

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 217**

Correspondiente al periodo Septiembre - Octubre 2023

República Argentina | Noviembre 2023

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.....	12
Costos .....	16
La construcción en el empleo .....	18
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2023 .....</b>	<b>23</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	23
Empleo por tamaño de empresa.....	26
La situación del empleo sectorial por provincia .....	29
El salario en la Construcción.....	33
La evolución del salario real.....	36
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>40</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	40
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	43
La compraventa de inmuebles .....	46
▶ <b>Glosario de Términos utilizados.....</b>	<b>54</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 217

## Noviembre 2023

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC indican que en Octubre el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción ascendió a 20.768, marcando un incremento del 1,2% que, excluyendo el período 2020-2022, resultó ser el más bajo para un mes de Octubre desde el año 2006.
- El crecimiento es impulsado exclusivamente por las *Restantes jurisdicciones* (+4,2%), puesto que las *Grandes jurisdicciones* volvieron a mostrar una caída interanual (-0,4%), luego de haber pasado en Septiembre a terreno negativo.
- En términos desagregados, se elevó a 7 el número de jurisdicciones que quedaron al margen del proceso de crecimiento, luego que Córdoba mostrase una merma marginal (-0,1%) en Octubre y se sumase así a este conjunto de provincias que registraron una disminución en el número de empleadores del sector: Chubut, Misiones, San Luis, Tucumán, y la Provincia y la Ciudad de Buenos Aires.
- Las jurisdicciones que evidenciaron tasas de crecimiento interanual de dos dígitos en Octubre fueron 6: Santiago del Estero, La Rioja, Catamarca, Neuquén, Santa Cruz y Salta.
- Cuando la comparación se realiza con el mismo mes de 2019, son 12 las jurisdicciones que cuentan hoy con menor cantidad de empleadores, donde sigue sobresaliendo Mendoza (con un descenso del 18,2%), seguida por la provincia y la Ciudad de Buenos Aires (ambas con -12,5%).
- La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores. En comparación con 2019, tiene hoy 808 empleadores menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.460.
- En términos de *Forma Jurídica*, *Otras* (donde se incluyen las UTEs) volvió a ser la más dinámica con un alza del 16,6% interanual.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró, nuevamente, que ambas tipologías se expandieron, pero fueron las *Subcontratistas* las que lo hicieron a mayor velocidad, triplicando la tasa de crecimiento de *Constructoras/contratistas*.
- El consumo de cemento marcó en Octubre una contracción interanual del 0,6%. Alcanzó así su séptima caída consecutiva, mientras que la variación acumulada en el año se mantuvo con una merma del 1,3%.
- El nivel de consumo se mantuvo cercano a los máximos históricos que han signado la última década, pero de todas formas quedó por debajo de los registros de Octubre de los años 2013, 2015, 2017, 2021 y 2022.
- Los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Septiembre) mostraron como principal novedad, que el correspondiente a *granel* ha pasado a terreno negativo (-6%), reduciendo sensiblemente la brecha que lo separaba del consumo *en bolsa* (-9,2%).
- El Índice Construya marcó en Octubre, por primera vez desde Enero, una variación interanual de signo positivo (4,9%). No es ajena a esta evolución las compras de materiales que se realizan como cobertura frente a la incertidumbre del panorama electoral.
- El indicador quedó apenas marginalmente por debajo del máximo histórico (siempre para el mes de Octubre), correspondiente al año 2020, cuando a la salida de la pandemia se verificó un salto significativo de las obras de remodelación.
- El Indicador Sintético de Actividad en la construcción (ISAC) mostró en Septiembre una caída interanual del 4,5%, llegando así a su sexto mes consecutivo de contracción. El acumulado del año hasta el noveno mes evidencia una baja interanual del 2,9%.

- La brecha entre la evolución del *Cemento* y la del Índice Construya se mantiene en torno a sus máximos de la última década, reflejando que no son las obras residenciales y las remodelaciones las que estarían traccionando la demanda de ese insumo.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Octubre una suba del 11% mensual, transformándose en la segunda mayor suba de la serie, principalmente motorizada por el incremento en el capítulo Materiales, cuyos costos se elevaron un 12,2%.
- La tasa de variación interanual de los costos de construcción continuó su camino ascendente y rompió una nueva barrera histórica, superando el 160% (+161,8%). Pero mientras que el capítulo Mano de obra volvió a disminuir su ritmo de suba al 140,5%, el capítulo Materiales lo elevó al 171,3%.
- El nivel de los costos medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial marcó en Octubre una nueva marca histórica, quedando 14,1% por encima del indicador de igual mes de 2022, y un 25% por arriba del pico de la década pasada, correspondiente a Junio de 2015.

## Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, que es de carácter provisoria, se verificaron 439.053 puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción durante el mes de Septiembre, cantidad que representó una contracción del 1,3% respecto al mes anterior.
- La comparativa interanual marca un incremento de un 5,4%, ritmo de expansión que se ubicó cercano a la mitad del observado en el mes de Junio.
- Igualmente el registro de Septiembre fue el más elevado para este mes de la serie iniciada a mediados de 2007 y superó en 8,6% al promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2008 – 2019.
- La media de ocupación del tercer trimestre marcó un amesetamiento con relación al período anterior, marcando una leve baja del -0,8% trimestral que interrumpió una seguidilla de 12 períodos consecutivos de expansión.
- La disminución del volumen de empleo verificada en el mes de Septiembre se explicó principalmente por la contracción de los planteles medios de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 15,6 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así una caída del 1,2% en relación con lo observado en Agosto último.
- En la comparativa con Septiembre de 2022, el nivel de empleo promedio en el sector se mantuvo en terreno positivo con un incremento del 4,7% interanual.
- Considerando el balance para el tercer trimestre del año, tanto el volumen como la participación en el empleo de las empresas con plantel igual o superior a los 500 empleados alcanzaron niveles récord para la serie histórica iniciada en 2007.
- El panorama contractivo se manifestó en gran parte del territorio nacional, afectando principalmente a los distritos del *Resto del país*. Fueron apenas 8 de las 25 jurisdicciones analizadas en el presente Informe las que escaparon a la tendencia general de contracción.
- El balance de la evolución del empleo a nivel regional fue mayoritariamente contractivo, con la única excepción del Área Metropolitana de Buenos Aires. Este crecimiento se debió exclusivamente a la evolución positiva de la Ciudad Autónoma.
- La contracción de mayor intensidad se dio en la región del Noreste Argentino que exhibió una baja del 6,1% mensual y junto con la región de Cuyo (-4,9%) presentaron caídas más profundas que la media nacional.
- El Gran Buenos Aires constituyó la jurisdicción con mayor incidencia en la merma del empleo total, explicando cerca de dos de cada cinco puestos de trabajo caídos. Luego, se ubicó la provincia de Córdoba con una participación del 11,9% en la contracción bruta mensual de empleo.
- La dinámica mensual, en tanto, estuvo liderada por la Provincia de Tierra del Fuego con un crecimiento del 3,2%. Le siguieron la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la provincia de Misiones

que presentaron volúmenes de empleo 2,5% y 2,1% superiores a los registrados en el mes anterior, respectivamente.

- En lo que refiere a la comparativa interanual, la provincia de Neuquén se mantiene, por quinto mes consecutivo, como líder del proceso de crecimiento del empleo formal con una tasa del 40,2%, seguida por La Pampa (27,4%) y Catamarca (25,8%).
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Septiembre se ubicó en los \$267.383,5, lo que representa un alza del 133,4% interanual.
- La evolución del empleo por franja salarial comportó una evolución heterogénea en términos mensuales, con un desplazamiento sensible de trabajadores del segmento entre \$144.000 y \$163.999 hacia el máximo de la escala (más de \$164.000).
- El segmento de más de \$164.000 más que cuadruplicó la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación a Septiembre de 2022.
- En términos jurisdiccionales la pauta salarial siguió lo sucedido a nivel agregado, con tasas de expansión interanuales que superan el 110% a lo largo de todo el territorio nacional.
- En este contexto se destacó la provincia de Santa Cruz presentando un incremento del 196,3%. Luego, se ubicaron las provincias de Neuquén y Salta, con tasas de expansión del 161,5% y 155,2%, respectivamente.
- El indicador de salario real percibido por los trabajadores del sector dio cuenta de una contracción interanual, exhibiendo así su primera evolución negativa luego de diez meses consecutivos de expansión.
- En el panorama nacional, tan sólo cinco provincias presentaron una tasa de variación positiva del salario real respecto a Septiembre de 2022.
- La provincia de Santa Cruz encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un incremento interanual del 24%.
- Para el acumulado hasta el noveno mes del año en curso solamente 4 provincias se ubicaron en terreno negativo, siendo Formosa (-2,3%), La Rioja (-2%), Chaco (-0,5%) y Misiones (-0,1%) las que acusaron una contracción del salario nominal deflactado.

## Situación Inmobiliaria

- La superficie autorizada total para la muestra de municipios relevada por el INDEC fue de 1.129.693 M2 durante en el mes de Agosto, nivel que representó una merma del 12,8% respecto a igual mes de 2022, configurando el sexto descenso interanual en lo que va de 2023 y el quinto de manera consecutiva.
- Se registraron un total de 4.194 permisos de construcción, lo que significó una caída del 20,8% interanual y se completó de esta manera, una serie de 12 períodos consecutivos de contracción.
- El acumulado al octavo mes de 2023 culminó con un total de 8.918.132 M2. En la comparativa interanual, la tasa de variación acumulada disminuyó un 11,4%, mientras que el análisis frente al 2021 arroja una contracción de menor profundidad (-9,5%).
- El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 277 M2 por permiso, nivel que se posicionó un 3,9% por encima del promedio de igual periodo del 2022.
- El análisis territorial correspondiente al acumulado a Julio, da cuenta de un panorama generalizado de contracción, marcado por tasas de variación negativas a lo largo de las seis regiones que conforman el territorio nacional.
- El Noroeste Argentino exhibió la contracción interanual acumulada de mayor profundidad (-18,1%). Luego, se ubicaron el Área Metropolitana de Buenos Aires (-13,2%), la región del Noreste Argentino (-13,2%), el Centro (-11,5%), Cuyo (-1,9%) y finalmente la Patagonia (-1%).
- Dentro del grupo de provincias cuya superficie autorizada para construir total más creció se encontraron San Juan (46,5%), Catamarca (28,6%), Neuquén (22,8%) y Santa Cruz (10%).

- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se permitieron en total 90.121 M2 durante Septiembre, superficie que representó una caída tanto en términos mensuales como interanuales (26,6% y 40,3%, respectivamente).
- La superficie permitida se ubicó un 26,1% por debajo de la media correspondiente a iguales meses del periodo 2007 – 2019 (excluyendo el periodo 2020 - 2022 para evitar los sesgos provocados por la crisis epidemiológica).
- En lo que respecta a la comparativa con el acumulado hasta el noveno mes del año anterior, la merma fue del 28,4% y se explica principalmente por la caída en las *Ampliaciones* (-96,8%). Por su parte, el ritmo de contracción de la superficie correspondiente a *Construcciones Nuevas* fue de apenas 5,3%.
- Mientras que para el acumulado hasta el mes de Septiembre de 2022 las *Obras Nuevas* representaron el 74,8% de la superficie total, para el acumulado del 2023 las mismas corresponden casi a la totalidad (98,9%).
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.954 escrituras y 169 hipotecas durante Septiembre, registros que significaron una caída mensual del 4,4% y 5,1%, respectivamente. Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 25,1%.
- El monto promedio por Acto Escritural registrado en la Ciudad fue de \$36.838.761, lo que resultó en un crecimiento interanual del 205,5%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 105.254, marcando así una expansión del 25,4% respecto a Septiembre de 2022. Al considerar el tipo de cambio paralelo, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 50.542.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires fueron 8.852 las escrituras celebradas durante Septiembre, marcando una caída del 6,7% respecto a Agosto último. Por su parte, la comparativa con el mismo mes del año anterior, arroja una variación negativa del 0,3%.
- Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 428, nivel que significó una contracción tanto en términos mensuales como interanuales del 25,3% y 52,9%, respectivamente.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$16.660.040, es decir, USD 47.618 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Estos valores significan un incremento interanual del 183,7% y 16,4%, respectivamente. Asimismo, si se considera la cotización paralela el monto promedio se convierte en USD 22.865.
- Según la información disponible por el CEDUC (Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba) el índice total de registro de ventas de inmuebles en la provincia mediterránea mostró una expansión interanual del 22,5% para el acumulado a Septiembre de 2023.
- El incremento se vio impulsado por la evolución del segmento de Departamentos y Casas (76,8% interanual acumulado), al tiempo que la dinámica correspondiente a Lotes exhibió una caída del 28,7% interanual acumulada.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$9.638 millones durante Septiembre, nivel que supuso un ascenso del 376,2% respecto al mismo mes del 2022.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$7.963 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así el mejor incremento interanual en lo que va del 2023 (522,7%). Al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales se ubicó en 155,5%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Octubre del 2023 indican un total de \$19.177 millones, de los cuales \$16.024 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.