Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 209

Correspondiente al periodo Enero - Febrero 2023

República Argentina | Marzo 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

Resumen Ejecutivo 3

Marco General 3

Situación Laboral 4

Situación Inmobiliaria 5

Marco General 8

La Construcción 8

Empresas Constructoras 12

Costos 17

La construcción en el empleo 19

Situación Laboral en la Construcción a Enero 2023 24

El empleo agregado en la Construcción 24

Empleo por tamaño de empresa 27

La situación del empleo sectorial por provincia 29

El salario en la Construcción 32

La evolución del salario real 35

Situación del Mercado Inmobiliario 39

Las Perspectivas de la Construcción en el País 39

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 43

La compraventa de inmuebles 47

Glosario de Términos utilizados. 54

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 209
Marzo 2023

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC mostraron en Febrero un incremento del 1,5% interanual en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, alcanzando un total de 21.658 firmas, volviendo a ser la cifra más baja desde el mismo mes del año 2006.
- La leve desaceleración respecto al mes de Enero se verificó tanto entre las *Grandes jurisdicciones*, que pasaron de 0,9% a 0,7% interanual; como entre las *Restantes jurisdicciones*, que siguieron siendo las que más expandieron, pese a que redujeron su tasa del 3,2% al 3%.
- En Febrero se mantuvo estable el número de jurisdicciones que cuentan con más empleadores que un año atrás (20).
- Chubut, Corrientes, Mendoza y Neuquén fueron las que cerraron el mes con menos empleadores que un año atrás. Contrariamente, Catamarca, Formosa y Río Negro fueron las que más se expandieron y las tres provincias que mostraron tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos.
- La mayor parte de la contracción en el número de empleadores se sigue explicando por el comportamiento de la Provincia de Buenos Aires, que tiene hoy 1.097 empleadores menos que en 2019, lo que representa el 51,7% del neto de empleadores que dejaron de estar en actividad en ese lapso de 4 años (-2.120).
- Del otro lado, San Juan, Formosa y, sobre todo, Catamarca, fueron las provincias más dinámicas en materia de incorporación de nuevos empleadores.
- En términos de Forma Jurídica, la disminución observada en el ritmo de crecimiento fue producto de la mayor caída de *Sociedad de Personas* y, sobre todo, *Unipersonales*. En cambio, *Sociedades Anónimas* logró regresar a terreno positivo (+0,2% vs -0,1% de Enero).
- El análisis por Tipo de Actividad mostró cambios marginales respecto a Enero. Mientras que *Constructoras/contratistas* disminuyeron su tasa de expansión al 1,9% (2% en Enero), *Subcontratistas* redujo su contracción al -1,8% (-1,9% en Enero).
- El consumo de *cemento* volvió otra vez en Febrero a terreno negativo, experimentando una baja interanual del 4,5%.
- El volumen de Febrero (895.938 toneladas) resultó menor no sólo al del año pasado, sino también al de los años 2018 y 2019, y apenas marginalmente superior al de 2015.
- Mientras que el consumo *a granel* desaceleró significativamente su tasa de crecimiento, aunque se mantuvo en terreno positivo (+3%), el realizado *en Bolsa* se contrajo un 8,9% interanual, su segunda caída en los últimos 3 meses.
- El Índice Construya retrocedió en Febrero un 10,7% interanual (lo que significó su tercera caída en los últimos 4 meses), acumulando en el primer bimestre de 2023 una contracción del 5,2%.
- El nivel del Índice Construya quedó ese mes no sólo por debajo del nivel de igual período del año pasado, sino también del correspondiente a Febrero de los años 2014 y 2019.
- Los datos provistos por el INDEC habían mostrado que en Enero el número de materiales que habían contraído interanualmente su nivel de despachos se redujo de 10 (Diciembre) a 4. *Pisos y revestimientos cerámicos* y *Artículos sanitarios de cerámica* fueron los dos insumos que más cayeron, con mermas superiores al 20%.
- Respecto a Enero de 2019 el Asfalto fue el insumo cuyo despacho más retrocedió en ese período.

- El ISAC marcó en Enero una suba mensual del 2,6%, la primera luego de tres caídas en forma consecutiva. En línea, la serie desestacionalizada tuvo su primera suba mensual (+4,3%) luego de 5 bajas al hilo que provocaron dos trimestres de contracción en la segunda mitad del año pasado.
- En perspectiva de largo plazo, el ISAC se encuentra hoy en niveles semejantes a los de 2012 y 2013 y por debajo de 2014, 2015, 2018 y 2021.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Febrero una suba del 5,6% mensual, volviendo a marcar una variación de menos del 6% por primera vez desde Abril de 2022.
- El rubro Materiales subió un 5,2%, el aumento más suave desde Marzo de 2022. El rubro Mano de obra, por su parte, se elevó un 6,4% (6,6% en Enero) y volvió a liderar la suba.
- La tasa de variación interanual del ICC – Nivel General prosigue su camino ascendente y volvió a registrar un nuevo pico histórico, llegando en Febrero al 113%.
- La suba por rubro fue relativamente pareja, pero el que más contribuyó fue Mano de obra, que en ese lapso se elevó un 115,6%, mientras que los Materiales se encarecieron un 112%.
- La moderación del ritmo de suba de los costos de construcción hizo que su nivel medido en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial experimentase su menor aumento desde Abril de 2022.
- Su nuevo máximo histórico quedó un 26,1% por encima del de Abril de 2018, cuando se iniciara la crisis financiera local que antecedió a la pandemia del COVID-19. Pero mientras que el costo de la Mano de obra en dólares es un 12,9% más bajo que en dicho mes, el de los Materiales es un 51,4% más elevado.

Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, fueron 422.976 los puestos de trabajo registrados durante el mes de Enero, similar al de Diciembre de 2022.
- Esta estabilidad verificada en el mes es, de hecho, una buena performance cuando se analiza en términos históricos. El promedio de la variación mensual para los meses de Enero de los años 2009 – 2020 marca una retracción del 1,3% (excluyendo los años 2021 y 2022 para evitar sesgos vinculados a la crisis desatada por la pandemia del COVID-19).
- El registro de Enero de 2023 se ubicó 8,7% por sobre la media histórica y resultó, de hecho, el mayor nivel desde igual mes de 2008.
- En contraste con Enero de 2022, el volumen de ocupación presentó un incremento del 16,9% interanual, comportando así, también en este indicador, una estabilización.
- La ocupación sectorial completó una serie de 22 meses consecutivos con un ritmo de expansión interanual superior al 10%.
- La estabilidad del nivel de empleo en Enero del corriente año fue producto de una compensación entre la performance de la cantidad de empleadores (contracción del 1,6% mensual) y la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras.
- Esta dinámica llevó a una nueva expansión del indicador de empleo medio, el que ascendió hasta ubicarse en 15,5 puestos de trabajo registrados por empresa, un 1,6% por encima de lo verificado el mes precedente.
- Durante Enero de 2023, el 12,9% del total de puestos de trabajo registrados en la construcción estuvo vinculado a establecimientos de 500 o más trabajadores, proporción que marcó un nuevo récord para la serie histórica.
- Analizando la evolución al interior de este segmento de empresas de gran porte, se comprueba que el liderazgo del proceso actual se debe a las firmas de más de 1000 empleados registrados, cuyo ritmo de expansión supera al observado en los establecimientos de entre 500 y 1000.
- A nivel territorial, el escenario del mes bajo estudio en contraste con Diciembre último resultó en una contracción generalizada. Tan sólo 8 de las 25 jurisdicciones en las que se divide el país acusaron un volumen de empleo superior al mes precedente.

- La dinámica de generación de empleo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias de Neuquén y Santa Fe resultó fundamental para explicar la estabilidad del empleo en Enero, aportando casi 7 de cada 10 nuevos puestos de trabajo creados a nivel nacional.
- A nivel regional fueron cuatro las regiones cuya tasa de variación mensual se ubicó por debajo de la media nacional, adjudicándosele al Noreste Argentino la peor performance relativa con una contracción del 5,1%.
- La dinámica mensual, en tanto, estuvo liderada por la Provincia de Neuquén con un crecimiento del 5,5% en relación a Diciembre de 2022, seguida por la Ciudad Autónoma que tuvo un volumen de empleo 3% superior al registrado en el mes anterior.
- En la comparativa interanual, la Provincia de Catamarca continúa siendo el distrito con performance más destacada, mostrando un crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo del 73,8% interanual.
- El promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a los $153.840,5. Esta cifra arrojó un crecimiento del 119,9% en términos interanuales, constituyendo así un récord en la serie histórica.
- La tendencia de mediano plazo, ilustrada a partir de la media para los últimos 12 meses, completó 5 períodos de aceleración continua y marcó una tasa de incremento del 78,6% interanual en Enero de 2023.
- En el análisis según tamaño de establecimiento el escenario es mayormente homogéneo, con alzas interanuales superiores al 100% a lo largo de los diversos segmentos de empleadores.
- En lo que refiere a los registros salariales por provincia, Catamarca lidera el incremento interanual, presentando en el mes de Enero un ritmo de expansión del 178,9%. Destaca también la provincia de Jujuy, cuya media de las remuneraciones se ubicó 151,6% sobre lo observado en mismo mes del año 2022.
- La performance del salario nominal de los trabajadores del sector no solo superó a la correspondiente al índice de Precios al Consumidor Urbano, sino que se registró el mayor ritmo de expansión interanual del salario real desde Abril de 2020.
- En el mes bajo estudio la brecha entre las tasas interanuales de crecimiento de la media nominal de los salarios registrados (119,9%) y del índice de precios (98,8%) generó un incremento del 10,6% interanual del salario real del sector.
- La provincia de Catamarca continúa liderando el proceso de expansión de los salarios deflactados por el IPCNu, arrojando una tasa del 39,8% interanual. Aunque alejados de este ritmo de crecimiento se destaca Jujuy (26,1%) y Neuquén (17,3%), que junto a otras ocho jurisdicciones se ubicaron por encima de la barrera del 10%.

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Diciembre, se permisaron 1.089.518 M2, superficie que representó una caída del 31,2% en relación con igual mes de 2021. Con esta dinámica, el indicador de actividad de nuevos desarrollos marca su quinta merma interanual consecutiva.
- La cantidad de permisos otorgados en dicho mes llegaron a 4.405, marcando así una caída del 19,3% interanual.
- Tanto la superficie como la cantidad de permisos se ubicaron entre los menores registros del año (segundo y tercer peor registro, respectivamente).
- El cuarto trimestre del año culminó con un nivel de superficie permisada de 3.552.872 M2. El análisis trimestral permite visualizar el cambio en la dinámica de los permisos a lo largo del 2022, que culminó con el segundo semestre en tendencia contractiva.
- En lo que hace al acumulado a Diciembre de 2022, la superficie de nuevos proyectos autorizados alcanzó los 14.853.478 M2, con un descenso del 9,2% interanual.
- El balance para el 2022 muestra un escenario caracterizado por una mayor cantidad de emprendimientos, pero de menor tamaño relativo cuando se compara con los del año 2021.

- La región del Noroeste Argentino continuó traccionando el crecimiento a nivel nacional, siendo la única que superó el mes de Noviembre los dos dígitos de crecimiento con un 13,1% interanual acumulado.
- Dentro del NOA se destacó la provincia de Catamarca cuyo ritmo de expansión acumulado a Noviembre fue del 43,8%, configurando el distrito de mayor crecimiento en el año.
- Le siguió en relevancia el Noreste Argentino con un aumento del 6,6% en lo que respecta a la variación interanual acumulada a Noviembre. La Patagonia y Cuyo arrojaron tasas de expansión de menor magnitud, ubicándose en 5,4% y 2% para igual período de referencia, respectivamente.
- Las regiones que exhibieron contracciones interanuales acumuladas fueron el Centro (-3,2%) y finalmente el Área Metropolitana (-17,2%).
- La caída en el AMBA se debió en su totalidad a la Ciudad Autónoma que presentó una tasa de contracción del 36% para igual periodo, la de mayor profundidad en todo el país. Por su parte la Provincia de Buenos Aires obtuvo una performance positiva, con un incremento acumulado del 1,3%.
- Con un total de 154.941 M2 involucrados en las autorizaciones para construir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, este indicador marcó en Enero de 2023 un incremento mensual del 26,3%. La comparativa interanual también mostró un escenario favorable, con un incremento del 13,7% que interrumpe 5 meses consecutivos de caída.
- De la superficie autorizada total, 152.940 M2 (el 98,7%) corresponde a obra Nueva (80 permisos) y tan sólo 2001 M2 (el 1,3%) a Ampliaciones, con 3 permisos únicamente.
- Si bien la superficie en Enero se mantuvo 14,2% por debajo del nivel observado en igual mes de 2020 (antes de la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19), se posicionó un 6,1% por sobre la media correspondiente a iguales meses del periodo 2007 – 2020.
- En tanto las dos principales plazas inmobiliarias del país exhibieron en Enero de 2023 una evolución positiva en términos interanuales, hubo una aceleración del ritmo de expansión de este indicador de actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y una desaceleración en la Provincia homónima.
- La cantidad de actos escriturales celebrados mediante hipotecas alcanzaron a 413 y 78 en la Provincia de Buenos Aires y en la Capital respectivamente, marcando contracciones del 7,6% y 10,3% con relación al año precedente.
- La participación de las escrituras realizadas con hipotecas en ambos casos fue inferior a la de Enero del año anterior. En la Ciudad la disminución fue del -4,2% y en la Provincia del -10,7% interanual.
- Durante el mes de Enero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 1.848 Escrituras, resultando en una expansión del 33,4% cuando se contrasta con igual mes del 2022.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de $22.471.663 en el mes bajo estudio, lo que significó un crecimiento interanual del 82%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial alcanzó los USD 123.305 y al considerar el tipo de cambio paralelo el valor medio por escritura fue de USD 61.824,3.
- En la Provincia de Buenos Aires se celebraron 3.851 Escrituras en Enero, con un ritmo de expansión del 2,1% interanual.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de $10.419.177 en Enero, es decir, USD 57.172 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 28.665.
- El otorgamiento de préstamos en todo el país con respaldo hipotecario a los individuos alcanzó durante Enero a $2.522 millones, nivel que supuso una caída mensual del 7,6%. En términos interanuales el crecimiento se ubicó en un 104,8%.
- Del total de crédito se estima que $2.172 fueron otorgados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 293% en relación a Enero de 2022. El monto representa un 86,1% del total.
- Al convertir los volúmenes mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales asciende a 124,2%.

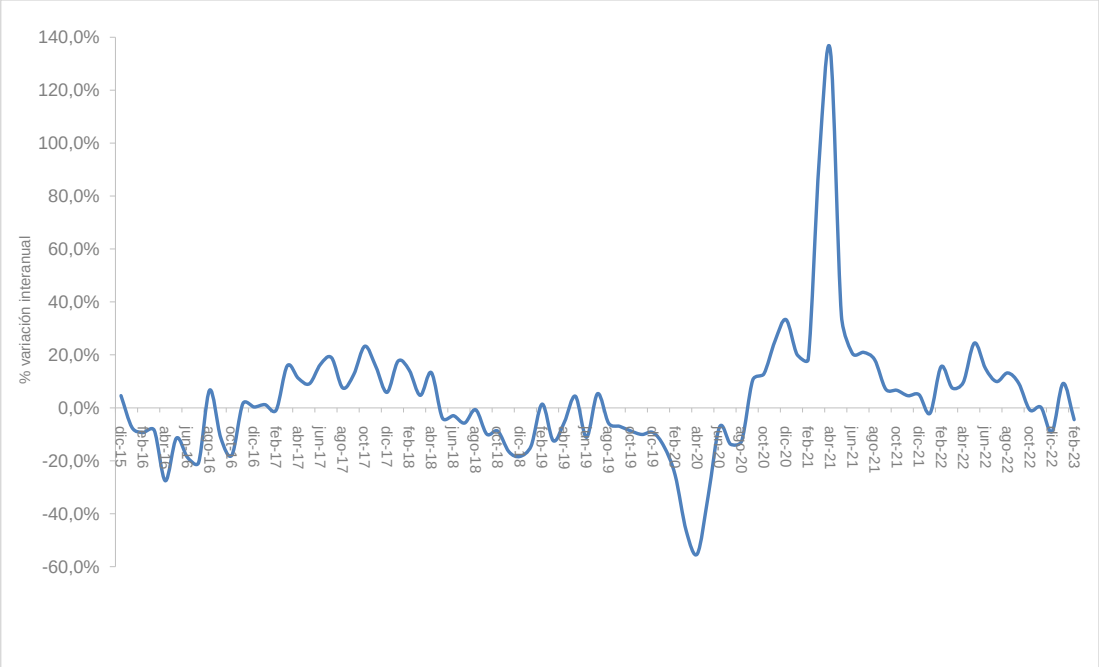
- Por su parte, los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al segundo mes del 2023 alcanzan los $2.382 millones, de los cuales $1.789 millones corresponden a plazos mayores a 10 años.

Marco General

La Construcción

El consumo de *cemento* volvió otra vez en Febrero a terreno negativo. Luego de la caída de más del 9% que tuvo lugar en Diciembre pasado y del alza del 9,2% de Enero, en Febrero **experimentó una baja interanual del 4,5%.** No obstante, cabe apuntar que **ese descenso se produjo respecto a un mes de 2022 donde se había verificado un crecimiento del 15,6%**, la segunda tasa de variación interanual más alta del año pasado.

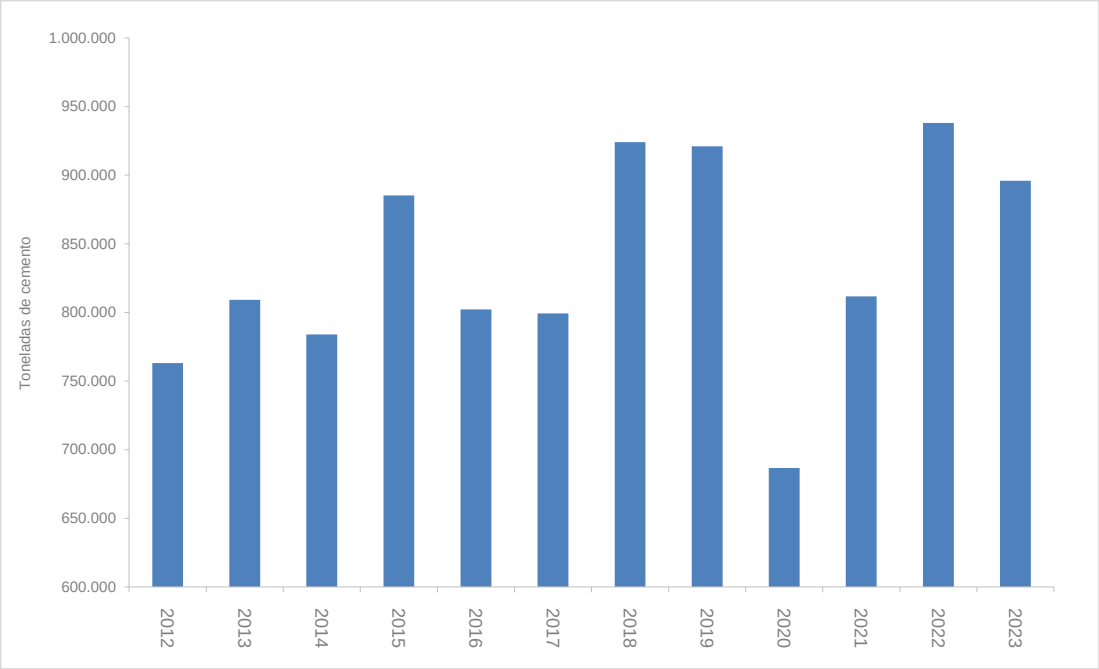
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Febrero 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De todas maneras, y más allá de esa salvedad, una mirada de más largo plazo evidencia las dificultades del sector para sostenerse en un nivel de actividad más elevado que el promedio de la última década. Así, **el consumo de Febrero (895.938 toneladas) resultó menor no sólo al del año pasado, sino también al de los años 2018 y 2019**, y apenas marginalmente superior al de 2015.

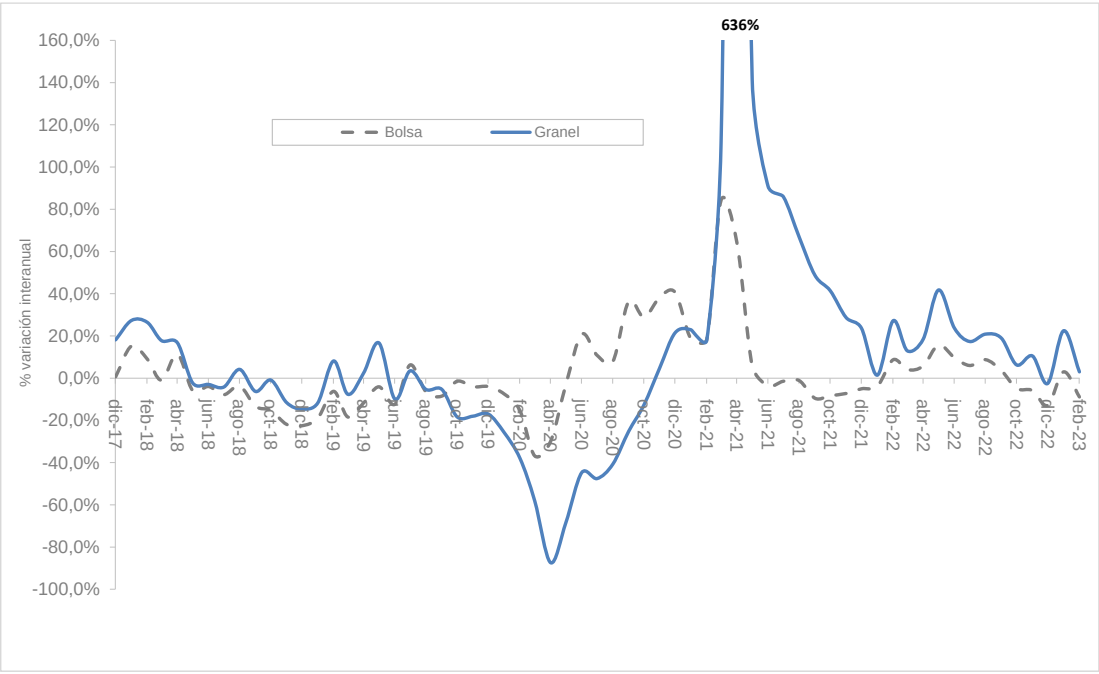
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Febrero 2012 / 2023 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, los datos de consumo de cemento según tipo de envase (que en esta ocasión se encuentran disponibles para el mismo mes de Febrero) permiten advertir la profundización de la brecha que existe entre los despachos en *bolsa* (más ligados a obras de refacción y residenciales de menor porte) y los realizados a *granel* (más asociados a obras residenciales de mayor cantidad de metros cuadrados y obras de infraestructura). En efecto, **mientras que este último desaceleró significativamente su tasa de crecimiento, pero se mantuvo en terreno positivo (+3%); el consumo *en bolsa* se contrajo un 8,9% interanual, su segunda caída en los últimos 3 meses.**

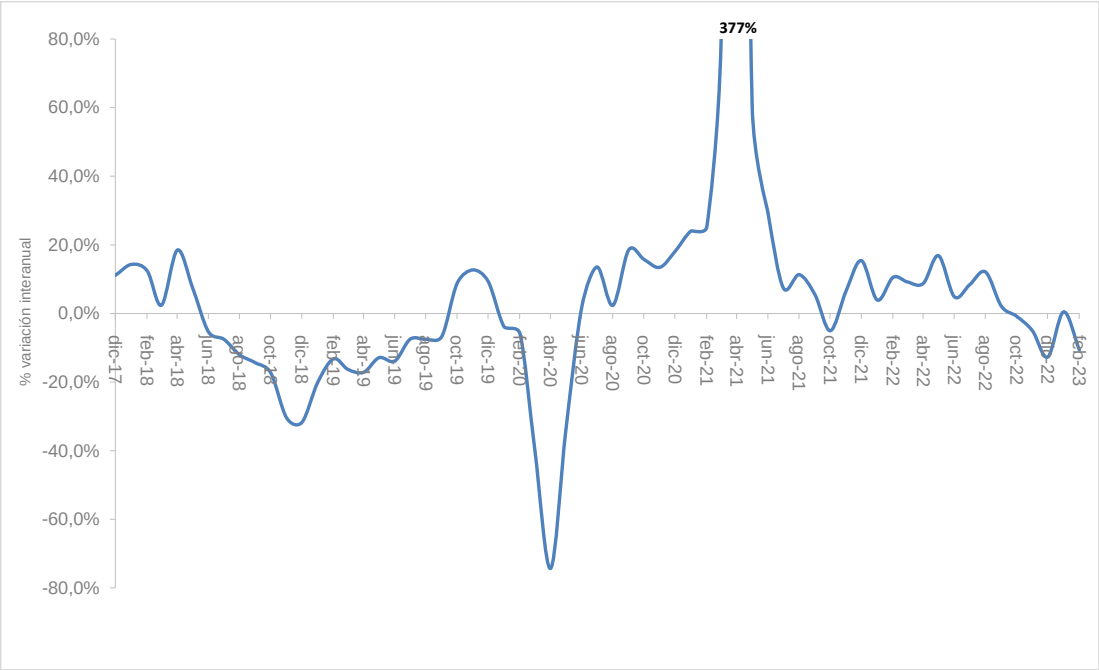
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2017 – Febrero 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En línea con la evolución del consumo de cemento en *bolsa*, **el Índice Construya retrocedió en Febrero un 10,7% (lo que significó su tercera caída interanual en los últimos 4 meses), acumulando en el primer bimestre de 2023 una contracción del 5,2%.**

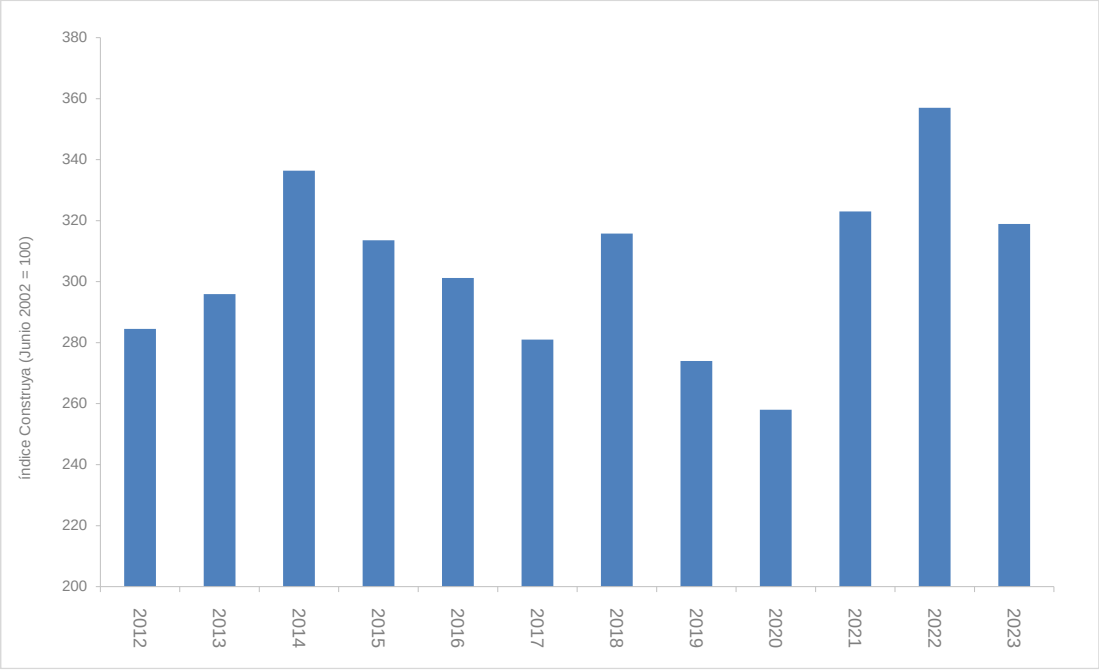
Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Diciembre 2017 - Febrero 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Y aquí, otra vez, la perspectiva de largo plazo. **El nivel del Índice Construya quedó en Febrero no sólo por debajo de igual mes del año pasado, sino también del correspondiente al mismo mes de los años 2014 y 2019. Y marginalmente por encima de los años 2015 y 2018.**

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



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, los datos provistos por el INDEC habían mostrado que en Enero el número de materiales que habían contraído interanualmente su nivel de despachos se redujo de 10 (Diciembre) a 4. Pero en **la caracterización de esos 4 se refleja lo antedicho sobre el perfil de obras que estarían disminuyendo su actividad. *Pisos y revestimientos cerámicos* y *Artículos sanitarios de cerámica* fueron los dos insumos que más cayeron, con mermas superiores al 20%.** Por el contrario, luego del Hormigón elaborado, la categoría *Resto* (que en particular incluye *Tubos de acero* sin costura, estrechamente asociados a las obras de infraestructura energética), agrupa hoy a los insumos que presentan mayor dinamismo.

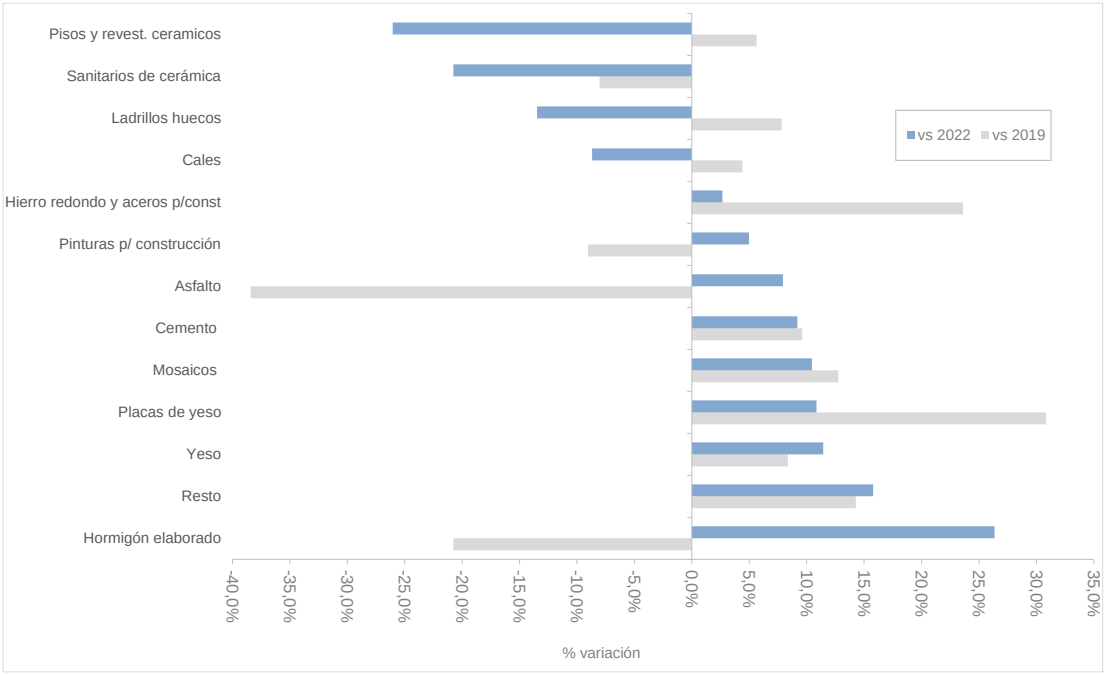
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Enero 2020 / 2022 y Octubre 2022 - Enero 2023 (en %)

Insumo	ene-20	ene-21	ene-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23
Artículos sanitarios de cerámica	-11,3%	30,2%	0,5%	5,0%	-14,9%	-4,7%	-20,8%
Asfalto	-63,6%	35,8%	15,5%	-24,0%	-8,1%	-18,5%	7,9%
Cales	-6,8%	26,6%	-3,1%	-1,1%	-10,3%	-19,8%	-8,7%
Cemento portland	-14,7%	20,1%	-2,0%	-0,8%	0,2%	-9,0%	9,2%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-15,5%	30,2%	9,5%	2,4%	3,9%	-7,0%	2,7%
Hormigón elaborado	-43,3%	29,3%	-14,5%	3,1%	12,4%	-2,3%	26,3%
Ladrillos huecos	3,4%	44,1%	-16,3%	2,0%	-6,8%	-22,6%	-13,5%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-13,7%	1,3%	16,8%	-9,9%	-2,3%	15,0%	10,4%
Pinturas para construcción	-7,2%	13,2%	-17,6%	-23,3%	-15,2%	-23,1%	5,0%
Pisos y revestimientos ceramicos	5,9%	51,0%	-10,7%	-4,9%	-13,7%	-22,8%	-26,0%
Placas de yeso	2,9%	27,3%	-9,9%	5,4%	-3,1%	2,4%	10,9%
Yeso	0,5%	-3,3%	0,1%	-3,3%	-6,2%	-15,7%	11,4%
Resto*	-17,4%	1,6%	17,6%	25,1%	21,9%	16,8%	15,8%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esos son, también, los materiales que, detrás de *Hierro redondo y aceros para la construcción* y *Placas de yeso*, más incrementaron su nivel de despachos con respecto a Enero de 2019. Por el contrario, **el *Asfalto* es que lidera el pelotón de los que más retrocedieron en ese período**.

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

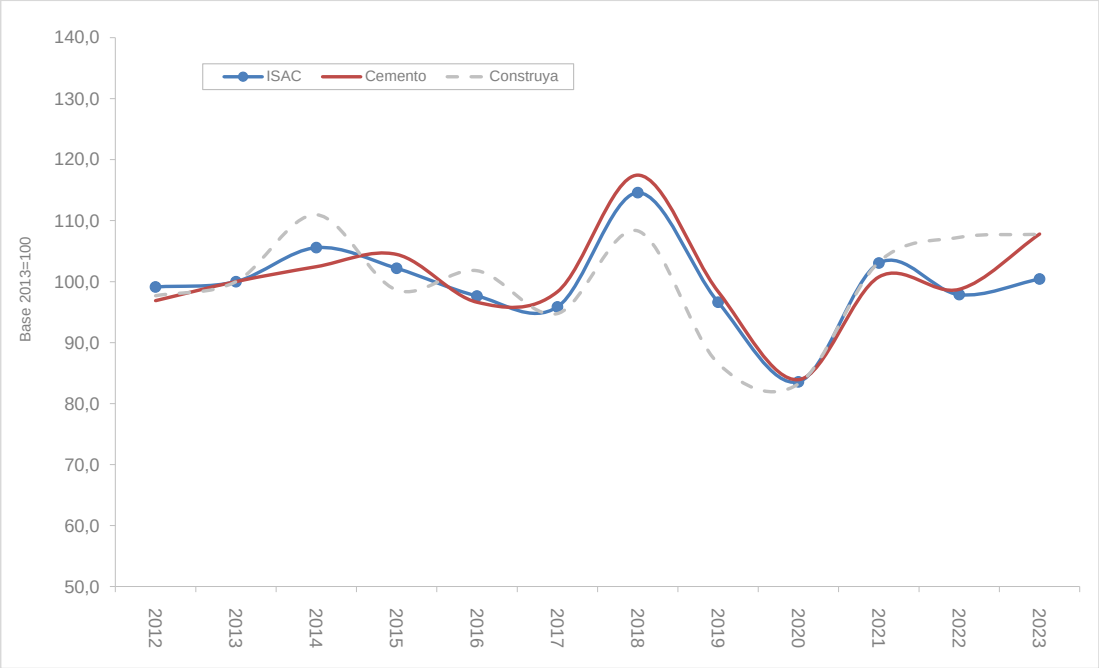


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Producto de aquellas mejoras, **el ISAC había marcado en Enero una suba del 2,6% mensual,** la primera luego de tres caídas en forma consecutiva. En línea, **la serie desestacionalizada tuvo su primera suba mensual (+4,3%) luego de 5 bajas al hilo, que provocaron dos trimestres de contracción en la segunda mitad del año pasado.**

En perspectiva de largo plazo, otra vez, **el ISAC se encuentra hoy en niveles semejantes a los de 2012 y 2013 y por debajo de 2014, 2015, 2018 y 2021.**

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



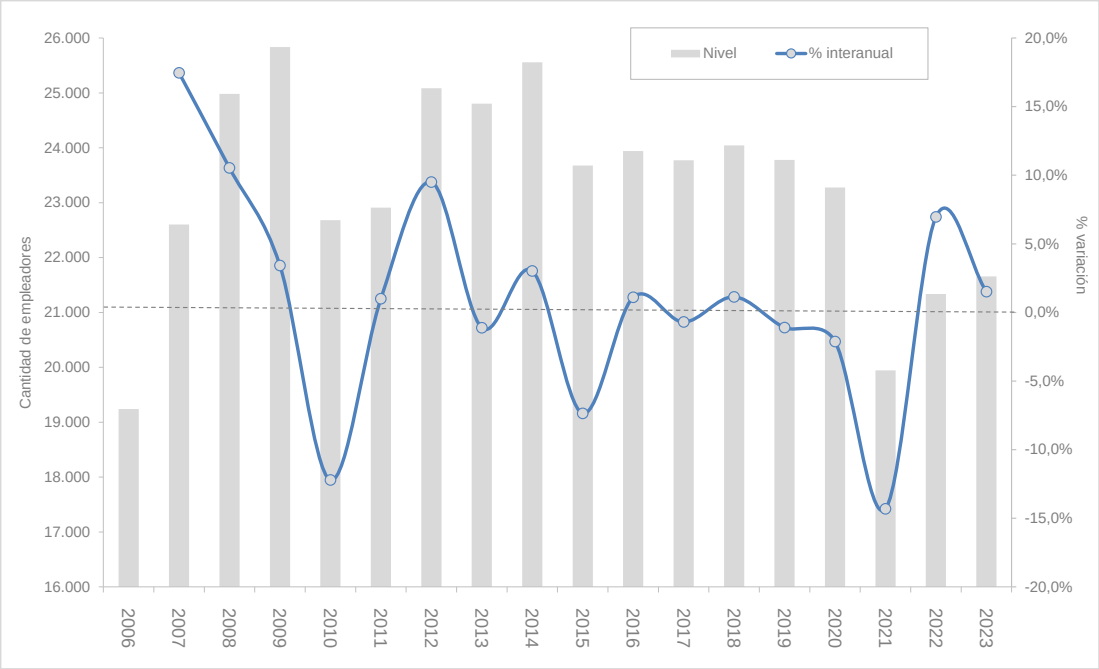
Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC mostraron en Febrero un incremento del 1,5% interanual en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, lo que supuso un descenso respecto al 1,7% de Enero. Por su parte, **la cantidad de empleadores ascendió a 21.658**, que volvió a ser **la cifra más baja desde el mismo mes del año 2006**.

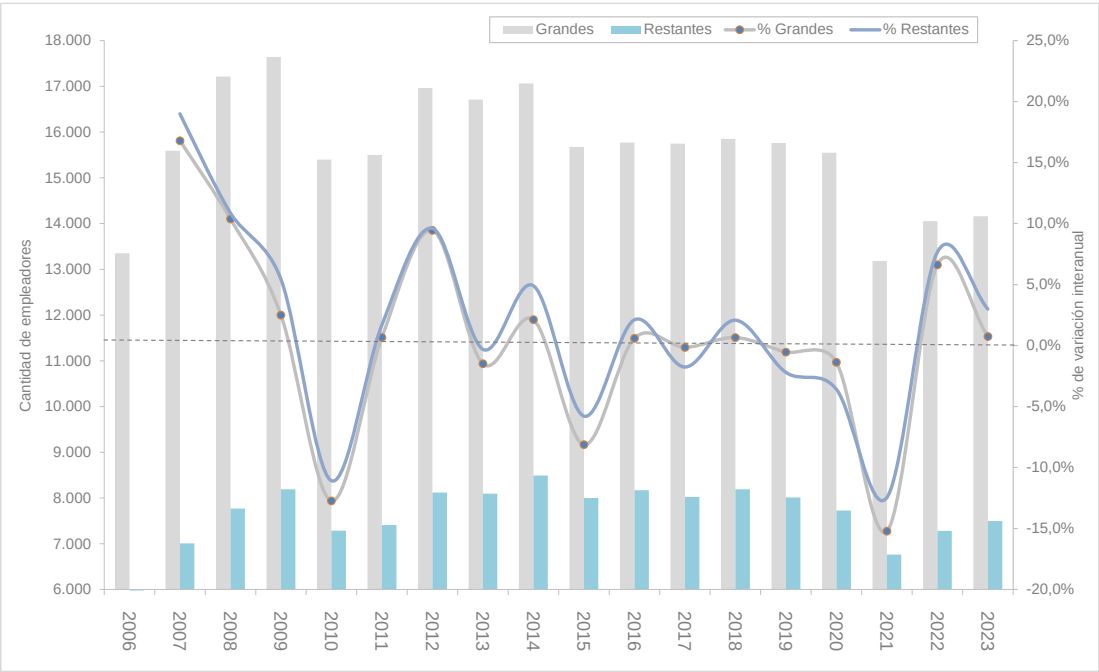
La leve desaceleración respecto al mes de Enero se verificó tanto entre **las *Grandes jurisdicciones*, que pasaron de 0,9% a 0,7% interanual; como entre las *Restantes jurisdicciones*, que siguieron siendo las que más expandieron, pese a que redujeron su tasa del 3,2% al 3%.** Pero mientras la cantidad de empleadores registrados en las *Grandes jurisdicciones* (14.159) fue la más baja desde el mismo mes de 2006, en el caso de las *Restantes* (7.499) lograron superar el guarismo de Febrero de 2007.

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos desagregados, **en Febrero se mantuvo estable el número de jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores que un año atrás (20)**, puesto que mientras Santa Cruz pasó a terreno neutro, Chubut volvió a valores negativos. Esa provincia, en conjunto con **Corrientes, Mendoza y Neuquén fueron las que cerraron el mes con menos empleadores que un año atrás.** Contrariamente, **Catamarca, Formosa y Río Negro fueron las que más se expandieron** y las tres provincias que mostraron tasas de crecimiento interanual de 2 dígitos**.**

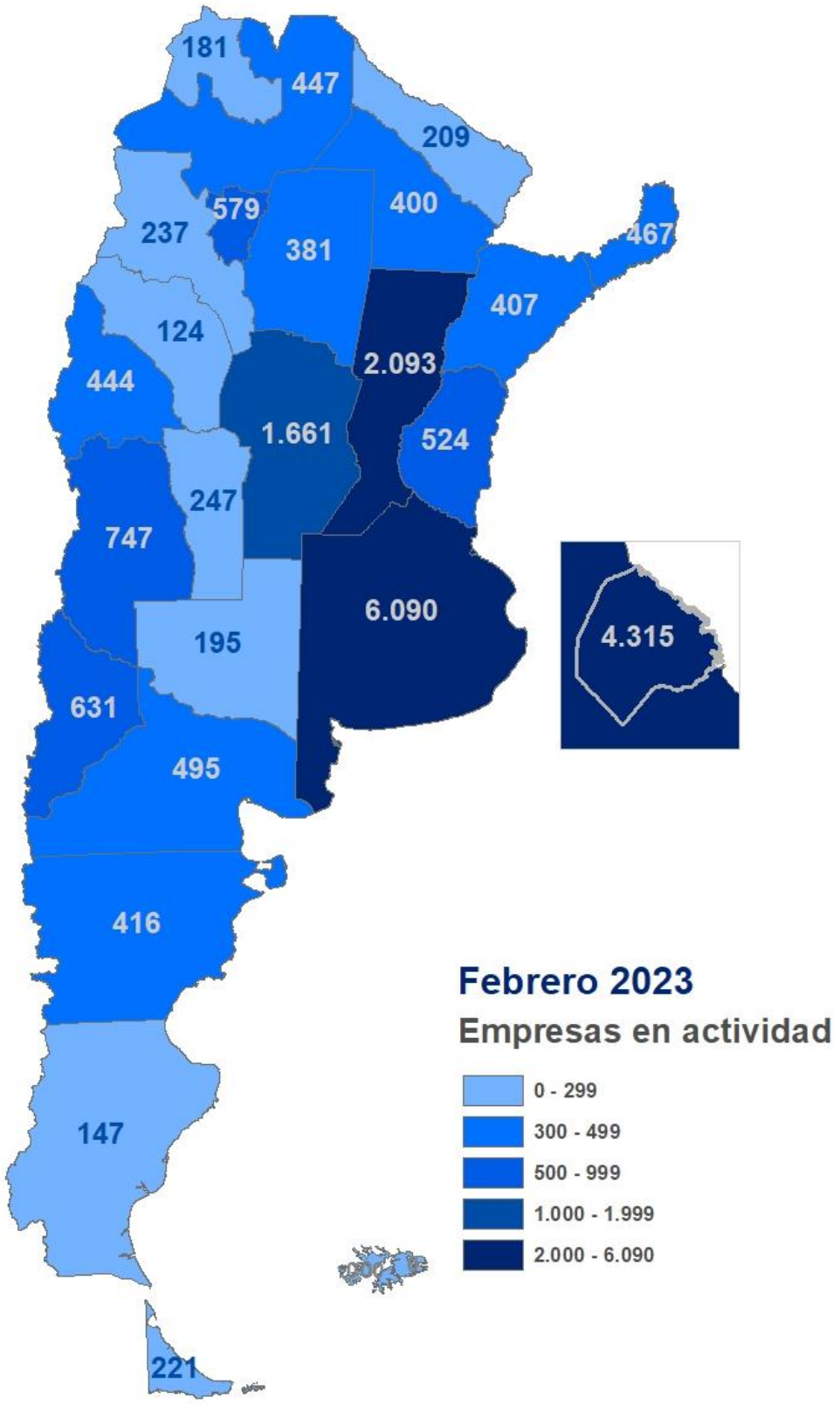
Ahora bien, el mismo número de jurisdicciones es el que tiene hoy menos empleadores que en igual mes de 2020. En ese conjunto **sigue sobresaliendo Mendoza, con una merma del 23,7%, seguida por La Rioja con una baja del 20,5%**. No obstante, **la mayor parte de la contracción en el número de empleadores se sigue explicando por el comportamiento de la Provincia de Buenos Aires, que tiene hoy 1.097 empleadores menos que en 2019**, 51,7% del neto de empleadores que dejaron de estar en actividad en ese lapso de 4 años (-2.120). Del otro lado, **San Juan, Formosa y, sobre todo, Catamarca, fueron las 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. Febrero 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	feb-23	feb-22	feb-23	feb-22	feb-23	feb-22		feb-23	feb-22
Grandes Jurisd.	**12.708**	**12.562**	**1.451**	**1.492**	**14.159**	**14.054**	**0,7%**	**65,4%**	**65,9%**
Buenos Aires	5.379	5.341	711	732	6.090	6.073	0,3%	28,1%	28,5%
Cdad. de Bs.As.	3.923	3.893	392	405	4.315	4.298	0,4%	19,9%	20,1%
Córdoba	1.485	1.472	176	178	1.661	1.650	0,7%	7,7%	7,7%
Santa Fe	1.921	1.856	172	177	2.093	2.033	3,0%	9,7%	9,5%
Resto del país	**6.987**	**6.774**	**512**	**507**	**7.499**	**7.281**	**3,0%**	**34,6%**	**34,1%**
Catamarca	236	210	1	1	237	211	12,3%	1,1%	1,0%
Chaco	385	364	15	16	400	380	5,3%	1,8%	1,8%
Chubut	390	388	26	31	416	419	-0,7%	1,9%	2,0%
Corrientes	398	407	9	8	407	415	-1,9%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	502	496	22	22	524	518	1,2%	2,4%	2,4%
Formosa	206	183	3	4	209	187	11,8%	1,0%	0,9%
Jujuy	171	164	10	12	181	176	2,8%	0,8%	0,8%
La Pampa	187	184	8	8	195	192	1,6%	0,9%	0,9%
La Rioja	119	113	5	7	124	120	3,3%	0,6%	0,6%
Mendoza	657	654	90	109	747	763	-2,1%	3,4%	3,6%
Misiones	449	444	18	22	467	466	0,2%	2,2%	2,2%
Neuquén	538	544	93	82	631	626	0,8%	2,9%	2,9%
Río Negro	440	398	55	45	495	443	11,7%	2,3%	2,1%
Salta	428	409	19	16	447	425	5,2%	2,1%	2,0%
San Juan	411	395	33	34	444	429	3,5%	2,1%	2,0%
San Luis	229	219	18	17	247	236	4,7%	1,1%	1,1%
Santa Cruz	121	123	26	24	147	147	0,0%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	371	356	10	11	381	367	3,8%	1,8%	1,7%
Tierra del Fuego	209	192	12	7	221	199	11,1%	1,0%	0,9%
Tucumán	540	531	39	31	579	562	3,0%	2,7%	2,6%
Total País	**19.695**	**19.336**	**1.963**	**1.999**	**21.658**	**21.335**	**1,5%**	**100,0%**	**100,0%**

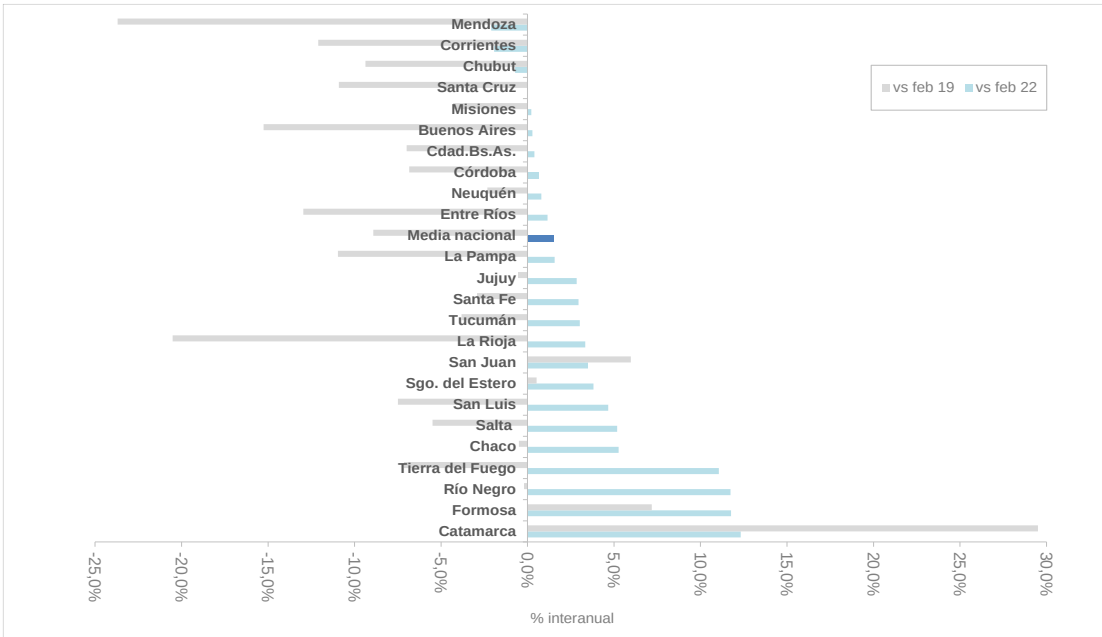
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, **la disminución observada en el ritmo de crecimiento fue producto de la mayor caída de *Sociedad de Personas* y, sobre todo, *Unipersonales* (-0,6% en Enero y -0,8% en Febrero);** además de la desaceleración de *Otras* (+19,4% en Enero y +17,7% en Febrero), que sigue siendo, por amplia diferencia, la tipología que más empleadores ha incorporado en el último año. En cambio, ***Sociedades Anónimas* logró regresar a terreno positivo (+0,2% vs -0,1% de Enero).**

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

	feb-23	feb-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2023	Febrero 2022
Unipersonales	7.751	7.815	-0,8%	35,8%	36,6%
Sociedades Personas (2)	303	320	-5,3%	1,4%	1,5%
S.A.	4.627	4.619	0,2%	21,4%	21,6%
S.R.L	7.021	6.919	1,5%	32,4%	32,4%
Otras (3)	1.956	1.662	17,7%	9,0%	7,8%
Total	**21.658**	**21.335**	**1,5%**	**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 cambio, **el análisis por Tipo de Actividad mostró cambios marginales respecto a Enero** y la continuidad del comportamiento divergente. Mientras que *Constructoras/contratistas* disminuyeron su tasa de expansión al 1,9% (2% en Enero), *Subcontratistas* redujo su contracción al -1,8% (-1,9% en Enero).

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

	feb-23	feb-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2023	Febrero 2022
Constructoras/Contratistas	19.695	19.336	1,9%	90,9%	90,6%
Subcontratistas	1.963	1.999	-1,8%	9,1%	9,4%
Total	**21.658**	**21.335**	**1,5%**	**100,0%**	**100,0%**

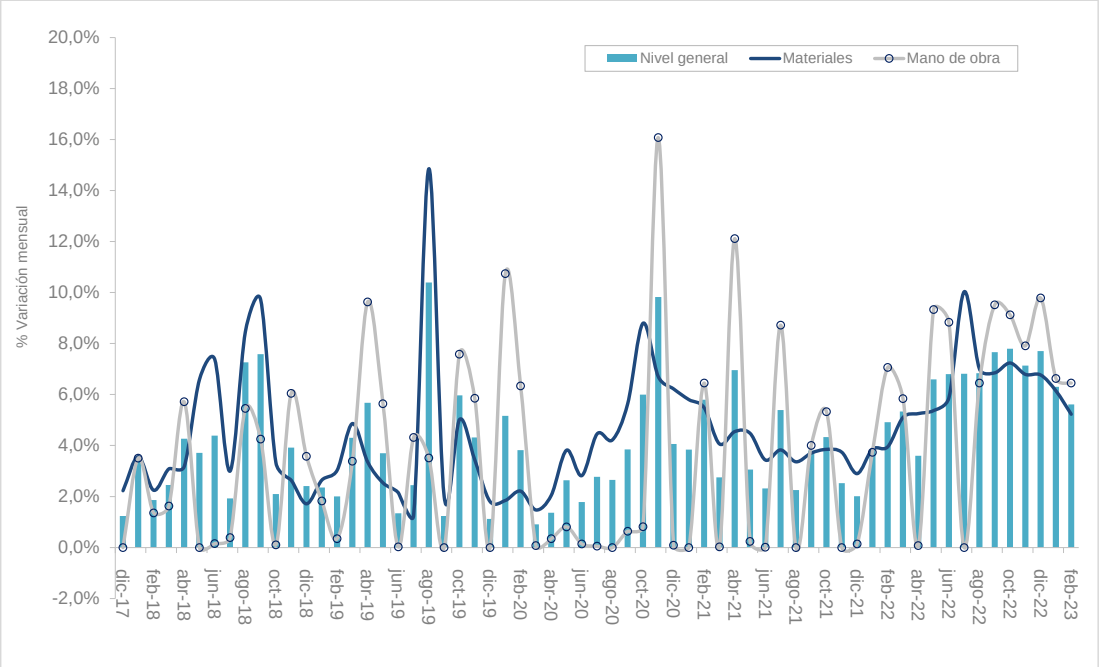
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[1] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Febrero una suba del 5,6% mensual, descendiendo un nuevo escalón respecto al 6,3% de Enero y volviendo a marcar una tasa de variación de menos del 6% por primera vez desde Abril de 2022.

La desaceleración estuvo fundamentalmente motorizada por el rubro ***Materiales*** **(5,2%), el aumento más suave desde Marzo de 2022**. El rubro ***Mano de obra*****, por su parte, se elevó un 6,4% (6,6% en Enero) y volvió a liderar la suba.**

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2017 – Febrero 2023 (en %)

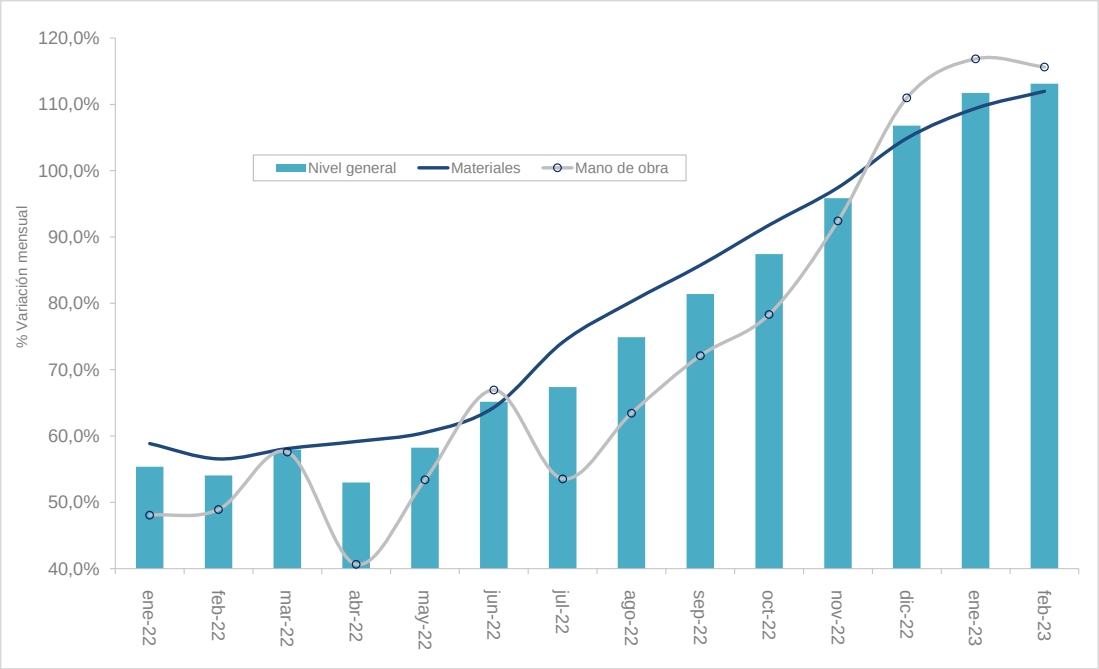


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

En contraste con esta desaceleración, **la tasa de variación interanual prosigue su camino ascendente y volvió a marcar un nuevo pico histórico, llegando en Febrero al 113%**. La suba por rubro fue relativamente pareja, pero el que más contribuyó fue ***Mano de obra*****, que en ese lapso se elevó un 115,6%, mientras que los *Materiales* se encarecieron un 112%**.

[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.

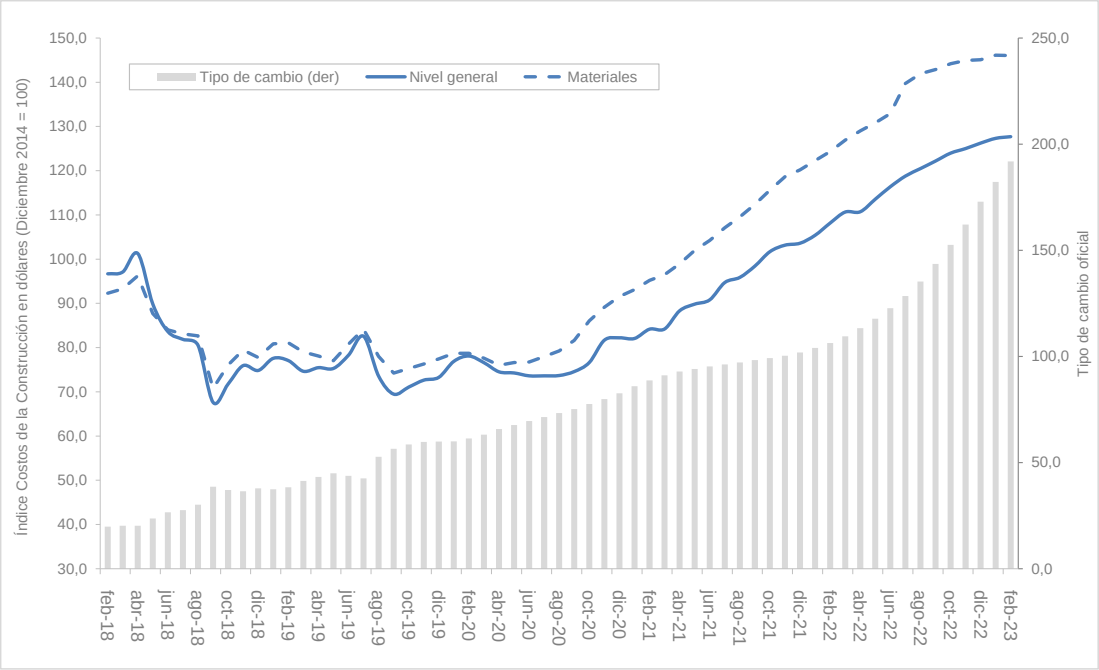
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2023 – Febrero 2023 (en %)



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

En este contexto, la moderación del ritmo de suba de los costos de construcción hizo que **su nivel medido en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial experimentase su menor aumento desde Abril de 2022**. Una tasa de depreciación mensual ubicada en el 5,3% hizo que el nivel general de los costos de construcción medido en esa moneda se elevase un 0,4%**.** Así, **su nuevo máximo histórico quedó un 12,9% por encima de los máximos de 2015 (Junio) y un 26,1% 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 12,9% más bajo que en Abril de 2018, el de los *Materiales* es un 51,4% más elevado**.

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

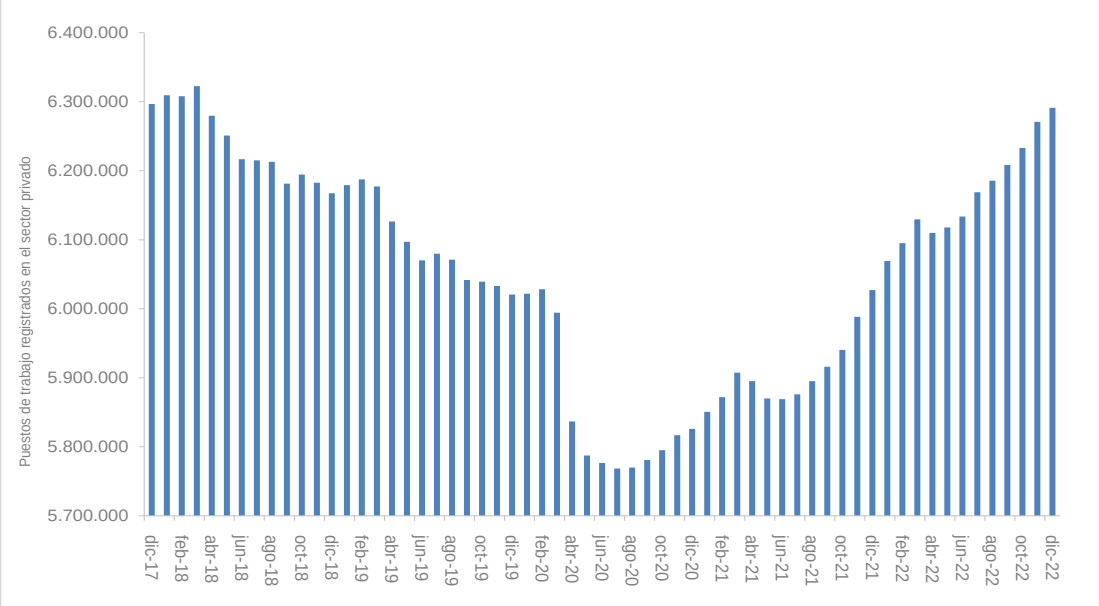


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejaron en Diciembre la extensión 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 20 mil empleos** y, de esta manera, acumuló su **octavo mes consecutivo de subas, período a lo largo del cual se sumaron más de 181 mil puestos de trabajo registrado.**

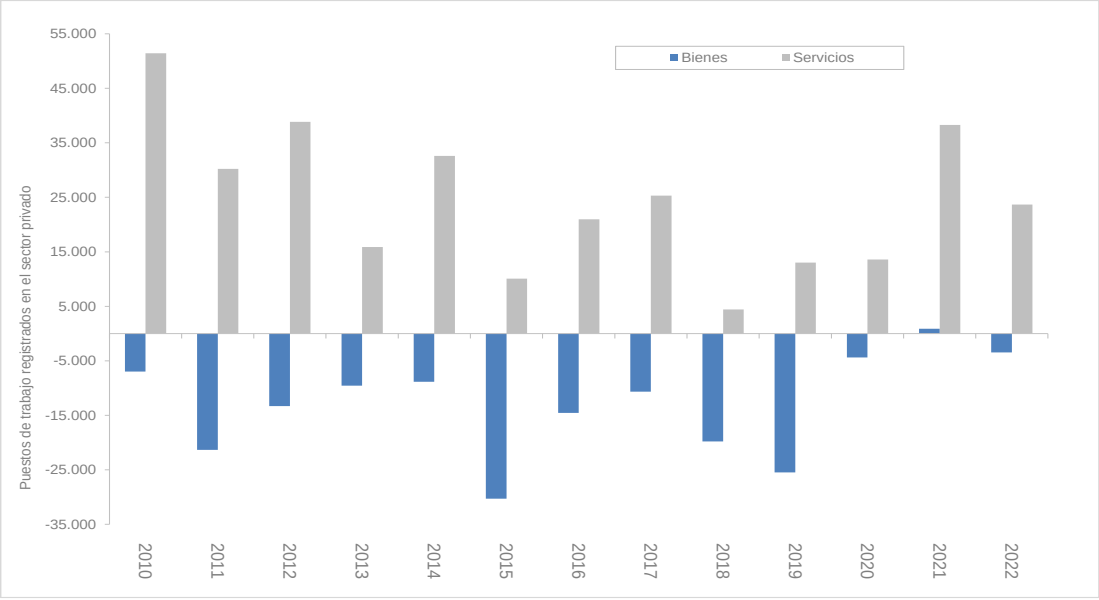
Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2017 – Diciembre 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Además, el alza de Diciembre volvió a estar entre las más elevadas para ese mes desde el año 2010. Ello se debió, fundamentalmente, a **los *Sectores productores de Bienes*, que en el último mes de 2022 tuvieron una de las menores caídas para ese mes desde el año 2010.** Tan sólo Diciembre de 2021 había tenido un registro más favorable, siendo que fue el único caso en ese período que ese mes arrojó resultados positivos. Del otro lado, **la variación positiva fue explicada por el crecimiento en los *Sectores productores de Servicios*, que sumaron más de 23 mil empleos formales**.

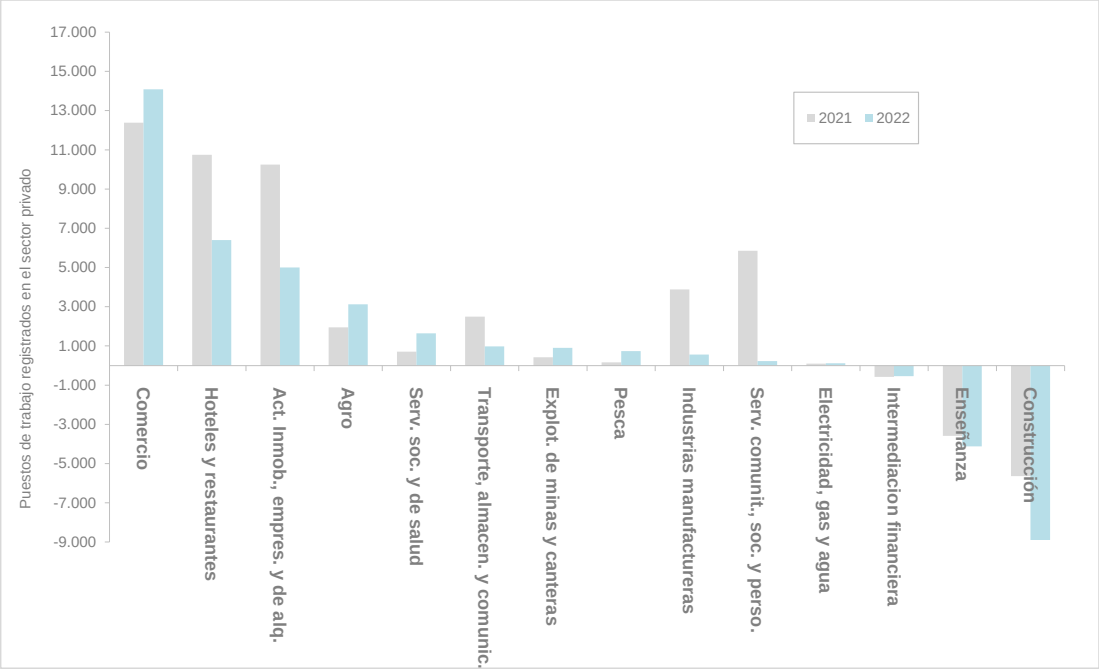
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Diciembre 2010 / 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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 otra vez el ***Comercio*, que sumó más de 14 mil puestos de trabajo registrados, su mejor marca para un mes de Diciembre desde el año 2013.** Detrás suyo se ubicaron *Hoteles y restaurantes* y el *Agro*, que, tuvo el tercer mes de Diciembre con más creación de empleos formales desde el año 2010 (sólo superado por 2013 y 2017), aunque como se refiere más abajo, está calculado sobre valores que se encuentren en niveles relativamente bajos. Asimismo, ***Pesca*, *Explotación de minas y canteras* y *Servicios sociales y de salud* fueron los 3 sectores que marcaron máximos desde -al menos- 2010 para un mes de Diciembre. Del otro lado, *Construcción* fue el sector que más empleos perdió en Diciembre.**

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

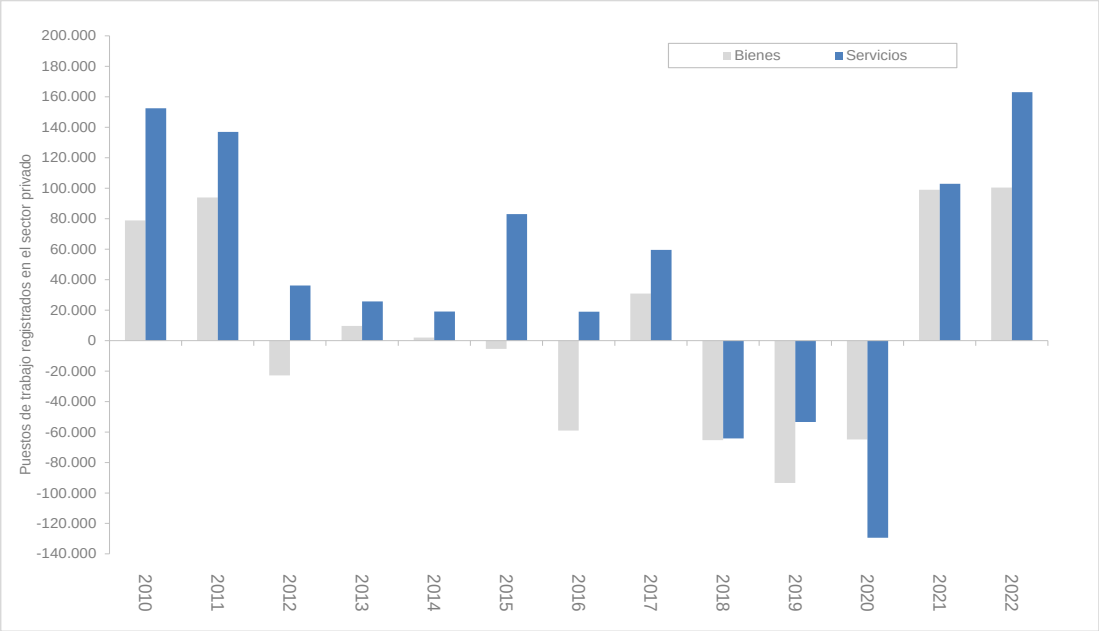


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En lo que a comparación interanual refiere, **en los últimos 12 meses se incorporaron más de 263 mil empleos formales, otra vez máxima cantidad (en este caso para un mes de Diciembre) desde al menos 2010 a la fecha**. Cabe señalar que **este incremento fue un 30,6% más alto que el registrado entre Diciembre de 2020 e igual mes de 2021**, período en el que el nivel de empleo había comenzado a recuperarse, luego del piso observado durante los meses de mayores restricciones operativas derivadas de la pandemia del COVID-19.

Además, a diferencia de lo que ocurría un año atrás, ahora ese crecimiento se debe en primer lugar a los ***Sectores productores de Servicios,* que en el último año incorporaron cerca de 163 mil empleos (cerca de 103 mil en igual mes de 2021).** Por su parte, aunque los *Sectores productores de Bienes* también elevaron su marca, lo hicieron en una magnitud considerablemente más acotada, pasando de 98.954 a 100.471.

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



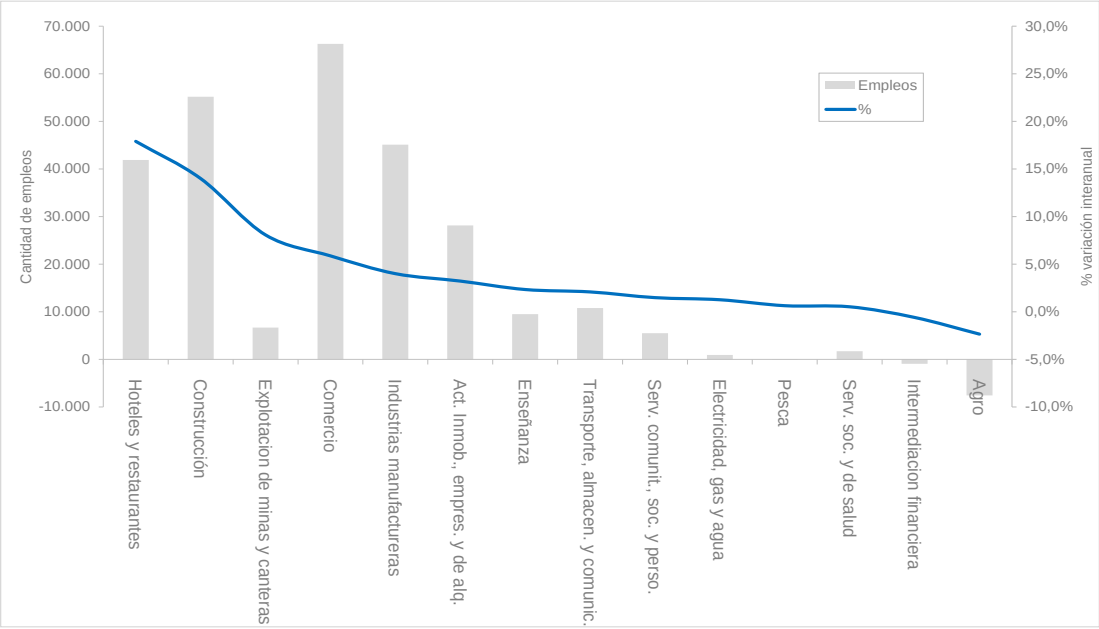
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Los sectores que lideraron ese crecimiento interanual del empleo privado registrado fueron el *Comercio* y la *Construcción*, concentrando entre ambos el 46,1% del incremento neto en el nivel de empleo formal. Detrás suyo se ubicaron la *Industria manufacturera* y *Hoteles y restaurantes*, que aportaron más de 45 y 42 mil empleos formales, respectivamente.

Ese orden se modifica cuando el análisis se hace en términos de variaciones porcentuales; allí se advierte que ***Hoteles y Restaurantes* (17,9%) y *Construcción* (14%) fueron los más dinámicos.** Y detrás suyo se ubicó otra vez *Explotación de minas y canteras*, donde el empleo se expandió un 8,1% y se aproxima, por primera vez en su historia, al umbral de 90 mil puestos de trabajo.

Del otro lado, **ahora son sólo 2 los sectores que retrocedieron respecto a 12 meses atrás:** *Intermediación financiera* y, sobre todo, *Agro*. El caso del *Agro* sobresale porque su nivel de empleo de Diciembre fue, para ese mes, el más bajo desde, al menos, el año 2009.

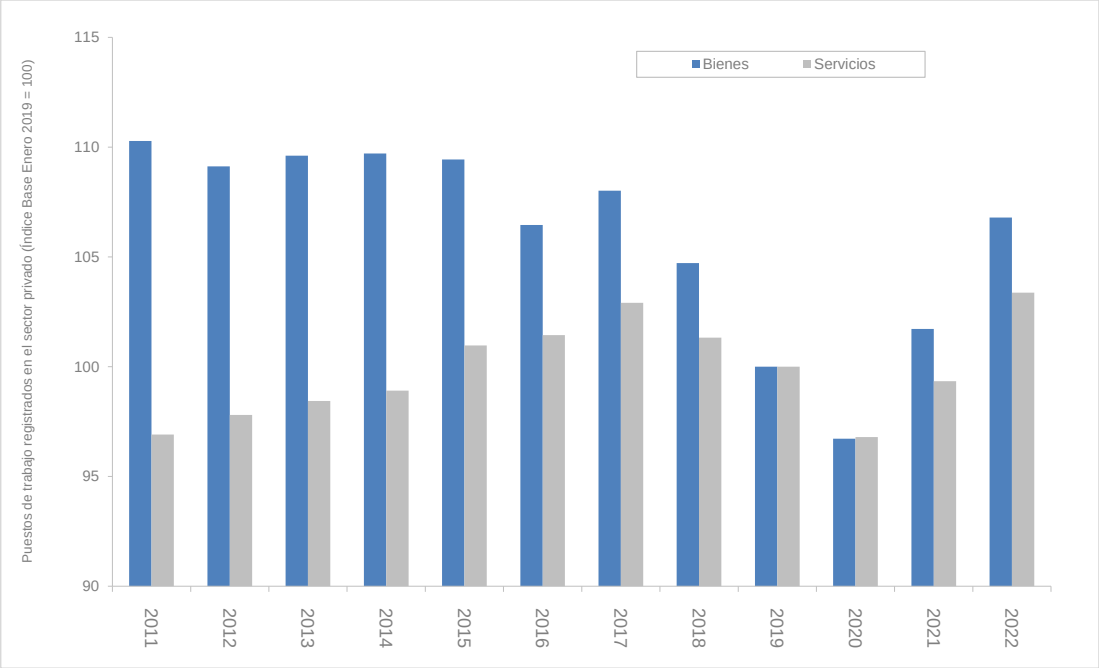
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Diciembre 2022 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

El escenario también difiere **al comparar con Diciembre de 2019. Allí se advierte que la expansión de los *Sectores productores de Bienes* duplicó la de los *Servicios:* 6,8% vs 3,4%**. Ahora bien, cabe apuntar que los primeros cerraron Diciembre con el nivel más alto desde 2017, pero por debajo de los valores (siempre mes de Diciembre) del período 2011-2015 -además de 2017, claro está-, mientras que, por el contrario, los segundos se encuentran en máximos niveles históricos.

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

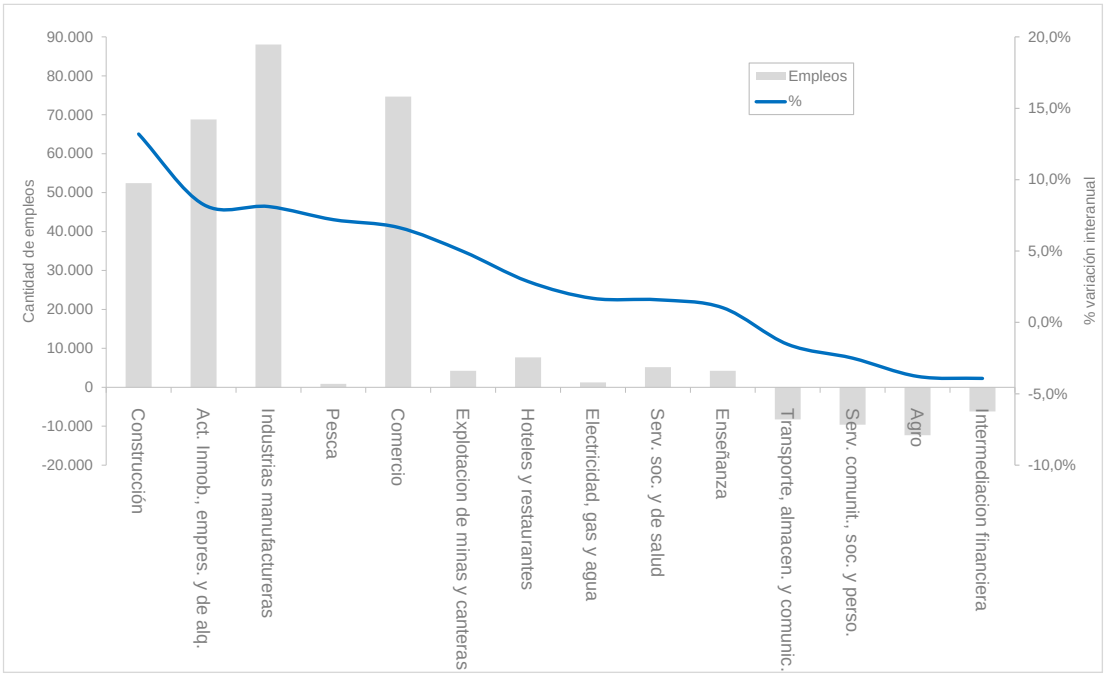


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

De manera más desagregada, sin embargo, se constata que hay 4 sectores cuyo nivel resulta aún hoy más bajo que en igual mes de 2019: *Transporte, almacenamiento y comunicaciones*, *Servicios comunitarios, sociales y personales* y, sobre todo, el *Agro* y la *Intermediación financiera*.

Del otro lado, **la *Construcción* fue el sector que, en términos relativos, más creció respecto a Diciembre de 2019** (con una fuerte caída en el último trimestre de aquel año), seguido por las *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y la *Industria manufacturera.* Mientras que la Industria fue el que más lo hizo en términos absolutos, adicionando desde ese entonces más de 88 mil nuevos empleos formales.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Diciembre 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 Enero 2023[2]

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial inició 2023 mostrando un volumen estable en relación a la ocupación verificada en Diciembre. Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, de carácter provisorio, **fueron 422.976 los puestos de trabajo registrados durante el mes de Enero**, una cifra similar a la de Diciembre de 2022 luego de la corrección realizada con la publicación de los datos definitivos de ese mes.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
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	19,5%	59,1%
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	428.302	138.091	87.140	16,6%	97,2%
Diciembre	422.994	202.861	121.122	17,1%	104,0%
2023					
Enero	422.976	153.840	92.236	16,9%	119,9%
% Var. Ene '09	-11,2%	22,3%	16,0%	-	-
% Var. Ene '10	-4,1%	13,0%	24,0%	-	-
% Var. Ene '11	7,9%	39,9%	56,0%	-	-
% Var. Ene '12	0,6%	31,0%	45,8%	-	-
% Var. Ene '13	-4,2%	28,5%	56,8%	-	-
% Var. Ene '14	-0,5%	18,0%	-2,5%	-	-
% Var. Ene '15	2,4%	27,4%	26,7%	-	-
% Var. Ene '16	-5,0%	23,0%	21,8%	-	-
% Var. Ene '17	0,9%	45,7%	42,4%	-	-
% Var. Ene '18	11,0%	25,9%	25,9%	-	-
% Var. Ene '19	-2,5%	37,2%	40,2%	-	-
% Var. Ene '20	-15,1%	65,0%	61,5%	-	-
% Var. Ene '21	-12,9%	17,9%	81,7%	-	-
% Var. Ene '22	20,8%	48,2%	29,3%	-	-
% Var. Ene '23	16,9%	119,9%	130,1%	-	-

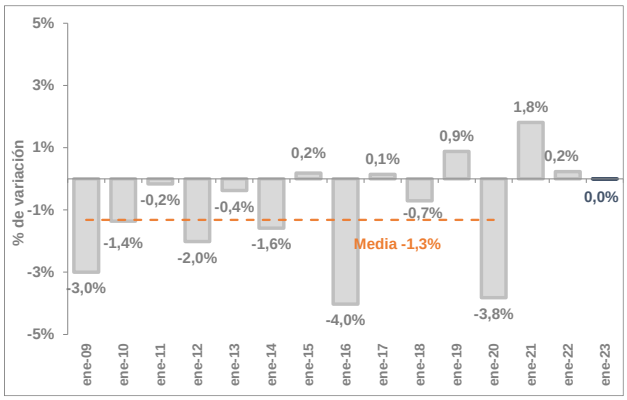
Nota: La información correspondiente a Enero es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.
* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

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

Cabe destacar que esta estabilidad verificada en Enero es, de hecho, una buena performance cuando se analiza en términos históricos. Esto porque, como se ilustra en el Gráfico I, **usualmente durante los meses de Enero la ocupación sectorial comporta una dinámica de retracción** asociada a un menor ritmo de ejecución de obras propia del período estival. De hecho, **la variación mensual promedio para los meses de Enero marca una baja del 1,3%,** utilizando para ello la media para iguales meses de los años 2009 – 2020 (excluyendo los años 2021 y 2022 para evitar sesgos vinculadas a la crisis desatada por la pandemia del COVID-19).

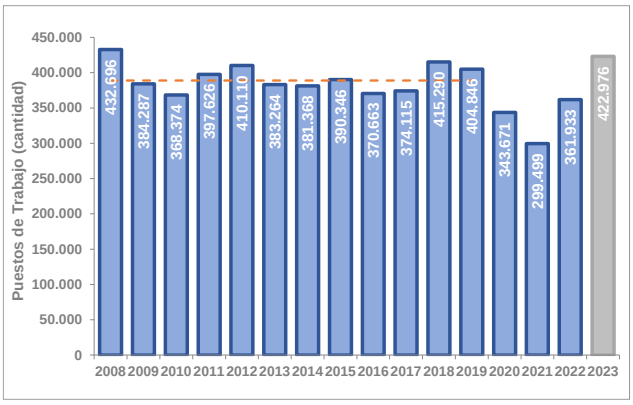
Esto se refuerza, además, considerando que en términos de volumen **el registro de Enero de 2023 se ubicó un 8,7% un por sobre la media histórica y resultó, de hecho, el mayor registro desde igual mes de 2008** (ver Gráfico II).

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Enero 2008 / 2023 (en %)



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

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Enero 2009 / 2023 (en cantidad)

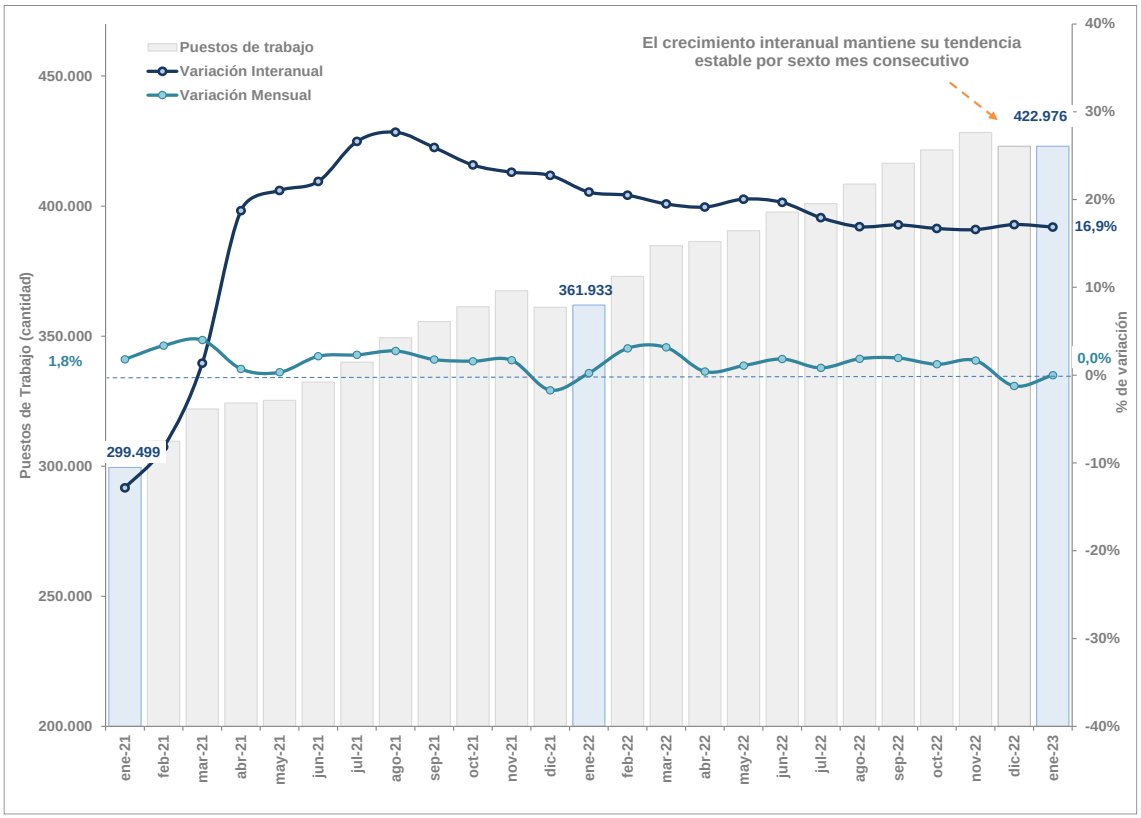


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En contraste con igual mes de 2022, el volumen de ocupación presentó un incremento del 16,9% comportando así, también en este indicador, una estabilización. Con esto, **la ocupación sectorial completó una serie de 22 meses consecutivos de ritmo de expansión superior al 10% interanual,** 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).

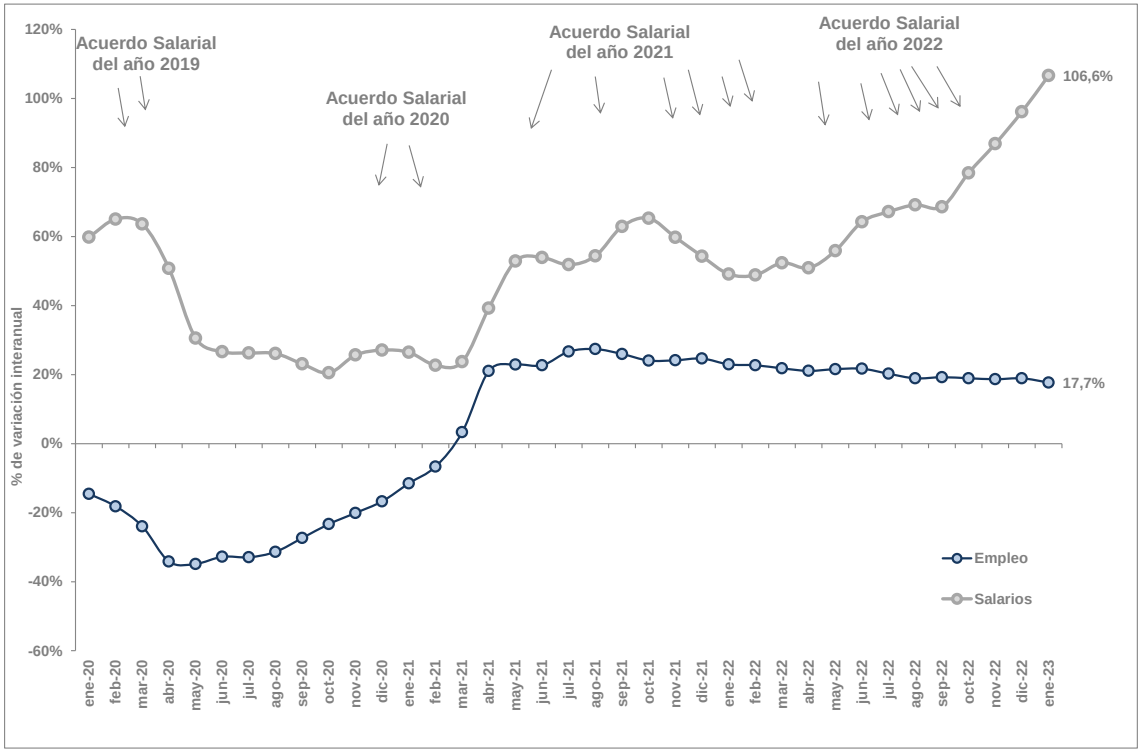
Por su parte, los salarios percibidos por los trabajadores registrados verificaron un nuevo impulso vinculado al aumento en los Básicos de Convenio, dinámica que llevó **la media de las remuneraciones del sector registradas a alcanzar los $153.840, esto es un 119,9% por sobre lo observado en igual mes de 2022**. Esta performance, por su parte, resultó suficiente para mantener la tendencia de aceleración del crecimiento observada en el promedio trimestral, indicador que, tal como exhibe el Gráfico IV, completa 4 meses consecutivos de aceleración y se sitúa en un ritmo de incremento interanual del 106,6%. Para más detalles consultar la sección *El salario en la construcción*.

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



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

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Media móvil de los últimos tres meses. Enero 2020 - 2023 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La variación mensual que mantuvo el nivel de empleo constante en Enero fue producto de una compensación entre la evolución de la cantidad de empleadores y de los planteles medios de las firmas constructoras. Así, **la contracción del 1,6% observada en la primera fue virtualmente compensada por la expansión en los planteles de las empresas del sector**.

Esta dinámica llevó a una nueva expansión del indicador de empleo medio, el que ascendió hasta ubicarse en 15,5 puestos de trabajo registrados por empresa, un 1,6% por encima de lo verificado el mes precedente y comportando un nuevo un récord para la serie histórica que inicia a mediados del año 2007.

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

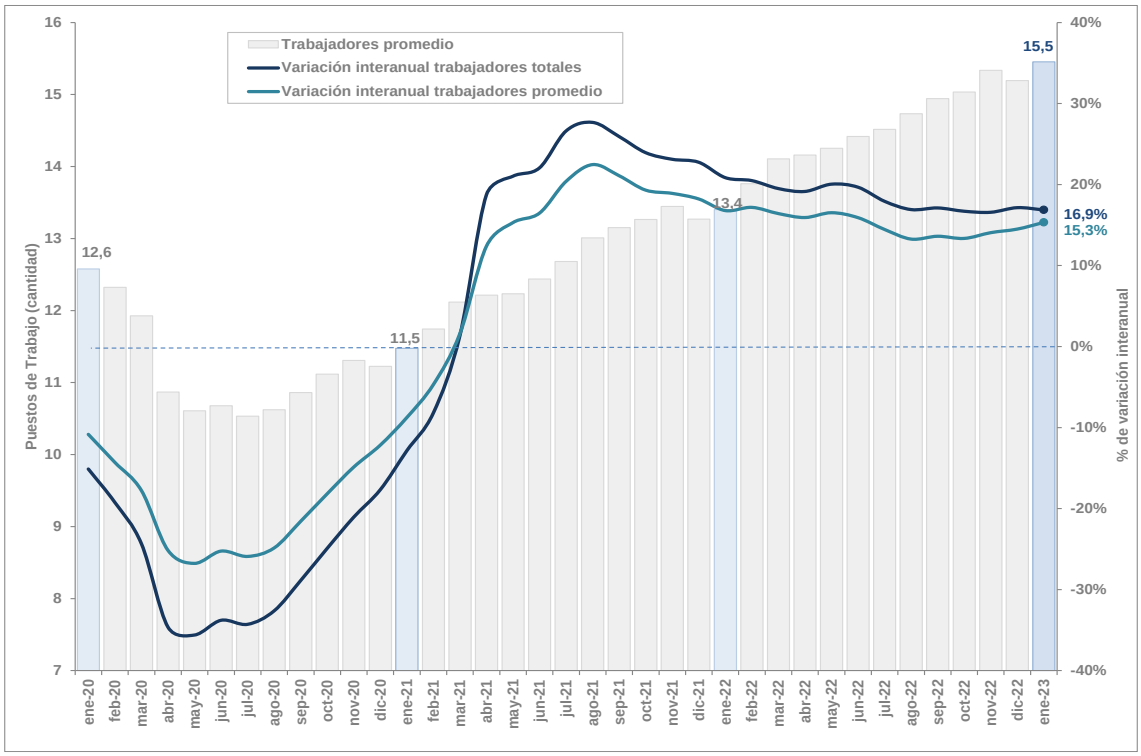
Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	58.537	120.700,8	73,2%	2,9	13,8%	-2,2%	-0,6%
10 a 19 Empl.	44.209	121.789,6	11,9%	13,6	10,5%	-3,2%	2,6%
20 a 49 Empl.	74.014	132.285,2	8,9%	30,4	17,5%	-1,2%	8,8%
50 a 79 Empl.	40.859	148.117,5	2,4%	62,4	9,7%	-2,2%	3,6%
80 a 99 Empl.	21.521	153.068,7	0,9%	88,6	5,1%	-1,3%	20,6%
100 a 199 Empl.	61.942	157.776,5	1,7%	136,6	14,6%	-1,1%	19,5%
200 a 299 Empl.	29.608	174.590,8	0,5%	238,7	7,0%	-2,9%	11,9%
300 a 499 Empl.	37.775	189.752,0	0,4%	375,3	8,9%	0,4%	51,4%
500 o Más Empl.	54.513	222.362,6	0,2%	1.009,5	12,9%	13,0%	73,8%
Total	**422.976**	**153.840,5**	**100,0%**	**15,5**	**100,0%**	**0,0%**	**16,9%**

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

El Gráfico V permite observar **la reducción de la brecha existente entre la evolución de la ocupación total y la correspondiente al volumen promedio de trabajadores durante Enero**, lo que ilustra con claridad la relevancia del impulso dado por la expansión de los planteles de las firmas constructoras en el mes, la que se constituyó en un sostén suficiente para moderar el impacto contractivo propio de la estacionalidad de la actividad sectorial.

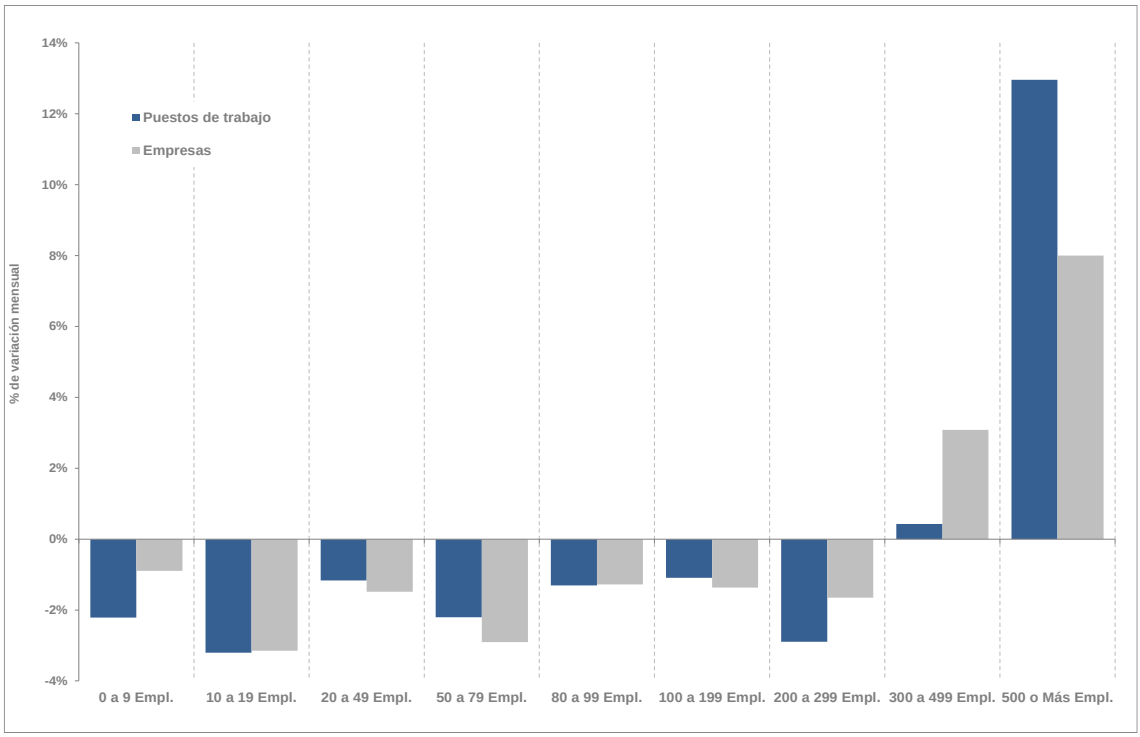
En esto, el liderazgo lo tuvieron los grandes empleadores (firmas de 500 o más trabajadores registrados). Como se ilustra en el Gráfico VI, en un contexto contractivo que afecta a casi la totalidad de los segmentos de empresas, **aquellas con plantel superior a los 500 empleados presentaron una expansión que las llevó no sólo a recuperarse de la contracción estacional de Diciembre sino incluso a superar los registros de Noviembre de 2022**.

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



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

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



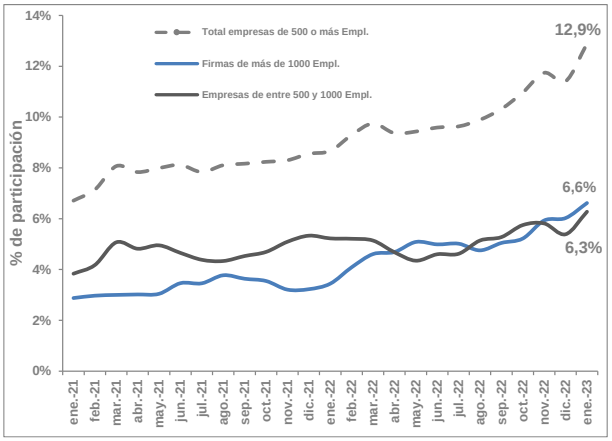
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Como se analizara en ediciones pasadas del presente Informe, la actual coyuntura sectorial tiene a las grandes empresas constructoras como protagonistas centrales. En este sentido el proceso de crecimiento del volumen de empleo encuentra en este tipo de empleadores uno de sus principales motores, lo que se expresa con claridad en el Gráfico VII que resume la evolución de la participación de las grandes empresas constructoras en la estructura del empleo sectorial. Así, **durante Enero de 2023 el 12,9% del total de puestos de trabajo registrados en la construcción estuvo vinculado a establecimientos de 500 o más trabajadores**, nivel que marcó un nuevo récord para la serie histórica.

Analizando la evolución al interior de este segmento se comprueba que **el liderazgo del proceso actual se debe a las firmas de más de 1000 empleados registrados, cuyo ritmo de expansión supera al observado en los establecimientos de entre 500 y 1000**. Así, como se ilustra en el Gráfico VII, los meses de Diciembre y Enero marcaron una participación de las firmas con más de 1000 empleados en la estructura del empleo sectorial que superó a la correspondiente a la franja inmediatamente inferior.

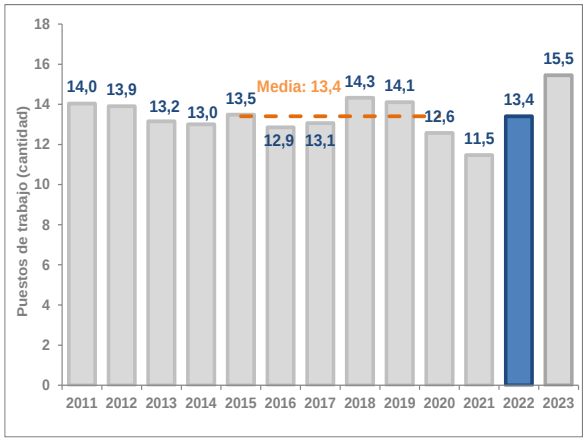
Este proceso se ilustra en la dinámica del indicador de empleo medio que continuó expandiéndose y se ubicó, como fuera dicho, en un nivel de 15,5 trabajadores por firma constructora, **marcando un nuevo máximo y un registro 15,3% superior al promedio correspondiente a los años 2015 – 2020** (ver Gráfico VIII).

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Enero 2021 – 2023 (en %)



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

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel mensual. Enero 2011 - 2023 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

A nivel territorial, el escenario del mes bajo estudio en contraste con Diciembre último resultó en una contracción generalizada. Tan sólo 8 de las 25 jurisdicciones en las que se divide el país acusaron un volumen de empleo superior al mes precedente, crecimiento que resultó suficiente para compensar la contracción registrada en el resto de los distritos.

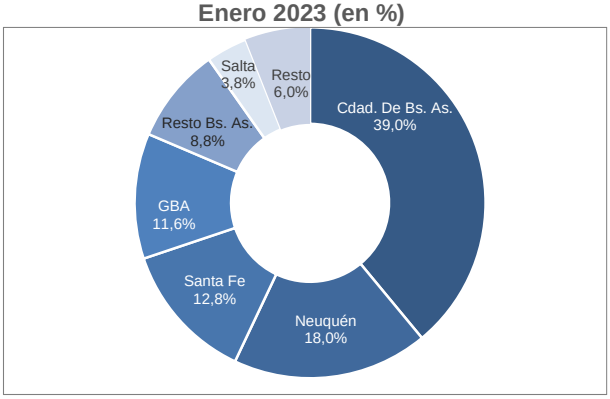
Como se ilustra en el Gráfico IX, **la dinámica de generación de empleo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias de Neuquén y Santa Fe resultó fundamental para explicar la estabilidad del empleo en Enero, aportando casi 7 de cada 10 nuevos puestos de trabajo creados a nivel nacional**. En el extremo opuesto se ubicaron las provincias de Córdoba, Misiones y Jujuy, las cuales impulsaron la reducción del volumen de ocupación sectorial (Gráfico X).

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

Provincia	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Enero 2023	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	71.255	71.549	71.653	73.213	71.905	74.067	3,0%	13,1%	13,1%
Buenos Aires	113.702	114.400	114.752	115.747	115.176	116.306	1,0%	12,6%	13,1%
GBA	74.079	75.433	75.788	76.120	75.644	76.285	0,8%	12,6%	12,6%
Resto Bs. As.	39.623	38.967	38.964	39.627	39.532	40.021	1,2%	12,6%	12,6%
Catamarca	4.732	4.869	5.052	5.340	5.353	5.244	-2,0%	73,8%	73,8%
Chaco	7.673	8.114	8.391	8.598	8.252	7.926	-4,0%	36,1%	36,1%
Chubut	8.387	8.484	8.480	8.396	8.494	8.367	-1,5%	10,2%	10,2%
Córdoba	31.258	32.750	32.967	33.215	31.866	29.846	-6,3%	13,8%	13,8%
Corrientes	5.696	5.982	6.164	6.346	5.942	5.869	-1,2%	27,5%	27,5%
Entre Ríos	7.987	8.107	8.143	8.191	8.056	8.014	-0,5%	17,6%	17,6%
Formosa	7.028	7.328	7.460	7.480	6.974	6.539	-6,2%	32,7%	32,7%
Jujuy	4.977	5.169	5.240	5.423	5.370	4.914	-8,5%	14,7%	14,7%
La Pampa	2.938	3.107	3.269	3.518	3.382	3.340	-1,2%	24,9%	24,9%
La Rioja	2.817	2.899	2.920	2.944	2.769	2.419	-12,6%	35,7%	35,7%
Mendoza	12.053	12.593	12.715	12.866	12.900	12.445	-3,5%	29,0%	29,0%
Misiones	9.928	9.566	9.832	9.806	9.446	8.716	-7,7%	12,5%	12,5%
Neuquén	15.093	15.759	16.723	17.846	18.204	19.204	5,5%	34,8%	34,8%
Río Negro	6.835	6.873	7.026	7.301	7.059	7.042	-0,2%	-2,6%	-2,6%
Salta	10.116	10.630	11.158	11.400	11.308	11.518	1,9%	49,9%	49,9%
San Juan	10.152	10.988	11.055	11.248	11.274	11.423	1,3%	14,3%	14,3%
San Luis	4.149	4.204	4.251	4.378	4.412	4.357	-1,2%	32,7%	32,7%
Santa Cruz	5.206	5.382	5.466	5.507	5.587	5.417	-3,0%	10,3%	10,3%
Santa Fe	38.022	38.784	38.857	39.022	38.989	39.700	1,8%	8,7%	8,7%
Sgo. del Estero	10.024	10.158	10.124	10.362	10.213	10.381	1,6%	27,0%	27,0%
Tierra del Fuego	1.724	1.927	2.117	2.244	2.283	2.271	-0,5%	27,7%	27,7%
Tucumán	9.430	9.587	9.827	10.067	10.186	10.043	-1,4%	16,0%	16,0%
Sin Asignar	7.288	7.248	7.625	7.844	7.594	7.609	0,2%	37,5%	37,5%
Total	**408.470**	**416.457**	**421.267**	**428.302**	**422.994**	**422.976**	**0,0%**	**16,9%**	**16,9%**

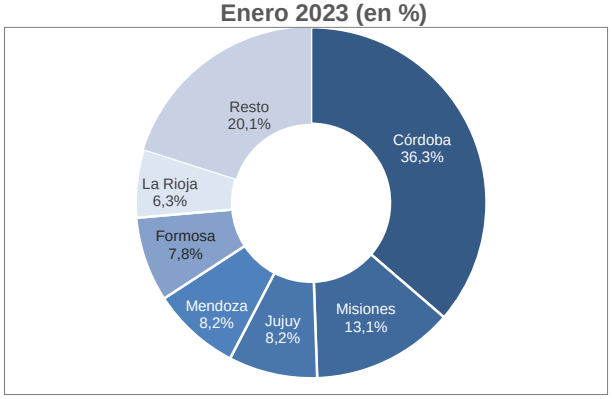
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Enero 2023 (en %)



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

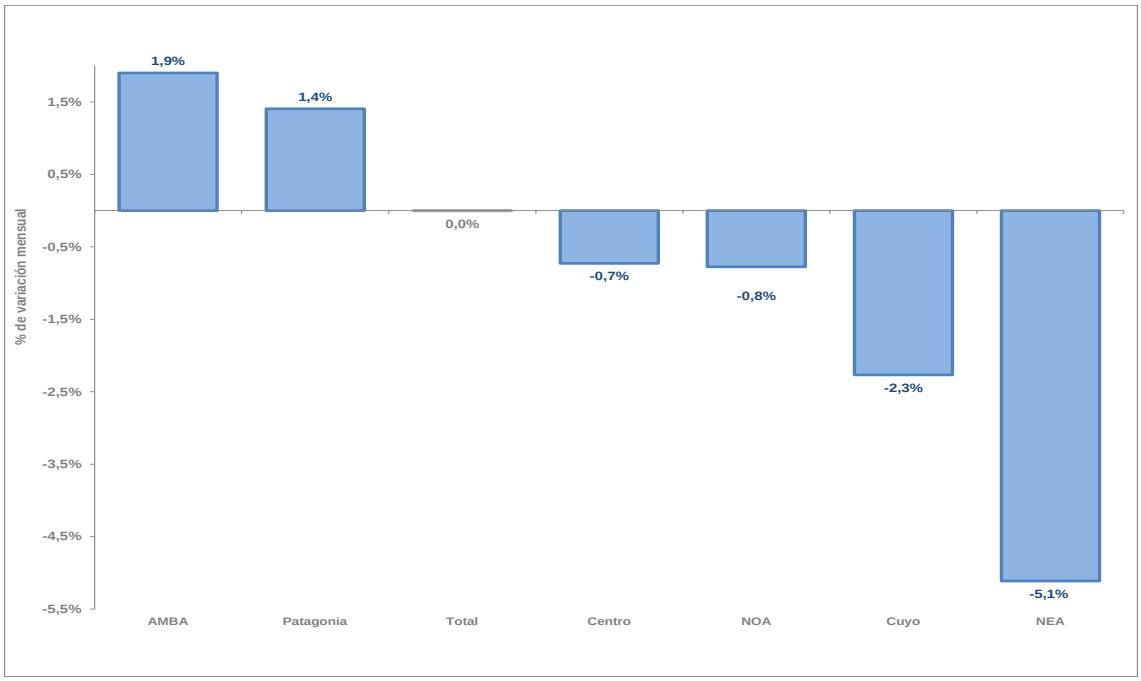
Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Enero 2023 (en %)



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

En términos del balance a nivel regional, **fueron cuatro las regiones cuya tasa de variación mensual se ubicó por debajo de la media nacional, adjudicándosele al Noreste Argentino la peor performance relativa con una contracción del 5,1%**. El Área Metropolitana de Buenos Aires (1,9%), por su parte, no solo arrojó una evolución positiva respecto de lo verificado en el mes precedente al igual que en la Patagonia (1,4%), sino que también traccionó el empleo en el sector, encabezando así el proceso de crecimiento.

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

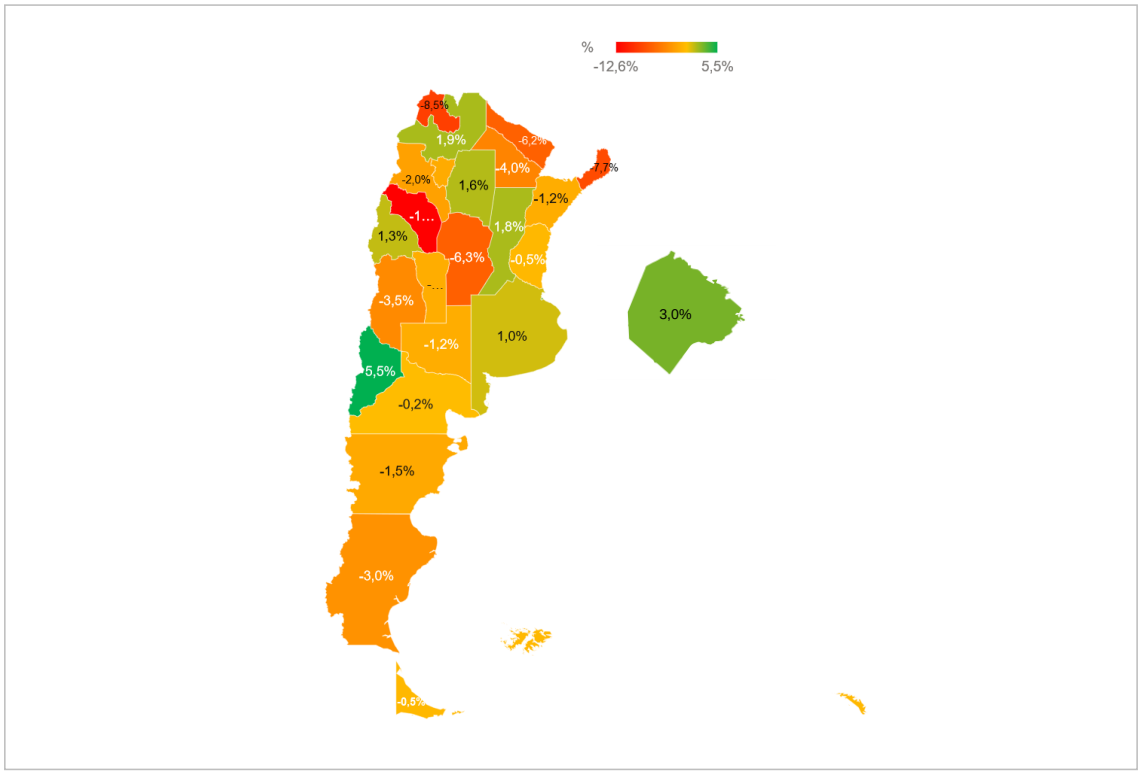


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La dinámica mensual, en tanto, estuvo liderada por la Provincia de Neuquén con un crecimiento del 5,5% en relación a Diciembre de 2022, seguido por la Ciudad Autónoma que tuvo un volumen de empleo 3% superior al registrado en el mes anterior.

En cuanto a **las provincias con performance negativa, se destacan La Rioja (-12,6%), Jujuy (-8,5%), Misiones (-7,7%), Córdoba (-6,3%) y Formosa (-6,2%)**.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Enero 2023 (en %)

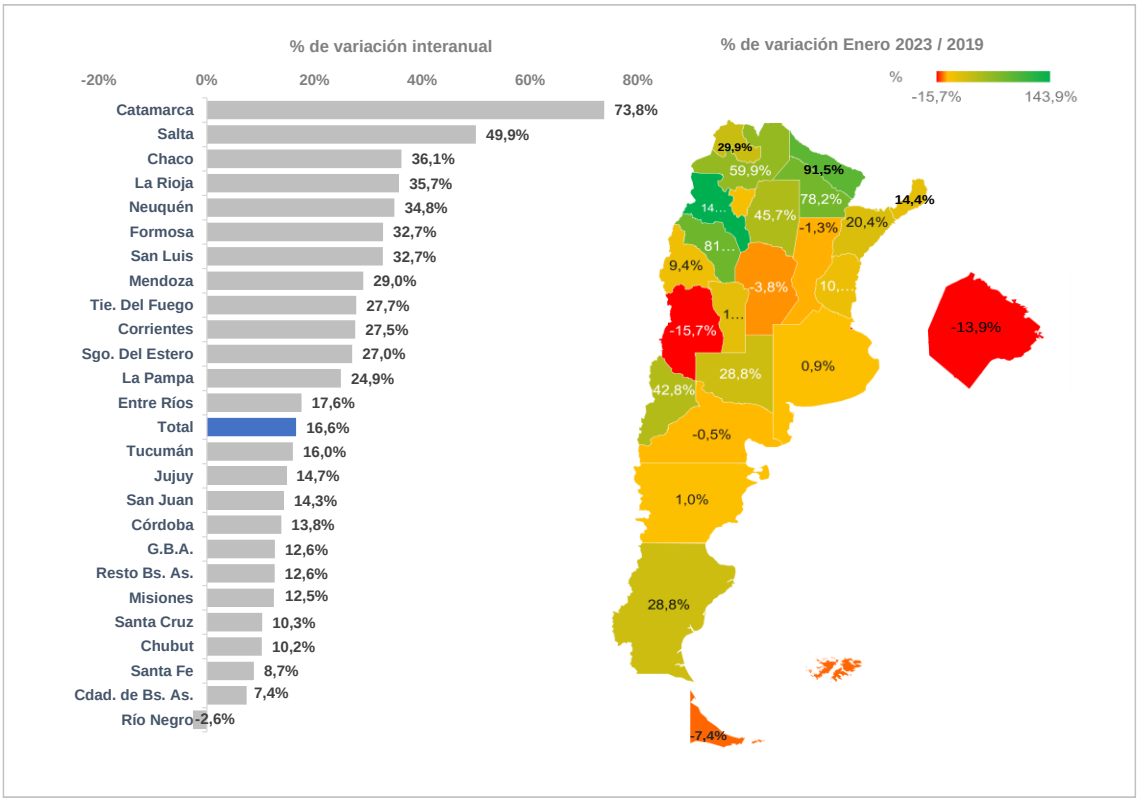


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En lo que refiere a la comparativa interanual, **la Provincia de Catamarca continúa siendo el distrito con performance más destacada, mostrando un crecimiento de la cantidad de puestos de trabajo registrados del 73,8% interanual**. En el extremo opuesto, Río Negro arrojó un registro de empleo formal inferior al verificado un año atrás, evidenciando una baja del 2,6%; Enero se convierte así en el cuarto mes consecutivo donde ese distrito es el único del país en exhibir una dinámica interanual negativa (ver Gráfico XIII).

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, **a nivel nacional el volumen de ocupación de Enero resultó 4,5% superior al observado en igual mes de 2019**, en una trayectoria de expansión impulsada por los distritos del *Resto del país* entre los cuales, igual comparativa, arroja una expansión del 23,3%, lo que marca un diferencial respecto de la variación exhibida por las *Grandes jurisdicciones* (-4,6%).

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



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

El salario en la Construcción

El promedio de las remuneraciones percibidas en Enero de 2023 por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción ascendió a los $153.840,5, a partir del impulso otorgado por un nuevo aumento de los Básicos de Convenio. Esta cifra arrojó un **crecimiento del 119,9% en términos interanuales**, constituyendo así un récord en la serie histórica.

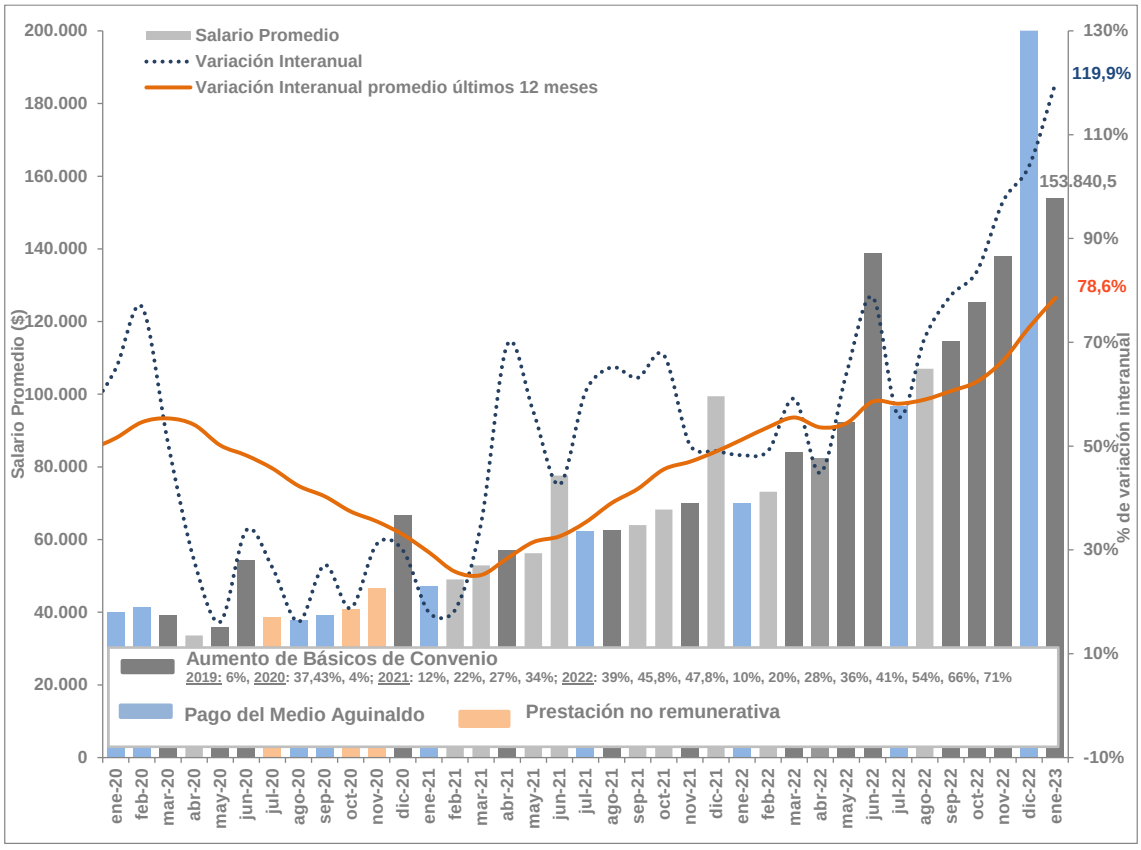
La evolución reciente de las remuneraciones nominales medias puede observarse en el Gráfico XIV. En el mismo se distingue un sendero marcado por dos meses consecutivos de aumento en los Básicos de Convenio (Mayo y Junio de 2022) y luego el mes de Julio, en el que se verificó una desaceleración en el ritmo de crecimiento. Finalmente, el aumento 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 y cuya dinámica se vio nuevamente impulsada por el aumento del mes bajo estudio.

La tendencia de mediano plazo ilustrada a partir de la media para los últimos 12 meses permite entender la dinámica salarial en esta coyuntura. Así, la aceleración del ritmo de aumento de los salarios nominales impactó también en este indicador de mediano plazo, llevando a que el mismo **complete 5 períodos de aceleración continua y se ubique en un nivel de incremento del 78,6% interanual en Enero de 2023**.

Esta dinámica salarial, era esperable a la luz de los resultados de la negociación paritaria materializada en el acuerdo alcanzado el 07/09/22 y que reabrió el Acuerdo Salarial del 04 de Mayo [3]. A los incrementos pautados de Septiembre en adelante se sumaron nuevos adicionales que llevaron los aumentos de Septiembre 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-2022-2311-APN-ST#MT de fecha 15/12/22.

Gráfico XIV - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2020 – 2023 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo. Las variaciones correspondientes a Octubre de 2019 y Enero 2020 son aplicables sobre los salarios vigentes al mes de Abril de 2019.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

[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.

Los cambios en la estructura del empleo por franja salarial se acentuaron, conforme la aceleración del ritmo de crecimiento de la media de las remuneraciones nominales. Como puede observarse en el Cuadro IV, pese a la caída mensual en la cantidad de trabajadores que percibieron salarios en el máximo nivel de la escala (esto es superiores a los $164.000), explicado esto por el hecho de que en el mes de Diciembre se abonó el Sueldo Anual Complementario, lo cierto es que la comparativa interanual muestra de manera consistente el desplazamiento hacia aquellos segmentos con mayor salario percibido, **siendo el correspondiente a más de $164.000 el que arrojó una tasa interanual enfáticamente destacable del 1235,4%**.

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

Franja Salarial	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Enero 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $23.999	32.374	28.869	24.515	22.599	15.833	23.323	47,3%	-51,9%
Entre $24.000 y $43.999	36.386	31.300	26.838	22.135	15.929	22.059	38,5%	-61,5%
Entre $44.000 y $63.999	40.941	41.481	38.908	36.492	20.490	30.925	50,9%	-71,7%
Entre $64.000 y $83.999	81.478	69.905	61.033	33.056	24.714	31.574	27,8%	-53,3%
Entre $84.000 y $103.999	69.375	70.640	69.187	64.072	36.206	54.132	49,5%	56,9%
Entre $104.000 y $123.999	49.515	58.427	62.458	66.088	33.759	48.913	44,9%	159,7%
Entre $124.000 y $143.999	31.015	35.439	38.694	53.980	36.125	47.039	30,2%	350,9%
Entre $144.000 y $163.999	19.474	21.382	24.432	32.850	31.112	39.197	26,0%	540,3%
Más de $164.000	47.912	59.014	75.202	97.030	208.826	123.603	-40,8%	1235,4%
Total	**408.470**	**416.457**	**421.267**	**428.302**	**422.994**	**422.976**	**0,0%**	**16,9%**

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

En lo que hace al análisis según tamaño de establecimiento el escenario es mayormente homogéneo, con **tasas de variación interanuales superiores al 100% a lo largo de los diversos segmentos de empleadores**.

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

Tamaño Empresa	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	Diciembre 2022	Enero 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	84.887,9	90.660,3	97.112,9	105.950,1	158.969,4	120.700,8	-24,1%	106,3%
10 a 19 Empl.	85.511,5	91.791,6	99.142,2	108.659,9	160.321,5	121.789,6	-24,0%	112,2%
20 a 49 Empl.	92.763,2	98.597,1	105.764,4	117.517,9	171.789,2	132.285,2	-23,0%	115,2%
50 a 79 Empl.	103.768,7	112.658,1	120.480,0	131.267,7	194.598,6	148.117,5	-23,9%	117,6%
80 a 99 Empl.	104.307,5	111.231,7	125.238,6	134.589,1	193.517,6	153.068,7	-20,9%	122,5%
100 a 199 Empl.	107.732,2	116.345,8	124.262,2	140.055,8	205.020,4	157.776,5	-23,0%	120,4%
200 a 299 Empl.	127.298,6	130.141,4	142.928,5	158.893,1	226.448,0	174.590,8	-22,9%	113,4%
300 a 499 Empl.	130.566,6	145.351,7	155.247,8	165.887,5	238.767,0	189.752,0	-20,5%	125,5%
500 o Más Empl.	151.827,8	158.549,1	184.387,6	200.032,9	295.865,8	222.362,6	-24,8%	119,0%
Total	**107.017,0**	**114.558,8**	**125.408,4**	**138.091,2**	**202.861,1**	**153.840,5**	**-24,2%**	**119,9%**

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

En lo que refiere a los registros salariales por provincia, tal como se observó en los últimos meses, **Catamarca lidera el incremento respecto a lo verificado 12 meses atrás, presentando en el mes de Enero un ritmo de expansión del 178,9%**. Cabe destacar asimismo, a **la provincia de Jujuy cuya media de las remuneraciones creció un 151,6% interanual**.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Enero 2023 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	74.067	149.819,6	17,5%	3,0%	13,1%	-23,4%	116,8%	116,8%
Buenos Aires	116.306	156.769,6	27,5%	1,0%	12,6%	-24,2%	121,1%	121,1%
GBA	76.285	148.498,1	18,0%	0,8%	12,6%	-24,3%	118,0%	118,0%
Resto Bs. As.	40.021	172.535,9	9,5%	1,2%	12,6%	-24,3%	126,4%	126,4%
Catamarca	5.244	175.426,8	1,2%	-2,0%	73,8%	-26,8%	178,9%	178,9%
Chaco	7.926	118.072,2	1,9%	-4,0%	36,1%	-24,5%	90,0%	90,0%
Chubut	8.367	219.580,9	2,0%	-1,5%	10,2%	-24,5%	111,9%	111,9%
Córdoba	29.846	131.710,3	7,1%	-6,3%	13,8%	-26,8%	124,9%	124,9%
Corrientes	5.869	126.088,4	1,4%	-1,2%	27,5%	-23,3%	103,2%	103,2%
Entre Ríos	8.014	147.982,7	1,9%	-0,5%	17,6%	-23,5%	112,5%	112,5%
Formosa	6.539	131.086,0	1,5%	-6,2%	32,7%	-25,7%	92,7%	92,7%
Jujuy	4.914	169.862,2	1,2%	-8,5%	14,7%	-22,4%	151,6%	151,6%
La Pampa	3.340	153.615,1	0,8%	-1,2%	24,9%	-22,6%	107,3%	107,3%
La Rioja	2.419	132.610,4	0,6%	-12,6%	35,7%	-32,3%	104,0%	104,0%
Mendoza	12.445	136.784,7	2,9%	-3,5%	29,0%	-24,0%	113,4%	113,4%
Misiones	8.716	128.530,0	2,1%	-7,7%	12,5%	-23,0%	102,4%	102,4%
Neuquén	19.204	189.374,1	4,5%	5,5%	34,8%	-22,8%	132,8%	132,8%
Río Negro	7.042	167.776,4	1,7%	-0,2%	-2,6%	-21,4%	117,2%	117,2%
Salta	11.518	145.178,3	2,7%	1,9%	49,9%	-24,2%	122,6%	122,6%
San Juan	11.423	159.175,6	2,7%	1,3%	14,3%	-23,8%	124,0%	124,0%
San Luis	4.357	151.099,3	1,0%	-1,2%	32,7%	-21,9%	127,4%	127,4%
Santa Cruz	5.417	288.105,4	1,3%	-3,0%	10,3%	-30,7%	107,0%	107,0%
Santa Fe	39.700	139.292,3	9,4%	1,8%	8,7%	-24,1%	119,2%	119,2%
Sgo. del Estero	10.381	151.527,6	2,5%	1,6%	27,0%	-24,3%	120,7%	120,7%
Tie. del Fuego	2.271	231.375,5	0,5%	-0,5%	27,7%	-18,5%	112,8%	112,8%
Tucumán	10.043	109.666,0	2,4%	-1,4%	16,0%	-21,4%	127,9%	127,9%
Sin Asignar	7.609	197.073,7	1,8%	0,2%	37,5%	-22,9%	169,1%	169,1%
Total	**422.976**	**153.840,5**	**100,0%**	**0,0%**	**16,9%**	**-24,2%**	**119,9%**	**119,9%**

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

La evolución del salario real[4]

El año 2023 inició con un escenario positivo para el poder adquisitivo de los trabajadores de la Construcción. La performance del salario nominal no solo superó a la correspondiente al índice de Precios al Consumidor Urbano, sino que **registró el mayor ritmo de expansión interanual de la media salarial deflactada desde Abril de 2020**.

[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. Enero 2021 - 2023 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

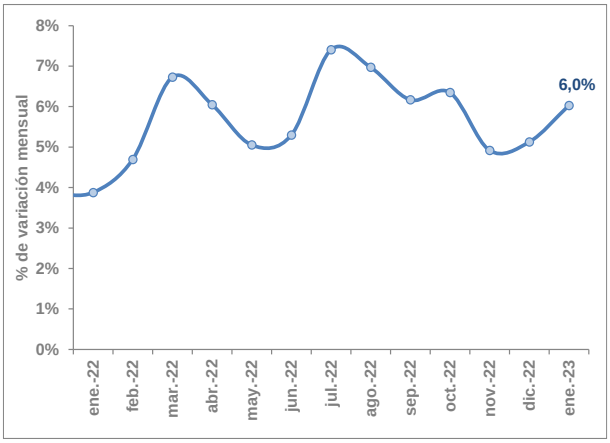
Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2021					
Enero	47.200,5	401,5	17,9%	38,5%	-14,9%
Febrero	49.048,6	415,9	18,4%	40,7%	-15,8%
Marzo	52.877,6	435,9	35,2%	42,6%	-5,2%
Abril	57.001,0	453,7	69,5%	46,3%	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	138.091,2	1.079,3	97,2%	92,4%	2,5%
Diciembre	202.861,1	1.134,6	104,0%	94,8%	4,7%
2023					
Enero	153.840,5	1.203,0	119,9%	98,8%	10,6%
% Var. Ene - Dic '18 / '17	**25,9%**	**34,3%**			**-5,9%**
% Var. Ene - Dic '19 / '18	**49,3%**	**53,5%**	**-**	**-**	**-3,4%**
% Var. Ene - Dic '20 / '19	**33,0%**	**42,0%**	**-**	**-**	**-5,9%**
% Var. Ene - Dic '21 / '20	**49,0%**	**48,4%**	**-**	**-**	**-0,1%**
% Var. Ene - Dic '22 / '21	**72,9%**	**72,4%**	**-**	**-**	**-0,4%**

Nota: La información correspondiente a Enero es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) se ubicó en los 1203,0 puntos básicos durante el mes de Enero de 2023, lo que resultó en un incremento del 6,0% en relación a lo verificado en Diciembre último (ver Gráfico XV).

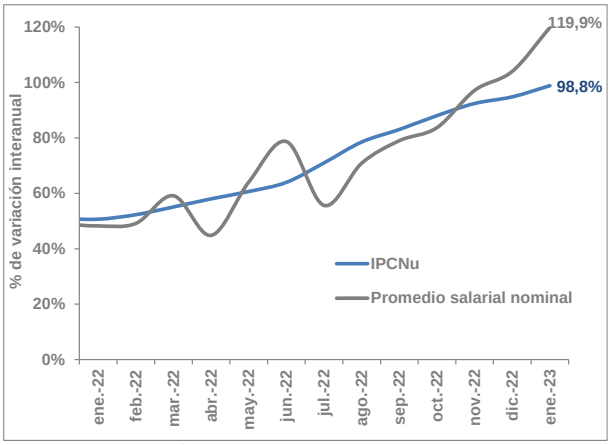
En el Gráfico XVI puede apreciarse la evolución interanual conjunta del salario nominal y del índice de precios de los últimos trece meses. En el contexto de los aumentos de Básicos de Convenio, las remuneraciones percibidas en el sector exhiben una dinámica alcista con un ritmo de aceleración notablemente más marcado que el correspondiente al nivel de precios. **Este escenario culminó en el mes bajo estudio en una brecha entre ambos, establecida por tasas interanuales de crecimiento del 119,9 % y 98,8%, respectivamente, en favor de la media nominal de los salarios que resultó en un incremento del 10,6% interanual para el promedio de las remuneraciones,** una vez descontado el aumento de los precios al consumidor.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

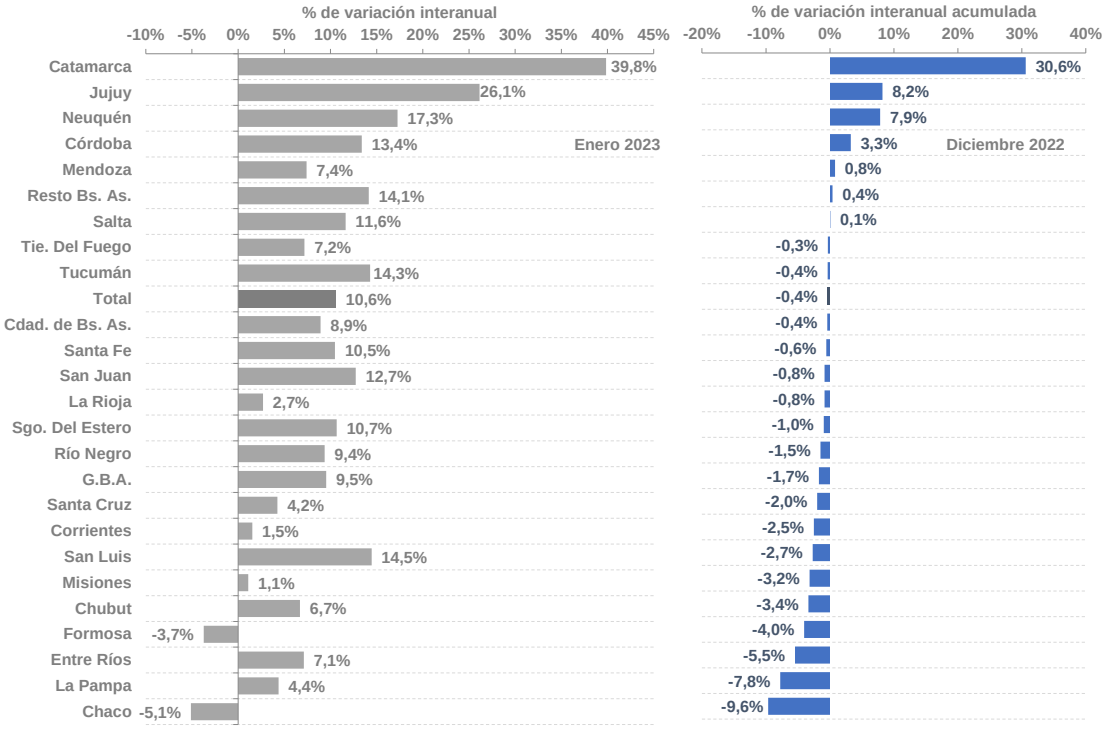
Gráfico XVI – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Enero 2022 – 2023 (en %)



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

Tal como se comentó en la edición pasada del presente Informe, en el balance del año 2022 analizado a través del acumulado de salario real hasta Diciembre, las provincias cuya performances se observaron como destacables en el mes de Noviembre persistieron en su evolución positiva, al mismo tiempo que exhibieron una aceleración del ritmo de crecimiento, a saber: Catamarca (30,6%), Jujuy (8,2%), Neuquén (7,9%) y Córdoba (3,3%). Paralelamente se integraron Mendoza y el Resto de Buenos Aires con tasas positivas poco significativas, 0,8% y 0,4%, respectivamente.

Gráfico XVII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Diciembre 2022 y Enero 2023 (en %)



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

En lo que hace al estudio de la comparativa de Enero 2023 respecto al mismo mes de 2022, el escenario se caracterizó por ser mayoritariamente positivo, con tan sólo **6 jurisdicciones cuya evolución de las remuneraciones no logró superar la correspondiente al nivel de precios**.

Por su parte, **la provincia de Catamarca continúa liderando el proceso de expansión de los salarios deflactados por el IPCNu, arrojando una tasa del 39,8%.** Aunque alejados de este ritmo de crecimiento **vale la pena destacar a Jujuy (26,1%) y Neuquén (17,3%),** que junto a otras ocho jurisdicciones se ubicaron por encima de la barrera del 10%.

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Enero 2023 (en pesos y en % de variación)

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	149.819,6	99,0%	75,5%	8,9%	8,9%
Buenos Aires	156.769,6				
GBA	148.498,1	99,0%	75,5%	9,5%	9,5%
Resto Bs. As.	172.535,9	98,3%	73,9%	14,1%	14,1%
Catamarca	175.426,8	99,4%	75,4%	39,8%	39,8%
Chaco	118.072,2	100,2%	76,2%	-5,1%	-5,1%
Chubut	219.580,9	98,6%	74,4%	6,7%	6,7%
Córdoba	131.710,3	98,3%	73,9%	13,4%	13,4%
Corrientes	126.088,4	100,2%	76,2%	1,5%	1,5%
Entre Ríos	147.982,7	98,3%	73,9%	7,1%	7,1%
Formosa	131.086,0	100,2%	76,2%	-3,7%	-3,7%
Jujuy	169.862,2	99,4%	75,4%	26,1%	26,1%
La Pampa	153.615,1	98,6%	74,4%	4,4%	4,4%
La Rioja	132.610,4	98,7%	74,5%	2,7%	2,7%
Mendoza	136.784,7	98,7%	74,5%	7,4%	7,4%
Misiones	128.530,0	100,2%	76,2%	1,1%	1,1%
Neuquen	189.374,1	98,6%	74,4%	17,3%	17,3%
Río Negro	167.776,4	98,6%	74,4%	9,4%	9,4%
Salta	145.178,3	99,4%	75,4%	11,6%	11,6%
San Juan	159.175,6	98,7%	74,5%	12,7%	12,7%
San Luis	151.099,3	98,7%	74,5%	14,5%	14,5%
Santa Cruz	288.105,4	98,6%	74,4%	4,2%	4,2%
Santa Fe	139.292,3	98,3%	73,9%	10,5%	10,5%
Sgo. del Estero	151.527,6	99,4%	75,4%	10,7%	10,7%
Tie. del Fuego	231.375,5	98,6%	74,4%	7,2%	7,2%
Tucumán	109.666,0	99,4%	75,4%	14,3%	14,3%
Sin Asignar	197.073,7	98,8%	74,9%	-	-
Total	**153.840,5**	**98,8%**	**74,9%**	**10,6%**	**10,6%**

Nota: La información correspondiente a Enero es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.
* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

▸ Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País[5]

Durante el mes de Diciembre se permisaron 1.089.518 M2, superficie que representó una caída del 31,2% en relación con igual mes de 2021. Con esta dinámica el indicador de actividad de nuevos desarrollos marca su **quinta merma interanual consecutiva** (Ver cuadro I).

Algo similar se observó en términos de **la cantidad de permisos otorgados que en Diciembre llegaron a 4.405, marcando así una caída del 19,3% interanual**.

Aún cuando la magnitud de las contracciones interanuales esté influenciada por el hecho de que el período de comparación constituye un momento de recuperación frente a los meses de mayor impacto de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19, cabe destacar que en Diciembre de 2022 **tanto la superficie como la cantidad de permisos registrados se ubicaron entre los menores registros del año** (segundo y tercer peor registro, respectivamente).

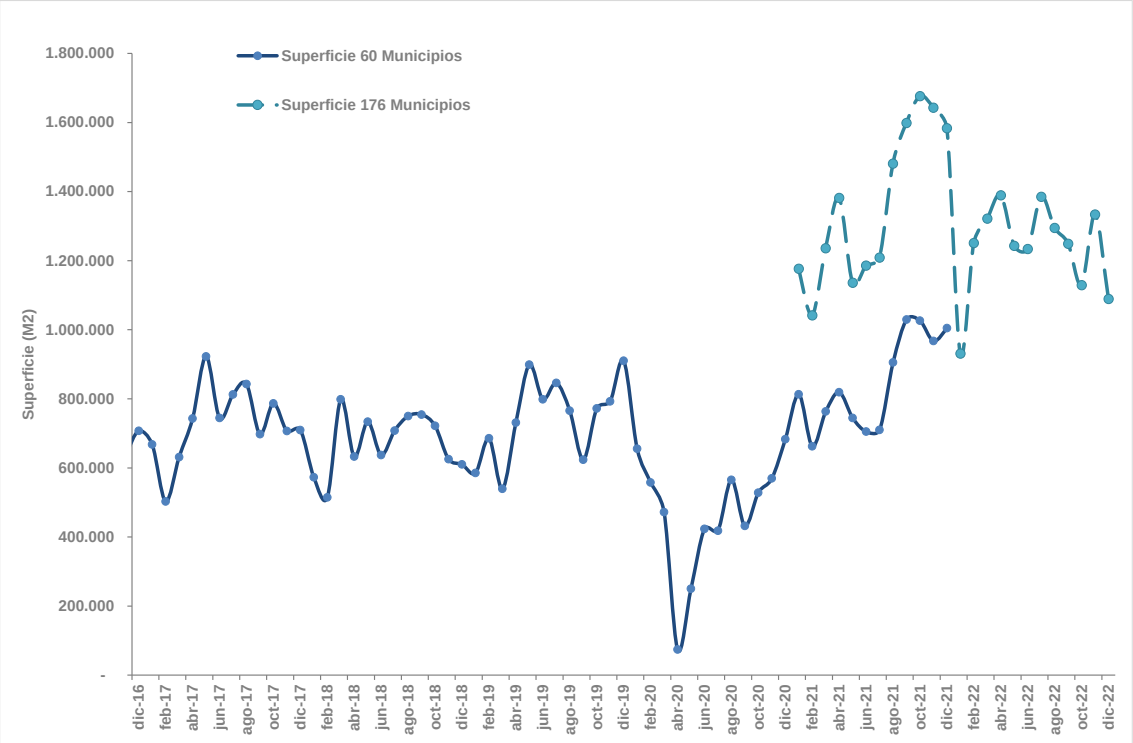
Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 60 Municipios y 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Diciembre 2021 – 2022 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 60 Municipios			Permisos Construcción 176 Municipios					
				Superficie			Permisos otorgados		
	Superficie (M2)	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año
2021									
Diciembre	1.004.940	47,1%	80,2%	1.583.533	-	-	5.458	-	-
2022									
Enero	-	-	-	931.196	-20,9%	-20,9%	4.039	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%	13,9%
Agosto	-	-	-	1.295.129	-12,5%	2,1%	5.296	1,2%	12,0%
Septiembre	-	-	-	1.249.290	-21,9%	-1,3%	5.196	-5,3%	9,5%
Octubre	-	-	-	1.129.481	-32,6%	-5,3%	4.774	-5,1%	7,9%
Noviembre	-	-	-	1.333.873	-18,8%	-6,8%	5.147	-2,7%	6,7%
Diciembre	-	-	-	1.089.518	-31,2%	-9,2%	4.405	-19,3%	4,2%
Acumulado Ene - Dic '16	**7.885.792**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '17	**8.770.596**	**11,2%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '18	**8.061.103**	**-8,1%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '19	**8.951.334**	**11,0%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '20	**5.632.638**	**-37,1%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '21	**10.151.995**	**80,2%**	**-**	**16.350.929**	**-**	**-**	**54.949**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Dic '22	**-**	**-**	**-**	**14.853.478**	**-9,2%**	**-**	**57.235**	**4,2%**	**-**

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.

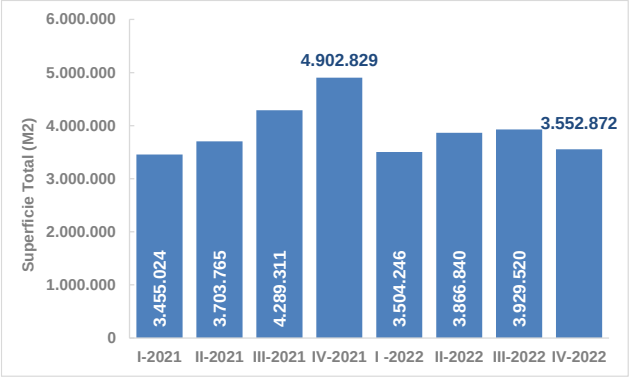
Gráfico I – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual. Diciembre 2016 – 2022 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

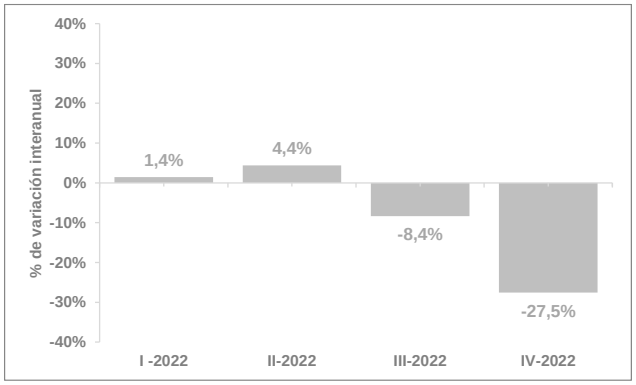
Como se ilustra en el Gráfico II, **el cuarto trimestre del año 2022 culminó con un total de superficie permisada de 3.552.872 M2,** un nivel similar al correspondiente al primer trimestre del año. Como se observa en el Gráfico III, el análisis trimestral permite visualizar el cambio en la dinámica de los permisos a lo largo del 2022, año que tras iniciar en sendero positivo impulsado aún por la recuperación posterior a la etapa de mayor impacto de la pandemia del COVID-19, **culmina el segundo semestre en tendencia contractiva**.

Gráfico II – Superficie permisada para construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Primer trimestre 2021 – Cuarto trimestre 2022 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie permisada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Primer – Cuarto trimestre 2022 (en %)



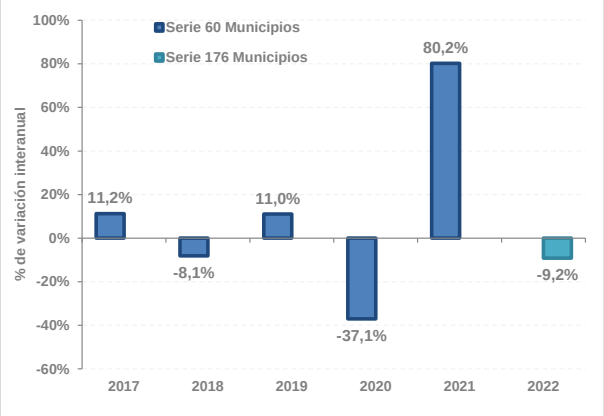
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En lo que hace al acumulado del año 2022, **la superficie de nuevos proyectos autorizados alcanzó los 14.853.478 M2, marcando un descenso del 9,2% interanual**.

Como se comentará en ediciones anteriores del presente Informe, existen limitaciones a la hora de evaluar los niveles actuales en perspectiva histórica dadas las modificaciones realizadas a inicios de 2022

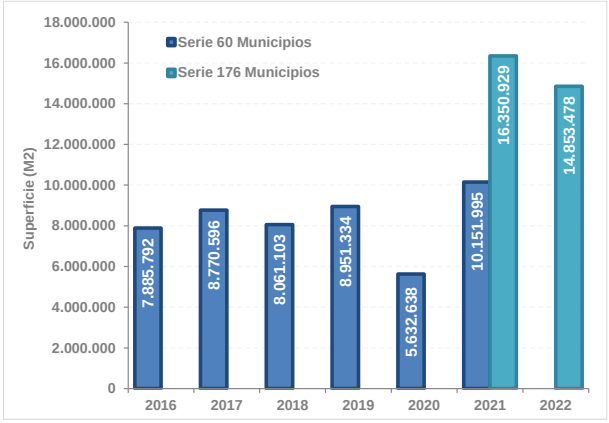
sobre la estructura de la serie de permisos de construcción[6], que ampliaron la nómina de municipios considerados en la estadística del INDEC. Ante la discontinuidad en la publicación de la estimación correspondiente a la nómina de 60 municipios o de una serie que permita realizar un empalme, se carece de la posibilidad de realizar comparativas entre el escenario actual y momentos anteriores a Enero 2021. Es por ello que en los Gráficos IV y V se ilustra la evolución de ambas series de manera conjunta.[7]

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico V – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Diciembre 2016 / 2022 (en M2)



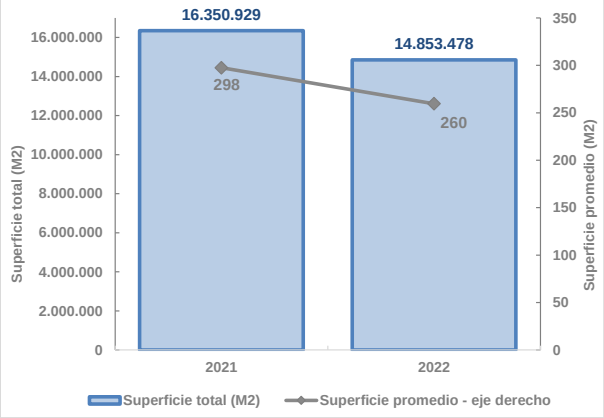
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El balance para el 2022 muestra un escenario caracterizado por una mayor cantidad de emprendimientos, pero de menor tamaño relativo cuando se compara con los observados en 2021. Esta tendencia verificada de manera consistente a lo largo del año, se ilustra en el Gráfico VI y se traduce en que **para el acumulado entre Enero y Diciembre el indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en un nivel de 260 M2 por permiso, esto es 12,8% por debajo de lo observado en igual período de 2021**. Esta merma es explicada por dos motivos: mientras que la cantidad de permisos resultó superior a la verificada durante igual período del año precedente (4,2%), la cantidad de superficie resultó un 9,2% inferior (ver Gráfico VII).

[6] A partir del Informe Técnico de los Indicadores de Coyuntura de la actividad de la construcción Vol. 6 N° 4 (07/04/22) se llevó a cabo una modificación en la serie de con la publicación de los datos correspondientes al mes de Enero de 2022, que implicó ampliar el panel de municipios de la nómina de 60 que se venía utilizando a un conjunto de 176. 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, Chimbas, 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, Sunchales, Tafí Viejo, Tartagal, Tigre, Trelew, Tunuyán, Ullum, Unquillo, Ushuaia, Valle Viejo, Venado Tuerto, Vicente López, Victoria, Viedma, Villa Allende, Villa Cañás, Villa Carlos Paz, Villa Constitución, Villa Dolores, Villa Gobernador Gálvez, Villa María, Villa Mercedes, Villa Ocampo, Villa Regina, Villaguay, Yerba Buena, Zapala y Zonda.

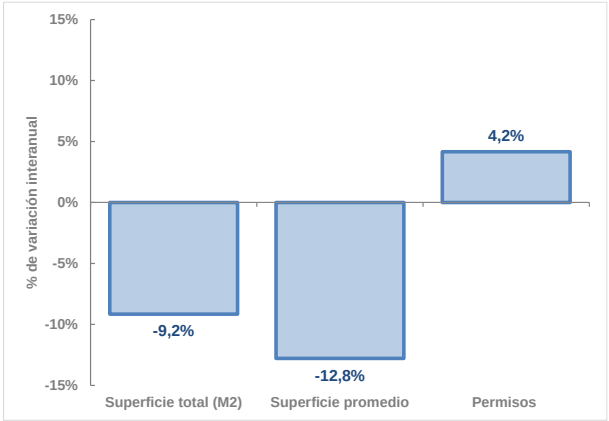
[7] La evolución de los niveles de ambas series para 2021, único período para el cual se disponen de dichas estimaciones muestra que la nueva serie, que incorpora 116 nuevos municipios, representó la adición de algo más de 6 millones de m2 de superficie para el año en la consideración del indicador de actividad. Así, mientras que el valor estimado para la nómina de 60 municipios en 2021 fue de 10.151.995 m2, el correspondiente a los 176 municipios fue de 16.350.929 m2, esto es un valor 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.

Gráfico VI – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Años 2021 - 2022 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico VII – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Año 2022 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Al igual que durante el mes de Octubre de 2022, **a nivel territorial el panorama en Noviembre mantiene una marcada heterogeneidad, con cuatro regiones (Noroeste, Noreste, Patagonia y Cuyo) cuyas tasas de variación interanual acumulada se ubicaron en terreno positivo, y dos regiones (Área Metropolitana de Buenos Aires y Centro) cuyas tasas se ubicaron en terreno negativo**.

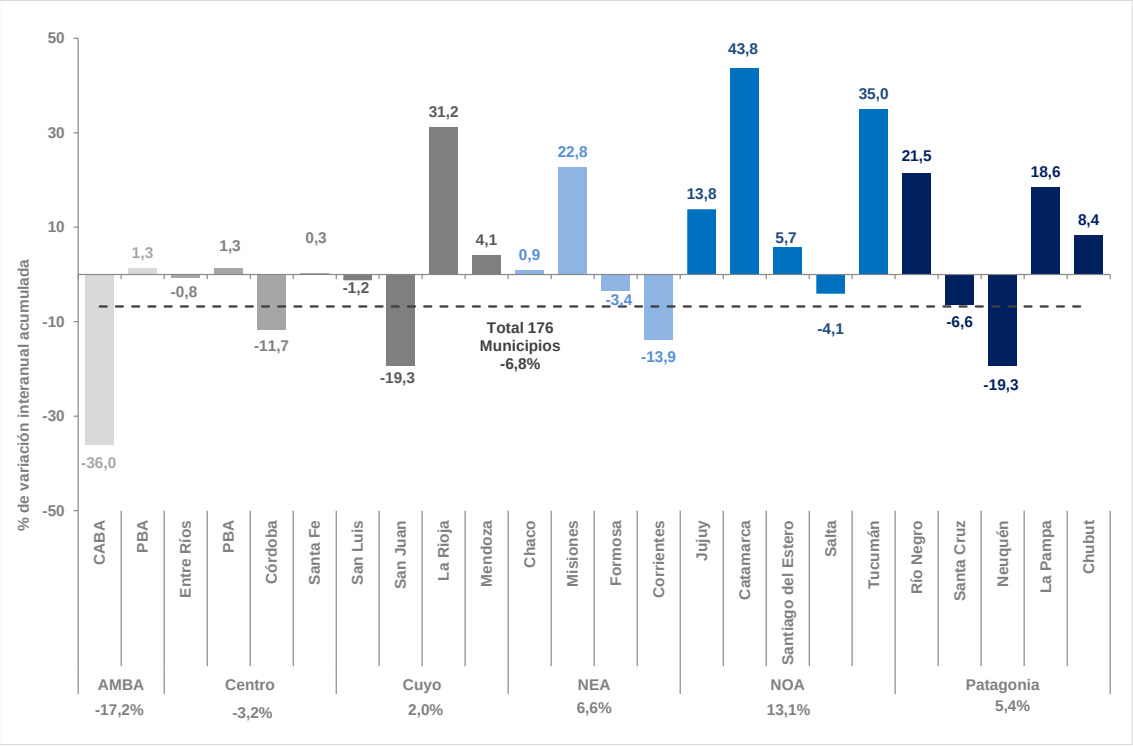
La región del Noroeste Argentino continuó traccionando el crecimiento a nivel nacional, siendo la única que superó los dos dígitos de crecimiento marcando un 13,1% interanual acumulado. Dentro de la misma se destacó la provincia de **Catamarca cuyo ritmo de expansión acumulado anual fue del 43,8%**, configurando el distrito de mayor expansión durante el mes bajo estudio. **Le siguió en relevancia el Noreste Argentino con un aumento del 6,6%**, en lo que respecta a la variación interanual acumulada, lo que significó un ritmo de 1,2 puntos porcentuales inferior al verificado en el mes precedente. **La Patagonia y Cuyo arrojaron tasas de expansión de menor magnitud ubicándose en 5,4% y 2%** para igual período de referencia, respectivamente. En el caso de la Patagonia la variación fue de 0,9 puntos porcentuales superior a la de Octubre último. Por lo contrario, en el caso de la región de Cuyo la misma fue de 2,7 puntos porcentuales inferior a la correspondiente al mes anterior.

En lo que hace a **las regiones que exhibieron contracciones interanuales acumuladas, se encontraron el Centro (-3,2%) y finalmente el Área Metropolitana (-17,2%)**. Sobre este último punto cabe aclarar que **la caída se debió en su totalidad a lo sucedido en la Ciudad Autónoma, que presentó una baja del -36% para igual periodo**, posicionándose así como la caída de mayor profundidad. Por su parte **la Provincia de Buenos Aires obtuvo una performance positiva, con un incremento del 1,3%**.

Dentro del grupo de provincias que crecieron se destacaron, además de las ya mencionadas, Tucumán (35%), La Rioja (31,2%), Misiones (22,8%), Río Negro (21,5%) entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada. En el extremo opuesto, **las provincias que siguen a la Capital en términos de la peor performance relativa fueron San Juan y Neuquén (-19,3%), Corrientes (-13,9%) y Córdoba (-11,7%),** entre otras.

Por otro lado, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, **88 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el acumulado**. Entre ellos se destacaron Ushuaia (19031%), Santa Fe (1161,1%), Formosa (1105,6%), Rawson (982%) y Puerto Iguazú (706,9%). Por su parte, las contracciones de mayor profundidad tuvieron lugar en Monteros (-98,2%), Aguilares (-97,7%), Metán (-96,4%), Mendoza (-90,9%) y Fran Luis Beltrán (-90,8%).

Gráfico VIII – Superficie permisada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual acumulada. Enero - Noviembre 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.

Respecto a la continuidad de los proyectos enmarcados en el ProCreAr a través de la línea Casa Propia (ProCreAr II), la última información disponible correspondiente a Febrero de 2023 muestra el impacto del programa en un total de 20 jurisdicciones incluyendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que en el desagregado resultan en 64 municipios. Refiriéndonos a las viviendas, **en el primer mes del año fueron adjudicadas 3.172 viviendas**. Según la página del Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat, en la provincia de Buenos Aires, la jurisdicción más grande del país, hay en ejecución 4.453 viviendas por la operatoria de Casa Propia[8].

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires[9]

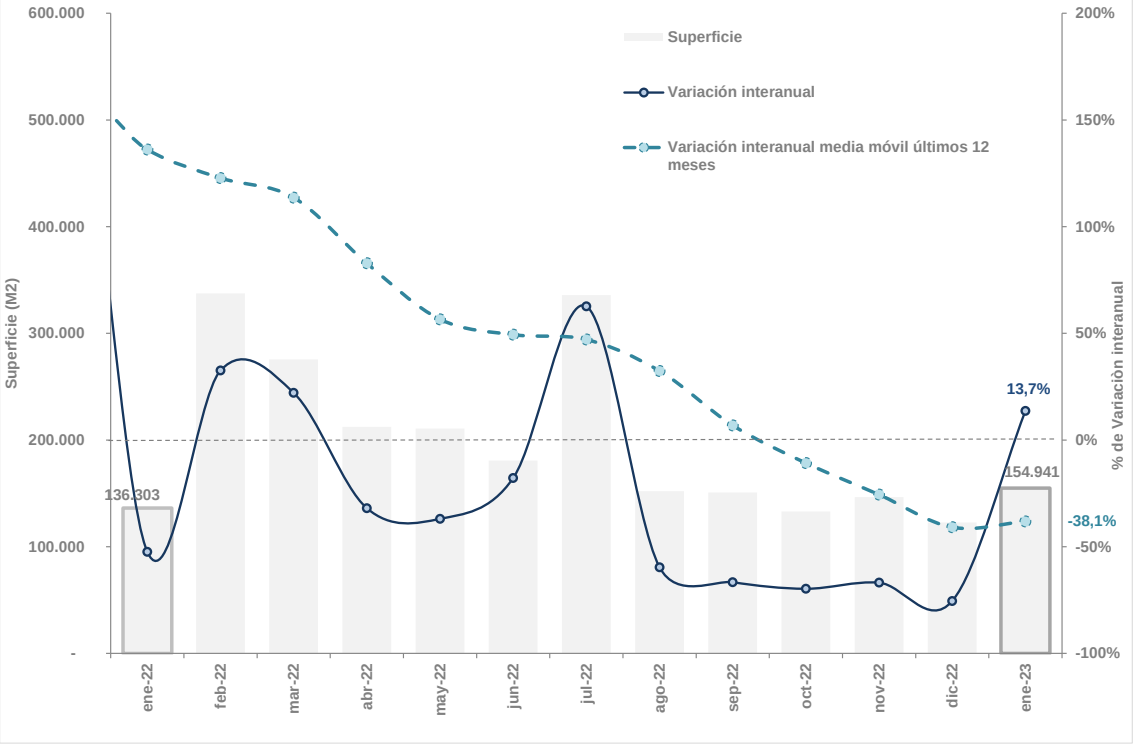
Luego de finalizar el 2022 con una caída en la superficie total autorizada, el primer mes del 2023 parece marcar un cambio de coyuntura de los nuevos desarrollos en la Ciudad. **Con un total de 154.941 M2 involucrados en las autorizaciones para construir, este indicador marcó un incremento mensual del 26,3%** y un nivel similar el observado en Agosto pasado. **La comparativa interanual también mostró un escenario favorable con un incremento del 13,7% que interrumpe 5 meses consecutivos de caída** (Ver Gráfico IX).

La tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permisada, apunta en idéntico sentido. **El registro de Enero marcó una caída del 38,1%, lo que resultó en la estabilización de la tasa de variación** luego de tres meses consecutivos de aceleración.

[8] www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia/obras-casa-propia

[9] 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.

Gráfico IX - Superficie para Construcción. Nivel mensual y Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2022 – 2023 (en M2 y en %)



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

Del total de la superficie autorizada, **152.940 M2 (el 98,7%) corresponde a obra Nueva (80 permisos) y tan sólo 2001 M2 (el 1,3%) a Ampliaciones, con 3 permisos**.

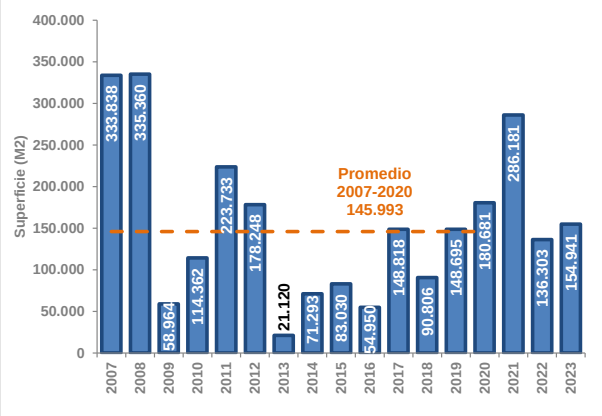
Cuadro II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2022 – 2023 (en M2 y en %)

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2022			
Enero	136.303	-72,7%	-52,4%
Febrero	337.391	147,5%	32,6%
Marzo	275.642	-18,3%	22,1%
Abril	212.359	-23,0%	-31,9%
Mayo	210.737	-0,8%	-36,9%
Junio	180.690	-14,3%	-17,8%
Julio	335.930	85,9%	62,7%
Agosto	152.042	-54,7%	-59,6%
Septiembre	150.867	-0,8%	-66,6%
Octubre	132.986	-11,9%	-69,7%
Noviembre	146.554	10,2%	-66,9%
Diciembre	122.646	-16,3%	-75,4%
2023			
Enero	154.941	26,3%	13,7%
Enero 2006	**245.763**	**-**	**28,8%**
Enero 2007	**333.838**	**-**	**35,8%**
Enero 2008	**335.360**	**-**	**0,5%**
Enero 2009	**58.964**	**-**	**-82,4%**
Enero 2010	**114.362**	**-**	**94,0%**
Enero 2011	**223.733**	**-**	**95,6%**
Enero 2012	**178.248**	**-**	**-20,3%**
Enero 2013	**21.120**	**-**	**-88,2%**
Enero 2014	**71.293**	**-**	**237,6%**
Enero 2015	**83.030**	**-**	**16,5%**
Enero 2016	**54.950**	**-**	**-33,8%**
Enero 2017	**148.818**	**-**	**170,8%**
Enero 2018	**90.806**	**-**	**-39,0%**
Enero 2019	**148.695**	**-**	**63,8%**
Enero 2020	**180.681**	**-**	**21,5%**
Enero 2021	**286.181**	**-**	**58,4%**
Enero 2022	**136.303**	**-**	**-52,4%**
Enero 2023	**154.941**	**-**	**13,7%**

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

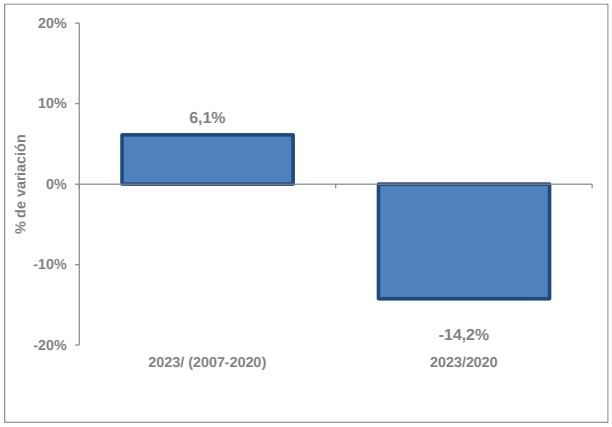
La evaluación positiva del panorama en Enero se refuerza cuando se analiza en perspectiva histórica, ya que si bien la superficie se mantuvo 14,2% por debajo del nivel observado en igual mes de 2020 (antes de la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19), se posicionó un **6,1% por sobre la media correspondiente a igual mes del periodo 2007 – 2020** (excluyendo los años 2021 y 2022 para evitar sesgos provocados por la crisis epidemiológica).

Gráfico X – Superficie permisada para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2007 / 2023 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico XI – Superficie permisada para Construcción. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación 2023 / (2007-2020) y 2023/2020 (en %)

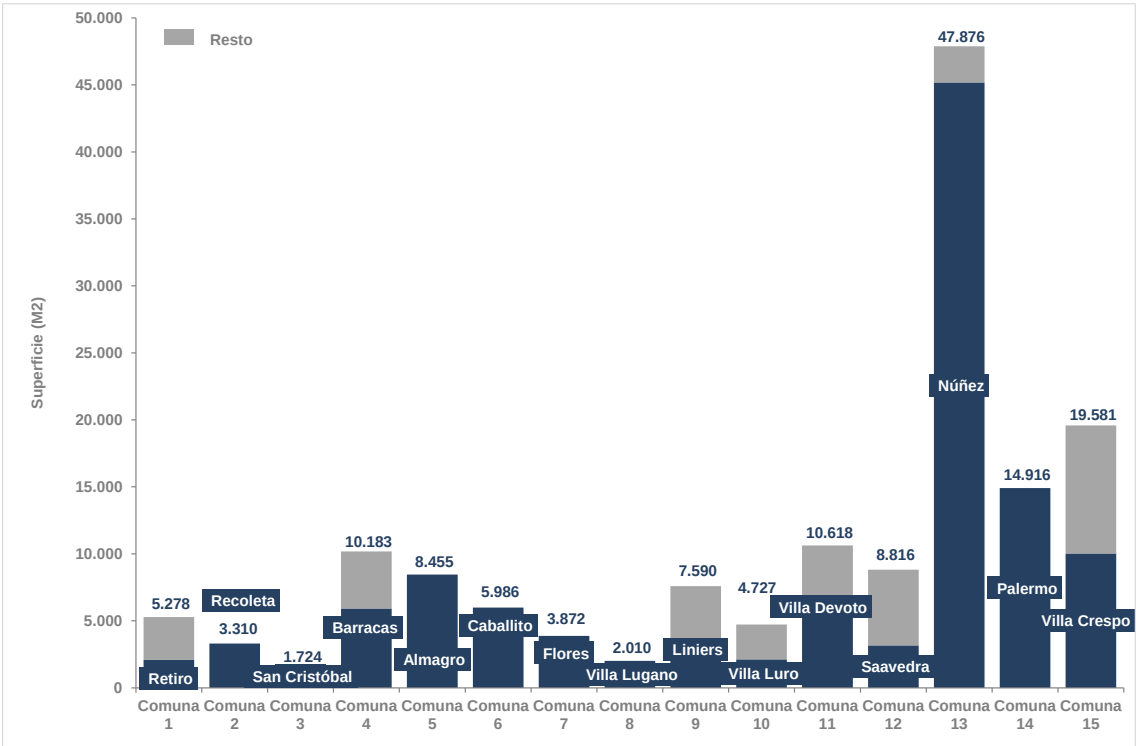


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Durante el mes de Enero, **la Comuna 13 lideró la cantidad de metros cuadrados involucrados en los permisos otorgados, con un total de superficie que ascendió a los 47.876 M2**. Cabe aclarar que **el barrio de Nuñez presentó la mayor contribución con 45.178 M2**. El resto de la Comuna 13 se encuentra integrada por Belgrano (2.697 M2) y Colegiales, barrio que no presento permisos de construcción (ver Gráfico XII).

En el extremo opuesto se encontró la Comuna 3 con 1.724 M2 de superficie para nuevos desarrollos durante el mes bajo análisis, cuya escasa superficie fue aportada en su totalidad por el barrio San Cristóbal.

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



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

La compraventa de inmuebles

Si bien las dos principales plazas inmobiliarias del país exhibieron una evolución positiva en términos interanuales, la dinámica del crecimiento estableció un diferencial entre ambas marcado por **la aceleración del ritmo de expansión de este indicador de actividad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y una desaceleración en la Provincia homónima**.

La cantidad de actos escriturales celebrados mediante hipotecas, alcanzaron los 413 y 78 en la Provincia de Buenos Aires y en la Capital respectivamente, marcando contracciones del 7,6% y 10,3% con relación al año precedente. De esta forma, la cantidad de hipotecas para la Provincia de Buenos Aires y para la Ciudad fueron los registros más bajos desde Junio del 2021 y Febrero del 2021, respectivamente.

En lo que respecta a la participación de las escrituras realizadas con hipotecas, en ambos casos fue inferior a la observada en igual mes del año anterior**. La participación para Capital y para la Provincia fueron del 4,2% y del 10,7% respectivamente**, (2,1 y 1,2 puntos porcentuales por debajo de lo registrado el año anterior).

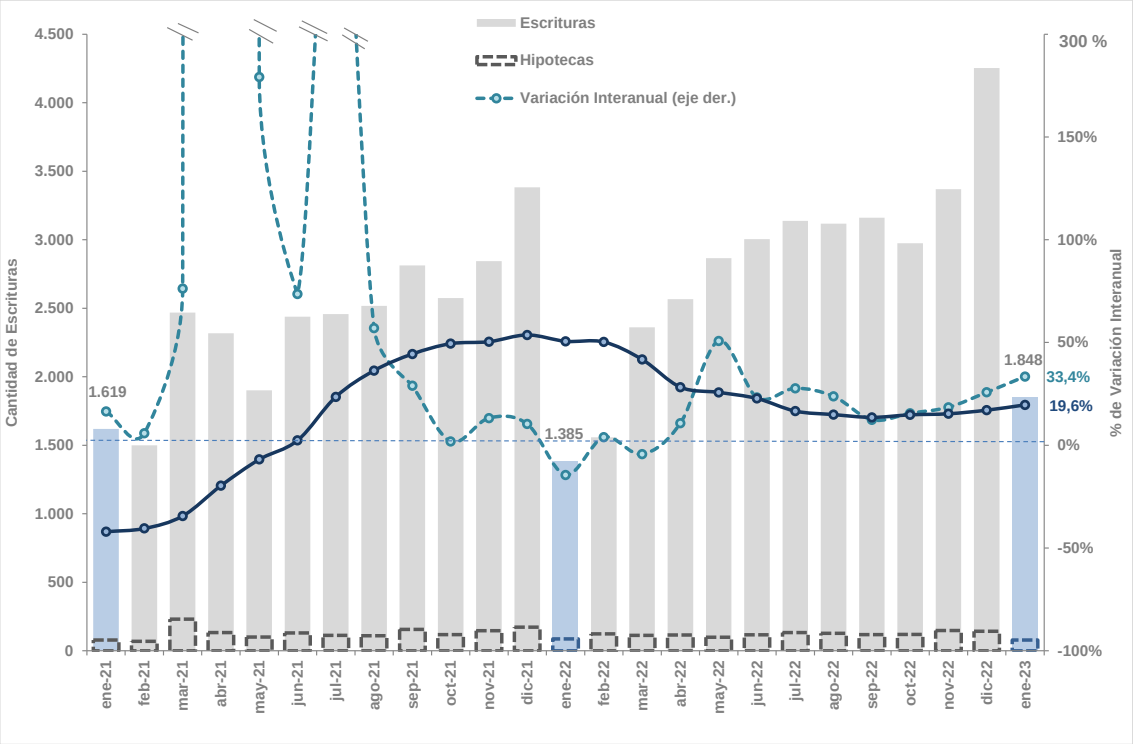
Cuadro III – Hipotecas y escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2022 - 2023 (en cantidad y en %)

Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2022								
Enero	447	3.771	-70,6%	-1,8%	87	1.385	-59,0%	-14,5%
Febrero	564	4.242	12,5%	-6,2%	124	1.558	12,5%	3,9%
Marzo	780	6.494	53,1%	-12,6%	112	2.361	51,5%	-4,4%
Abril	785	7.280	12,1%	4,5%	115	2.566	8,7%	10,7%
Mayo	756	7.848	7,8%	24,8%	99	2.866	11,7%	50,8%
Junio	831	7.894	0,6%	7,8%	117	3.005	4,8%	23,2%
Julio	845	8.413	6,6%	8,5%	133	3.138	4,4%	27,7%
Agosto	880	8.676	3,1%	19,8%	127	3.117	-0,7%	23,8%
Septiembre	909	8.875	2,3%	12,9%	118	3.161	1,4%	12,4%
Octubre	741	8.057	-9,2%	8,6%	119	2.974	-5,9%	15,5%
Noviembre	838	9.299	15,4%	6,9%	148	3.369	13,3%	18,5%
Diciembre	1.223	14.844	59,6%	15,8%	142	4.253	26,2%	25,8%
2023								
Enero	413	3.851	-74,1%	2,1%	78	1.848	-56,5%	33,4%
Enero 2006	1.027	5.398	-	-	-	4.306	-	-
Enero 2007	1.101	3.927	-	-27,3%	-	4.538	-	5,4%
Enero 2008	1.479	8.400	-	113,9%	-	4.301	-	-5,2%
Enero 2009	650	4.475	-	-46,7%	-	2.573	-	-40,2%
Enero 2010	650	5.127	-	14,6%	537	3.431	-	33,3%
Enero 2011	798	4.103	-	-20,0%	695	3.864	-	12,6%
Enero 2012	1.119	4.837	-	17,9%	740	3.320	-	-14,1%
Enero 2013	1.239	3.092	-	-36,1%	308	2.043	-	-38,5%
Enero 2014	740	3.918	-	26,7%	213	2.030	-	-0,6%
Enero 2015	768	3.215	-	-17,9%	211	1.733	-	-14,6%
Enero 2016	484	3.109	-	-3,3%	292	1.898	-	9,5%
Enero 2017	903	4.401	-	41,6%	755	3.426	-	80,5%
Enero 2018	4.996	6.973	-	58,4%	1.855	4.491	-	31,1%
Enero 2019	250	3.160	-	-54,7%	219	2.028	-	-54,8%
Enero 2020	163	2.502	-	-20,8%	111	1.390	-	-31,5%
Enero 2021	143	3.839	-	53,4%	79	1.619	-	16,5%
Enero 2022	447	3.771	-	-1,8%	87	1.385	-	-14,5%
Enero 2023	413	3.851	-	2,1%	78	1.848	-	33,4%

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

Durante el mes de Enero, **en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se firmaron 1.848 Escrituras,** registro que si bien marcó una contracción en relación a Diciembre influenciada por la estacionalidad de este indicador, resultó en una **expansión del 33,4% cuando se contrasta con igual mes del año 2022** (ver Gráfico XIII).

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



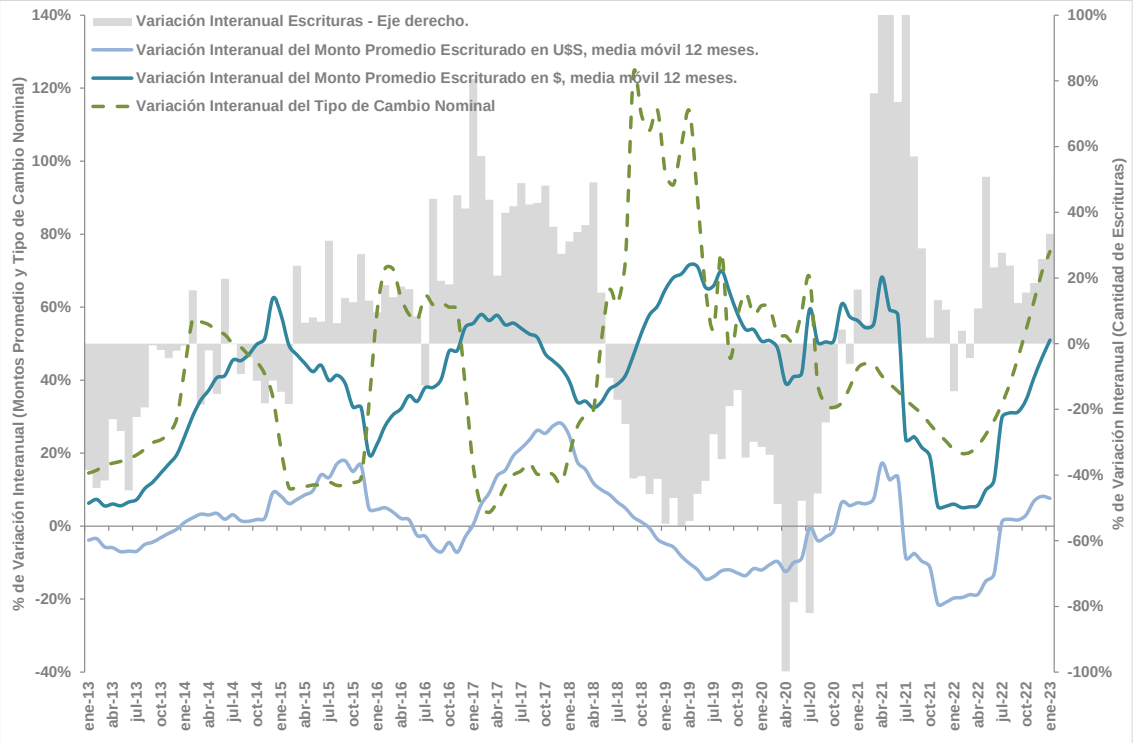
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de $22.471.663 en el mes bajo estudio, lo que significó un **crecimiento interanual del 82%**. Convertido **al tipo de cambio promedio oficial alcanzó los USD 123.305**, marcando una expansión del 3,8% respecto Enero de 2022. **Al considerar el tipo de cambio paralelo[10], el valor medio por escritura fue de USD 61.824,3** (+4,1% interanual).

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 XIV junto con la cotización oficial del dólar estadounidense, las que caracterizan el escenario actual con un aumento del volumen de operaciones y una caída de los precios medios en moneda extranjera.

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

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



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

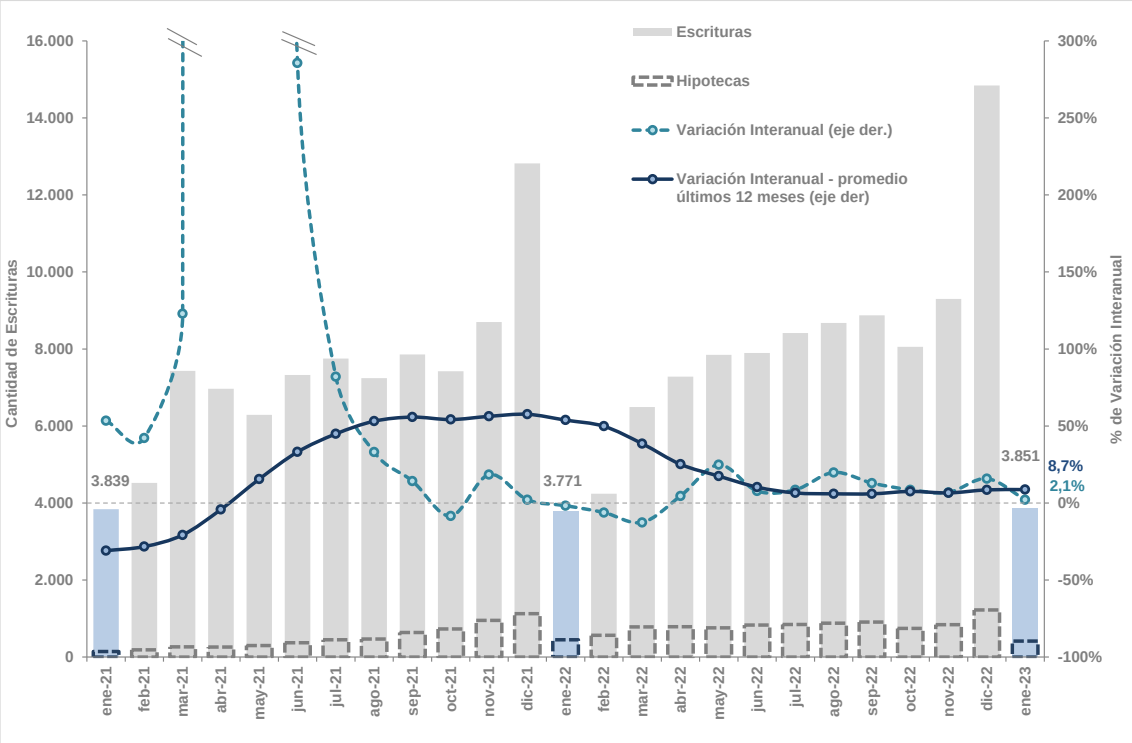
En cuanto a lo registrado **en la Provincia de Buenos Aires, se celebraron 3.851 Escrituras** en Enero marcando, al igual que la Ciudad, una contracción mensual influenciada por la estacionalidad del indicador pero un crecimiento cuando se contrasta con igual período del año pasado. Como se destacara en la introducción, en este caso **el ritmo de expansión se situó en un 2,1% interanual,** marcando así una desaceleración en su evolución (ver Gráfico XV).

En el mes bajo análisis, **las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 413, nivel que dio cuenta de una caída del 7,6% y 66,2% respecto al año y mes anterior**, respectivamente. Aunque cabe mencionar, que al igual que la Capital, en lo que respecta a la participación de estas se observa un ascenso de 10,7% (esto es 2,5 puntos porcentuales superior a lo registrado en el mes precedente) (Ver Gráfico XV).

El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de $10.419.177 en Enero, es decir, **USD 57.172 traducido al tipo de cambio promedio oficial**. Estos valores dan cuenta de un crecimiento mensual del 22,6% y 16,3%, respectivamente. Asimismo, **si se considera la cotización paralela[11], el monto promedio se convierte en USD 28.665**, lo que arrojó una expansión del 9,3% en relación con lo registrado el mes precedente. Los contrastes interanuales imprimieron tasas del 81%, 3,3% y 3,5% 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 XVI.

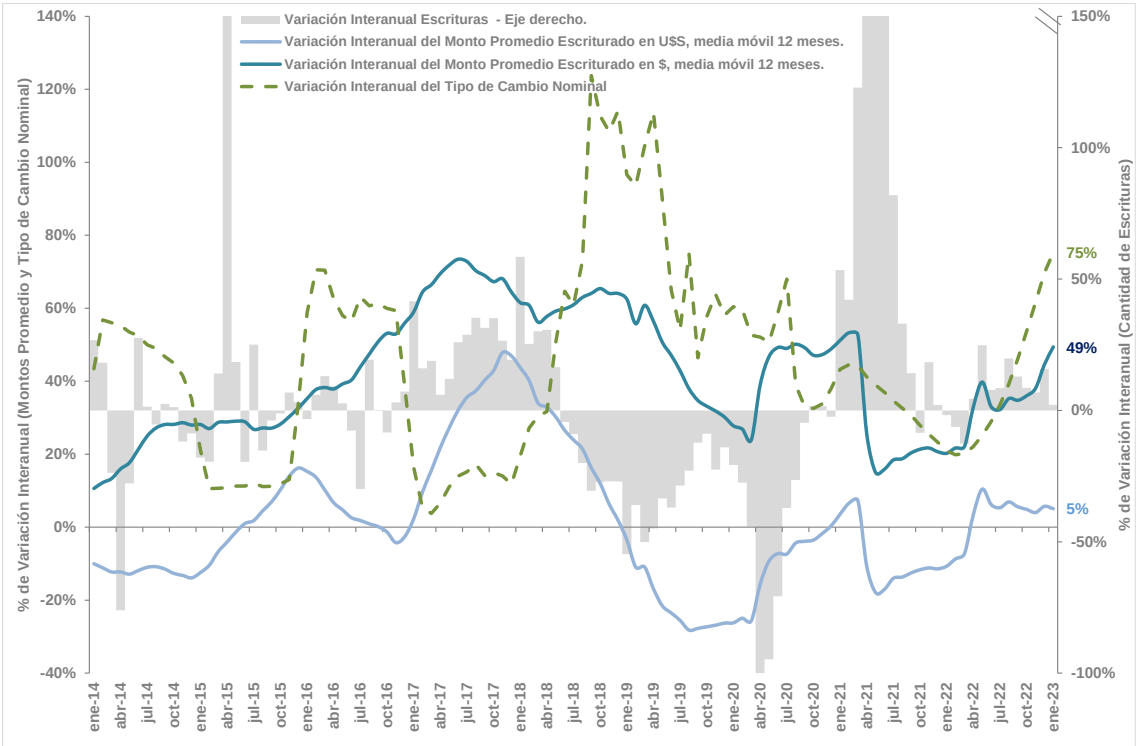
[11] Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (https://www.ambito.com/contenidos/dolar-cl-historico.html)

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



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

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

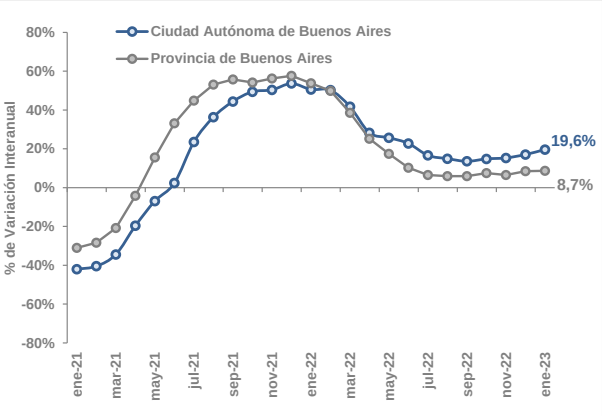


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El análisis conjunto de la dinámica de ambas plazas trae elementos adicionales para entender el escenario actual. Como se ilustra en el Gráfico XVII, **el proceso de recuperación de la actividad de compraventa de inmuebles se inició durante el segundo trimestre de 2021, completando en Enero de 2023 más de un año y medio de tasas de crecimiento interanual positivas** (20 meses en el caso de la Ciudad y 21 en el caso de la Provincia).

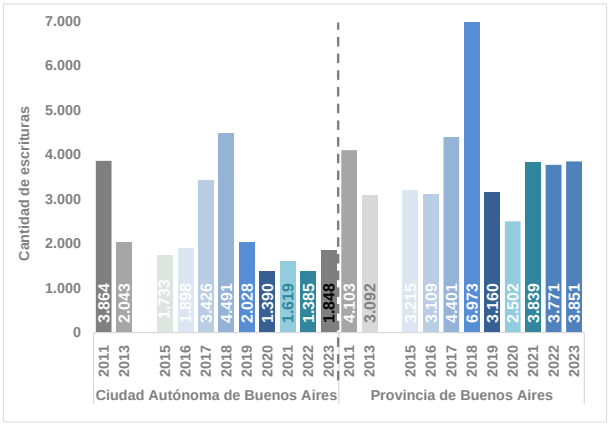
Más allá de las similitudes en términos de la tendencia seguida por ambos distritos, lo cierto es que se verifican marcadas diferencias en cuanta a la intensidad de ese proceso. Así, la recuperación de la actividad en la Provincia fue más acelerada, haciendo que **la cantidad de operaciones registradas en el primer mes del 2023 supere en 21,8% la verificada durante el 2019**, antes del inicio de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19. Por el contrario, **en el caso de la Ciudad la cantidad de operaciones registradas en Enero del 2023 fue inferior a la del primer mes del 2019** y apenas similar a la verificada en 2016 (ver Gráfico XVIII).

Gráfico XVII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2021 – 2023 (en %)



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

Gráfico XVIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero de años seleccionados 2011-2013 2015/2023 (en cantidad)



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

El otorgamiento de préstamos en todo el país con respaldo hipotecario a los individuos alcanzó, durante Enero $2.522 millones, nivel que supuso una caída mensual del 7,6%. En términos interanuales el crecimiento se ubicó en un 104,8% (Ver Cuadro IV).

Del total de crédito se estima que $2.172 fueron otorgados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 293% en relación a Enero de 2022. Cabe destacar que **el registro de Enero fue el mejor desde Mayo del 2019**. Paralelamente, la proporción que representa del total se ubicó en 86,1%, lo que corresponde a 13,6 puntos porcentuales por encima de 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 asciende a 124,2%** (Ver Gráfico XIX).

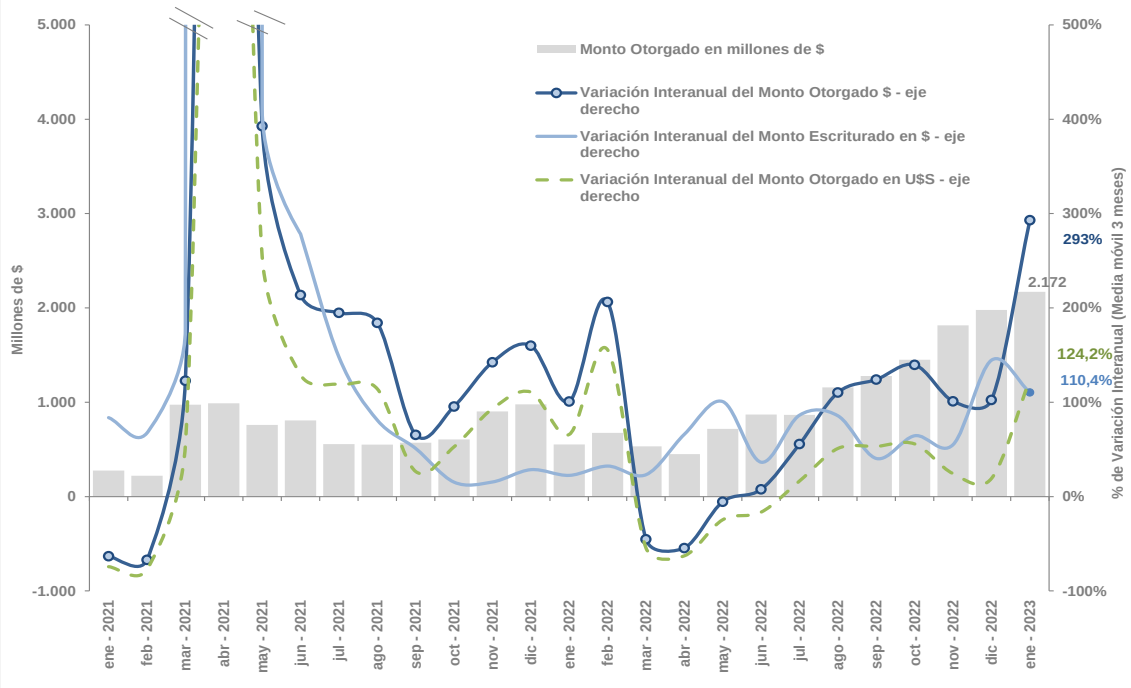
Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2022 – 2023 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
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%
Diciembre	2.730	1.978	1.897	3,6%	102,5%
2023					
Enero	2.522	2.172	2.253	104,8%	293,0%
Enero 2006	**165**	**93**	**-**	**-**	**-**
Enero 2007	**248**	**185**	**-**	**50,3%**	**99,1%**
Enero 2008	**377**	**295**	**-**	**52,2%**	**58,8%**
Enero 2009	**114**	**74**	**-**	**-69,8%**	**-74,8%**
Enero 2010	**182**	**131**	**-**	**60,1%**	**76,2%**
Enero 2011	**319**	**242**	**-**	**75,3%**	**85,2%**
Enero 2012	**466**	**352**	**-**	**46,1%**	**45,4%**
Enero 2013	**302**	**223**	**-**	**-35,3%**	**-36,7%**
Enero 2014	**269**	**178**	**-**	**-10,6%**	**-20,0%**
Enero 2015	**252**	**149**	**-**	**-6,4%**	**-16,6%**
Enero 2016	**398**	**278**	**-**	**57,8%**	**86,8%**
Enero 2017	**1.599**	**1.295**	**-**	**301,6%**	**366,5%**
Enero 2018	**10.229**	**9.857**	**9.498**	**539,7%**	**661,1%**
Enero 2019	**2.350**	**2.116**	**2.379**	**-77,0%**	**-78,5%**
Enero 2020	**829**	**746**	**768**	**-64,7%**	**-64,8%**
Enero 2021	**495**	**275**	**249**	**-40,3%**	**-63,1%**
Enero 2022	**1.231**	**553**	**328**	**148,9%**	**100,7%**
Enero 2023	**2.522**	**2.172**	**2.253**	**104,8%**	**293,0%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Por su parte, los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al segundo mes del 2023 indican un total de $2.382 millones, **de los cuales $1.789 millones corresponden a plazos mayores a 10 años**, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.

Gráfico XIX – 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). Enero 2021 – 2023



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

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: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino