

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 206**

Correspondiente al periodo Octubre - Noviembre 2022

República Argentina | Diciembre 2022

**DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA**

---

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| ▶ | <b>Resumen Ejecutivo .....</b>                                     | <b>3</b>  |
|   | Marco General.....   | 3         |
|   | Situación Laboral .....  | 4         |
|   | Situación Inmobiliaria .....                                       | 5         |
|   | Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo |           |
| ▶ | <b>Marco General.....</b>  | <b>7</b>  |
|   | La Construcción .....  | 7         |
|   | Empresas Constructoras.....  | 11        |
|   | Costos .....   | 16        |
|   | La construcción en el empleo .....                                 | 18        |
| ▶ | <b>Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2022.....</b>    | <b>23</b> |
|   | El empleo agregado en la Construcción .....                        | 23        |
|   | Empleo por tamaño de empresa.....                                  | 25        |
|   | La situación del empleo sectorial por provincia .....              | 28        |
|   | El salario en la Construcción.....                                 | 31        |
|   | La evolución del salario real.....                                 | 34        |
| ▶ | <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>                    | <b>38</b> |
|   | Las Perspectivas de la Construcción en el País.....                | 38        |
|   | Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....       | 42        |
|   | La compraventa de inmuebles .....                                  | 45        |
| ▶ | <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>                       | <b>53</b> |

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 206

## Diciembre 2022

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC mostraron nuevamente una desaceleración del ritmo de expansión del número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción. En Noviembre el alza fue de un 1,7%, con lo que la cantidad de empleadores ascendió a 20.923.
- A diferencia del mes pasado, tanto las Grandes jurisdicciones como las Restantes jurisdicciones disminuyeron su ritmo de crecimiento, aunque esto fue relativamente más intenso entre las primeras. También es por ellas que el total de empleadores se ubicó por debajo del nivel de igual mes de 2006.
- En el mes analizado se mantuvo constante el número de jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores que un año atrás (20).
- Formosa, Catamarca y San Luis fueron las que más se expandieron y las únicas con tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos. Por el contrario, Corrientes, Mendoza, Neuquén y Santa Cruz fueron las 4 que se ubicaron en terreno negativo.
- Cuando se compara con los registros de 2019 se constata una contracción del 7,4%, con 15 jurisdicciones contando hoy con menos empleadores que en aquel entonces. En ese conjunto sobresale Mendoza, con una merma del 22,4%.
- Detrás suyo y con tasas de contracción de dos dígitos se ubicaron Santa Cruz, Ciudad de Buenos Aires, Corrientes y Provincia de Buenos Aires.
- 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 1.259 empleadores, sobre una disminución total de 1.660 en el país.
- En términos de la *Forma Jurídica* en que están constituidas las firmas, la principal novedad fue que Sociedad de Personas pasó también a terreno negativo, por lo que *Otras* (285) y *Sociedades de Responsabilidad Limitada* (133) quedaron como las únicas que continúan expandiéndose.
- El análisis por Tipo de Actividad muestra que se mantiene una leve expansión de Constructoras/Contratistas frente a la contracción de las Subcontratistas, pero la diferencia entre ambas (con signo opuesto) se redujo a 3,8 pp.
- El consumo de cemento volvió a mostrar en Noviembre variaciones interanuales de signo positivo, luego de la caída del 0,8% registrada en Octubre. Sin embargo, la suba fue de apenas el 0,2%, la tercera marca más baja desde Agosto de 2020.
- El consumo acumulado entre Enero y Noviembre ha sido el máximo registro histórico, quedando un 6,8% por encima de igual período de 2015.
- Respecto al consumo por tipo de envase, el Granel representó en Noviembre un 44,4% del total, por encima del máximo anterior para igual mes correspondiente a 2018 (43,4%). Esta proporción en aumento es indicativa de la preminencia de obras privadas de porte mediano y grande y también públicas, que canalizan este tipo de cemento.
- En el acumulado del año a su vez el consumo a Granel alcanzó al 42%, porcentual similar al de los años 2019 (42,7%) y 2018 (41,7%) y muy lejos del 29,2% correspondiente a 2020.
- El Índice Construya profundizó la tendencia declinante que había comenzado a denotar en Octubre, cuando por primera vez desde igual mes de 2021 experimentó una variación interanual neutra. En este caso, se verificó una caída del 5,1%, la segunda baja desde Mayo de 2020.

- Pese a ello, el nivel acumulado entre Enero y Noviembre ha sido, como en el caso del cemento, el más elevado de la historia, superando en un 7% al máximo guarismo previo, correspondiente al año 2015.
- Según los datos provistos por el INDEC (en este caso, para el mes de Octubre) la cantidad de materiales relevados que se ubicaron en terreno negativo pasó de 3 en Septiembre a 7 en Octubre.
- La evolución de los materiales denota un proceso generalizado de reversión de la tendencia ascendente que se verificaba hasta hace algunos meses. 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.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Noviembre una suba del 7,1% mensual, tercer mes consecutivo con tasas de incremento superiores al 7%.
- También por tercer mes sucesivo fue el capítulo Mano de obra el que lideró la suba, evidenciando un incremento del 7,9%. Por su parte, el rubro Materiales se elevó un 6,8%, mostrando una leve desaceleración respecto a Octubre (7,2%).
- La variación promedio anual se ubicó entre Enero y Noviembre en el 69,8%. Pero si bien entre Enero y Junio había sido del 57,5%, entre Julio y Noviembre ascendió al 81,8%.
- Mientras que el costo de la Mano de obra en dólares al valor oficial es un 11,9% más bajo que en Abril de 2018, el de los Materiales es un 50,6% más elevado.

## Situación Laboral

- El mes de Octubre de 2022 exhibió un volumen de 421.604 puestos de trabajos registrados en la Industria de la Construcción, de según la información provisoria disponible al momento de elaboración del presente Informe, marcando así un incremento del 1,2% mensual.
- Cuando se contrasta con la media correspondiente a iguales meses de 2008 – 2019 (esto es, sin considerar los años más afectados por la emergencia de la crisis del COVID-19) el actual volumen de ocupación resulta 0,5 puntos porcentuales superior.
- La evolución interanual del empleo sectorial se mantuvo estable, con una tasa de crecimiento del 16,7% respecto a Octubre de 2021. De esta manera, el empleo registrado en la construcción completó una serie de 19 meses consecutivos con un ritmo de expansión superior al 10%.
- En el mes bajo estudio, tanto la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras como el ingreso de nuevos empleadores se posicionaron, con igual magnitud, como factores de impulso a la actividad de la Industria de la Construcción.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en los 15 puestos de trabajo por firma, constituyendo un nuevo récord para la serie histórica iniciada en Junio de 2007.
- Se observa el desplazamiento de empresas de segmentos de menor a mayor tamaño relativo, donde las tasas de mayor magnitud corresponden a las firmas de entre 80 a 99 empleados, marcando variaciones del 7,9% y 8,3% para el volumen de empleo y empresas, respectivamente.
- Las grandes empresas constructoras han resultado protagonistas de la recuperación de la ocupación sectorial. Su participación en la estructura del empleo registrado en la construcción viene mostrando una tendencia creciente que alcanzó en Octubre al 10,9%.
- El promedio acumulado al mes de Octubre del corriente año es de 14,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, ubicándose un 3,6% sobre la media histórica del periodo 2015 – 2019.
- En el mes fueron 23 las jurisdicciones cuyo nivel de empleo sectorial arrojó una tasa de variación positiva en la comparación intermensual.
- La Patagonia se posicionó como la región de mayor crecimiento mensual en la cantidad de trabajadores registrados (3,6%), seguida por las regiones del Norte del país que exhibieron tasas de expansión del 3,1% y 2,4% para el Noreste y el Noroeste Argentino, respectivamente.

- Dentro del proceso de creación de empleo se destacó la provincia de Neuquén cuya evolución explicó cerca de uno de cada cinco nuevos puestos de trabajo.
- La única provincia que presentó una contracción mayor al 1% fue Santiago del Estero (-2,1%); mientras que las otras dos provincias cuyas tasas de variación mensual se ubicaron en terreno negativo presentaron valores marginales.
- Como contraparte, la provincia de Tierra del Fuego fue la que exhibió el crecimiento de empleo de mayor magnitud relativa (10,1%), seguida de Neuquén (6,1%) y Salta (5,9%).
- Los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción percibieron una remuneración media de \$126.188 durante el mes de Octubre, cifra que representó una expansión del 10,2% en términos intermensuales.
- En la comparativa interanual la tasa de incremento ascendió respecto a la de Septiembre hasta ubicarse en un 84,8%.
- La cantidad de trabajadores que percibieron un salario igual o superior a los \$164.000 fue la que exhibió el crecimiento más significativo, alcanzando un alza mensual del 27,2% y del 728,9% si la comparativa se realiza en función de igual mes de 2021.
- A lo largo del país se registraron tasas de variación interanual del salario nominal percibido por los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción que superaron el 60%.
- Catamarca continúa liderando la tendencia alcista de la media de las remuneraciones nominales, exhibiendo un incremento del 156,1% interanual. Otras tres provincias superaron la barrera del 100% de crecimiento: Neuquén (117,1%), Jujuy (109,4%) y Córdoba (105,1%).
- Por cuarto mes consecutivo los salarios reales percibidos por los trabajadores del sector, es decir, deflactados por el nivel general de precios, exhibieron una caída respecto a un año atrás.
- La diferente evolución del salario nominal (84,8% interanual) frente a la del índice de precios (88% interanual) determinó una contracción de las remuneraciones reales del 1,7% respecto a Octubre de 2021.
- Fueron ocho las provincias que mostraron un salario real superior al correspondiente a igual mes del año anterior. Entre ellas se destacó Catamarca (34,5%), completando 12 meses ininterrumpidos encabezando el proceso de incremento.

## Situación Inmobiliaria

- En Septiembre se permitieron 1.249.290 M2 en la serie de 176 Municipios relevados por el INDEC, lo que implicó una merma del 21,9% respecto a igual mes de 2021, siendo así el peor desempeño para este indicador durante el 2022.
- También se registró una caída en la cantidad de permisos otorgados, la primera del año. Fueron 5.196 permisos, cantidad un 5,3% inferior a la verificada en Septiembre de 2021.
- Se mantuvo la tendencia observada a lo largo del año, caracterizada por proyectos de menor tamaño con relación a los permitidos a lo largo de 2021.
- En el acumulado de los primeros nueve meses de 2022 la comparativa interanual arroja una disminución del 1,3 % para la superficie y un incremento del 8,9% para la cantidad de permisos.
- Considerando lo ocurrido entre los meses de Enero y Agosto (última información disponible), son 4 las regiones que presentan una superficie mayor a la de igual período de 2021 (NOA, Patagonia, NEA y Cuyo), mientras que en las otras 2 la performance es contractiva (Centro y AMBA).
- El crecimiento interanual acumulado a Agosto continúa liderado por las Regiones Noroeste (16,2%) y Patagonia (12,9%). En tercer lugar, se ubica el Noreste Argentino que mostró un crecimiento del 7,4%, seguida de la región de Cuyo con un incremento del 1,6%.
- Dentro del grupo de provincias con evolución positiva interanual se destacaron Catamarca (70,8%), Formosa (34,1%), La Rioja (33%), Río Negro (32,9%), Jujuy (27,5%), Tucumán (23,4%) y Misiones (20,4%).

- La provincia con peor performance relativa fue San Juan (-33,2%), aunque cabe destacar que durante el mes de Agosto aumentó la superficie permisada respecto al mes anterior.
- En Octubre el indicador de nuevos desarrollos en la Ciudad mantuvo la tendencia contractiva observada en los dos meses precedentes marcando, de hecho, el ritmo de retracción más intenso desde Julio de 2020.
- Fueron 132.986 los metros cuadrados permisados en la Ciudad, registro que supuso una caída del 11,9% mensual y del 69,7% interanual.
- No obstante, el acumulado en lo que va del año da cuenta de que la actividad de nuevos desarrollos inmobiliarios en la Ciudad atraviesa una coyuntura favorable, superando en casi un 30,6% la media correspondiente a la última década.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fueron registrados 2.974 Actos Escriturales durante el mes de Octubre, nivel que representó un incremento interanual del 15,5% y una merma del 5,9% cuando el contraste se realiza en función de lo acontecido en Septiembre.
- Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 119, configurando así un 4% del total.
- El monto promedio por operación fue de \$13.633.003, lo que significó un crecimiento interanual del 48,5%. Valuado en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este representó USD 89.342, con una caída del 3,4% respecto a igual mes del 2021, mientras que al tipo de cambio paralelo marcó una retracción de 3,1% y un monto medio por escritura de USD 47.994,1.
- En la Provincia de Buenos Aires el nivel de actividad inmobiliaria alcanzó las 8.057 Escrituras celebradas, arrojando así una tasa de incremento interanual del 8,5% y caída mensual del 9,2%.
- Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 741, nivel que supuso una reducción del 1,8% mensual y un incremento interanual del 8,6%.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$6.759.857 que, traducido al tipo de cambio promedio oficial de Octubre, representa USD 44.300. Si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 23.798.
- El Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) mostró una caída interanual del 26,5% en el acumulado a Septiembre de 2022, retracción impulsada por la evolución negativa del segmento de Departamentos y Casas (-43,2%).
- La tendencia de mediano plazo del Índice de Compraventa de Inmuebles del CEDUC, considerada como la variación del acumulado de los últimos 12 meses, reportó una tasa del -32,6%.
- En el mes de Octubre del corriente año el total de crédito otorgado por las entidades financieras a individuos en concepto de línea hipotecaria alcanzó los \$2.044 millones, lo que significó un crecimiento del 42,8% interanual.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$1.451 fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), lo que significó un notable incremento del 139,6% si se lo compara con el monto correspondiente a Octubre de 2021.
- Al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales desciende a 55,8%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Noviembre muestran una expansión hasta alcanzar los \$2.449 millones, de los cuales \$1.815 millones corresponden a plazos mayores a 10 años.