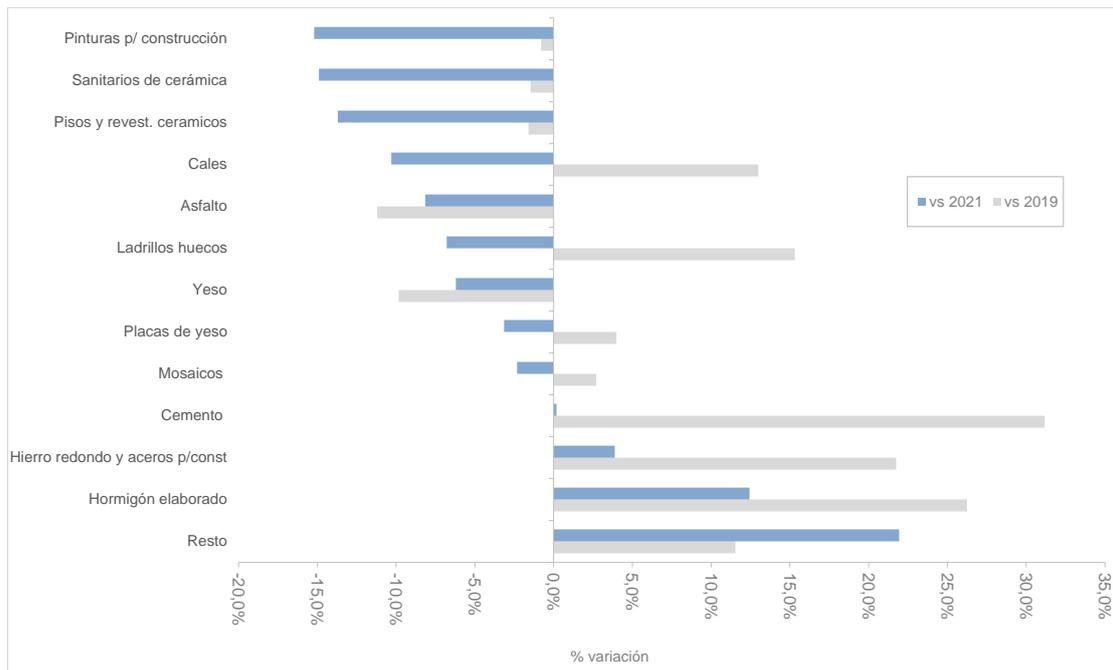
Insumo	nov-19	nov-20	nov-21	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22
Artículos sanitarios de cerámica	38,5%	10,5%	4,8%	25,8%	1,7%	5,0%	-14,9%
Asfalto	-2,0%	-15,4%	14,3%	-7,2%	-6,8%	-24,0%	-8,1%
Cales	-14,1%	11,0%	13,5%	2,3%	5,2%	-1,1%	-10,3%
Cemento portland	-10,1%	25,2%	4,6%	13,2%	9,2%	-0,8%	0,2%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-3,8%	2,7%	14,1%	2,7%	8,0%	2,4%	3,9%
Hormigón elaborado	-34,0%	-7,1%	20,8%	18,0%	21,2%	3,1%	12,4%
Ladrillos huecos	7,5%	29,9%	-4,8%	-3,7%	-4,5%	2,0%	-6,8%
Mosaicos graníticos y calcáreos	0,4%	-19,6%	30,8%	6,8%	3,2%	-9,9%	-2,3%
Pinturas para construcción	-4,8%	15,1%	1,6%	6,2%	-0,6%	-23,3%	-15,2%
Pisos y revestimientos cerámicos	26,2%	6,2%	7,4%	13,2%	11,5%	-4,9%	-13,7%
Placas de yeso	15,9%	31,1%	-18,1%	20,9%	14,1%	5,4%	-3,1%
Yeso	10,4%	-12,1%	9,3%	2,0%	0,0%	-3,3%	-6,2%
Resto*	-11,7%	-31,5%	33,6%	27,4%	18,1%	25,1%	21,9%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Por su parte, **cuando la comparación se realiza con Noviembre de 2019, se sigue advirtiendo una evolución heterogénea, con 5 materiales cuyos despachos se encuentran aún por debajo de aquel entonces: Asfalto, Yeso, Pinturas para la construcción, Artículos sanitarios de cerámica y Pisos y revestimientos cerámicos**. Del lado opuesto, los que más crecieron en ese período fueron, en orden descendente, *Cemento, Hormigón elaborado, Hierro redondo y aceros para la construcción y Ladrillos huecos*.

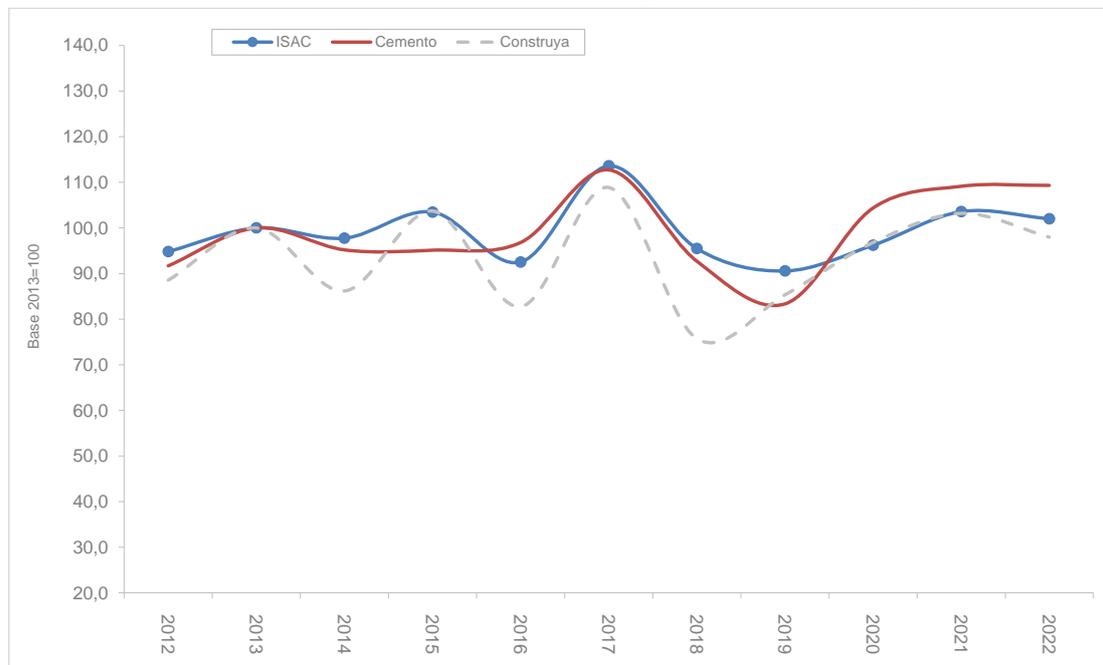
Gráfico VI – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Noviembre 2022 respecto a igual período de 2019 y 2021 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En términos más generales, mientras que el Índice Construya se ubicó en Noviembre un 10% por encima del nivel de igual mes de 2019, el ISAC mostró un incremento del 8% respecto a ese entonces.

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



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

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC cerraron el año 2022 con una nueva desaceleración del ritmo de expansión del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción. En Diciembre el alza fue de un 1,3% interanual, luego que en Noviembre había sido del 1,7%, Octubre 2,0%, Septiembre 2,3% y Agosto un 3,1%. Por su parte, la cantidad de empleadores ascendió a 21.109, volviendo a quedar por debajo del registro correspondiente a igual período de 2006, luego de varios meses en que venía ocurriendo lo contrario.

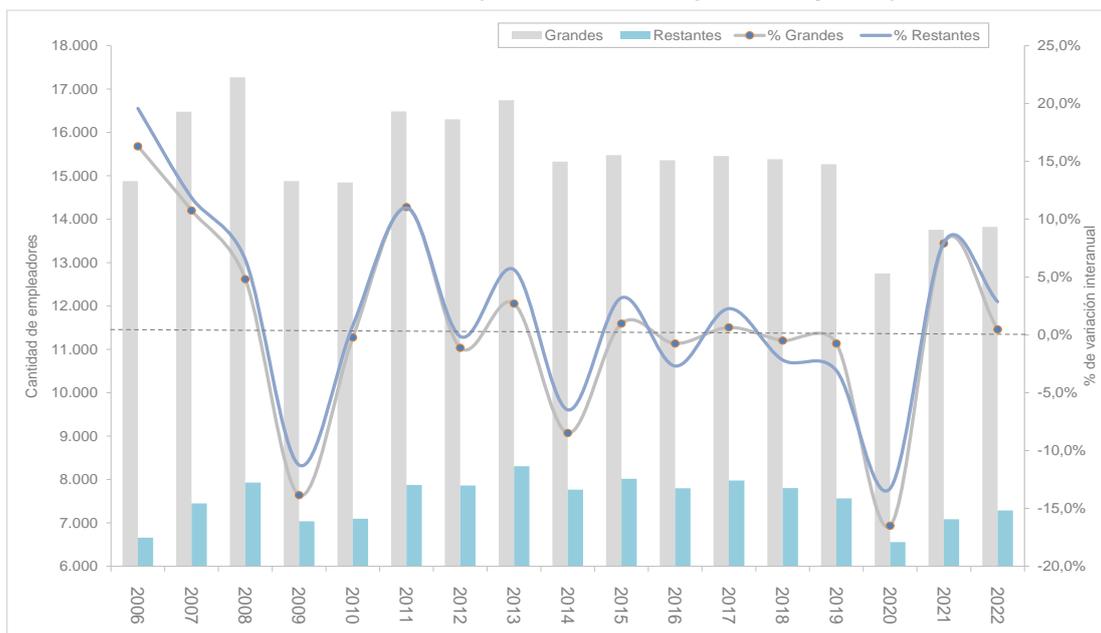
A diferencia del mes pasado, en este caso fueron las **Grandes jurisdicciones las responsables casi absolutas de la disminución en el ritmo de crecimiento, al reducirlo del 1% al 0,5%**. Por el contrario, entre las **Restantes jurisdicciones apenas descendió del 3% al 2,9%**. También es por las **Grandes jurisdicciones** que el total de empleadores se ubicó por debajo del nivel de igual mes de 2006.

Gráfico VIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2006 / 2022 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2006 / 2022 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

En términos desagregados, en Diciembre también se contrajo el número de jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores que un año atrás (19). Ello se debió a que la Ciudad de Buenos Aires pasó a terreno negativo, sumándose así a Corrientes, Mendoza, Neuquén y Santa Cruz. Del otro lado, Formosa y Catamarca fueron las que más se expandieron, y las únicas dos que quedaron con tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos, luego que San Luis quedase fuera de ese conjunto.

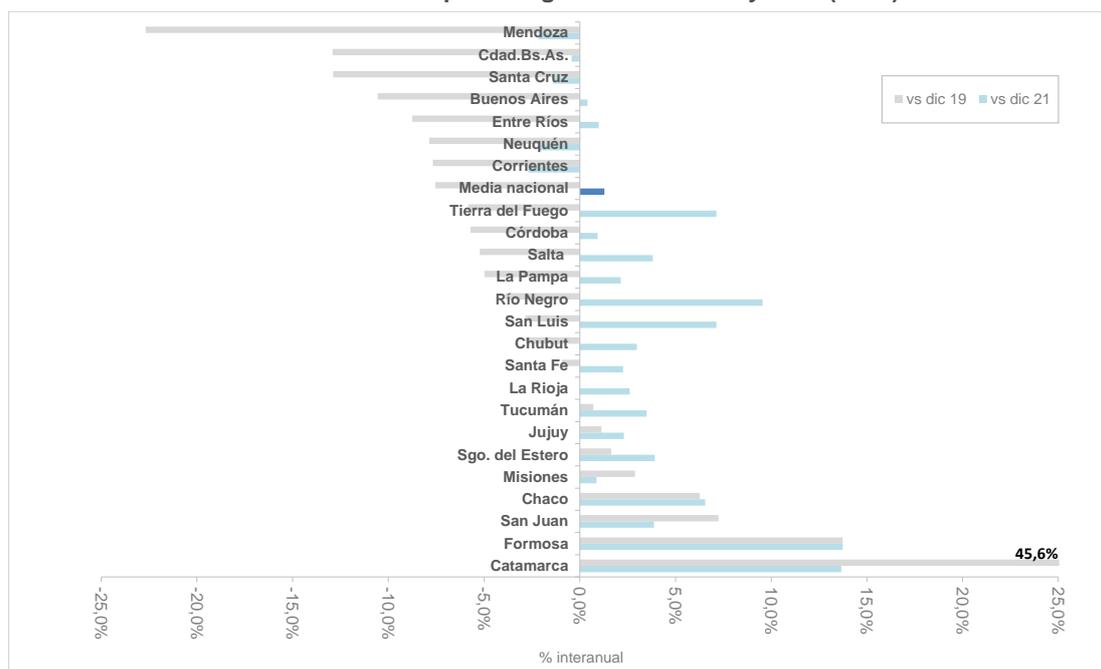
El cuadro sigue difiriendo sensiblemente cuando se compara con los registros de 2019. Allí se constata una contracción promedio del 7,5%, con 15 jurisdicciones contando hoy con menos empleadores que en aquel entonces. En ese conjunto sigue sobresaliendo Mendoza, con una merma del 22,7%. Detrás suyo y con tasas de contracción de dos dígitos se ubicaron Santa Cruz, Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires. Todo el resto con bajas de un solo dígito. La relevancia de la caída observada en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires queda de manifiesto cuando se advierte que, entre ambas perdieron en ese lapso 1.329 empleadores, sobre una caída total del país de 1.723. Contrariamente, Formosa y, sobre todo, Catamarca fueron las dos provincias más dinámicas en materia de incorporación de nuevos empleadores.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2021 y 2022 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-22	dic-21	dic-22	dic-21	dic-22	dic-21		dic-22	dic-21
Grandes Jurisd.	12.413	12.312	1.410	1.445	13.823	13.757	0,5%	65,5%	66,0%
Buenos Aires	5.258	5.217	687	704	5.945	5.921	0,4%	28,2%	28,4%
Cdad. de Bs.As.	3.843	3.852	385	394	4.228	4.246	-0,4%	20,0%	20,4%
Córdoba	1.448	1.432	172	173	1.620	1.605	0,9%	7,7%	7,7%
Santa Fe	1.864	1.811	166	174	2.030	1.985	2,3%	9,6%	9,5%
Resto del país	6.798	6.595	488	488	7.286	7.083	2,9%	34,5%	34,0%
Catamarca	232	204	1	1	233	205	13,7%	1,1%	1,0%
Chaco	377	351	13	15	390	366	6,6%	1,8%	1,8%
Chubut	389	373	25	29	414	402	3,0%	2,0%	1,9%
Corrientes	388	400	9	8	397	408	-2,7%	1,9%	2,0%
Entre Ríos	489	484	22	22	511	506	1,0%	2,4%	2,4%
Formosa	204	178	3	4	207	182	13,7%	1,0%	0,9%
Jujuy	168	162	10	12	178	174	2,3%	0,8%	0,8%
La Pampa	183	179	8	8	191	187	2,1%	0,9%	0,9%
La Rioja	113	109	5	6	118	115	2,6%	0,6%	0,6%
Mendoza	637	636	89	106	726	742	-2,2%	3,4%	3,6%
Misiones	446	437	17	22	463	459	0,9%	2,2%	2,2%
Neuquén	515	533	82	77	597	610	-2,1%	2,8%	2,9%
Río Negro	417	386	53	43	470	429	9,6%	2,2%	2,1%
Salta	416	402	19	17	435	419	3,8%	2,1%	2,0%
San Juan	395	380	34	33	429	413	3,9%	2,0%	2,0%
San Luis	222	209	18	15	240	224	7,1%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	120	120	22	24	142	144	-1,4%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	362	347	9	10	371	357	3,9%	1,8%	1,7%
Tierra del Fuego	200	189	10	7	210	196	7,1%	1,0%	0,9%
Tucumán	525	516	39	29	564	545	3,5%	2,7%	2,6%
Total País	19.211	18.907	1.898	1.933	21.109	20.840	1,3%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Diciembre 2022 respecto a igual mes de 2019 y 2021 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, la principal novedad fue que la **desaceleración a nivel agregado estuvo fundamentalmente explicada por la aceleración en el ritmo de caída de *Sociedades Anónimas* (de -0,2% a -0,6%) y también por la disminución del ritmo de crecimiento de *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que pasó de 2% a 1,1% interanual.**

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2021 y 2022 (en cantidad y en %)

	dic-22	dic-21	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2022	Diciembre 2021
Unipersonales	7.525	7.597	-0,9%	35,6%	36,5%
Sociedades Personas (2)	307	315	-2,5%	1,5%	1,5%
S.A.	4.536	4.564	-0,6%	21,5%	21,9%
S.R.L	6.867	6.789	1,1%	32,5%	32,6%
Otras (3)	1.874	1.575	19,0%	8,9%	7,6%
Total	21.109	20.840	1,3%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

En la misma dirección, **el análisis por Tipo de Actividad mostró que esa desaceleración fue básicamente impulsada por el comportamiento de Constructoras/contratistas**, que pasaron de crecer un 2% al 1,6%, aunque, a diferencia de *Subcontratistas*, se siguen manteniendo en terreno positivo.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2021 y 2022 (en cantidad y en %)

	dic-22	dic-21	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2022	Diciembre 2021
Constructoras/Contratistas	19.211	18.907	1,6%	91,0%	90,7%
Subcontratistas	1.898	1.933	-1,8%	9,0%	9,3%
Total	21.109	20.840	1,3%	100,0%	100,0%

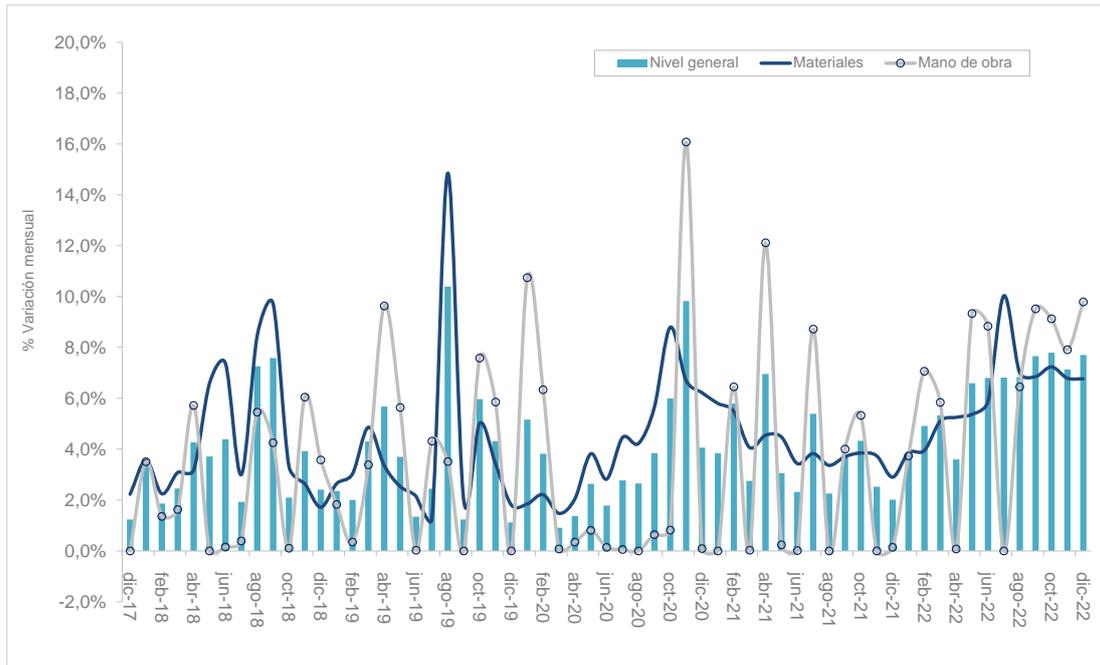
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Diciembre una suba del 7,7% mensual, acumulando así su cuarto mes consecutivo con tasas de incremento superiores al 7%.

También por cuarto mes consecutivo fue el capítulo *Mano de obra* el que lideró la suba, evidenciando un incremento del 9,8%. Por su parte, el rubro *Materiales* volvió a elevarse un 6,8% como en Noviembre, mostrando así una estabilización en torno al 7% mensual en los últimos 5 meses.

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2017 – Diciembre 2022 (en %)

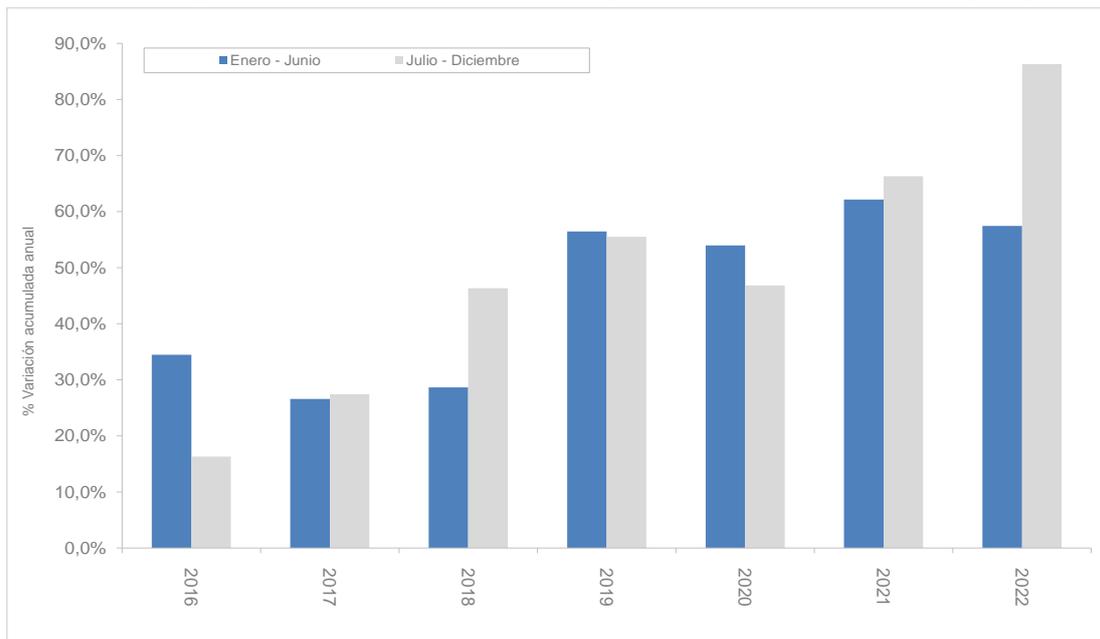


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

De esta manera, **el 2022 cerró con una variación promedio anual del 73,4%**, unos 9 pp más que en 2021. No obstante, **mientras que entre Enero y Junio había sido del 57,5%, entre Julio y Diciembre ascendió al 86,3%**, unos 20 pp más que la correspondiente a igual período de 2021. Este contraste entre el primer y segundo semestre no hace más que reflejar la aceleración de los últimos meses, que llevó a la tasa de variación interanual punta-punta a superar el umbral del 100% anual (106,8%).

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

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general. Variación promedio interanual. Enero – Junio y Julio - Diciembre 2016 / 2022 (en %)

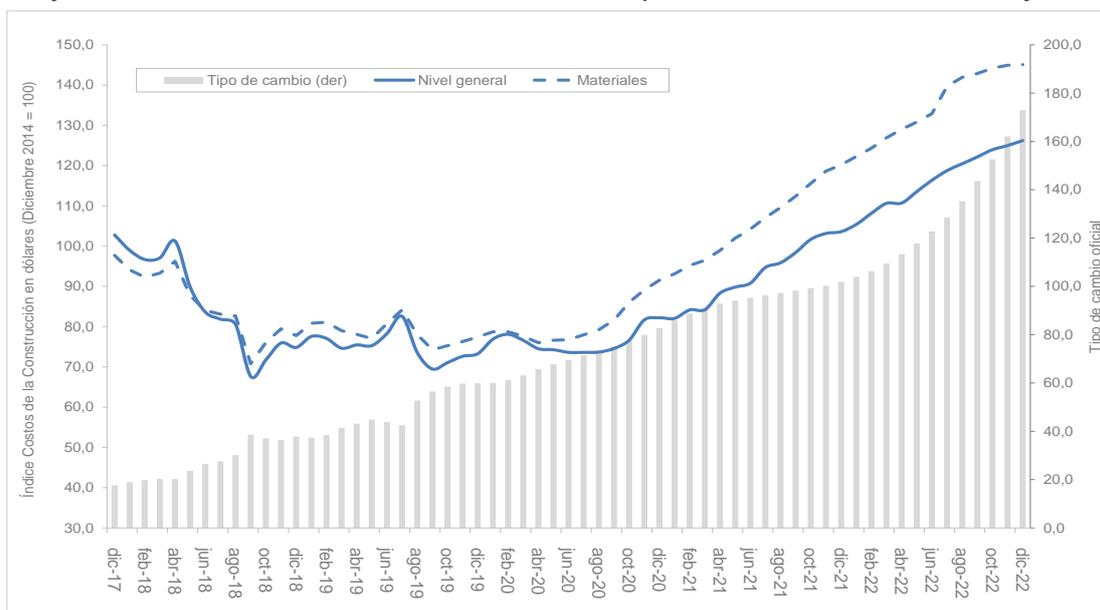


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

En este contexto, los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial continuaron transitando su sendero ascendente, aún cuando la tasa de depreciación mensual alcanzó un pico del 6,7%, la más pronunciada desde Septiembre de 2019 y la cuarta suba consecutiva por encima del 6% mensual.

En consecuencia, tras una nueva suba mensual del 1% en Diciembre, **el nivel general de los costos de construcción medidos en la moneda estadounidense al valor oficial cerró el año con un alza acumulada del 21,9%**. Así, al concluir Diciembre, **su nivel quedó un 11,6% por encima de los máximos previos (correspondientes a Junio de 2015) y un 24,7% arriba de Abril de 2018**, cuando se iniciara la crisis financiera local que antecedió a la pandemia del COVID-19. Ahora bien, **mientras que el costo de la Mano de obra en dólares es un 9,3% más bajo que en Abril de 2018, el de los Materiales es un 50,8% más elevado**. Pese a ello, cabe apuntar que, por primera vez desde 2017, el alza interanual al mes de Diciembre registrada por el capítulo *Mano de obra* (24,3%) superó a la del rubro *Materiales* 20,7%.

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2018 – Diciembre 2022 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



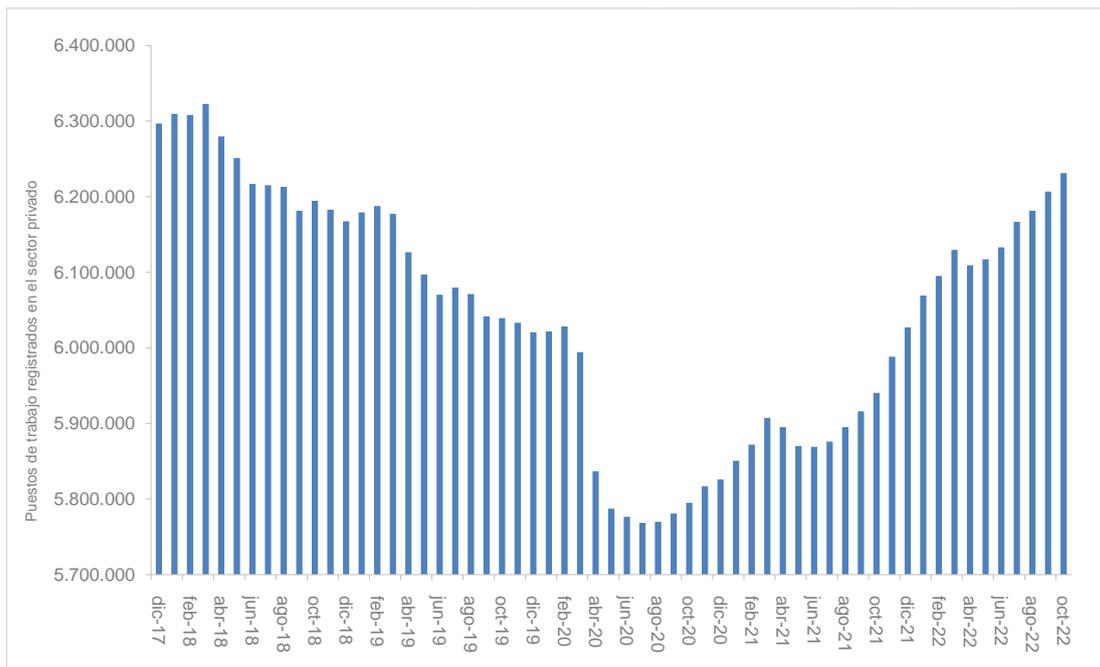
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejaron en Octubre la prolongación de la tendencia expansiva en materia de generación de empleos formales por parte del sector privado. En efecto, el relevamiento evidenció un **alza de más de 24 mil empleos**, que sucedió a los más de 33 mil de Julio, 18 mil de Agosto y 25 mil de Septiembre (revisado levemente a la baja). Con ello, **la cantidad total de empleos formales alcanzó su máximo nivel desde Mayo de 2018**.

No obstante, a diferencia de lo que venía aconteciendo en los meses previos, el alza relevada no resultó superior a la de igual mes de los años previos. Por el contrario, apenas logró superar holgadamente a los registros de los años 2018 al 2020; y marginalmente al de los años 2016 y 2021.

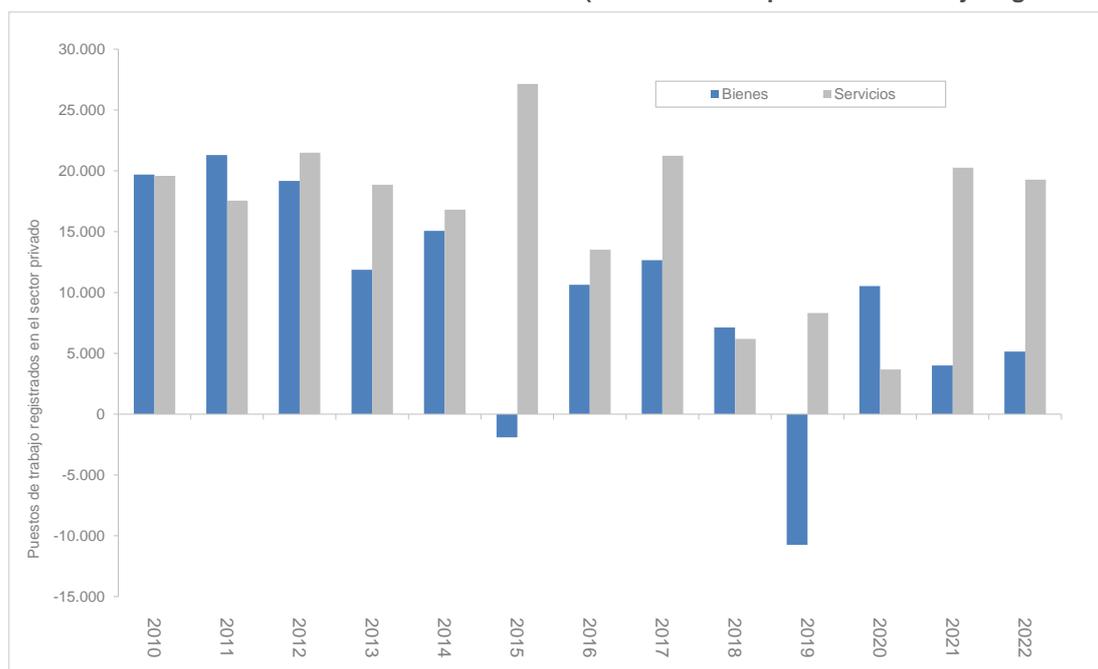
Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2017 – Octubre 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Si bien **tanto los Sectores productores de Bienes como los de Servicios** mantuvieron el sendero **expansivo**, esa relativa desaceleración mencionada en el párrafo precedente se verificó, particularmente, entre los **Sectores productores de bienes**. Estos incorporaron 5.147 nuevos empleos formales en Octubre, marca que tan sólo superó a la de igual mes del año pasado y a las caídas de 2015 y 2019. Los **Sectores productores de Servicios** incorporaron poco menos que **4 veces más empleos**, y su marca superó a la de varios años de la última década.

Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Octubre 2010 / 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

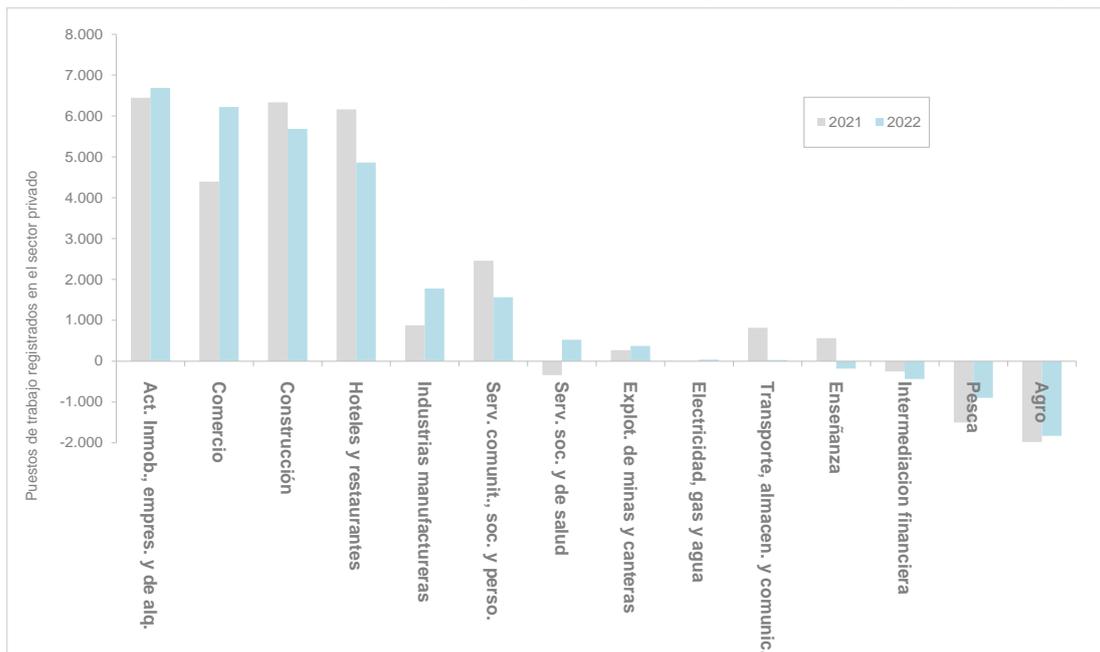


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector que más contribuyó al incremento de los planteles laborales fue el de **Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler**, seguido por el **Comercio**, este último alcanzando su tercera mayor variación para un mes de Octubre desde, al menos, el año 2009. **Pero el que más se destacó fue Hoteles y restaurantes, que sumó poco menos de 4.900 empleos** y, con excepción de Octubre de 2021 - cuando se empezaba a acelerar la recuperación del turismo pos-Covid-, alcanzó su máximo valor para dicho mes en, al menos, más de una década. **Entre los Sectores productores de Bienes, el crecimiento fue otra vez liderado por el sector de la Construcción, que por sí sólo adicionó más empleos que la variación neta observada por ese conjunto de sectores.**

Del otro lado, **Pesca y, sobre todo, el Agro, volvieron a retroceder. En este último caso, experimentando uno de los meses de Octubre con guarismos más desfavorables desde el año 2009**, tan sólo superado por el de igual mes del año pasado. Cabe apuntar que, mientras que en 2021 este sector había disminuido 15.542 puestos de trabajo entre Marzo y Octubre, este año la merma para ese período ascendió a 19.640.

Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Octubre 2021 y 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

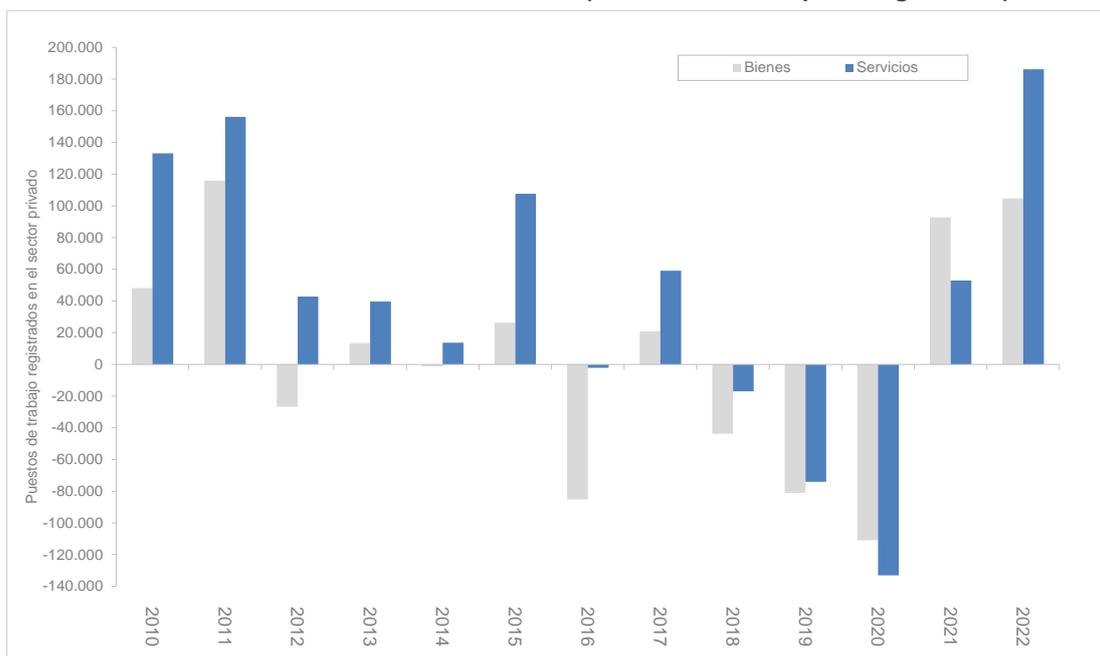


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En lo que a comparación interanual refiere, **en los últimos 12 meses se incorporaron más de 290 mil empleos formales, máxima cantidad (para un mes de Octubre) desde al menos 2010 a la fecha;** siendo que el nivel anterior más elevado había correspondido a Octubre de 2011 (272.041). Cabe señalar que este incremento duplica el registrado entre Octubre de 2020 e igual mes de 2021, período en el que el nivel de empleo había comenzado a recuperarse, luego del piso observado durante el período de mayores restricciones operativas derivadas de la pandemia del COVID-19.

Esa aceleración del proceso de recuperación se debe casi exclusivamente a los **Sectores productores de Servicios, que en el último año incorporaron 186.144, más que triplicando los 52.843 de los 12 meses previos.** Por el contrario, **los Sectores productores de Bienes elevaron su marca en una magnitud considerablemente más acotada, pasando de 92.623 a 104.748 puestos.**

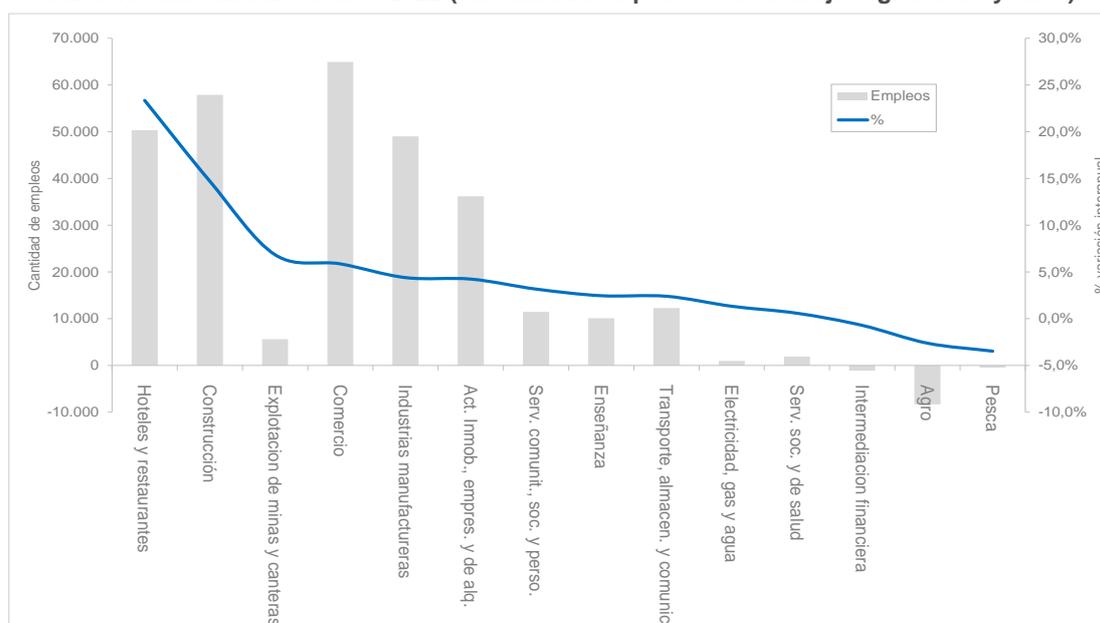
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Octubre 2010 / 2022 (en cantidad de empleos registrados)



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

Como viene aconteciendo en los últimos meses, los sectores **que más contribuyeron a la recuperación del empleo privado registrado en los últimos 12 meses fueron el Comercio y la Construcción**. Detrás suyo se ubicaron *Hoteles y restaurantes* e *Industria manufacturera*, cuya contribución absoluta fue prácticamente semejante: ambos sectores sumaron alrededor de 50 mil empleos formales en el último año (49 mil en el caso de la *Industria manufacturera*). Ese orden se modifica **cuando el análisis se hace en términos de variaciones porcentuales; allí se advierte que *Hoteles y restaurantes* (23,4%) y *Construcción* (14,7%) fueron los más dinámicos**. Del otro lado, sigue siendo 3 el número de sectores que retrocedieron respecto a 12 meses atrás: *Intermediación financiera*, *Agro* y *Pesca*.

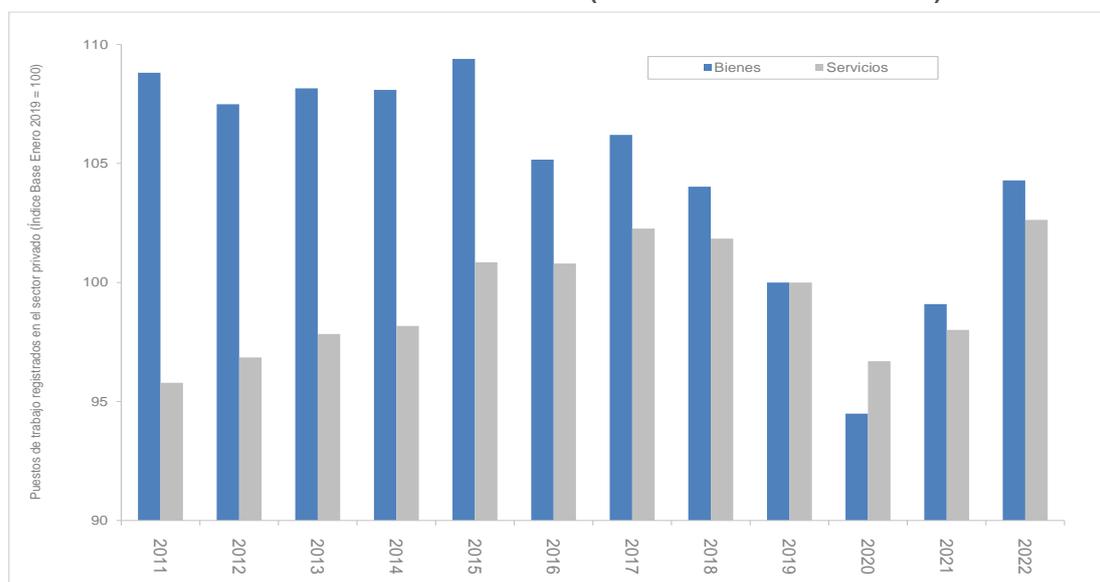
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Octubre 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

El escenario también difiere al comparar con Octubre de 2019. Allí se advierte que **la expansión de los Sectores productores de Bienes fue sensiblemente más significativa: 4,3% vs 2,6%**. Sin embargo, mientras los primeros continúan en su máximo nivel desde Agosto de 2018, los *productores de servicios* lograron en Octubre el mismo nivel de Mayo de 2018, por lo que es necesario retrotraerse a Abril de ese año para encontrar una marca mayor.

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Octubre 2011 / 2022 (Índice Base Enero 2022 = 100)

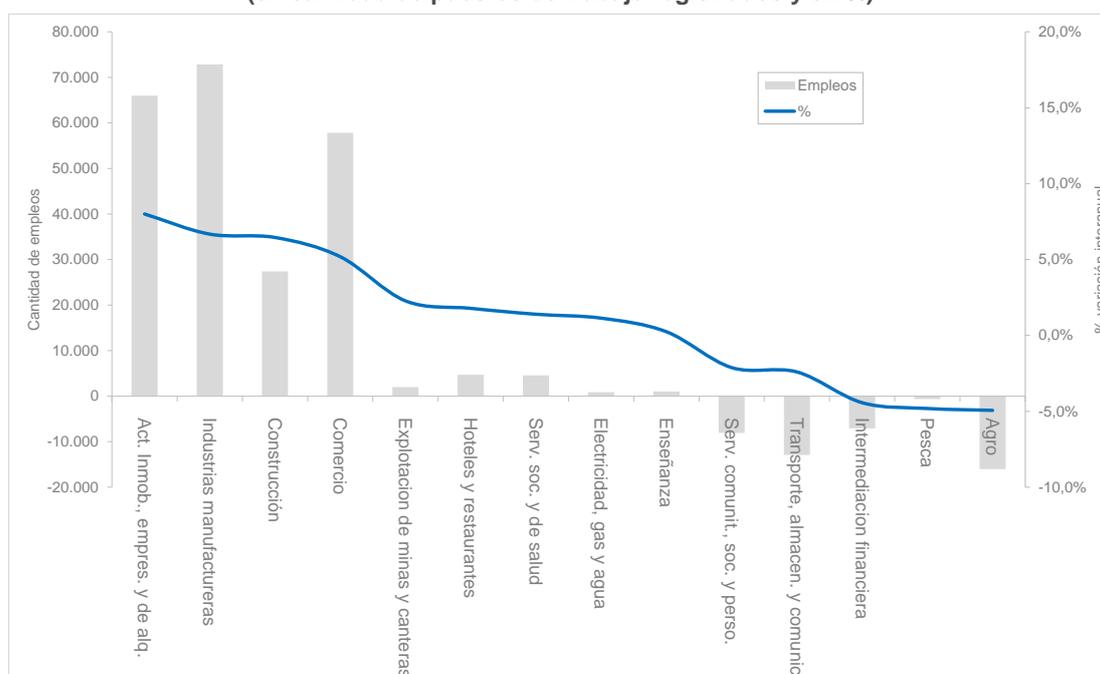


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

A nivel más desagregado, sin embargo, se constata que hay dos *Sectores productores de Bienes* cuyo nivel resulta aún hoy más bajo que en igual mes de 2019: *Agro* y *Pesca*. A su vez, son tres los *Sectores productores de Servicios* que se encuentran en la misma situación: *Servicios comunitarios, sociales y personales, Transporte, almacenamiento y comunicaciones* y, sobre todo, *Intermediación financiera*.

Del otro lado, fueron las *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* (8%) y la *Industria manufacturera* (6,7%) los sectores que más crecieron en esos 3 años. Y detrás suyo se ubicó la *Construcción*.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Octubre 2022 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 Noviembre 2022²

El empleo agregado en la Construcción

Tal como se esperaba para Noviembre, mes en que suele registrarse el máximo nivel de cada año, **el empleo formal de la Industria de la Construcción mantuvo su sendero expansivo que viene recorriendo desde comienzos de 2022, alcanzando un total de 427.442 puestos de trabajo registrados** (según la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente Informe).

De esta manera, el volumen de ocupación se **incrementó un 1,5% mensual**, en lo que configura un ritmo de crecimiento destacado para un mes de Noviembre que, como se ilustra en el Gráfico I, **contrasta positivamente con la media de -0,3% observada para iguales meses del período 2008 – 2019** (nótese la exclusión de los años 2020 y 2021 a fin de evitar sesgo por la crisis desatada por la pandemia de Covid-19).

Tal como se observa en el Gráfico II, lo comentado anteriormente también puede verse reflejado en términos absolutos, toda vez que **el nivel mensual de trabajadores vigente en Noviembre de 2022 fue 5,2% superior a la media histórica**. En este punto es importante mencionar que el volumen de empleo del mes bajo análisis es normalmente el registro más alto del año, ya que por un factor estacional suele producirse una baja durante el mes de Diciembre.

Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Noviembre 2021 - 2022 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2021					
Noviembre	367.410	70.041	45.914	23,1%	50,2%
Diciembre	361.088	99.434	69.390	22,7%	49,0%
2022					
Enero	361.933	69.972	40.093	20,8%	48,2%
Febrero	372.996	73.151	43.797	20,5%	49,1%
Marzo	384.784	84.138	55.735	18,7%	47,6%
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	16,9%	70,9%
Septiembre	416.457	114.559	66.480	17,1%	79,0%
Octubre	421.267	125.408	87.774	16,6%	83,7%
Noviembre	427.442	139.224	87.140	16,3%	98,8%
% Var. Ene - Nov '09	-9,0%	15,4%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '10	-0,5%	23,5%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '11	9,6%	38,5%	49,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '12	-4,1%	31,3%	58,7%	-	-
% Var. Ene - Nov '13	-1,3%	23,0%	16,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '14	-2,3%	25,2%	14,4%	-	-
% Var. Ene - Nov '15	7,2%	26,2%	25,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '16	-10,9%	29,2%	25,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '17	9,5%	36,4%	35,3%	-	-
% Var. Ene - Nov '18	3,1%	25,0%	27,2%	-	-
% Var. Ene - Nov '19	-3,1%	48,3%	51,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '20	-27,7%	33,4%	47,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '21	14,2%	49,0%	96,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '22	18,5%	68,5%	67,2%	-	-

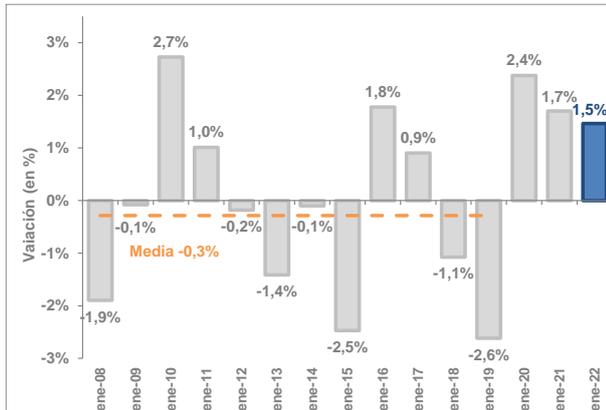
Nota: La información correspondiente a Noviembre es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

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

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

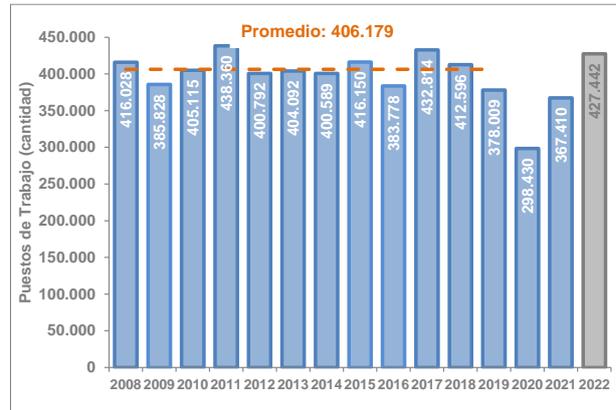
² La información correspondiente al mes de Noviembre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Noviembre 2008 / 2022 (en %)



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

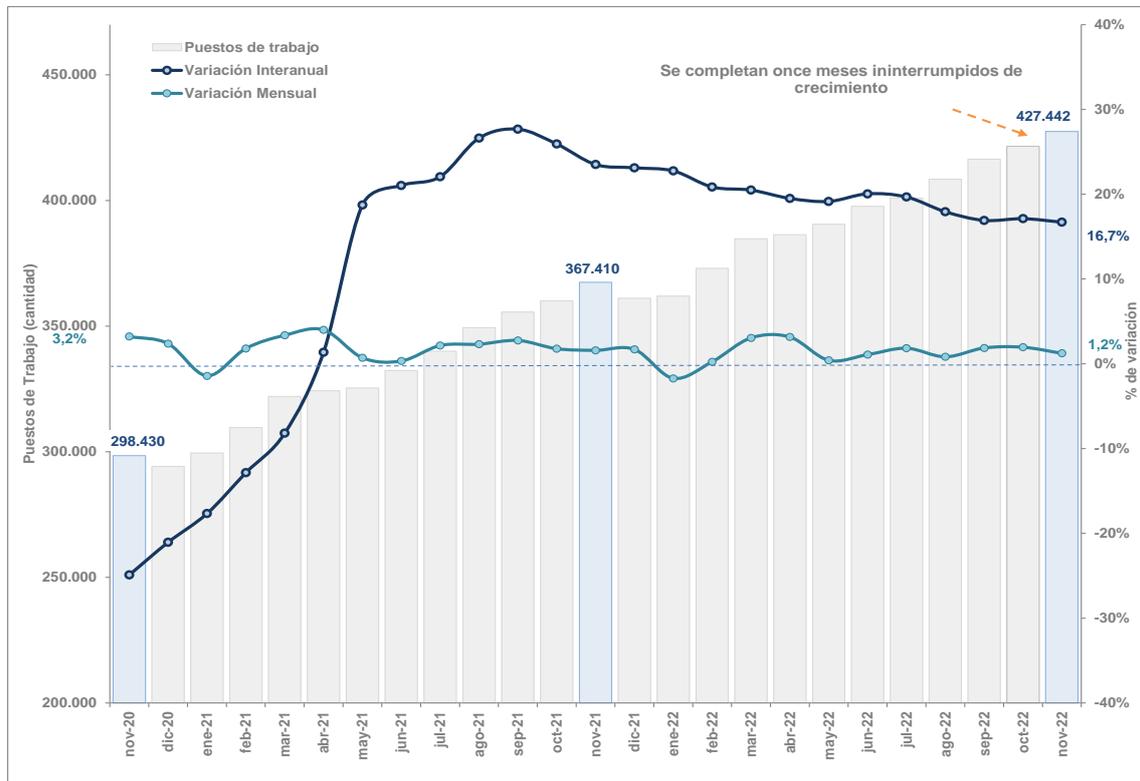
Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Noviembre 2008 / 2022 (en cantidad)



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

La evolución interanual se mantuvo estable en un ritmo de crecimiento del 16,3% respecto a **Noviembre de 2021**, ubicándose tan sólo 0,3 puntos porcentuales por debajo de la tasa verificada en Octubre último. De esta manera, **el empleo registrado en la construcción completó una serie de 20 meses consecutivos con un ritmo de expansión superior al 10%**, en un proceso sostenido de recuperación frente al período de mayor impacto de la crisis desatada por la pandemia que condujo, incluso, a la superación del nivel de ocupación registrado en 2019 y 2018 (ver Gráfico II).

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel y variación mensual e interanual. Noviembre 2020 – 2022 (en cantidad y en %)

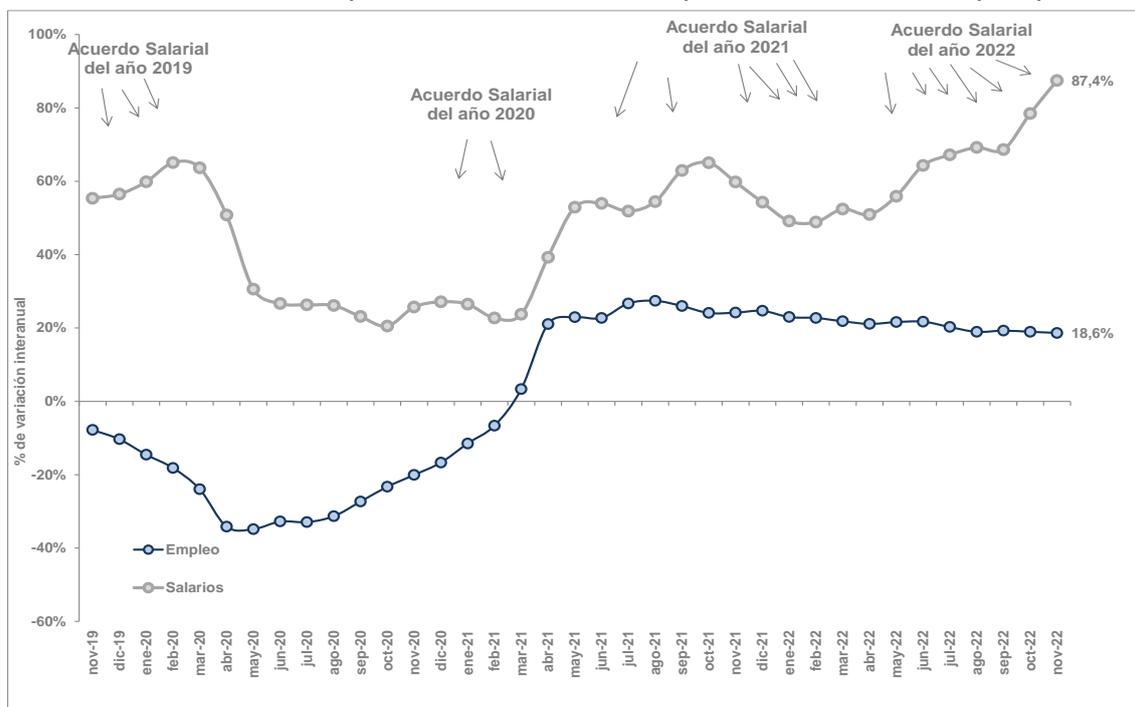


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En el mes de **Noviembre del año 2022** los trabajadores registrados de la Industria de la **Construcción percibieron un salario promedio de \$139.224**, lo que indicó un importante crecimiento interanual del **98,8%**. La notable tendencia alcista se debe a un nuevo aumento de los Básicos de Convenio pactados en la negociación paritaria, tal como sucedió en Septiembre y Octubre últimos.

Al analizar lo acontecido en los últimos tres meses, como se ilustra en el Gráfico IV, se puede observar nuevamente una considerable aceleración del ritmo de crecimiento en Noviembre, alcanzando así una tasa de variación interanual del 87,4% que tuvo como resultado la expansión de la brecha entre la evolución del salario nominal y el nivel de empleo registrado, siendo mayormente favorable para la primera mencionada. 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 últimos 3 meses). Noviembre 2019 - 2022 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El mes bajo estudio presentó dos elementos interesantes al momento de analizar el empleo por tamaño de empresa. En primer lugar, se observó una evolución negativa debido al ingreso a la actividad de nuevos empleadores, hecho del cual no se tenía registro desde Enero del año 2022. Luego, y como consecuencia de lo planteado anteriormente, **el empleo registrado se vio traccionado únicamente por el crecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras ya existentes**, lo que se tradujo en un **incremento mensual del 2% en el indicador de empleo medio llevando el nivel a 15,4 trabajadores por firma constructora**.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 2022 (en cantidad, en pesos y en %)

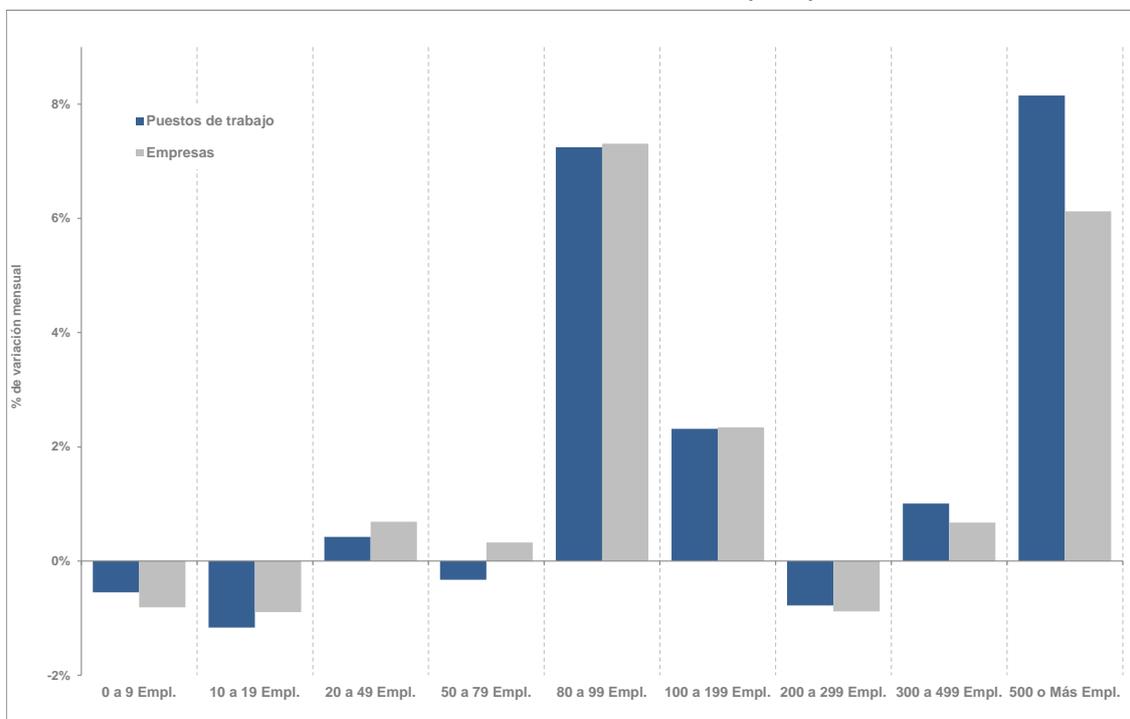
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	59.982	106.030,4	73,0%	3,0	14,0%	-0,5%	0,7%
10 a 19 Empl.	45.142	110.195,0	11,9%	13,6	10,6%	-1,2%	1,1%
20 a 49 Empl.	76.464	117.932,9	9,1%	30,2	17,9%	0,4%	7,1%
50 a 79 Empl.	43.058	136.686,7	2,5%	62,6	10,1%	-0,3%	4,5%
80 a 99 Empl.	22.408	132.775,6	0,9%	89,2	5,2%	7,2%	28,4%
100 a 199 Empl.	62.392	141.638,2	1,6%	136,4	14,6%	2,3%	21,5%
200 a 299 Empl.	28.822	165.325,6	0,4%	242,3	6,7%	-0,8%	10,4%
300 a 499 Empl.	39.215	170.335,6	0,4%	378,2	9,2%	1,0%	56,2%
500 o Más Empl.	49.959	210.981,3	0,2%	960,7	11,7%	8,1%	63,9%
Total	427.442	139.224,5	100,0%	15,4	100,0%	1,5%	16,3%

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

En el Gráfico V puede verse el rol protagónico de las grandes empresas constructoras, haciendo referencia a aquellas que poseen más de 500 trabajadores, al analizar la evolución en función de los diversos segmentos empresariales. Al mismo tiempo es posible corroborar lo comentado anteriormente, a través de la performance de los planteles medios que es superior a la evolución del número de empresas.

Asimismo, el escenario actual se caracterizó por el desplazamiento de empresas de segmentos de menor a mayor tamaño relativo, hecho registrado a lo largo del 2022.

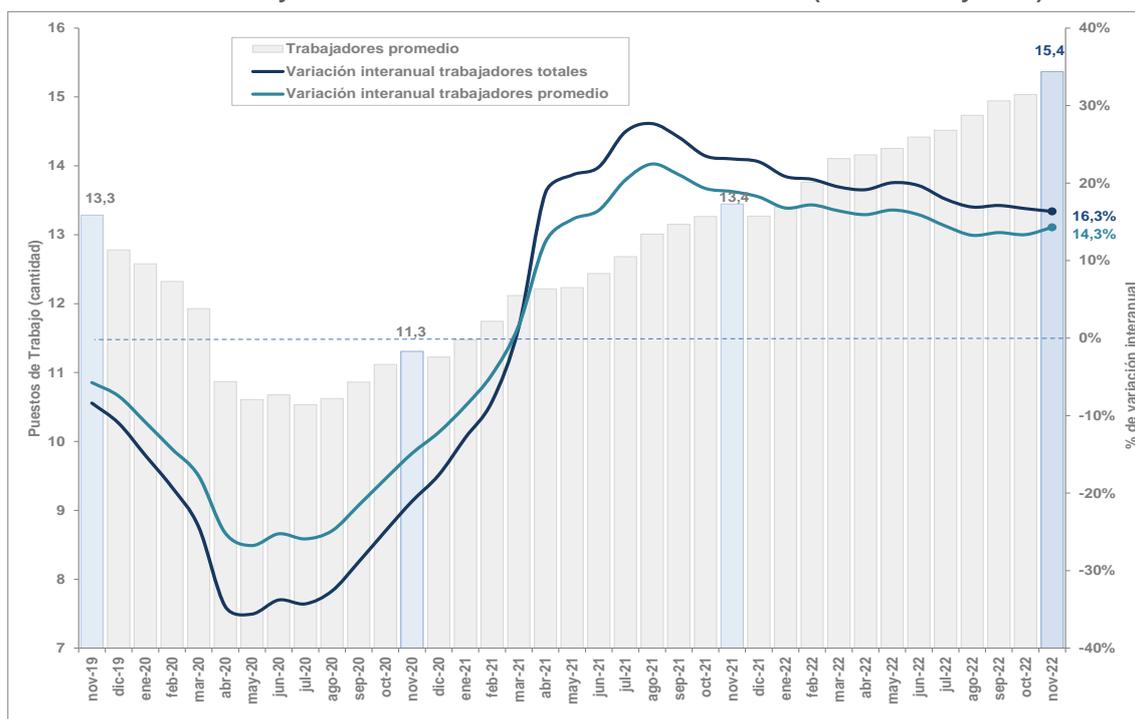
Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Noviembre 2022 (en %)



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

Al contrastar con la situación vigente un año atrás, puede observarse que el tamaño medio de las firmas constructoras ratificó en el mes de Noviembre su evolución positiva, con un **ritmo de crecimiento interanual del 14,3%** que incluso se acercó a la tasa correspondiente al indicador del total de trabajadores registrados del sector, cuyo incremento se ubicó en 16,3%, tal como ilustra el Gráfico VI.

Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2019 – 2022 (en cantidad y en %)

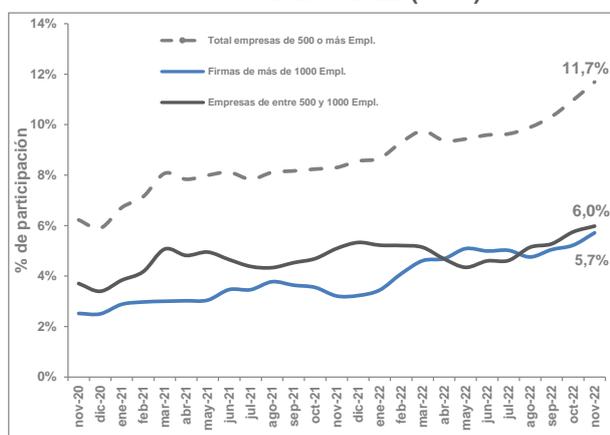


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Sin lugar a dudas la performance de las grandes empresas constructoras fue fundamental para el proceso de recuperación del sector, luego del cese de actividades provocada por la pandemia iniciada en Marzo de 2020. Su evolución positiva se extiende incluso a la coyuntura actual, en donde su participación mantiene una tendencia alcista hasta ubicarse en el mes bajo estudio en un 11,7%, proporción no verificada desde Junio de 2019. Al ahondar dentro de los factores explicativos, resulta predominante el desempeño de las empresas con un volumen de entre 500 y 1000 trabajadores. En este punto cabe mencionar de todas formas la aproximación de las firmas con más de 1000 empleados, cuya participación sobre el total fue de 5,7%, cifra que constituye un récord en la serie histórica iniciada en Julio de 2016 (ver Gráfico VII).

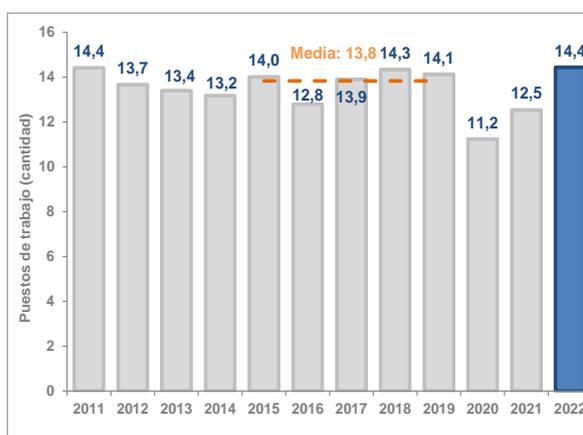
Al momento de analizar el acumulado hasta el mes de Noviembre del año 2022, surge un escenario positivo con una media de 14,4 trabajadores por firma constructora, ubicándose así un 4,4% por encima del promedio para igual periodo correspondiente a los años 2015 – 2019.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Noviembre 2020 – 2022 (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 Noviembre. 2011 - 2022 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial, la performance resultó similar a la observada durante los últimos meses, con una expansión generalizada que ilustra la contundencia del actual escenario de crecimiento sectorial. En este sentido, **en Noviembre fueron 21 los distritos que exhibieron una expansión de su nivel de ocupación en una dinámica que continúa teniendo en las jurisdicciones del Resto del país su principal motor de crecimiento.**

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

Provincia	Junio 2022	Julio 2022	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	69.319	68.796	71.255	71.549	71.653	72.447	1,1%	6,3%	9,4%
Buenos Aires	110.727	111.768	113.702	114.400	114.752	114.846	0,1%	10,3%	9,4%
GBA	72.212	72.341	74.079	75.433	75.788	75.082	-0,9%	10,4%	16,7%
Resto Bs. As.	38.515	39.427	39.623	38.967	38.964	39.764	2,1%	10,1%	15,9%
Catamarca	4.485	4.725	4.732	4.869	5.052	5.345	5,8%	74,3%	88,4%
Chaco	7.449	7.642	7.673	8.114	8.391	8.683	3,5%	43,7%	42,0%
Chubut	8.364	8.259	8.387	8.484	8.480	8.336	-1,7%	7,2%	7,9%
Córdoba	30.000	30.397	31.258	32.750	32.967	33.276	0,9%	24,4%	22,2%
Corrientes	5.534	5.667	5.696	5.982	6.164	6.368	3,3%	10,7%	-4,6%
Entre Ríos	7.805	7.937	7.987	8.107	8.143	8.207	0,8%	17,2%	21,7%
Formosa	6.494	6.827	7.028	7.328	7.460	7.541	1,1%	45,5%	48,2%
Jujuy	4.622	4.968	4.977	5.169	5.240	5.309	1,3%	21,9%	21,0%
La Pampa	2.853	2.922	2.938	3.107	3.269	3.546	8,5%	30,8%	27,5%
La Rioja	2.636	2.760	2.817	2.899	2.920	2.958	1,3%	60,2%	67,5%
Mendoza	11.552	11.682	12.053	12.593	12.715	12.746	0,2%	30,5%	25,8%
Misiones	9.616	10.384	9.928	9.566	9.832	9.788	-0,4%	25,8%	27,1%
Neuquén	15.159	14.761	15.093	15.759	16.723	17.840	6,7%	27,2%	24,0%
Río Negro	7.077	6.806	6.835	6.873	7.026	7.227	2,9%	-0,3%	7,2%
Salta	9.288	9.706	10.116	10.630	11.158	11.293	1,2%	45,5%	33,3%
San Juan	10.810	10.597	10.152	10.988	11.055	11.200	1,3%	17,9%	19,4%
San Luis	4.243	4.271	4.149	4.204	4.251	4.407	3,7%	49,3%	60,9%
Santa Cruz	5.313	5.203	5.206	5.382	5.466	5.536	1,3%	5,2%	5,6%
Santa Fe	37.385	37.105	38.022	38.784	38.857	40.233	3,5%	10,7%	15,3%
Sgo. del Estero	9.574	9.890	10.024	10.158	10.124	10.023	-1,0%	26,0%	33,0%
Tierra del Fuego	1.727	1.622	1.724	1.927	2.117	2.245	6,0%	35,6%	30,4%
Tucumán	9.087	9.328	9.430	9.587	9.827	10.115	2,9%	14,5%	13,1%
Sin Asignar	6.586	6.960	7.288	7.248	7.625	7.927	4,0%	43,1%	42,6%
Total	397.705	400.983	408.470	416.457	421.267	427.442	1,5%	16,3%	18,5%

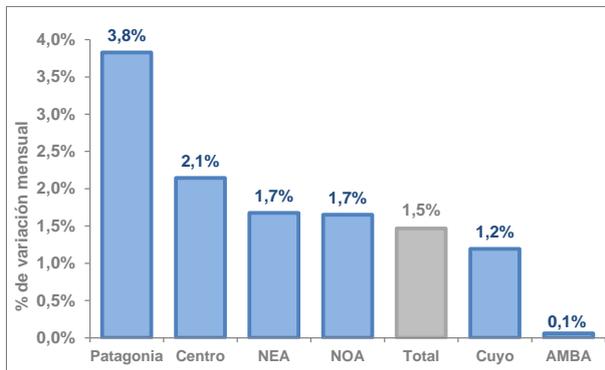
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por segundo mes consecutivo, **la Patagonia encabezó el proceso de expansión del volumen de empleo registrado, acusando una tasa de crecimiento del 3,8% mensual**, en un comportamiento afectado positivamente por factores estacionales vinculados a la recuperación de la actividad tras el período invernal. Luego, **la Región Centro creció a un ritmo del 2,1%**, lo que significó una mejora respecto del incremento marginal registrado en Octubre último.

Por su parte, **si bien el norte argentino presentó tasas de magnitud menores a las verificadas el mes precedente, aun así, logró ubicarse sobre la media nacional** (tanto el Noroeste como el Noreste, ambos un 1,7%). Finalmente, tal como puede apreciarse en el Gráfico IX, **la Región de Cuyo (1,2%) no logró superar la variación mensual del país a nivel agregado**, al igual que el Área Metropolitana, que en el mes de Noviembre mostró un incremento poco significativo del 0,1%.

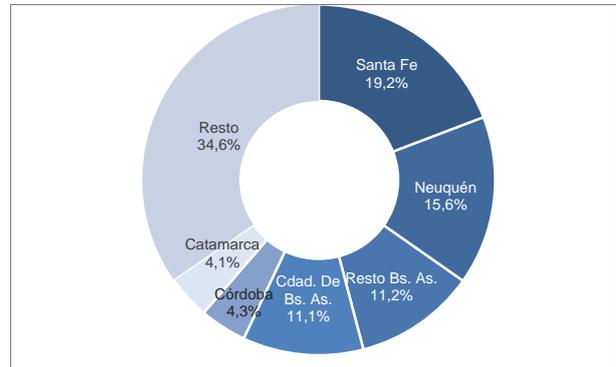
Lo comentado anteriormente se refleja en el panorama por jurisdicción. **La provincia de Santa Fe explicó aproximadamente uno de cada cinco nuevos puestos de trabajo creados en Noviembre**, mientras que **Neuquén alcanzó un 15,6% de participación en la creación bruta**. La Ciudad de Buenos Aires se ubicó dentro de la lista integrada por las provincias que traccionaron el proceso de generación de empleo, debido a su peso en la estructura ocupacional.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Noviembre 2022 (en %)



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

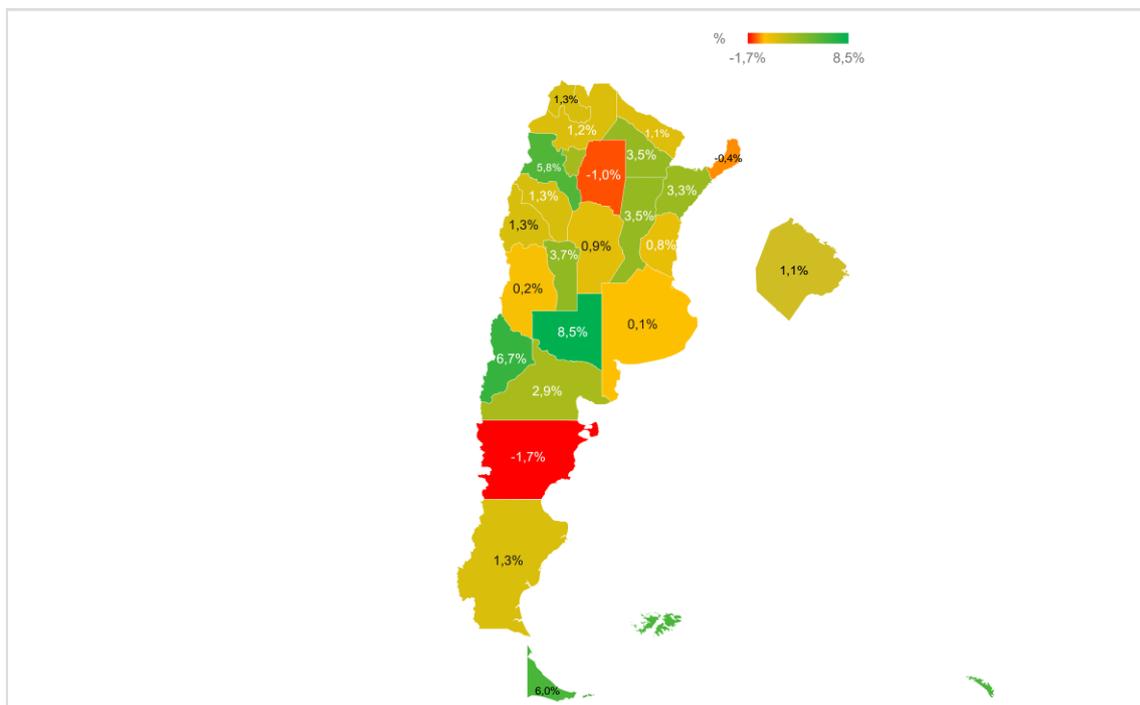
Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Noviembre 2022 (en %)



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

Como se ilustra en el Gráfico XI, entre las jurisdicciones de mayor crecimiento mensual del empleo registrado durante el mes de Noviembre se destacaron La Pampa (8,5%), Neuquén (6,7%), Tierra del Fuego (6%) y Catamarca (5,8%); en el extremo opuesto, los únicos tres distritos de evolución negativa fueron Chubut (-1,7%), Santiago del Estero (-1%) y Misiones (-0,4%).

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Noviembre 2022 (en %)



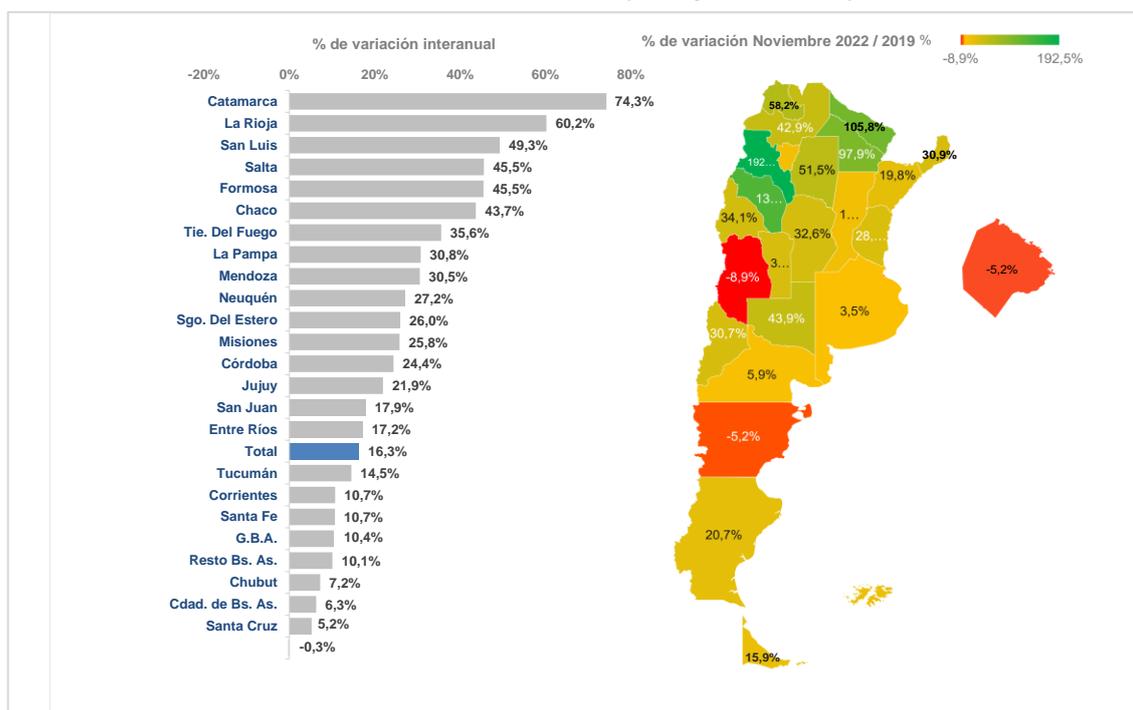
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica interanual también se mostró mayoritariamente expansiva. Como se ilustra en el Gráfico XII, Catamarca y la Rioja se posicionaron como las provincias de crecimiento más destacado, marcando incrementos del orden del 74,3% y 60,2% respecto a Noviembre de 2021.

Por otro lado, Río Negro arrojó un registro de empleo formal inferior al de un año atrás, acusando una contracción del 0,3%, lo que convierte a Noviembre en el segundo mes consecutivo en donde la provincia señalada es la única del territorio argentino cuya performance fue negativa.

El contraste con el escenario previo a la emergencia de la pandemia ilustra la intensidad de la recuperación de la actividad sectorial, así como también las divergencias de ese proceso a nivel territorial. Así, mientras que a nivel nacional el volumen de ocupación en Noviembre superó en 13,1% el registro observado en igual mes de 2019, la evolución en las *Grandes jurisdicciones* se encuentran aun significativamente por debajo de esa marca. Como se comentara en ediciones pasadas, **las jurisdicciones del Resto del país lideran la expansión frente al período pre pandemia, destacándose los casos de Catamarca, La Rioja y Formosa** donde el empleo sectorial en Noviembre más que duplicó la marca de igual mes de 2019 (+192,5%, +131,8% y 105,8% respectivamente). Los datos observados en Noviembre de 2022 en **Mendoza, la Ciudad de Buenos Aires y Chubut muestran una recuperación en relación al escenario de 2019 aún lejana, con un volumen de ocupación 8,9%, 5,2% y 5,2% inferior al del mes de comparación**. Sin embargo, vale la pena señalar la desaceleración del ritmo de decrecimiento en las jurisdicciones mencionadas, constituyendo un signo de mejora que vaticina un pronto cambio de dinámica.

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



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

El salario en la Construcción

Impulsado por el último aumento de los Básicos de Convenio del año 2022, pautado en el último Acuerdo Salarial, **el promedio del salario percibido por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió hasta los \$139.224 durante el mes de Noviembre, marcando así un incremento del 11% respecto a Octubre último**. Por su parte, al extender en el tiempo el punto de contraste, **el alza fue del 98,8% en términos interanuales**.

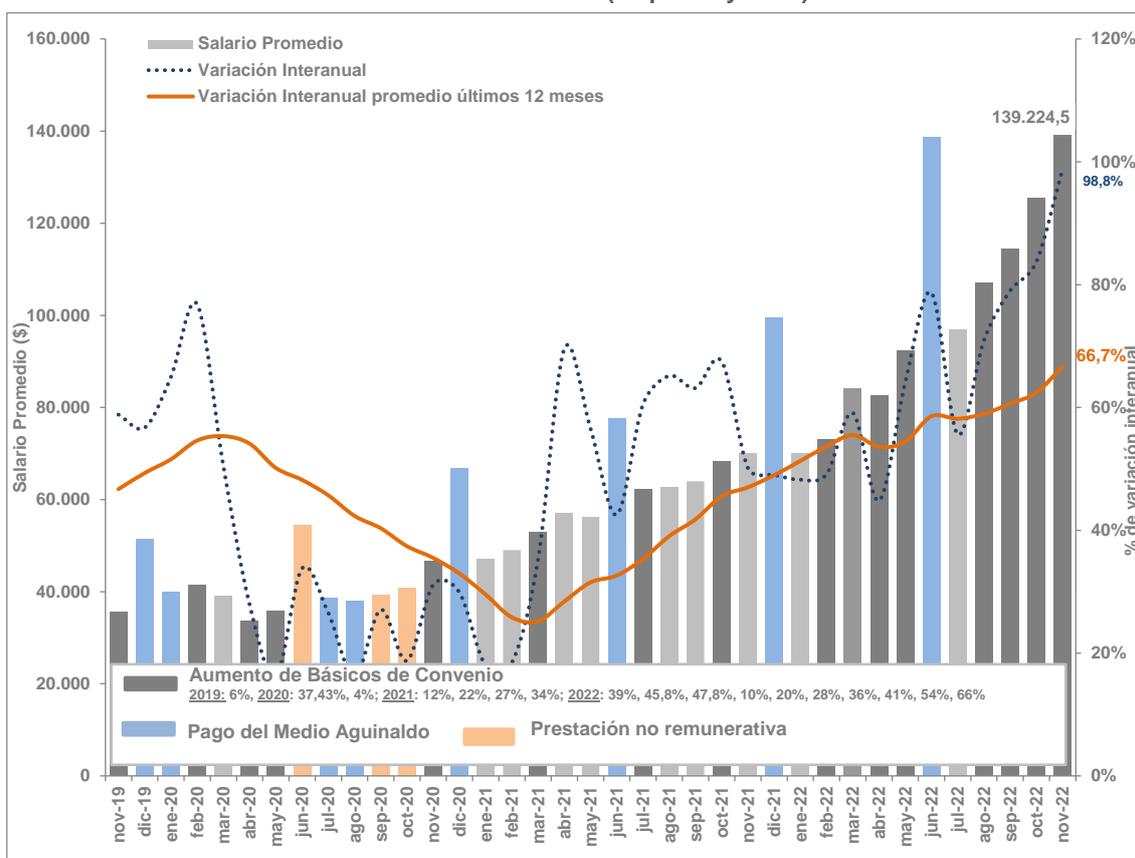
La evolución reciente de las remuneraciones nominales medias puede observarse en el Gráfico XIII. En el mismo se distingue un sendero marcado por dos meses consecutivos de aumento en los Básicos de Convenio (Mayo y Junio) y luego el mes de Julio, en el que se verificó una desaceleración en el ritmo de crecimiento. Finalmente, la dinámica de los salarios nominales comenzó a acelerarse debido a los cuatro incrementos consecutivos de los Básicos de Convenio que tuvieron lugar a partir del mes de Agosto, con una notable performance en el mes bajo estudio.

La tendencia de mediano plazo ilustrada partir de la media para los últimos 12 meses, comporta una evolución acorde a la buena coyuntura comentada. La misma mostró una aceleración ubicándose en 66,7%, posicionándose también en línea con los récords históricos.

Esta dinámica salarial, resultaba esperable a la luz de los resultados de la negociación paritaria que cristalizó en el nuevo Acuerdo alcanzado el 07/09/22 y que reabrió el anterior del 04 de Mayo ³. A los incrementos pautados de Septiembre en adelante se sumaron nuevos adicionales que llevaron los aumentos de ese mes al 41%, de Octubre al 54%, de Noviembre al 66%, de Enero al 71% y de Febrero al 76%, siempre en relación a los Básicos de Convenio vigentes a Marzo de 2022. El nuevo Acuerdo fue homologado por RESOL -2022-1762-APN-ST#MT de fecha 13/09/22.

Siguiendo la tónica de revisiones sucesivas establecida para la Paritaria del año, el 02/12/22 se firmó un nuevo Acuerdo que estableció un incremento adicional del 8% a lo anteriormente acordado para cada uno de los meses de Diciembre, Enero y Febrero, y del 5% para el mes de Marzo. En relación a los Básicos de Convenio vigentes a Marzo de 2022 los porcentuales quedan establecidos de esta forma: Diciembre 74%, Enero 87%, Febrero 100% y Marzo 105%. Este Acuerdo fue homologado por RESOL -2022-1762-APN-ST#MT de fecha 13/09/22.

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Noviembre 2019 – 2022 (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.

Bajo un análisis en función de las diversas escalas salariales, el empleo presentó un desplazamiento de trabajadores desde las franjas de menor ingreso hacia las de mayor promedio salarial. Dentro de este contexto, **el mayor incremento registrado en términos interanuales se verificó en el segmento de obreros que perciben un salario mayor a \$164.000, con una notable tasa del 922,2%.**

³ A inicios del mes de Mayo se celebró un Acuerdo Paritario que, homologado por RESOL-2022-889-APN-ST#MT, debía marcar la pauta salarial entre Mayo de 2022 y Febrero de 2023. En el acuerdo se establecieron ocho tramos de incrementos que consideraban como referencia los básicos de convenio vigentes a Marzo de 2022: 10% que resultó aplicable en el mes de Mayo; 20% en Junio; 28% en Agosto; 36% en Septiembre; 44% en Octubre; 52% en Noviembre; 57% en Enero de 2023 y, finalmente, 62% en Febrero del mismo año.

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

Franja Salarial	Junio 2022	Julio 2022	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$23.999	26.278	32.697	32.374	28.869	24.515	22.151	-9,6%	-48,7%
Entre \$24.000 y \$43.999	25.713	42.620	36.386	31.300	26.838	21.690	-19,2%	-60,2%
Entre \$44.000 y \$63.999	32.966	44.377	40.941	41.481	38.908	36.292	-6,7%	-68,8%
Entre \$64.000 y \$83.999	54.261	101.854	81.478	69.905	61.033	32.680	-46,5%	-54,2%
Entre \$84.000 y \$103.999	48.192	67.537	69.375	70.640	69.187	64.217	-7,2%	78,4%
Entre \$104.000 y \$123.999	45.147	38.167	49.515	58.427	62.458	66.287	6,1%	250,1%
Entre \$124.000 y \$143.999	32.124	15.744	19.474	21.382	24.432	32.823	39,7%	387,6%
Entre \$144.000 y \$163.999	32.124	15.744	19.474	21.382	24.432	32.823	34,3%	423,2%
Más de \$164.000	71.565	32.250	47.912	59.014	75.202	95.929	27,6%	922,2%
Total	397.705	400.983	408.470	416.457	421.267	427.442	1,5%	16,3%

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

Como se ilustra en el Cuadro V, las grandes empresas constructoras, haciendo referencia a aquellas que poseen 500 o más empleados, **arrojaron una tasa del 14,4% en el incremento mensual de los salarios nominales**. La dinámica positiva tomó lugar a lo largo de los diferentes tamaños de establecimientos. **Bajo una perspectiva interanual, el aumento salarial más significativo se registró en el segmento de firmas de entre 300 a 499 trabajadores (105,8%).**

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

Tamaño Empresa	Junio 2022	Julio 2022	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	108.111,5	77.849,2	84.887,9	90.660,3	97.112,9	106.030,4	9,2%	90,0%
10 a 19 Empl.	106.794,4	76.291,6	85.511,5	91.791,6	99.142,2	110.195,0	11,1%	92,9%
20 a 49 Empl.	117.852,9	83.517,8	92.763,2	98.597,1	105.764,4	117.932,9	11,5%	91,0%
50 a 79 Empl.	133.151,5	92.644,2	103.768,7	112.658,1	120.480,0	136.686,7	13,5%	100,6%
80 a 99 Empl.	139.369,1	95.511,8	104.307,5	111.231,7	125.238,6	132.775,6	6,0%	89,8%
100 a 199 Empl.	135.457,8	96.432,5	107.732,2	116.345,8	124.262,2	141.638,2	14,0%	91,4%
200 a 299 Empl.	162.406,7	115.706,6	127.298,6	130.141,4	142.928,5	165.325,6	15,7%	100,3%
300 a 499 Empl.	171.133,2	118.727,1	130.566,6	145.351,7	155.247,8	170.335,6	9,7%	105,8%
500 o Más Empl.	218.105,7	141.507,3	151.827,8	158.549,1	184.387,6	210.981,3	14,4%	96,8%
Total	138.736,4	96.827,6	107.017,0	114.558,8	125.408,4	139.224,5	11,0%	98,8%

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

El escenario territorial se vio caracterizado por una buena performance generalizada, **con tasas mensuales superiores al 10% en la mayoría de las jurisdicciones**. La provincia de Santiago del Estero por su parte, logró la tasa de crecimiento de mayor magnitud relativa, a saber, del 17,1%.

En relación con la comparativa interanual **el destaque correspondió a la provincia de Catamarca, en donde la media de las remuneraciones se ubicó un 152,8% por encima de lo verificado un año atrás**. Cabe mencionar asimismo a Jujuy (127,6%), Córdoba (122,5%), Neuquén (121,8%), Tucumán (104%), Santiago del Estero (103,3%), Salta (102,3%), el Resto de Buenos Aires (102,2%) y Tierra del Fuego (101,2%), que superaron la barrera del 100%.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Noviembre 2022 (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.	72.447	132.454,0	16,9%	1,1%	6,3%	10,1%	94,3%	69,0%
Buenos Aires	114.846	140.183,9	26,9%	0,1%	10,3%	11,7%	96,5%	67,5%
GBA	75.082	132.944,7	17,6%	-0,9%	10,4%	11,6%	93,4%	66,9%
Resto Bs. As.	39.764	153.853,0	9,3%	2,1%	10,1%	11,6%	102,2%	68,5%
Catamarca	5.345	163.087,7	1,3%	5,8%	74,3%	8,1%	152,8%	122,4%
Chaco	8.683	114.161,9	2,0%	3,5%	43,7%	10,5%	81,9%	53,7%
Chubut	8.336	198.100,8	2,0%	-1,7%	7,2%	9,1%	90,4%	64,2%
Córdoba	33.276	129.718,2	7,8%	0,9%	24,4%	10,5%	122,5%	75,0%
Corrientes	6.368	119.092,1	1,5%	3,3%	10,7%	13,3%	90,0%	66,8%
Entre Ríos	8.207	131.497,4	1,9%	0,8%	17,2%	13,9%	86,5%	58,8%
Formosa	7.541	126.182,8	1,8%	1,1%	45,5%	12,5%	86,5%	63,8%
Jujuy	5.309	153.526,5	1,2%	1,3%	21,9%	12,5%	127,6%	83,6%
La Pampa	3.546	136.740,5	0,8%	8,5%	30,8%	10,1%	90,9%	54,9%
La Rioja	2.958	130.332,9	0,7%	1,3%	60,2%	7,4%	95,4%	67,5%
Mendoza	12.746	121.226,1	3,0%	0,2%	30,5%	10,6%	94,0%	69,1%
Misiones	9.788	121.518,4	2,3%	-0,4%	25,8%	15,2%	88,0%	65,1%
Neuquén	17.840	173.559,6	4,2%	6,7%	27,2%	7,7%	121,8%	83,0%
Río Negro	7.227	149.687,7	1,7%	2,9%	-0,3%	12,2%	94,2%	66,0%
Salta	11.293	133.706,0	2,6%	1,2%	45,5%	10,5%	102,3%	69,6%
San Juan	11.200	138.915,5	2,6%	1,3%	17,9%	6,9%	90,6%	67,3%
San Luis	4.407	125.203,9	1,0%	3,7%	49,3%	7,5%	80,3%	63,0%
Santa Cruz	5.536	282.102,0	1,3%	1,3%	5,2%	13,6%	94,1%	64,2%
Santa Fe	40.233	127.346,8	9,4%	3,5%	10,7%	12,1%	98,1%	66,9%
Sgo. del Estero	10.023	137.226,1	2,3%	-1,0%	26,0%	17,1%	103,3%	68,1%
Tie. del Fuego	2.245	214.508,0	0,5%	6,0%	35,6%	11,0%	101,2%	69,1%
Tucumán	10.115	96.757,3	2,4%	2,9%	14,5%	10,3%	104,0%	68,4%
Sin Asignar	7.927	181.189,2	1,9%	4,0%	43,1%	10,3%	143,3%	102,4%
Total	427.442	139.224,5	100,0%	1,5%	16,3%	11,0%	98,8%	68,5%

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

La evolución del salario real⁴

Luego de cuatro meses consecutivos en los que el salario nominal deflactado por el Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano presentó contracciones interanuales, finalmente, **en Noviembre de 2022 este indicador de evolución del salario real arrojó una tasa ubicada en terreno positivo**, signo de mejora para el poder adquisitivo de los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción.

⁴ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

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

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

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Noviembre 2020 - 2022 (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
2020					
Noviembre	46.641,5	371,0	31,1%	35,8%	-3,4%
Diciembre	66.716,0	385,9	29,9%	36,1%	-4,6%
2021					
Enero	47.200,5	401,5	17,9%	38,5%	-14,9%
Febrero	49.048,6	415,9	18,4%	40,7%	-15,8%
Marzo	57.001,0	435,9	45,8%	42,6%	2,2%
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	62.627,1	510,4	65,2%	51,4%	9,1%
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%
2022					
Enero	69.972,5	605,0	48,2%	50,7%	-1,6%
Febrero	73.151,2	633,4	49,1%	52,3%	-2,1%
Marzo	84.138,4	676,1	59,1%	55,1%	2,6%
Abril	82.549,0	716,9	44,8%	58,0%	-8,4%
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	70,9%	78,5%	-4,3%
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	139.224,5	1.079,3	98,8%	92,4%	3,3%
% Var. Ene - Nov '18 / '17	25,0%	32,9%			-5,3%
% Var. Ene - Nov '19 / '18	48,3%	53,5%	-	-	-4,0%
% Var. Ene - Nov '20 / '19	33,4%	42,7%	-	-	-6,1%
% Var. Ene - Nov '21 / '20	49,0%	48,1%	-	-	0,1%
% Var. Ene - Nov '22 / '21	68,5%	70,0%	-	-	-0,9%

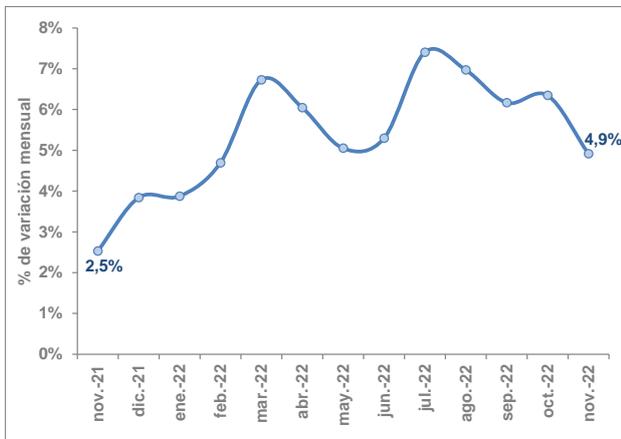
Nota: La información correspondiente a Noviembre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU-INDEC) se ubicó en el mes de Noviembre del año 2022 en los 1079,3 puntos básicos, **lo que resultó en un incremento del 4,9% mensual** (ver Gráfico XIV).

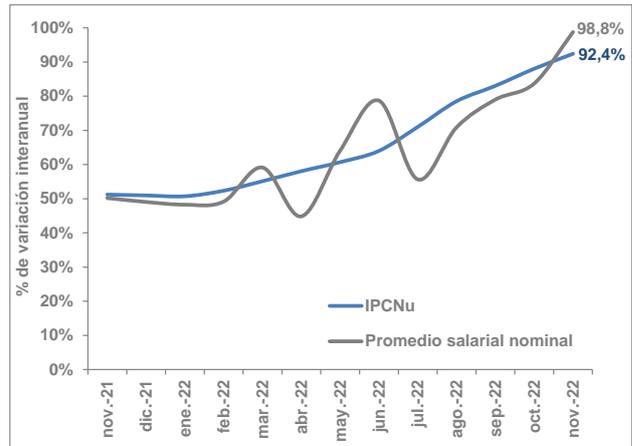
En el Gráfico XV puede apreciarse la evolución conjunta del salario nominal y del índice de precios del último año. **En el mes bajo estudio el recorrido interanual trazado por las remuneraciones (98,8%) finalmente se ubicó sobre el correspondiente al IPCNU (92,4%), lo que dio como resultado un crecimiento del salario real del orden del 3,3%.**

Gráfico XIV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Noviembre 2021 – 2022 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XV – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Noviembre 2021 – 2022 (en %)

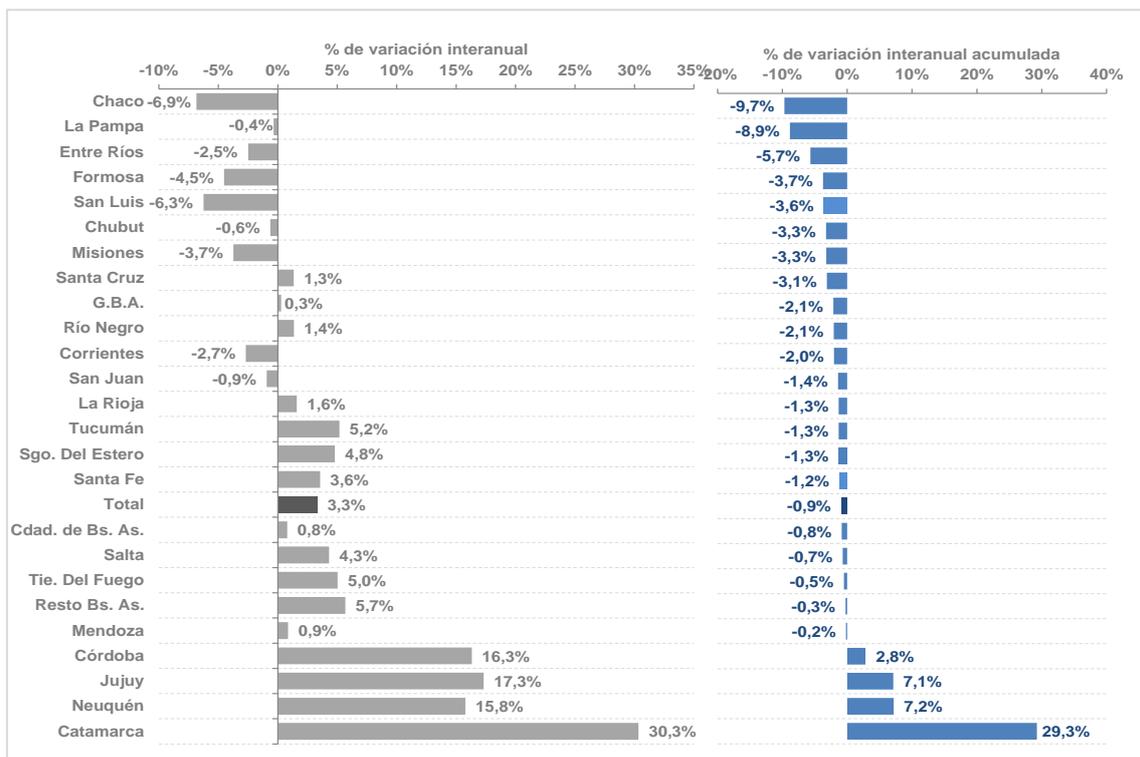


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En el mes de Noviembre fueron 16 las jurisdicciones cuyo salario real se ubicó por encima del registrado un año atrás (ocho más que las verificadas en el mes anterior). La provincia de Catamarca continúa liderando el proceso de crecimiento con una tasa del 30,3%. Al mismo tiempo, es importante mencionar a Jujuy (17,3%), Córdoba (16,3%) y Neuquén (15,8%), provincias que arrojaron magnitudes de incremento considerables.

Al realizar el análisis en términos del acumulado hasta el anteúltimo mes del año 2022, el panorama es distinto al comentado previamente y la diferencia con el escenario propio de Octubre último no reside en el ingreso de provincias al terreno positivo sino en el aumento de las tasas positivas ya observadas. Bajo este contexto, vale la pena mencionar a **Catamarca, Neuquén, Jujuy y Córdoba con expansiones del salario real acumulado interanual del 29,3%, 7,2%, 7,1% y 2,8%, respectivamente.**

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Noviembre 2022 (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.
 Noviembre 2022 (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.	132.454,0	92,8%	53,5%	0,8%	-0,8%
Buenos Aires	140.183,9				
GBA	132.944,7	92,8%	53,5%	0,3%	-2,1%
Resto Bs. As.	153.853,0	91,3%	54,4%	5,7%	-0,3%
Catamarca	163.087,7	94,0%	55,0%	30,3%	-9,7%
Chaco	114.161,9	95,3%	56,1%	-6,9%	-9,7%
Chubut	198.100,8	91,6%	53,5%	-0,6%	-3,3%
Córdoba	129.718,2	91,3%	54,4%	16,3%	2,8%
Corrientes	119.092,1	95,3%	56,1%	-2,7%	-2,0%
Entre Ríos	131.497,4	91,3%	54,4%	-2,5%	-5,7%
Formosa	126.182,8	95,3%	56,1%	-4,5%	-3,7%
Jujuy	153.526,5	94,0%	55,0%	17,3%	7,1%
La Pampa	136.740,5	91,6%	53,5%	-0,4%	-8,9%
La Rioja	130.332,9	92,3%	55,0%	1,6%	-1,3%
Mendoza	121.226,1	92,3%	55,0%	0,9%	-0,2%
Misiones	121.518,4	95,3%	56,1%	-3,7%	-3,3%
Neuquen	173.559,6	91,6%	53,5%	15,8%	7,2%
Río Negro	149.687,7	91,6%	53,5%	1,4%	-2,1%
Salta	133.706,0	94,0%	55,0%	4,3%	-0,7%
San Juan	138.915,5	92,3%	55,0%	-0,9%	-1,4%
San Luis	125.203,9	92,3%	55,0%	-6,3%	-3,6%
Santa Cruz	282.102,0	91,6%	53,5%	1,3%	-3,1%
Santa Fe	127.346,8	91,3%	54,4%	3,6%	-1,2%
Sgo. del Estero	137.226,1	94,0%	55,0%	4,8%	-1,3%
Tie. del Fuego	214.508,0	91,6%	53,5%	5,0%	-0,5%
Tucumán	96.757,3	94,0%	55,0%	5,2%	-1,3%
Sin Asignar	181.189,2	92,4%	54,1%	-	-
Total	139.224,5	92,4%	54,1%	3,3%	-0,9%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁵

En el mes de Octubre la superficie permitida para construcción a nivel nacional mantuvo el signo negativo observado en los últimos meses. Así, se completan tres períodos consecutivos con tasas interanuales ubicadas en terreno negativo. **En el mes bajo estudio se permitieron 1.132.194 M2, lo que supuso una caída del 32,5% en relación con lo registrado en igual mes del 2021.** Esta dinámica profundizó el retroceso de -21,9% observado en el mes precedente y que constituye, de hecho, el peor desempeño para este indicador para 2022 (Ver cuadro I).

El escenario fue similar para la cantidad de permisos otorgados, acusando nuevamente una disminución en términos interanuales toda vez que **los 4.826 permisos registrados constituyeron un 4,1% menos que los correspondientes a igual mes de 2021.** Cabe destacar que esta caída representó una intensidad menor que la verificada en el volumen total de superficie.

Así, aún con signo negativo, en Octubre se mantuvo la tendencia registrada a lo largo del año, caracterizada por **proyectos de menor tamaño relativo a los permitidos a lo largo de 2021.** En este sentido, si se considera el balance del acumulado hasta el décimo mes de 2022 **la comparativa interanual arroja una disminución del 5,3 % y un incremento del 8% para la superficie y la cantidad de permisos, respectivamente** (Ver cuadro I).

Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 60 Municipios y 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Octubre 2021 – 2022 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios			Permisos Construcción 176 Municipios					
	Superficie (M2)	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Superficie			Permisos otorgados		
				M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2021									
Octubre	1.026.404	94,2%	86,8%	1.676.241	-	-	5.030	-	-
Noviembre	967.377	69,8%	84,8%	1.643.055	-	-	5.291	-	-
Diciembre	1.004.940	47,1%	80,2%	1.583.533	-	-	5.458	-	-
2022									
Enero	-	-	-	931.196	-20,9%	-20,9%	4.038	10,7%	10,7%
Febrero	-	-	-	1.251.105	20,1%	-1,7%	4.014	11,5%	11,1%
Marzo	-	-	-	1.321.945	7,0%	1,4%	4.964	10,8%	11,0%
Abril	-	-	-	1.389.595	0,6%	1,2%	4.720	11,0%	11,0%
Mayo	-	-	-	1.243.274	9,4%	2,7%	4.989	37,7%	15,9%
Junio	-	-	-	1.233.971	4,1%	3,0%	4.689	10,3%	14,9%
Julio	-	-	-	1.385.101	14,5%	4,6%	5.002	8,7%	14,4%
Agosto	-	-	-	1.295.129	-12,5%	2,1%	5.296	1,2%	12,2%
Septiembre	-	-	-	1.249.290	-21,9%	-1,3%	5.196	-5,3%	8,9%
Octubre	-	-	-	1.132.194	-32,5%	-5,3%	4.826	-4,1%	8,0%
Acumulado Ene - Oct '16	5.847.501								
Acumulado Ene - Oct '17	6.566.748	12,3%							
Acumulado Ene - Oct '18	6.103.320	-7,1%							
Acumulado Ene - Oct '19	6.476.010	6,1%							
Acumulado Ene - Oct '20	3.851.239	-40,5%							
Acumulado Ene - Oct '21	7.153.274	85,7%		13.124.341			44.200		
Acumulado Ene - Oct '22				12.432.800	-5,3%		47.735	8,0%	

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁵ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

Como se comentara en ediciones anteriores del presente Informe, existen limitaciones a la hora de analizar los niveles actuales en perspectiva histórica ya que a partir del Informe Técnico de los Indicadores de Coyuntura de la actividad de la construcción Vol. 6 N° 4 publicado por el INDEC (07/04/22) se 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 176⁶. Esta nueva serie posee valores estimados a partir de Enero de 2021 por lo que ya se cuenta con diez períodos de comparativa interanual.

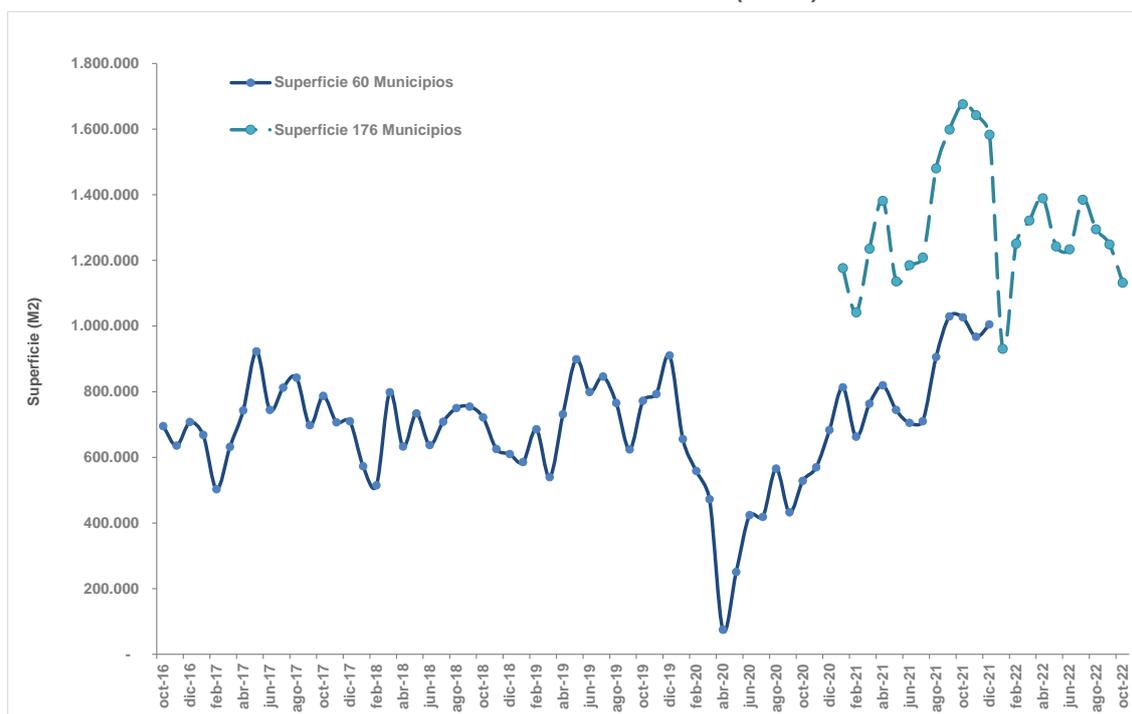
No obstante, ante la discontinuidad en la publicación de la estimación correspondiente a la nómina de 60 municipios o de una serie que permita realizar un empalme, se carece de la posibilidad de realizar comparativas entre el escenario actual y momentos anteriores a Enero 2021. Los valores de ambas series de permisos de edificación se detallan en el Cuadro I y en la presente sección se las analizará comparativamente, junto a la información relativa al décimo mes de 2022 en relación a igual mes del 2021 en lo que hace a los niveles agregados, al tiempo que para el análisis por jurisdicción, se utilizan los datos correspondientes a la serie de 176 Municipios.

La evolución de los niveles de ambas series para 2021, único período para el cual se disponen de dichas estimaciones muestra que la nueva serie, que incorpora 116 nuevos municipios, representó la adición de algo más de 6 millones de M2 de superficie para el año en la consideración del indicador de actividad. Así, la superficie estimada para la nómina de 60 municipios en 2021 fue de 10.151.995 M2, la correspondiente a los 176 municipios fue de 16.350.929 M2, esto es un 61% superior. Como se ilustra en el Gráfico I, la brecha entre ambas series resulta heterogénea a lo largo del año, lo que es esperable dada la naturaleza del indicador y dificulta la posibilidad de realizar inferencias entre ambas.

Los Gráficos II y III ilustran la evolución de ambas series de manera conjunta. El acumulado hasta el décimo mes del año 2022 corresponde a la nueva serie, comparable en nivel y variación a la de igual período del año anterior. Así, **en el acumulado hasta Octubre, el volumen de nuevos proyectos autorizados alcanzó los 12.432.800 M2 marcando, como fue mencionado, un descenso del 5,3% en relación con los mismos meses del 2021.**

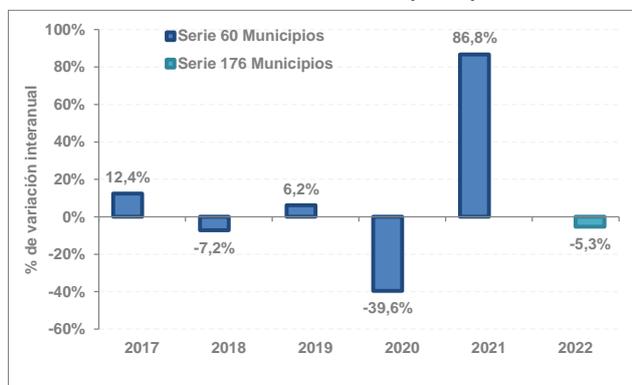
⁶ La nueva nómina de 176 municipios incluye: 9 de Julio (San Juan), Aguilares, Almirante Brown, Alta Gracia, Apóstoles, Armstrong, Arroyito, Arroyo Seco, Avellaneda (Pcia. de Buenos Aires), Avellaneda (Santa Fe), Bahía Blanca, Banda del Río Salí, Bella Vista, Berazategui, Caleta Olivia, Calingasta, Cañada de Gómez, Capitán Bermúdez, Casilda, Centenario, Ceres, Chilecito, Chimbabue, Cipolletti, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Clorinda, Colonia Caroya, Comodoro Rivadavia, Concepción, Concepción del Uruguay, Concordia, Corrientes, Cosquín, Crespo, Curuzú Cuatiá, Cutral Co, El Trébol, Eldorado, Escobar, Esperanza, Esquel, Esteban Echeverría, Florencia, Florencio Varela, Formosa, Fray Luis Beltrán, Frontera, General Güemes, General Pueyrredón, General Roca, Godoy Cruz, Goya, General Alvear, General Pico, Granadero Baigorria, Gualeguay, Gualeguaychú, Guaymallén, Ituzaingó, Jesús María, José C. Paz, La Banda, La Matanza, La Plata, La Rioja, Laboulaye, Laguna Paiva, Lanús, Las Heras, Las Parejas, Las Rosas, Las Toscas, Leandro N. Alem, Leones, Libertador General San Martín, Lomas de Zamora, Luján de Cuyo, Lules, Maipú, Malabrigo, Malvinas Argentinas, Marcos Juárez, Mendoza, Metán, Monteros, Morón, Neuquén, Oberá, Palpalá, Paraná, Paso de la Patria, Paso de los Libres, Pérez, Perico, Plaza Huincul, Plottier, Pocito, Posadas, Presidente Perón, Puerto General San Martín, Puerto Deseado, Puerto Iguazú, Puerto Madryn, Quilmes, Rafaela, Rawson (Chubut), Rawson (San Juan), Reconquista, Recreo, Resistencia, Rincón de los Sauces, Río Ceballos, Río Cuarto, Río Gallegos, Río Grande, Río Tercero, Rivadavia (San Juan), Rosario, Salta, San Carlos Centro, San Carlos de Bariloche, San Fernando, San Fernando del Valle de Catamarca, San Francisco, San Genaro, San Isidro, San Jorge, San José del Rincón, San Juan, San Justo, San Lorenzo, San Luis, San Martín, San Martín de los Andes, San Miguel, San Miguel de Tucumán, San Pedro de Jujuy, San Rafael, San Ramón de la Nueva Orán, San Salvador de Jujuy, San Vicente, Santa Fe, Santa Lucía, Santa Rosa, Santiago del Estero, Santo Tomé, Sarmiento, Suardi, Sunchoales, Tafí Viejo, Tartagal, Tigre, Trelew, Tunuyán, Ullum, Unquillo, Ushuaia, Valle Viejo, Venado Tuerto, Vicente López, Victoria, Viedma, Villa Allende, Villa Cañas, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa Dolores, Villa Gobernador Gálvez, Villa María, Villa Mercedes, Villa Ocampo, Villa Regina, Villaguay, Yerba Buena, Zapala y Zonda.

Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual. Octubre 2016 – 2022 (en M2)



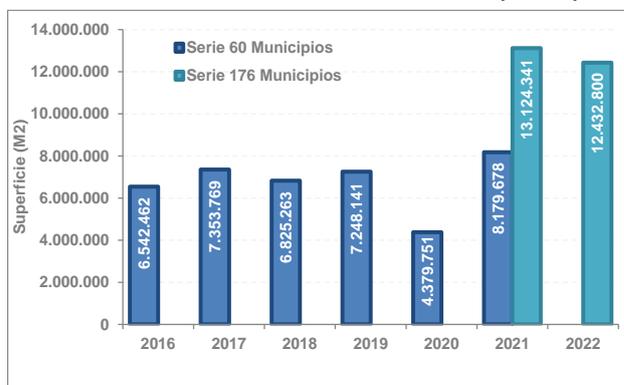
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico II – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Octubre 2017 / 2022 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permitida para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado Octubre 2016 / 2022 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

A nivel territorial el panorama mantiene una marcada heterogeneidad, con cuatro regiones cuyas tasas de variación interanual acumulada hasta el mes de Septiembre de 2022 se ubicaron en terreno positivo y dos en las que se registró una superficie inferior a la verificada en el mismo periodo del año anterior.

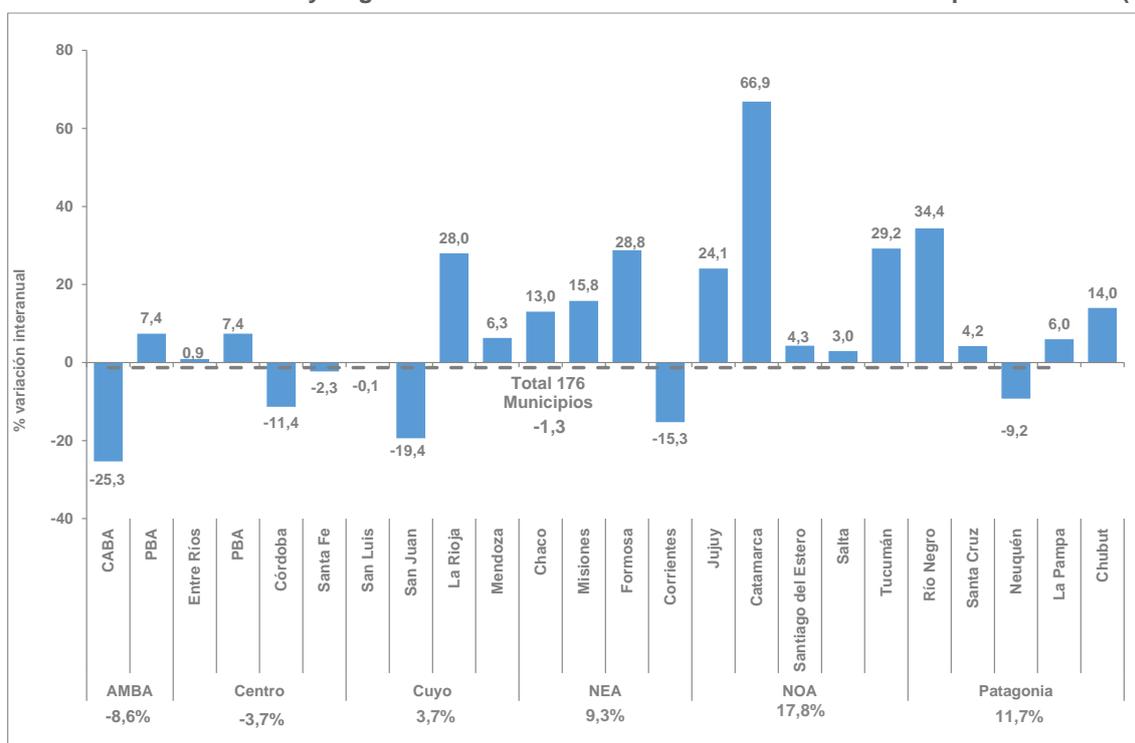
Las regiones del Noroeste Argentino y la Patagonia continuaron traccionando el crecimiento a nivel nacional, siendo las únicas que superaron la barrera del 10% (17,8% y 11,7%, respectivamente). Dentro de la primera se destacó la provincia de Catamarca cuyo incremento interanual acumulado se ubicó en 66,9%, constituyendo así la mayor tasa registrada en el mes bajo estudio. Le siguió en relevancia el Noreste Argentino con un aumento del 9,3%, lo que significó un ritmo de 1,9 puntos porcentuales superior al verificado en el mes precedente. La Región de Cuyo arrojó la tasa de expansión de menor magnitud ubicándose en 3,7% (2,1 puntos porcentuales superior a lo verificado en Agosto último).

En lo que hace a las regiones que ostentaron contracciones interanuales acumuladas, se encontraron el Centro (-3,7%) y finalmente el Área Metropolitana (-8,6%). Sobre este último punto cabe aclarar que la contracción se debió en su totalidad a lo sucedido en la Ciudad Autónoma, que presentó una tasa de variación del -25,3%, posicionándose, así como la caída de mayor profundidad. Por su parte la Provincia de Buenos Aires obtuvo una performance positiva, con un incremento del 7,4%.

Dentro del grupo de provincias con evolución positiva se destacaron, además de las ya mencionadas, Río Negro (34,4%), Tucumán (29,2%), Formosa (28,8%), La Rioja (28%) y Jujuy (24,1%), entre otras. En el extremo opuesto, las provincias que siguen a la Capital en términos de la peor performance relativa fueron San Juan (-19,4%), Corrientes (-15,3%) y Córdoba (-11,4%).

Por otro lado, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, 79 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el acumulado. Entre ellos se destacaron Apóstoles (5160,2%), Taquí Viejo (2401,1%), Fray Luis Beltrán (1543,4%), San Fernando (1477,6%) y Maipú (1198,9%). Por su parte, las contracciones de mayor profundidad tuvieron lugar en Neuquén (89,1%), Banda del Río Salí (88%), Villa Dolores (85,2%), Almirante Brown (84,9%) y Villa Gobernador Gálvez (82,1%).

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado Enero - Septiembre 2022 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

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

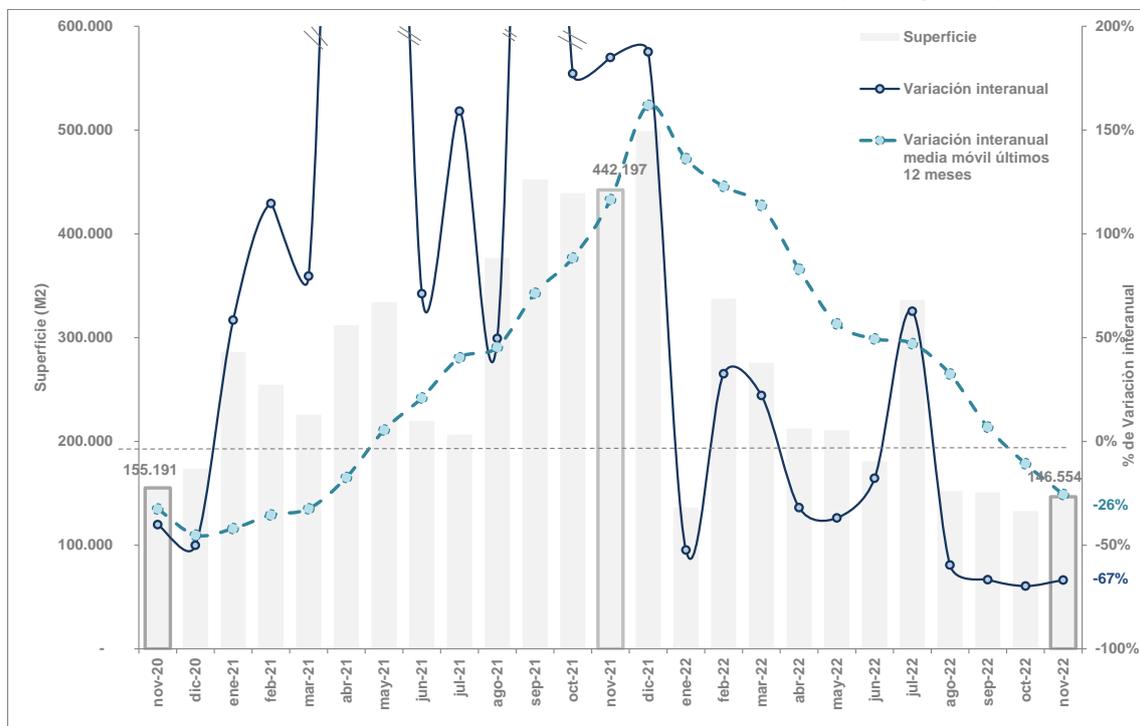
Sobre la continuidad de los proyectos enmarcados en el ProCreAr a través de la línea Casa Propia (ProCreAr II), el programa tenía como objetivo proveer 264.000 soluciones habitacionales (viviendas nuevas, refacciones y ampliaciones) en el período 2021/2023. Según información del Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat **se entregaron en todo el país a Enero de 2023, un total de 77.685 viviendas**, siendo las provincias más beneficiadas Buenos Aires (13.765), San Juan (5.800), Córdoba (4.573), Misiones (4.502), Mendoza (4.357), Santa Fe (4.215), CABA (3.971) y Salta (3.282). En tanto que **las viviendas en ejecución en todo el país a esa misma fecha alcanzan a 146.946**, donde los distritos con mayor número de desarrollos son Provincia de Buenos Aires (35.199), Córdoba (10.212), Santiago del Estero (7.990), Chaco (7.660), Entre Ríos (7.168), Tucumán (5.816), Misiones (5.700), Neuquén (4.797), Salta (4.780) y Formosa (4.609).

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

Tal como se ha comentado en ediciones pasadas del presente Informe, **desde el mes de Julio del año 2022 el otorgamiento de permisos para la construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ha reducido fuertemente**. Sin embargo, cabe aclarar que este hecho tomó lugar luego de que a finales de 2021 la cantidad de metros alcanzada había constituido récords históricos, coincidentes con el pico de la recuperación posterior al levantamiento de las restricciones impuestas por la emergencia de la pandemia. **En Noviembre se registró una virtual mejora en términos mensuales**, aunque no fue suficiente para evitar la evolución negativa al contrastar con igual mes del año precedente.

Fueron 146.554 los metros cuadrados permitidos en la Ciudad durante el mes bajo estudio, marcando así un incremento del 10,2% respecto a Octubre último y acusando una caída en términos interanuales del 67%. En este contexto, la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida, continua en terreno negativo y mantiene un sendero de aceleración que ha llevado la tasa de caída a ubicarse en un -26% (ver Gráfico V).

Gráfico V - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2020 – 2022 (en M2 y en %)



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

⁷ A partir de 2020, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. Adicionalmente, discontinuó esta serie en Octubre 2020, volviéndose a publicar luego los datos correspondientes a Junio y Julio 2021. En esa sección se realiza un empalme de la serie publicada por el INDEC con desagregación geográfica, que contiene el dato para la Ciudad Autónoma, y la información brindada por la DGEyC.

Cuadro II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2021 – 2022 (en M2 y en %)

Periodo	Superficie Total	
	M2	% Var. Año anterior
2021		
Noviembre	442.197	184,9%
Diciembre	499.166	187,6%
2022		
Enero	136.303	-52,4%
Febrero	337.391	32,6%
Marzo	275.642	22,1%
Abril	212.359	-31,9%
Mayo	210.737	-36,9%
Junio	180.690	-17,8%
Julio	335.930	62,7%
Agosto	152.042	-59,6%
Septiembre	150.867	-66,6%
Octubre	132.986	-69,7%
Noviembre	146.554	-66,9%
Acumulado Ene - Nov '06	2.704.787	38,1%
Acumulado Ene - Nov '07	2.564.791	-5,2%
Acumulado Ene - Nov '08	2.579.216	0,6%
Acumulado Ene - Nov '09	1.658.356	-35,7%
Acumulado Ene - Nov '10	1.162.910	-29,9%
Acumulado Ene - Nov '11	2.389.332	105,5%
Acumulado Ene - Nov '12	1.641.524	-31,3%
Acumulado Ene - Nov '13	640.352	-61,0%
Acumulado Ene - Nov '14	773.685	20,8%
Acumulado Ene - Nov '15	747.024	-3,4%
Acumulado Ene - Nov '16	1.156.898	54,9%
Acumulado Ene - Nov '17	1.745.824	50,9%
Acumulado Ene - Nov '18	1.384.315	-20,7%
Acumulado Ene - Nov '19	2.468.552	78,3%
Acumulado Ene - Nov '20	1.371.889	-44,4%
Acumulado Ene - Nov '21	3.549.349	158,7%
Acumulado Ene - Nov '22	2.271.502	-36,0%

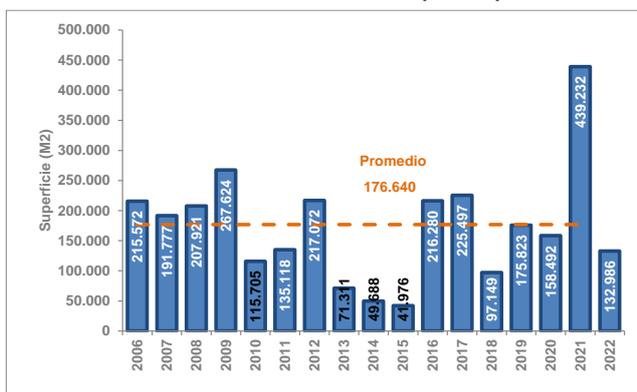
Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC

Al igual que lo registrado en el mes anterior, **Noviembre resultó uno de los más bajos de la serie histórica, y se posicionó asimismo por debajo de la media correspondiente a iguales meses del periodo 2006 – 2021**, como muestra el Gráfico VI (-24,7%). Sin embargo, al analizar el acumulado en lo que va del año, se puede observar que la actividad de nuevos desarrollos inmobiliarios en la Ciudad atraviesa una coyuntura destacable.

Como se ilustra en el Gráfico VII, **el acumulado hasta el onceavo mes del año 2022 supera en un 27,3% la media correspondiente a la última década, aun cuando representa una merma del 36% respecto al 2021, un año excepcional en la superficie otorgada para construcción.**

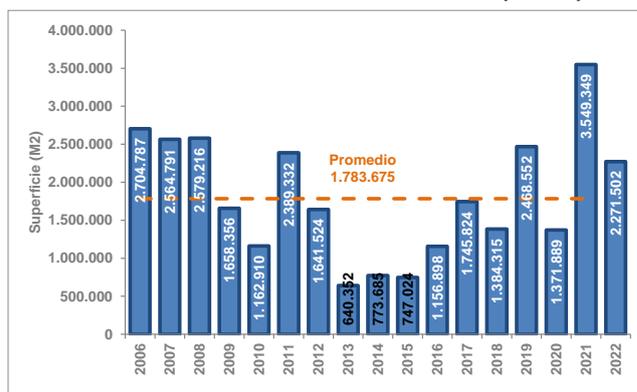
Esto da cuenta de que la actividad de nuevos desarrollos inmobiliarios en la Ciudad continúa atravesando una coyuntura destacable **arrojando valores similares a los observados en los años 2006, 2007, 2008, 2011 y 2019** (haciendo referencia al acumulado del periodo ya mencionado).

Gráfico VI – Superficie permitada para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2006 – 2022 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico VII – Superficie permitada para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Noviembre 2006 a 2022 (en M2)

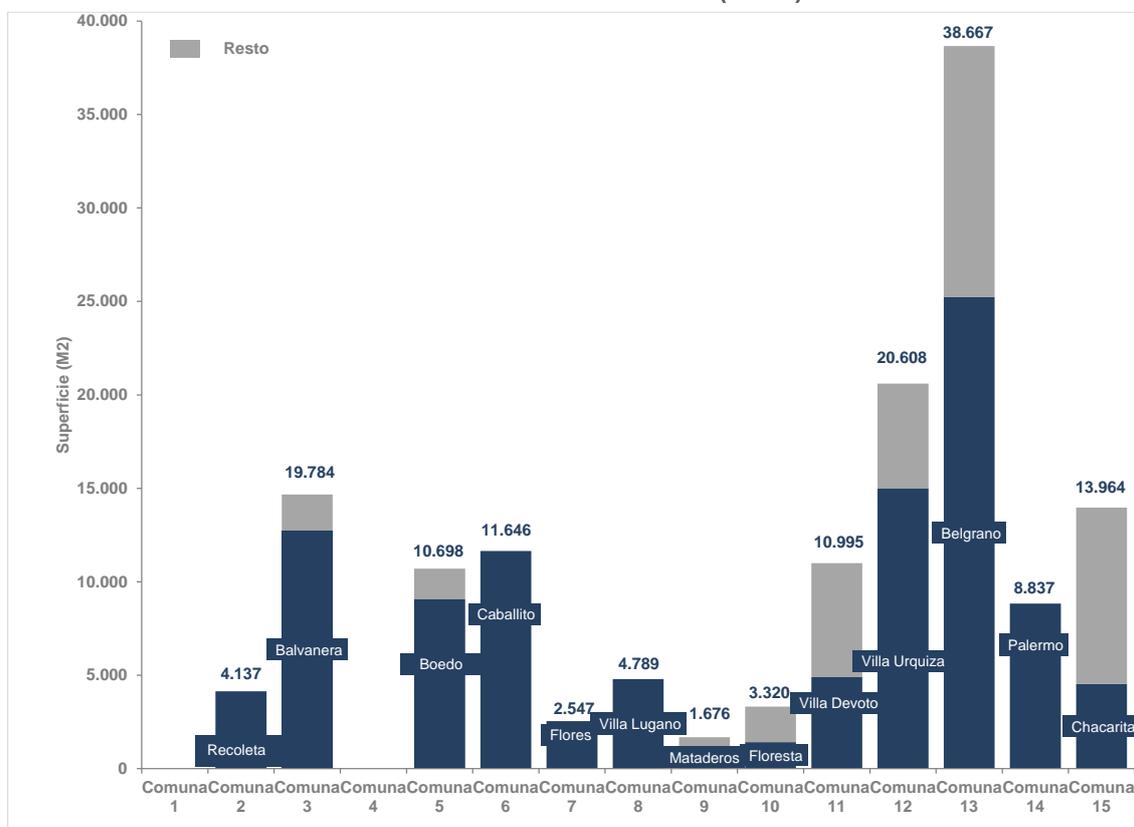


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Esta performance a nivel agregado es el resultado de un comportamiento heterogéneo cuando es analizado a nivel de Comunas y Barrios. Durante el mes de Noviembre **la Comuna 13 lideró la cantidad de metros cuadrados involucrados en los permisos otorgados con un total de superficie que ascendió a los 38.667 M2**. Cabe aclarar que el barrio de Belgrano presentó la mayor contribución con 25.242 M2. El resto de la Comuna 13 se encuentra integrada por Colegiales (10.901 M2) y Núñez (2.524 M2).

En el extremo opuesto se encontró la Comuna 9 con 1.676 M2 de superficie para nuevos desarrollos durante el mes bajo análisis, cuya escasa superficie fue aportada casi en partes iguales por los barrios de Mataderos (894 M2) y Liniers (782 M2). Es importante mencionar que los datos correspondientes a las Comunas 1 y 4 no presentaron volumen de metros cuadrados.

Gráfico VIII - Superficie para Construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual. Noviembre 2022 (en M2)



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

La compraventa de inmuebles

La evolución de la Actividad de Compraventa en las principales plazas inmobiliarias exhibió un panorama de crecimiento aunque con ritmos diferentes, algo similar a lo observado en Octubre. Así, **mientras que la Ciudad Autónoma continúa ostentando tasas de expansión de dos dígitos y con una tendencia de aceleración, la Provincia homónima da cuenta de incrementos más moderados y en desaceleración.**

En lo que refiere a las operaciones respaldadas con hipotecas bancarias, el escenario también se mantuvo estable y ambas jurisdicciones presentaron una proporción sobre el total en línea con lo observado el mes precedente.

Finalmente, **el total del volumen crediticio prosiguió su dinámica alcista en términos absolutos durante Noviembre, aunque si se lo compara con lo ocurrido un año atrás la tasa de variación resultante no representa un crecimiento notable**, como lo es para el crédito otorgado para la adquisición de vivienda.

Cuadro III - Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2021 - 2022 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires			Ciudad Autónoma de Buenos Aires		
	Cantidad de Escrituras	% de Variación		Cantidad de Escrituras	% de Variación	
		Mensual	Interanual		Mensual	Interanual
2021						
Noviembre	8.701	17,2%	18,4%	2.844	10,5%	13,2%
Diciembre	12.821	47,4%	2,1%	3.382	18,9%	10,3%
2022						
Enero	3.771	-70,6%	-1,8%	1.385	-59,0%	-14,5%
Febrero	4.242	12,5%	-6,2%	1.558	12,5%	3,9%
Marzo	6.494	53,1%	-12,6%	2.361	51,5%	-4,4%
Abril	7.280	12,1%	4,5%	2.566	8,7%	10,7%
Mayo	7.848	7,8%	24,8%	2.866	11,7%	50,8%
Junio	7.894	0,6%	7,8%	3.005	4,8%	23,2%
Julio	8.413	6,6%	8,5%	3.138	4,4%	27,7%
Agosto	8.676	3,1%	19,8%	3.117	-0,7%	23,8%
Septiembre	8.875	2,3%	12,9%	3.161	1,4%	12,4%
Octubre	8.057	-9,2%	8,6%	2.974	-5,9%	15,5%
Noviembre	9.299	15,4%	6,9%	3.369	13,3%	18,5%
Acumulado Ene - Nov '05	112.575	-	-	63.879	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	121.213	-	7,7%	62.651	-	-1,9%
Acumulado Ene - Nov '07	118.985	-	-1,8%	65.178	-	4,0%
Acumulado Ene - Nov '08	130.388	-	9,6%	61.587	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '09	91.387	-	-29,9%	44.858	-	-27,2%
Acumulado Ene - Nov '10	104.229	-	14,1%	55.022	-	22,7%
Acumulado Ene - Nov '11	116.533	-	11,8%	57.713	-	4,9%
Acumulado Ene - Nov '12	101.090	-	-13,3%	42.155	-	-27,0%
Acumulado Ene - Nov '13	89.350	-	-11,6%	31.530	-	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '14	82.348	-	-7,8%	29.806	-	-5,5%
Acumulado Ene - Nov '15	87.684	-	6,5%	32.993	-	10,7%
Acumulado Ene - Nov '16	86.428	-	-1,4%	38.774	-	17,5%
Acumulado Ene - Nov '17	107.824	-	24,8%	55.568	-	43,3%
Acumulado Ene - Nov '18	104.743	-	-2,9%	51.081	-	-8,1%
Acumulado Ene - Nov '19	70.754	-	-32,4%	30.146	-	-41,0%
Acumulado Ene - Nov '20	43.370	-	-38,7%	15.699	-	-47,9%
Acumulado Ene - Nov '21	75.349	-	73,7%	25.450	-	62,1%
Acumulado Ene - Nov '22	80.849	-	7,3%	29.500	-	15,9%

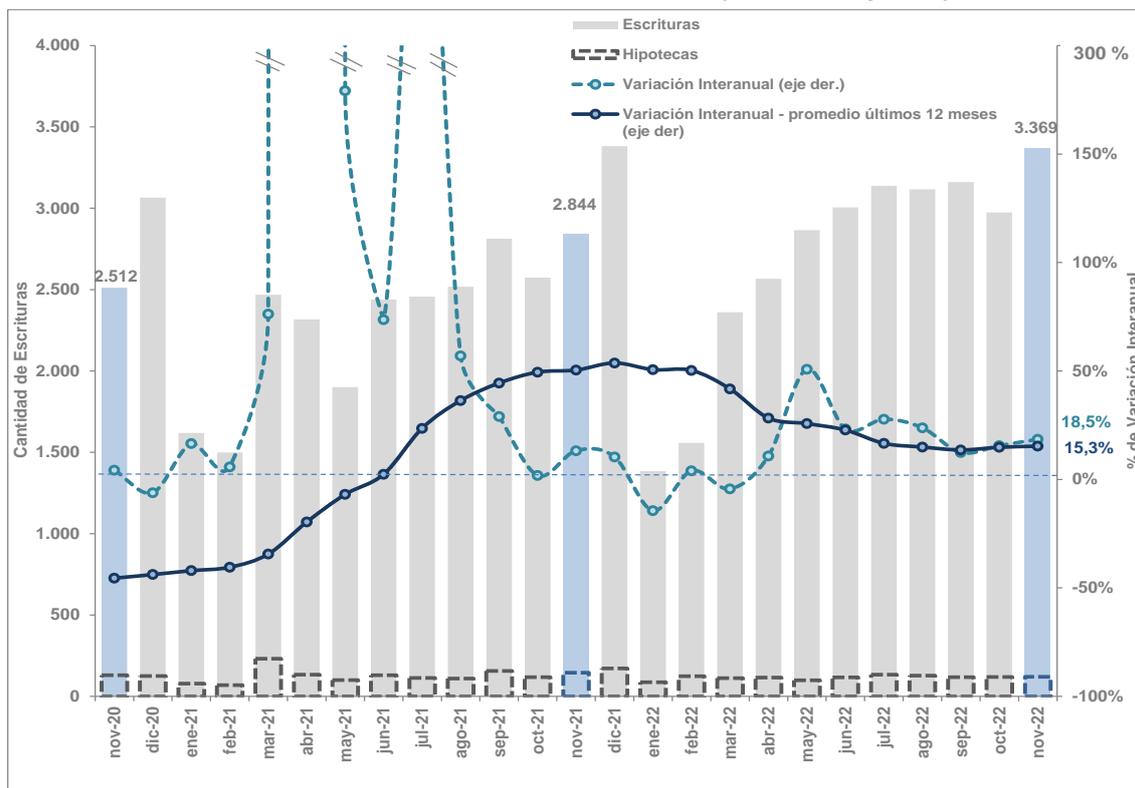
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 3.369 Escrituras durante el mes de **Noviembre**. Esta cantidad supone el registro más alto en lo que va del año 2022. Bajo este contexto, se verificó un **incremento mensual del 13,3% y del 18,5% cuando la comparativa se realiza en términos interanuales**, imprimiendo así una virtual aceleración en el ritmo de crecimiento.

En lo que hace a la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio de los últimos doce meses en lo que respecta a la cantidad de Escrituras celebradas, se registró un crecimiento del 15,3% manteniéndose en línea con lo observado en Octubre último (ver Gráfico IX).

La participación de las escrituras realizadas con hipotecas ascendió hasta ubicarse en **4,4%** (esto es 0,4 puntos porcentuales superior a lo registrado en el mes precedente), con un total de 148 operaciones.

Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2020 – 2022 (en cantidad y en %)

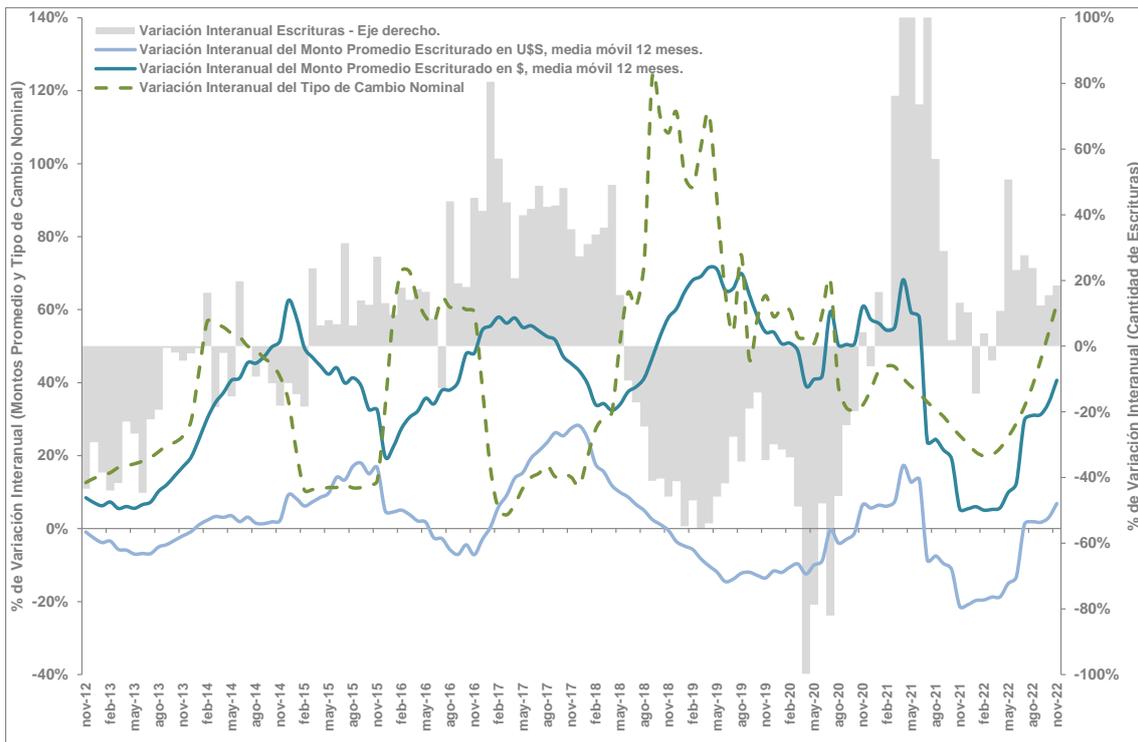


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de **\$13.444.928** en el mes bajo estudio, lo que arrojó una **tasa de crecimiento interanual del 15,9%**. Convertido al tipo de cambio promedio oficial brinda un valor medio de **USD 82.933**, monto que dio cuenta de una caída del 28,3% respecto a igual mes del 2021. Al considerar el tipo de cambio paralelo⁸, la **contracción alcanza una profundidad del 23,5% a través de un monto medio por escritura de USD 45.158,5**. 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 X junto con la cotización oficial del dólar estadounidense, las que caracterizan el escenario actual con aumento del volumen de operaciones y caída de los precios medios en moneda extranjera.

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

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Noviembre 2012 – 2022 (en %)



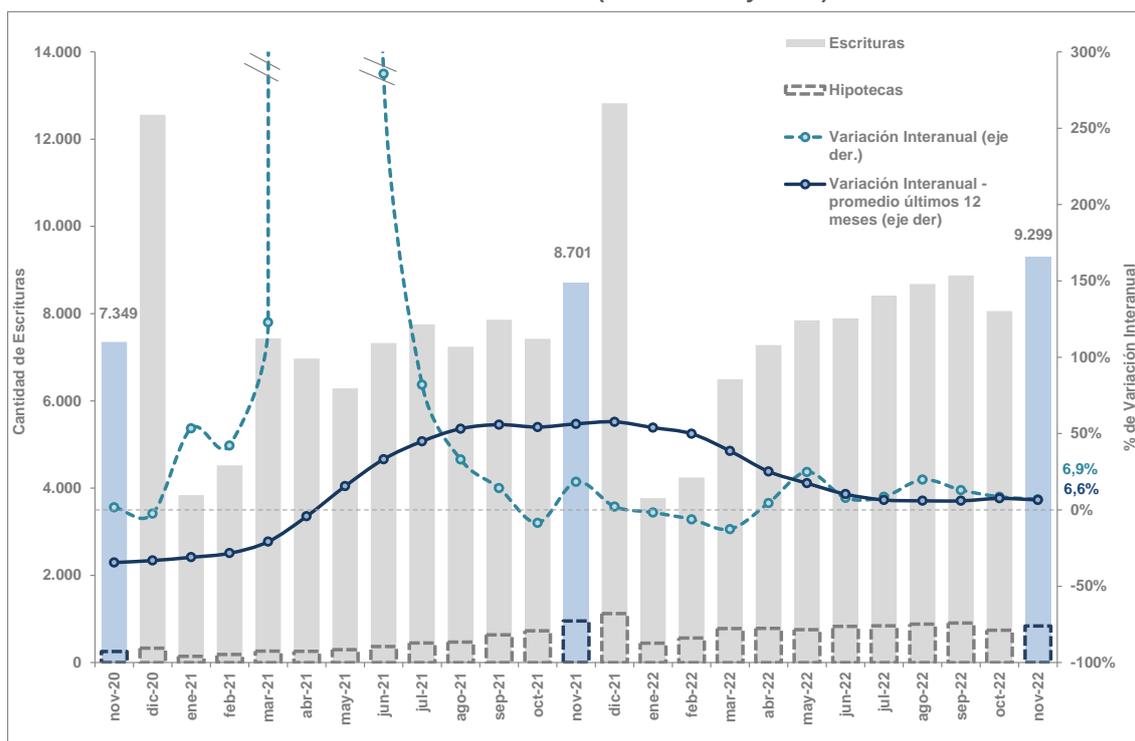
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En cuanto a lo registrado en la Provincia de Buenos Aires, se verificaron **9,299 Escrituras celebradas, cantidad que se ubicó un 6,9% por encima de la de Noviembre de 2021**, acentuando así la desaceleración en el ritmo de crecimiento. Sin embargo, **el nivel alcanzado se posicionó como el más alto del año 2022**, lo que resultó en una tasa de incremento mensual nuevamente ubicada en terreno positivo (Ver Cuadro III).

Si bien la evolución de las hipotecas retomó el sendero expansivo mensual, la participación en el total se mantuvo similar a lo registrado en el mes anterior. En Noviembre **las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 838**, nivel que dio cuenta de un aumento del 13,1% respecto a Octubre último. En tanto, **cuando se contrasta con la situación vigente un año atrás, se observa una caída del 12%** (ver Gráfico XI).

Así mismo, es posible observar en el mismo gráfico la tendencia de mediano plazo en las Escrituras (medida a partir de la variación acumulada en doce meses), que se ubicó en el 6,6%, unos 0,9 puntos porcentuales por debajo de lo ocurrido en el mes precedente.

Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2020 – 2022 (en cantidad y en %)

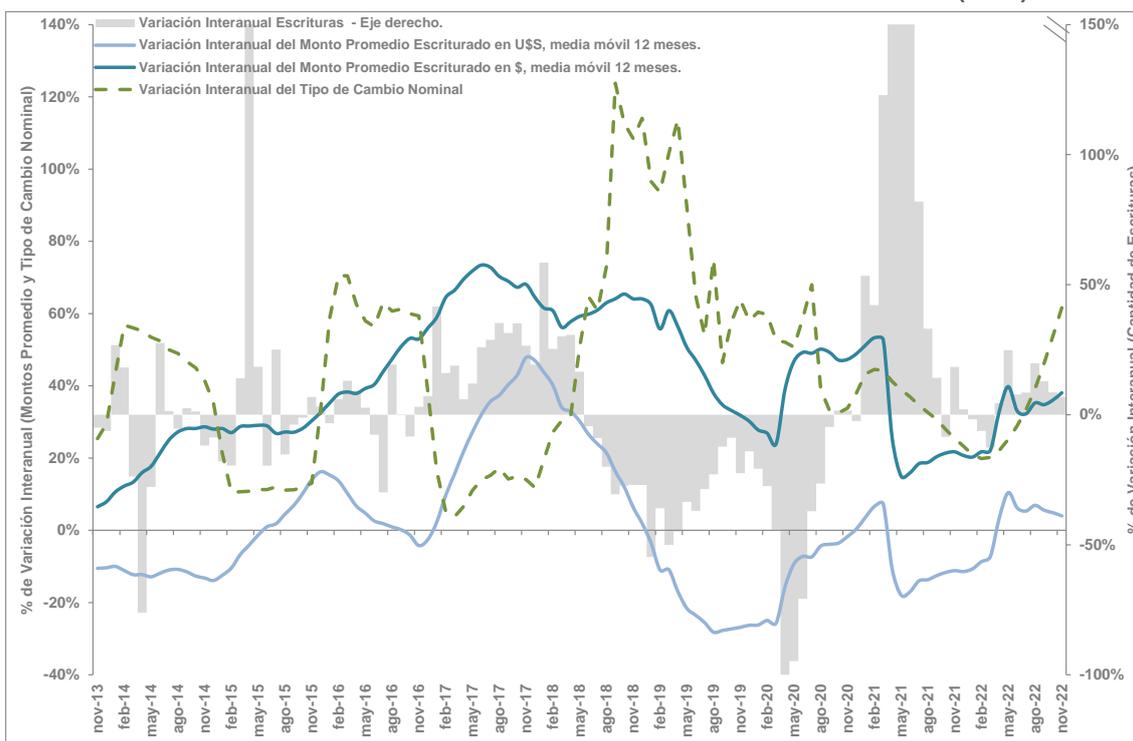


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En Noviembre, el promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de **\$7.400.280**, es decir, **USD 45.647** traducido al tipo de cambio promedio oficial. Estos valores dan cuenta de un crecimiento mensual del 9,5% y 3%, respectivamente. Asimismo, si se considera la cotización paralela⁹, el monto promedio se convierte en **USD 24.856**, lo que arrojó una expansión del 4,4% en relación con lo registrado el mes precedente. Los contrastes interanuales imprimieron tasas del 58,6%, -1,9% y 4,7% según el orden comentado anteriormente. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden verse en el Gráfico XII.

⁹ Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (<https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html>)

Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Noviembre 2013 – 2022 (en %)

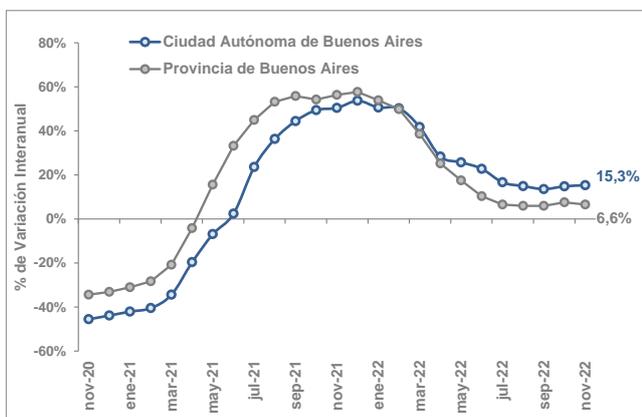


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La actual coyuntura marca cierta brecha en la dinámica de la actividad de compraventa en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires, aunque se percibe una sincronía en sus movimientos. Luego de mostrar las tendencias de mediano plazo de las operaciones en ambas plazas un comportamiento muy similar, resumidas a partir del promedio de 12 meses de la tasa de variación interanual de la cantidad de Escrituras celebradas, en el mes de Noviembre se observó en el caso de la Provincia un incremento del 6,6% en tanto que en la Ciudad Autónoma alcanzó el 15,3% (Ver gráfico XIII).

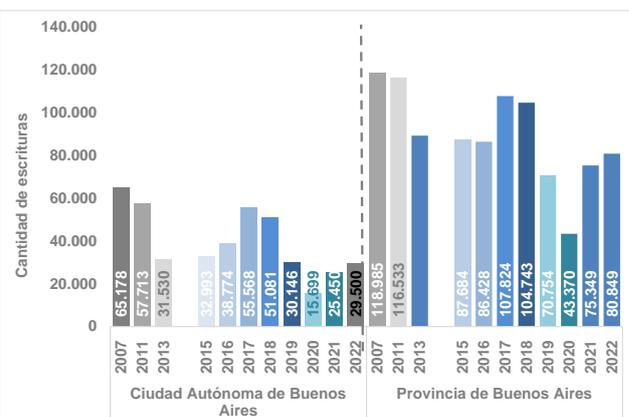
Al contrastar lo acumulado hasta el mes bajo análisis del año corriente **con igual periodo de 2019**, los comportamientos de los dos principales distritos del país difieren en el signo en cuanto a la variación obtenida. **Mientras que la Provincia de Buenos Aires presenta un crecimiento del 14,3%, la Ciudad Autónoma muestra una tasa ubicada en terreno negativo que es del -2,1%** (ver Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Noviembre 2020 – 2022 (en %)



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

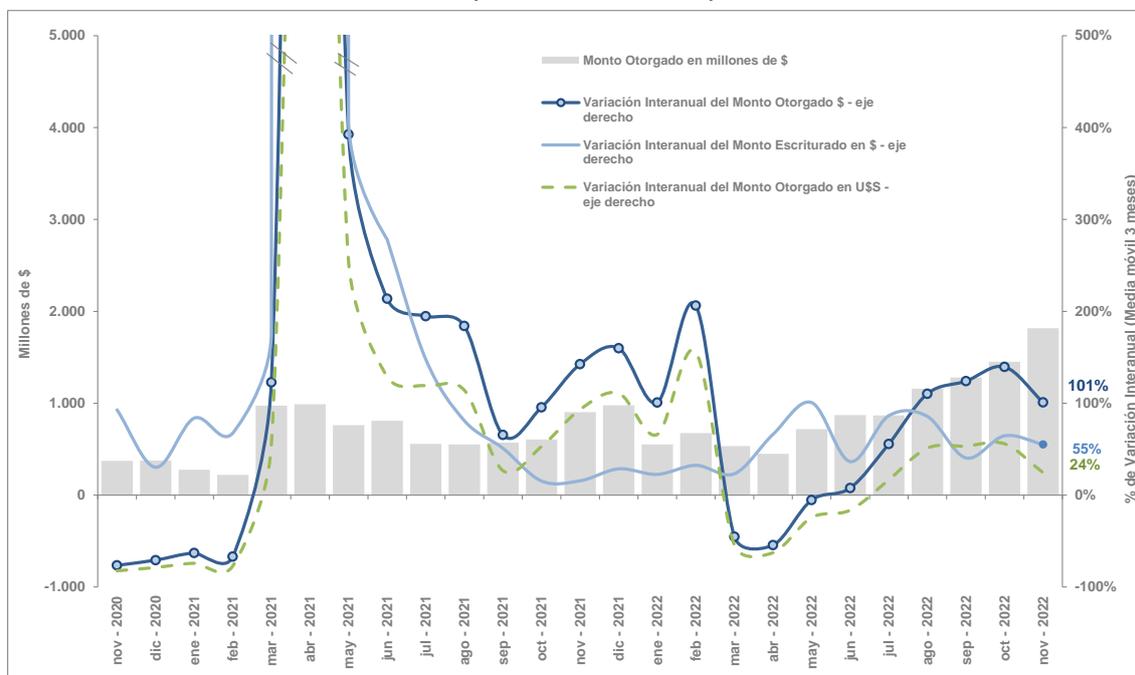
Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado anual. Noviembre de años seleccionados 2007-2011-2013 2015/2022 (en cantidad)



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

Durante el mes de Noviembre el otorgamiento de préstamos en todo el país con respaldo hipotecario a los individuos alcanzó los \$2.449 millones, nivel que supuso un incremento mensual del 19,8%. Esta tasa representa un dato positivo al contrastar con la registrada el mes precedente, la que no había superado el 1%. En términos interanuales el crecimiento se ubicó en un 20,6% (ver Gráfico XV).

Gráfico XV – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación interanual en pesos y Variación interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación interanual). Noviembre 2020 – 2022



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

Del total de crédito otorgado, se estima que \$1.816 millones fueron destinados a la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 101% en relación a Noviembre de 2021. Paralelamente, la proporción que representa del total se ubicó en 74,1%, lo que corresponde a 3,1 puntos porcentuales por sobre lo registrado en el mes precedente. Por otro lado, al convertir los volúmenes mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo la tasa en términos interanuales desciende a 24,4% (ver Cuadro IV).

Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
 Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2021 – 2022 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2021					
Noviembre	2.031	903	442	275,6%	142,5%
Diciembre	2.636	977	477	314,4%	159,9%
2022					
Enero	1.231	553	328	148,9%	100,7%
Febrero	1.210	675	402	125,5%	206,3%
Marzo	1.293	533	207	-19,4%	-45,3%
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%
Acumulado Ene - Nov '05	1.427	750	-	-	-
Acumulado Ene - Nov '06	2.206	1.358	-	54,6%	81,0%
Acumulado Ene - Nov '07	4.427	3.485	-	100,7%	156,6%
Acumulado Ene - Nov '08	4.566	3.570	-	3,1%	2,4%
Acumulado Ene - Nov '09	1.509	934	-	-67,0%	-73,8%
Acumulado Ene - Nov '10	3.087	2.182	-	104,6%	133,7%
Acumulado Ene - Nov '11	5.818	4.561	-	88,5%	109,0%
Acumulado Ene - Nov '12	5.226	3.961	-	-10,2%	-13,1%
Acumulado Ene - Nov '13	3.911	2.589	-	-25,2%	-34,6%
Acumulado Ene - Nov '14	3.024	1.936	-	-22,7%	-25,2%
Acumulado Ene - Nov '15	4.531	2.736	-	49,8%	41,3%
Acumulado Ene - Nov '16	7.924	5.926	-	74,9%	116,6%
Acumulado Ene - Nov '17	54.815	51.661	42.996	591,8%	771,7%
Acumulado Ene - Nov '18	87.816	84.131	81.888	60,2%	62,9%
Acumulado Ene - Nov '19	23.149	21.274	23.236	-73,6%	-74,7%
Acumulado Ene - Nov '20	5.077	3.723	3.507	-78,1%	-82,5%
Acumulado Ene - Nov '21	14.199	7.213	5.662	179,7%	93,8%
Acumulado Ene - Nov '22	21.396	10.370	8.381	50,7%	43,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al último mes del 2022 arrojan un incremento hasta alcanzar los \$2.730 millones, de los cuales \$1.978 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.

► Glosario de Términos utilizados.

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