

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 219

Correspondiente al periodo Noviembre – Diciembre 2023

República Argentina | Enero 2024

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.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	16
	La construcción en el empleo	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2023	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	25
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	30
	La evolución del salario real.....	33
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
	La compraventa de inmuebles	42
▶	Glosario de Términos utilizados.....	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 219

Enero 2024

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC mostraron en Diciembre un incremento del 0,3% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, la tasa más baja desde Abril de 2021. La cantidad de empleadores ascendió a 21.172.
- Las *Grandes jurisdicciones* se ubicaron en terreno negativo (-1%), por lo que el alza se explicó, exclusivamente, por el crecimiento de las *Restantes jurisdicciones*, que igual volvieron a reducir su tasa de expansión al 2,7%.
- El número de jurisdicciones que quedaron al margen del proceso de crecimiento se mantuvo constante (ascendió a 8). San Luis continuó liderando ese listado, seguida por la provincia de Chubut.
- Catamarca y La Rioja fueron las únicas dos jurisdicciones cuyas tasas de expansión siguieron siendo de dos dígitos. En valores absolutos, fueron las provincias de Santa Fe (77) y Neuquén (58) las que más contribuyeron a elevar el número de empleadores en Diciembre.
- En términos de Forma Jurídica, se volvió a acentuar la caída de Unipersonales (- 4,2%). Por su parte, la categoría más dinámica (Otras, donde se incluyen las UTEs) descendió un escalón más en su ritmo de incremento (12,3% de Diciembre).
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que ambas tipologías se siguen expandiendo y que fueron las Subcontratistas las que lo hicieron a mayor velocidad. Aún así, Constructoras/contratistas fueron las que más contribuyeron al alza general.
- El consumo de cemento experimentó en Diciembre la baja interanual más pronunciada desde la época del confinamiento por el COVID-19 (-13,8% en Julio de 2020). La merma fue del 13,1% respecto a igual mes de 2022, cerrando en consecuencia el año 2023 con una caída acumulada del 3%.
- El nivel de consumo de Diciembre fue, para ese mes, uno de los más bajos de la última década, apenas superior al de 2018 y 2019.
- Los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Noviembre) mostraron una aceleración del ritmo de contracción en ambas tipologías, aunque fue el consumo realizado a granel el que más descendió. En efecto, este tuvo un retroceso del 13,8% interanual, mientras que el consumo en bolsa lo hizo un 8,3%.
- El Índice Construya mostró para Diciembre una aceleración aún más marcada del ritmo de caída, con una baja superior al 17% interanual.
- Los datos (también con rezago, correspondientes a Noviembre) del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) también reflejaron una reversión de la transitoria recuperación de Octubre. Este indicador retrocedió un 2,1% interanual, llevando la caída acumulada entre Enero y Noviembre al 2,3%.
- Destaca lo ocurrido con el *Asfalto*, que evidenció una caída contra Octubre del 36,8% y una merma interanual del 44,7% (dato que resalta aún más si se considera que el punto de comparación es Noviembre de 2022, cuando había descendido ya un 8,1%).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Diciembre un incremento del 33,4% mensual, acumulando un alza del 56,3% en el último trimestre de 2023.
- La suba estuvo especialmente impulsada por el capítulo *Materiales*, que se elevó un 41,5%, superando así holgadamente al 11,4% del rubro *Mano de obra*.

- Entre Octubre y Diciembre el costo de los *Materiales* aumentó un 69,2%, mientras que el de la *Mano de obra* lo hizo un 23,8%.
- El capítulo *Mano de obra* se elevó en los últimos 12 meses un 151,3%, la mitad del 302,5% que se incrementó el capítulo *Materiales*.
- Mientras que el capítulo *Mano de obra* promedió en Diciembre un nivel en dólares 38,6% más bajo que en Abril (cuando se iniciara el proceso de saltos devaluatorios), el de los *Materiales* fue un 63,4% más alto.

Situación Laboral

- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, que es de carácter provisoria, el empleo formal en la Industria de la Construcción se ubicó en 422.477 puestos de trabajo registrados durante Noviembre.
- El volumen de ocupación se retrajo un 2,1% en relación con la información definitiva correspondiente al mes de Octubre último, lo que representa la tercera contracción mensual consecutiva del año.
- La comparativa interanual revirtió el signo positivo de Octubre con un nivel de ocupación 1,4% inferior a Noviembre de 2022, interrumpiendo así 32 meses de crecimiento sostenido.
- Aun con la contracción señalada, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Noviembre de 2023 fue la cuarta más elevada para este mes de la serie iniciada a mediados de 2007, y superó en 4% al promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2008 – 2019.
- La disminución del volumen de empleo verificada en el mes bajo análisis se explicó principalmente por la merma de los planteles medios de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 15,2 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así una caída del 2% en relación con Octubre último.
- El mes de Noviembre estuvo marcado por una contracción generalizada a través de los distintos tamaños de empresa, pero particularmente las más grandes continuaron traccionando la caída del empleo aunque con una menor intensidad que en el mes precedente.
- La participación de las firmas de 500 o más trabajadores registrados en la estructura de la ocupación sectorial total se ubicó en un 13,6% del total, retro trayendo su peso a un nivel similar al de Abril de 2023.
- Esta dinámica se explica principalmente por lo observado en el subsegmento de empresas de entre 500 y 1.000 empleados, cuya participación en el volumen de empleo total se redujo por tercer mes consecutivo.
- Un total de 21 de las 25 jurisdicciones utilizadas en el presente Informe presentaron un volumen de empleo inferior al registrado en el mes precedente.
- Las 6 regiones en las que se subdivide el país exhibieron una caída en el volumen de ocupación en relación a Octubre último. El Noreste Argentino acusó la contracción de mayor profundidad marcando una caída del 8,9% mensual.
- La suma de la provincia de Buenos Aires (GBA y Resto de Buenos Aires) y la Ciudad Autónoma presentó la mayor incidencia en la merma del empleo total, explicando así más de un tercio de los puestos de trabajo perdidos en el mes (39,6%).
- Salta constituyó la provincia de mejor performance relativa en Noviembre, presentando un crecimiento del 2,6% mensual.
- Las provincias que tuvieron las mayores bajas de puestos de trabajo fueron Chaco (-14,3%), San Luis (-10,2%) y Misiones (-10,2%).
- En la comparativa interanual la provincia de Neuquén se mantiene - por séptimo mes consecutivo - como líder del proceso de crecimiento del empleo formal con una tasa del 23,6%, seguida por Catamarca (11,6%), La Pampa (11,2%) y Salta (11%).
- En el extremo opuesto Formosa arrojó un registro de empleo formal muy inferior al verificado un año atrás, evidenciando una baja del 39,7%, seguida por la provincia de Chaco (-33,2%).

- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Noviembre se ubicó en los \$343.542,5, lo que representa un alza del 148,8% interanual.
- Un total de 159.394 trabajadores registrados percibieron en Noviembre una remuneración igual o mayor a \$324.000, un 27,7% más que en el mes precedente. En la comparativa interanual fueron los segmentos de trabajadores que perciben mayor remuneración los que mostraron las tasas de variación más altas.
- En términos jurisdiccionales la pauta salarial mostró tasas de expansión interanuales que superan en todos los casos el 130%. En este contexto se destacó la Provincia de Salta con un incremento del 177%. En segundo lugar se ubicó la Provincia de Catamarca, con una tasa de expansión de 168,7%.
- En un contexto de aceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor, el dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales no alcanzó para que la media de los salarios reales crezca en Noviembre en relación con igual mes de 2022, verificándose una caída del 4,7%.
- En la comparativa interanual, sólo tres provincias lograron un incremento de los salarios reales en Noviembre: Salta (6,1%), Catamarca (2,9%) y Santa Cruz (1,7%).
- Considerando el acumulado a Noviembre, la provincia de Santa Cruz continua encabezando el proceso de crecimiento de los salarios reales. Los salarios medios de los trabajadores registrados en dicha Provincia marcaron un alza interanual del 15,9%.
- También para el acumulado hasta el onceavo mes del año en curso, sólo 7 provincias tuvieron una evolución negativa del salario real: La Rioja (-4,5%), Formosa (-2,8%), Chaco (-1,4%), Entre Ríos (-1,1%), Misiones (-0,7%), Corrientes (-0,4%) y Santiago del Estero (-0,3%).

Situación Inmobiliaria

- Durante el mes de Octubre de 2023 se registró una superficie total de 1.188.781 M2 en los permisos de construcción, metraje que representó una expansión del 4,6% respecto a un año atrás.
- En contraste, la cantidad de permisos otorgados marcó una caída interanual del 15,7%, ritmo que consolida la tendencia de reducción del número de emprendimientos al completar una serie de 14 períodos consecutivos de contracción.
- El acumulado hasta Octubre de 2023 alcanzó un total de 11.299.490 M2. En la comparativa con el año precedente, la tasa de variación interanual para ese período fue de un -9,2%.
- El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 280 M2 por permiso en Octubre, nivel que se posicionó un 7,5% por encima de igual periodo del 2022.
- La superficie permitida para las seis regiones que conforman el territorio nacional, con información correspondiente al acumulado hasta el mes de Septiembre, muestra un panorama de contracción generalizada marcado por tasas de variación ubicadas en terreno negativo a lo largo del país.
- El Noroeste Argentino (-18,7%) y el Área Metropolitana de Buenos Aires (-12,8%) exhibieron las contracciones interanuales acumuladas de mayor profundidad.
- Dentro del grupo de provincias cuya superficie total creció en lo que va de 2023 se encuentran: Neuquén (21,3%), Santa Cruz (17,7%), San Juan (10%) y Corrientes (9,6%), entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada.
- El indicador de nuevos desarrollos en la Ciudad Autónoma marcó el segundo mejor registro en lo que va del año con una superficie autorizada que alcanzó los 258.307 M2 en Noviembre, más que duplicando el registro del mes precedente (+162,5% mensual). Asimismo, la comparativa interanual también mostró un escenario favorable con un incremento del 110,6%.
- El acumulado hasta el mes de Noviembre de 2023 de la superficie permitida en la Ciudad se mantuvo un 21,5% y 49,7% por debajo de los niveles correspondientes a iguales períodos de 2022 y 2021, respectivamente.

- La merma interanual en la superficie total en lo que va del 2023 se explica exclusivamente por la caída de la superficie permisada para Ampliaciones, que redujo su volumen en un 96,5% interanual acumulado, al tiempo que las obras Nuevas se mantuvieron en niveles similares a los del año precedente, acusando una variación interanual acumulada del 0,2%.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 4.068 escrituras y 166 hipotecas durante Noviembre, registros que significaron una caída mensual del 10,8% y 29,7%, respectivamente.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 20,7%, de las cuales un 4,1% fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias.
- El monto promedio por Acto Escritural registrado en Noviembre en la Ciudad fue de \$32.468.200. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 91.759. Al considerar el tipo de cambio paralelo, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 35.807, cifra que representó una caída del 20,7%.
- Las escrituras celebradas durante Noviembre en la Provincia de Buenos Aires fueron 9.700, marcando así una merma del 0,3% respecto a Octubre último y un incremento del 4,3% si la comparativa se realiza contra igual mes de 2022.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$16.499.438, es decir, USD 46.630 traducido al tipo de cambio promedio oficial. Si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 18.196, lo que representó una caída del 26,8% en relación con lo registrado en Noviembre del año precedente.
- Según la información disponible por el CEDUC (Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba) al momento de elaboración del presente Informe, el índice total de registro de ventas de inmuebles en la provincia mediterránea mostró una expansión interanual del 17,8% para el acumulado a Noviembre de 2023.
- Ese incremento se vio impulsado por la evolución del segmento de Departamentos y Casas (52,9% interanual acumulado), al tiempo que la dinámica correspondiente a Lotes exhibió una caída del 21,6% interanual acumulada.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$19.064 millones durante Noviembre, nivel que representó un ascenso del 678,4% interanual. En lo que respecta al total de crédito otorgado, se estima que \$16.812 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años).
- Al convertir el monto mencionado a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales se ubicó en 324%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Diciembre del 2023 indican un total de \$2.537 millones, de los cuales \$1.081 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.