

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 211

Correspondiente al periodo Marzo - Abril 2023

República Argentina | Mayo 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶ Resumen Ejecutivo	3
Marco General.....	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5
Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo	
▶ Marco General.....	8
La Construcción	8
Empresas Constructoras.....	12
Costos	17
La construcción en el empleo	19
▶ Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2023	24
El empleo agregado en la Construcción	24
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia	30
El salario en la Construcción.....	34
La evolución del salario real.....	37
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	41
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	41
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	45
La compraventa de inmuebles	48
▶ Glosario de Términos utilizados.....	55

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 211

Mayo 2023

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC mostraron en Abril un incremento del 1,8% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- La cantidad de empleadores ascendió a 22.238 y, con excepción de los años 2021 y 2022, volvió a ser la cifra más baja para el mismo mes desde el año 2006.
- El crecimiento sigue siendo fundamentalmente impulsado por las *Restantes jurisdicciones* del país, que en Abril se elevaron el número de empleadores un 3,6% interanual, mientras que las *Grandes jurisdicciones* lo hicieron apenas un 0,8%.
- En términos absolutos también fueron las *Restantes jurisdicciones* las que más contribuyeron, dando cuenta de 271 de los 389 nuevos empleadores en actividad.
- En el desagregado del país sólo dos jurisdicciones quedaron al margen del proceso de crecimiento: Corrientes y Mendoza.
- Catamarca, Tierra del Fuego, Formosa y Río Negro volvieron a ser las 4 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 1.107 empleadores menos que en el año 2019, cifra que representa el 53,9% del neto de firmas que dejaron de estar en actividad en ese lapso de 4 años (-2.054).
- En función de la *Forma Jurídica* en que se constituyen las firmas, la principal novedad de Abril fue que *Unipersonales* volvió a terreno negativo. *Otras* (que incluye UTEs) sigue siendo la que más crece, tanto en términos absolutos como, sobre todo, relativos.
- *Subcontratistas* volvió a tasas negativas interanuales, por lo que todo el crecimiento se explica por el comportamiento de *Constructoras/contratistas*.
- El consumo de cemento tuvo en Abril una caída interanual del 1%, registrando así el segundo descenso en los últimos 3 meses. Pese a ello, la variación interanual acumulada entre Enero y Abril se mantiene en terreno positivo (+2,4%).
- Los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Marzo) indican que mientras el consumo *a granel* (más asociado a obras residenciales de mayor cantidad de metros cuadrados y obras de infraestructura) mostró un elevado ritmo de crecimiento (+16,8%), el correspondiente a *bolsa* (más ligado a obras de refacción y residenciales de menor porte) se contrajo marginalmente (-0,1%).
- El Índice Construya extendió y profundizó su sendero contractivo, retrocediendo en Abril un 12,4% interanual. Esta fue la quinta caída en los últimos 6 meses, y la segunda más significativa de ellas.
- El nivel de este Indicador quedó en Abril por debajo de la mitad de los registros de la última década para ese mismo mes.
- Los datos provistos por el INDEC reflejan que en Marzo el grupo de materiales cuyo nivel de despacho se había contraído interanualmente siguió siendo el mayoritario (7 de 13 insumos).
- Destaca particularmente la caída del *Asfalto* y el *Hierro redondo para hormigón*, luego de haber arrojado guarismos positivos durante los dos primeros meses del año.

- En perspectiva de mayor plazo se observa que tanto el ISAC como el Cemento -traccionado por el consumo a *granel*- siguen transitando un sendero expansivo, que los mantiene cerca de o en sus máximos históricos. Por el contrario, el Índice Construya -en consonancia con el consumo de cemento en *bolsa*- se contrae y aleja de esos umbrales.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Abril una suba del 7,7% mensual, en línea con las cifras alcanzadas de Septiembre a esta parte.
- La fuerte aceleración respecto a los últimos meses se explica fundamentalmente por el comportamiento del rubro Mano de obra, que se incrementó un 8,2% en Abril.
- También el rubro Materiales aumentó sensiblemente su ritmo de crecimiento con un alza del 7,4% mensual, siendo la primera vez que rompió el umbral del 7% desde Octubre del año pasado.
- La variación interanual del Nivel general de los costos de construcción superó en Abril una nueva barrera, al quedar, por primera vez, por encima del 120% interanual.
- En los últimos 12 meses el nivel de costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial se elevó un 15,2%.

Situación Laboral

- El empleo en la Industria de la Construcción mostró una destacada evolución en Marzo. Con un incremento del 2,7% mensual, se alcanzó un total de 442.336 los puestos de trabajo registrados, según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe que son de carácter provisorio.
- La estimación del volumen de empleo sectorial en el mes bajo análisis constituye un nuevo récord en la serie iniciada en Junio de 2007, al superar el anterior pico histórico que fue de 438.360 puestos de trabajo registrados en Noviembre de 2011.
- Del total de puestos de trabajo formales del mes, un 1,3% corresponden a trabajadoras constructoras, las que, si bien aún representan una proporción minoritaria en la estructura del empleo sectorial, muestran una tendencia de participación creciente.
- Con el dato de Marzo se completa una seguidilla de 24 meses consecutivos con tasas de crecimiento interanual superior a los dos dígitos.
- La comparativa con igual trimestre del año anterior indica que en ese período se crearon un total de 59.025 puestos de trabajo, lo que da cuenta de una expansión del 15,8%.
- El desagregado de los despachos de cemento por tipo de envase muestra que la dinámica del empleo coincide con lo que ocurre con los despachos a *granel*.
- La expansión de los planteles medios de las firmas constructoras resultó el principal factor de impulso al crecimiento del nivel general de ocupación, secundado por el ingreso de nuevos empleadores.
- El indicador de empleo promedio registró un nuevo incremento del 1,8% mensual, alcanzando un nivel de 15,9 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- Hay un comportamiento sincrónico en términos interanuales entre el empleo agregado y el empleo promedio, cuya dinámica culmina con un achicamiento de la brecha entre los mismos, siendo las tasas del 15% y 12,6%, respectivamente.
- El protagonismo actual está en las firmas de más de 300 trabajadores registrados, en donde la expansión en la cantidad de puestos de trabajo resultó comparativamente mayor a la observada en el número de empleadores.
- Es evidente el destaque de las grandes empresas constructoras en la actual coyuntura sectorial. Durante Marzo de 2023 el 13,8% 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.
- El comportamiento territorial también mantuvo la tendencia observada en Febrero. La dinámica de crecimiento resultó de una expansión generalizada, con 20 de los 25 distritos en terreno positivo.

- En el balance regional todas las evoluciones fueron positivas, destacándose por su buena performance el Noreste Argentino, que con un crecimiento del 6,7% mensual más que duplicó la media de expansión nacional.
- El Noroeste Argentino y el Área Metropolitana de Buenos Aires fueron las regiones cuyo nivel de empleo creció por debajo de la media nacional, con tasas de expansión del 1,6% y del 1,3% mensual respectivamente.
- Hubo en Marzo un cambio en la dinámica al interior del AMBA, donde la totalidad del crecimiento se explicó por la expansión del volumen de ocupación en la Provincia de Buenos Aires (especialmente en los municipios que integran el Gran Buenos Aires), al tiempo que la Ciudad Autónoma exhibió una leve contracción en el empleo.
- De hecho, los distritos del Gran Buenos Aires lideraron el proceso de generación de empleo a nivel nacional y, junto con el resto de las *Grandes Jurisdicciones* (exceptuando, como ya se mencionó, a la Ciudad Autónoma), explicaron 1 de cada 2 nuevos puestos de trabajo creados durante Marzo.
- Dentro de la expansión mensual se destacan las provincias de Misiones, Chaco y Neuquén, con tasas de variación del 8,8%, 7,8% y 6,2% respectivamente. En el extremo y con bajas inferiores al 1% mensual se ubican Río Negro, Jujuy, Tucumán y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Marzo se ubicó en los \$175.725,4.
- La comparativa interanual muestra un incremento del 108,9%, variación que se posicionó en segundo lugar en la serie histórica luego del registro del mes de Enero.
- La tendencia de mediano plazo, ilustrada partir de la media para los últimos 12 meses, continúa su tendencia alcista completando así 7 períodos de aceleración continua y culminando en un ritmo de expansión del 87,1% interanual en Marzo de 2023.
- La cantidad de trabajadores con salarios de más de \$164.000 exhibió el mayor dinamismo, con un ritmo de crecimiento del 766% respecto al mismo mes del año precedente.
- Haciendo foco en la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, el crecimiento se presenta como un hecho generalizado, destacándose el segmento de 300 a 499 empleados con una tasa de 110% interanual, y el segmento de 500 o más empleados con una variación mensual de 32,9%.
- En términos territoriales la pauta salarial determinó a nivel agregado tasas de expansión interanual que superan el 100% a lo largo de casi todo el territorio nacional, con excepción de tan sólo de seis provincias: Mendoza (99,7%), Chaco (98,4%), Corrientes (97,6%), La Rioja (95,8%), Formosa (94,8%) y San Juan (88,8%).
- Tanto Catamarca (136,8%) como Jujuy (132,7%) continuaron mostrando las mejores performances relativas.
- El dinamismo del ritmo de incremento de las remuneraciones nominales permitió que la media de los salarios deflactados por el nivel de precios crezca en Marzo por quinto mes consecutivo. Como resultado, el salario real exhibió un crecimiento del 2,2% interanual.
- En el panorama nacional, la provincia de Neuquén continuó encabezando el proceso de crecimiento de los salarios reales con un 27,6% interanual.
- En el mes bajo análisis se observó un comportamiento heterogéneo donde más de la mitad de las provincias presentaron tasas de variación negativas del salario real respecto a Marzo de 2022

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Febrero del 2023 se registró una superficie total de 912.198 M2 en las autorizaciones para construir, cifra que representó una contracción interanual del 27,2%.
- La evolución en la cantidad de permisos otorgados siguió idéntica tendencia, presentando en Febrero una contracción del 16,4% con relación a igual mes de 2022.

- La superficie total permitada para el primer bimestre del año 2023 constituye el registro más bajo de la serie histórica. En la comparativa con el año precedente, la tasa de variación interanual acumulada marca una contracción del 8,7%.
- El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 274 M2 por permiso, nivel que se posicionó tan sólo 1% por encima de igual periodo de 2022.
- Enero de 2023 marcó un panorama favorable para cuatro regiones (Patagonia, Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro y Noroeste) cuyas tasas de variación interanual se ubicaron en terreno positivo.
- La región de la Patagonia fue la de mayor dinamismo marcando un incremento del 55,6% respecto de Enero del 2022, destacándose la provincia de Neuquén, cuyo ritmo de expansión alcanzó los tres dígitos (132,7%).
- Le siguió en términos de relevancia el Centro Argentino con un aumento del 42,5% interanual.
- Al interior de la región de Cuyo se registraron las variaciones interanuales más extremas, tanto en lo que hace a la mayor tasa de crecimiento (La Rioja, 456,9%) como la mayor tasa de caída (San Luis, -73,4%).
- El análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC muestra que 80 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas en Enero del 2023.
- El programa PROCREAR II, a través de la Línea Casa propia, tiene al mes de Mayo un total de 3.305 viviendas en proyectos en estado de adjudicación (por un total de 234.098 M2) y de 16.724 viviendas en proyectos en fase de ejecución (1.278.093 M2) a lo largo del país.
- La superficie autorizada para construir en Marzo alcanzó los 410.854 M2, más que duplicando el registro observado en el mes de Febrero (+221,5% mensual).
- La magnitud del crecimiento en Marzo también resulta destacable cuando se contrasta con igual período de 2022, alcanzando un aumento interanual del 49,1%.
- La superficie permitada superó en un 169,6% la media correspondiente a iguales meses de Marzo del periodo 2007 – 2019.
- En lo que respecta a la comparativa con el acumulado del primer trimestre del año anterior, la merma del 7,4% se explica principalmente por la caída en las Ampliaciones (-97,6%).
- Las obras Nuevas, por el contrario, dieron cuenta de un cambio de dinámica en relación a Febrero último, arrojando así un alza positiva interanual acumulada del 35,2%.
- Durante el mes de Marzo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 2.874 Escrituras y 111 Hipotecas, transacciones que marcaron un incremento en relación a Febrero del 65,4% y 56,3%, respectivamente.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, el registro de las Escrituras exhibió durante Marzo una expansión del 21,7%, a diferencia de las Hipotecas que tuvieron una variación marginal del -0,9%.
- El monto promedio por Acto Escritural en la Ciudad fue de \$23.396.895 en el mes bajo estudio. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 110.450 y al tipo de cambio paralelo el valor medio por escritura fue de USD 61.941.
- En el caso de la Provincia de Buenos Aires fueron 6.635 las Escrituras durante Marzo, marcando una expansión mensual e interanual del 56% y 2,2%, respectivamente.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$10.372.602, es decir, USD 51.070 traducido al tipo de cambio promedio oficial. y si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 24.712.
- Durante el mes de Marzo el otorgamiento de préstamos en todo el país con respaldo hipotecario a los individuos alcanzó los \$3.693 millones, nivel que supuso un ascenso tanto mensual como interanual del 55% y 185,6%, respectivamente.



- Del total de crédito otorgado, se estima que \$2.596 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), mostrando así un considerable aumento del 387,3% interanual.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente a mes de Abril del 2023 adelantan un total de \$3.742 millones, de los cuales \$2.706 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.