

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 218

Correspondiente al periodo Octubre - Noviembre 2023

República Argentina | Diciembre 2023

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	11
	Costos	16
	La construcción en el empleo	18
▶	Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2023.....	22
	El empleo agregado en la Construcción	22
	Empleo por tamaño de empresa.....	24
	La situación del empleo sectorial por provincia	26
	El salario en la Construcción.....	29
	La evolución del salario real.....	32
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	36
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	36
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39
	La compraventa de inmuebles	41
▶	Glosario de Términos utilizados.	49

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 218

Diciembre 2023

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC mostraron en Noviembre un incremento del 0,4% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, la menor tasa de variación desde Abril de 2021.
- La cantidad de empleadores ascendió a 21.006, cifra que resultó ser más baja que la de todo el período 2007-2019, y tan sólo fue levemente más alta que la de igual mes de 2006.
- Las Grandes jurisdicciones se ubicaron en terreno negativo (-1,1%), por lo que el incremento de la cantidad de empleadores se explicó, exclusivamente, por el crecimiento en las Restantes jurisdicciones, que igual redujeron su tasa de expansión desde el 4,2% en Octubre al 3,2%.
- Volvió a elevarse el número de jurisdicciones que quedaron al margen del proceso de crecimiento (ascendió a 8). La que se sumó a ese listado, liderado por la provincia de San Luis, fue la provincia de Tierra del Fuego, donde se observó una baja del 3,9% interanual.
- A su vez, descendió a apenas 2 (6 en Octubre) la cantidad de jurisdicciones con tasa de expansión interanual de dos dígitos: Neuquén y Catamarca.
- La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores. En comparación con 2019, tiene hoy 841 menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.577.
- Contrariamente, Catamarca (97) y Santa Fe (61) fueron las provincias más relevantes en materia de incorporación de nuevos empleadores.
- En términos de la Forma Jurídica de las empresas constructoras, se profundizó la caída de Unipersonales y disminuyó sensiblemente el crecimiento de Otras (donde se incluyen las UTEs), descendiendo del 16,6% al 13,9%.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró, en cambio, que ambas tipologías se expandieron, y que fueron las *Subcontratistas* las que lo hicieron a mayor velocidad, quintuplicando la tasa de crecimiento de *Constructoras/contratistas*.
- El consumo de cemento experimentó en Noviembre la baja interanual más pronunciada desde la salida del confinamiento inducido por la pandemia del COVID-19 (-12,5% en Agosto de 2020).
- La merma fue del 10,8% respecto a igual mes de 2022, llevando la caída acumulada en el período Enero – Noviembre al 2,2%.
- En términos de nivel de consumo, cabe advertir que fue un 16,9% más alto que el de 2019. Asimismo el dato de Noviembre constituye el noveno mes consecutivo con consumos por arriba del millón de toneladas en el corriente año.
- Los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Octubre, cuando la baja fue mucho menos acentuada) mostraron que la recuperación de ese mes había estado fundamentalmente impulsada por el consumo *en Bolsa*, que por primera vez desde Enero de este año volvió a terreno positivo.
- Por el contrario, el consumo *a granel* había experimentado en Octubre su segunda baja consecutiva (-4%).
- El Índice Construya regresó en Noviembre a terreno negativo, aunque su tasa de contracción fue más leve que la de los meses anteriores a Octubre. En consecuencia, el indicador acumuló su 11va baja interanual en los últimos 13 meses.

- Este Indicador alcanzó su segunda menor marca para un mes de Noviembre de un año electoral en la última década. La única excepción a esa regla fue la del año 2019, registro respecto al cual se ubicó un 8,6% por encima.
- La recuperación transitoria del mes de Octubre también se había plasmado en el Indicador Sintético de Actividad en la Construcción (ISAC-INDEC), que mostró en dicho mes un alza del 3% interanual, amortiguando la caída acumulada entre Enero y Octubre, que cedió al 2,3%.
- La mejora de Octubre había sido generalizada, pero más enfática en aquellos insumos más ligados a obras de remodelación y etapas finales de construcciones residenciales.
- El *Asfalto* fue el insumo con mayor caída interanual en Octubre, y compartió con *Hierro redondo* y *aceros para la construcción*, *Hormigón elaborado* y el *Cemento* el grupo de los que evidenciaron menores niveles de despacho que en 2022.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Noviembre un nuevo salto del 17,2% mensual, acelerando significativamente su ritmo de incremento y experimentando así, por primera vez, dos meses consecutivos con tasas de variación mensual superiores al 10%.
- Esa suba estuvo especialmente impulsada por el capítulo *Materiales*, que se elevó un 19,6% mensual, superando así holgadamente al 11,2% del rubro *Mano de obra*.
- Mientras que el capítulo *Mano de obra* se elevó en los últimos 12 meses un 148%, ubicándose por cuarto mes consecutivo dentro del intervalo de 140% a 150%, el rubro *Materiales* mostró un alza del 204%.
- Con el tipo de cambio oficial en torno a los 350 pesos en el mes bajo análisis, hubo un crecimiento sustantivo de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. En efecto, en Noviembre se elevaron un 15,9%, acumulando así un alza del 31,2% respecto a igual mes de 2022.
- Tan sólo para recuperar el nivel de Abril de 2018 del ICC, el dólar oficial debiera haber promediado en Noviembre los 573 pesos, mientras que para replicar el de Septiembre de 2019 debiera haber promediado los 835 pesos.

Situación Laboral

- Durante Octubre el empleo sectorial marcó un nuevo retroceso alcanzando un total de 430.136 puestos de trabajo registrados, según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe que es de carácter provisorio.
- El volumen de ocupación en la Industria de la Construcción se retrajo un 2,1% en relación con el mes de Septiembre, siendo la segunda contracción mensual consecutiva.
- La comparativa interanual mantuvo su ritmo de desaceleración hasta ubicarse en un 2,1% durante Octubre, registrando así la menor tasa de crecimiento desde Marzo de 2021.
- Pese a esto, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Octubre de 2023 fue la segunda más elevada para este mes de la serie iniciada a mediados de 2007, y superó en 5,6% al promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2008 – 2019.
- La disminución del volumen de empleo verificada en Octubre se explicó principalmente por la contracción de los planteles medios de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 15,4 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así una caída del 1,8% en relación con Septiembre último.
- En la comparativa interanual, el nivel de empleo promedio en el sector se mantuvo en terreno positivo marcando un incremento del 2,2%.
- La participación de las firmas de 500 o más trabajadores registrados en la estructura de la ocupación sectorial se ubicó en un 13,8% del total, retroceso que se explica principalmente por lo ocurrido en el subsegmento de empresas de entre 500 y 1.000 obreros, cuya participación en el empleo total se redujo por segundo mes consecutivo.

- La dinámica contractiva fue relativamente generalizada a lo largo del territorio nacional, siendo 20 de las 25 jurisdicciones utilizadas en el presente Informe las que presentaron un volumen de empleo inferior al del mes precedente.
- A nivel regional la única excepción al escenario de merma en el volumen de ocupación sectorial fue la Patagonia, cuya performance arrojó un aumento del 0,2% mensual.
- La contracción de mayor intensidad se observó en la región del Noreste Argentino, que exhibió una baja del 8,2% mensual y junto con la región de Cuyo (-6,7%) presentaron las caídas más profundas del país.
- El Gran Buenos Aires constituyó la jurisdicción con mayor incidencia en la merma del empleo total, explicando el 20,2% del total de la caída bruta de puestos de trabajo.
- Jujuy fue la provincia de mejor performance en Octubre, presentando un crecimiento del 2,1% mensual, seguida por Tierra del Fuego y Tucumán (1,6% y 1,3% respectivamente).
- Entre las provincias con performance negativa, aquellas que registraron las mayores bajas de puestos de trabajo respecto a Septiembre fueron Formosa (-14,2%), San Juan (-13%) y Chaco (-13%).
- En lo que refiere a la comparativa interanual, la provincia de Neuquén se mantiene, por sexto mes consecutivo, como líder del proceso de crecimiento del empleo formal muy con una tasa del 32,5%, seguida por La Pampa (19,8%) y Catamarca (18,4%).
- En el extremo opuesto, Formosa arrojó un registro de empleo formal muy inferior al verificado un año atrás (-34,8%), seguida por la provincia de Chaco (-20,2%).
- La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Octubre se ubicó en los \$310.024,3, lo que representa un alza del 147,2% interanual.
- Fueron 122.279 los trabajadores registrados cuya remuneración percibida en Octubre fue igual o mayor a \$324.000, un 34,3% superior a lo verificado en el mes precedente.
- En términos jurisdiccionales la pauta salarial siguió lo sucedido a nivel agregado, con tasas de expansión interanuales que superan el 100% a lo largo de todo el territorio nacional.
- En este contexto se destacó la provincia de Santa Cruz con un incremento del 185,3% interanual, siendo la de mejor performance relativa en Octubre de 2023.
- En el acumulado hasta el décimo mes de 2023 se destaca la provincia de Neuquén (152,1%), encabezando el crecimiento frente al mismo periodo de 2022.
- El dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales permitió que la media de los salarios reales crezca en Octubre en relación con igual mes del 2022 (+1,9%).
- En el panorama nacional, la provincia de Santa Cruz encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un alza interanual del 17,7%, seguido de la provincia de Salta con un 11%.
- Para el acumulado hasta el décimo mes del año sólo 4 provincias se ubicaron en terreno negativo, siendo La Rioja (-3,6%), Formosa (-3,4%), Chaco (-1,1%) y Misiones (-0,3) las que acusaron una contracción del salario nominal deflactado.

Situación Inmobiliaria

- Según surge de la muestra de 176 Municipios relevados por el INDEC, fueron 1.187.329 M2 los permitidos durante el mes de Septiembre, lo que representó una merma del 5% respecto a un año atrás.
- Esta superficie marcó el séptimo descenso interanual en lo que va del 2023 y el sexto de manera consecutiva.
- Se registraron en el mes un total de 4.090 permisos para edificar, lo que significó una caída del 21,3% interanual y completó de esta manera, una serie de 13 períodos consecutivos de contracción.
- El indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en Septiembre en 278 M2 por permiso, nivel que se posicionó un 5,7% por encima de igual periodo del 2022.

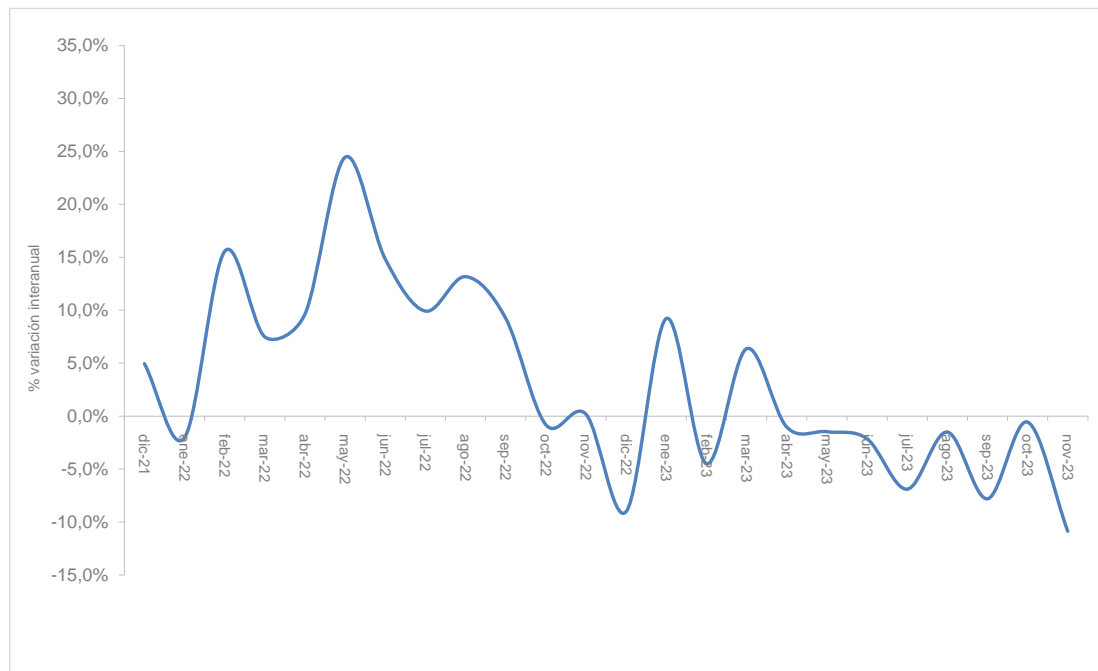
- La información disponible al momento de la elaboración del presente Informe, correspondiente al acumulado hasta el mes de Agosto, muestra que las tasas de variación son negativas a lo largo de las seis regiones que conforman el territorio nacional.
- El Noroeste Argentino (-18%) y el Área Metropolitana de Buenos Aires (-14,2%) 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 (20,7%), San Juan (13,8%), Santa Cruz (13,5%) y Chaco (11,3%), entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada.
- Durante el mes de Octubre en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se permisaron 98.390 M2, lo que pese a representar un incremento mensual del 9,2% supone una caída en términos interanuales del 26%.
- En lo que hace al acumulado hasta el décimo mes del año, la superficie permitada en la Ciudad se mantuvo un 28,2% y 50,9% 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 principalmente por la caída de la superficie permitada para *Ampliaciones*, tipo de obra que redujo su volumen prácticamente a la mitad acusando una contracción del 96,8% interanual acumulado.
- Por su parte, el ritmo de caída de la superficie correspondiente a *Construcciones Nuevas* fue de apenas 6,8% en igual período, ubicándose así por cuarto mes consecutivo en terreno negativo, siempre en términos de la variación interanual acumulada.
- El mes de Octubre presentó el mejor desempeño relativo en lo que va del 2023 para la compra-venta de propiedades, siendo además la cantidad de escrituras registradas en la Ciudad Autónoma y en la Provincia de Buenos Aires superior a la de igual periodo de 2019.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 4.559 escrituras y 236 hipotecas durante el mes bajo análisis, cifras que significaron un incremento mensual del 15,3% y 39,6%, respectivamente.
- Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 53,3%, de las cuales un 5,2% fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias.
- El monto promedio por Acto Escritural registrado en Octubre en la Ciudad fue de \$41.950.155, lo que resultó en un crecimiento interanual del 207,7%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 119.851. Al considerar el tipo de cambio paralelo el valor medio por escritura fue de USD 46.511.
- Las escrituras celebradas durante Octubre en la Provincia de Buenos Aires fueron 9.729, marcando así un incremento del 9,9% respecto a Septiembre último y del 20,8% si la comparativa se realiza contra igual mes del 2022.
- Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron 543, lo que significa una participación en el total de actos escriturales del 5,6%.
- El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$18.470.755, es decir, USD 52.771 traducido al tipo de cambio promedio oficial (incremento interanual del 229,9% y 19,1% respectivamente). Si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 20.479.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$19.177 millones durante Octubre, cantidad que no sólo representó el mejor registro del año, sino que también supuso un notable ascenso del 838,1% respecto al mismo mes de 2022.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$16.024 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), lo que resultó en el mejor incremento interanual en lo que va del 2023.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado a individuos en el mes de Noviembre de 2023 indican un total de \$19.064 millones, de los cuales \$16.812 millones corresponden a plazos mayores a 10 años, atribuibles a financiaciones destinadas a la vivienda.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** experimentó en **Noviembre** la **baja interanual más pronunciada desde la salida del confinamiento inducido por la pandemia del COVID-19 (-12,5% en Agosto de 2020)**. La **merma fue del 10,8%** respecto a igual mes de 2022, llevando la caída acumulada en el período Enero – Noviembre al 2,2%.

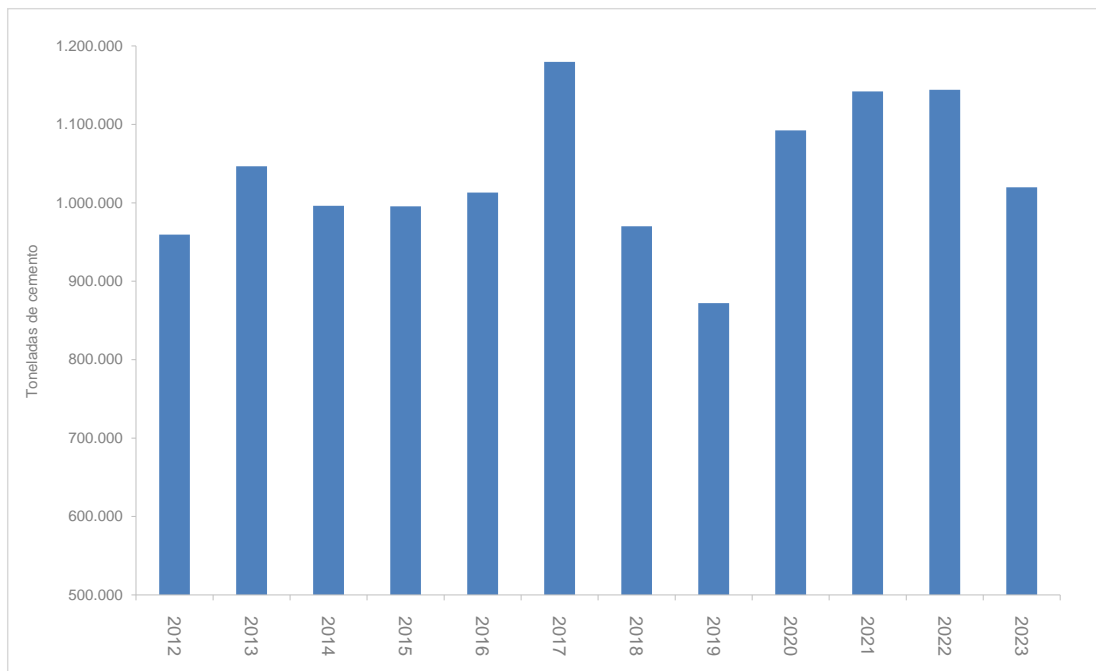
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Noviembre 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En términos de nivel de consumo, cabe advertir que fue semejante al del trienio 2014-2016, inferior al de 2013, un 5% superior al de 2018 y, sobre todo, **16,9% más alto que el de 2019**. Asimismo **el dato de Noviembre constituye el noveno mes consecutivo con consumos por arriba del millón de toneladas en el corriente año**.

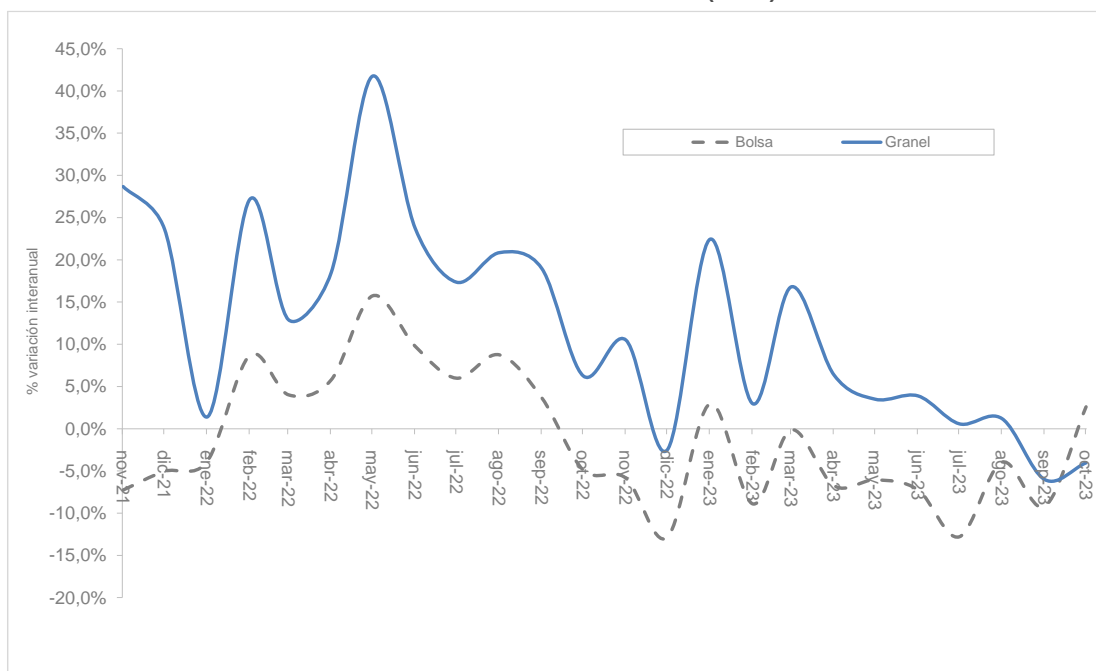
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
 Noviembre 2012 / 2023 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Octubre, cuando la baja fue mucho menos acentuada) muestran que **la recuperación de ese mes había estado fundamentalmente impulsada por el consumo en bolsa, que por primera vez desde Enero de este año volvió a terreno positivo**. No obstante, su alza del 2,6% se explica en parte por el hecho de que en ese mes de 2022 había mostrado su primera caída desde Enero de igual año. Por el contrario, **el consumo a granel había experimentado en Octubre su segunda baja consecutiva (-4%)**.

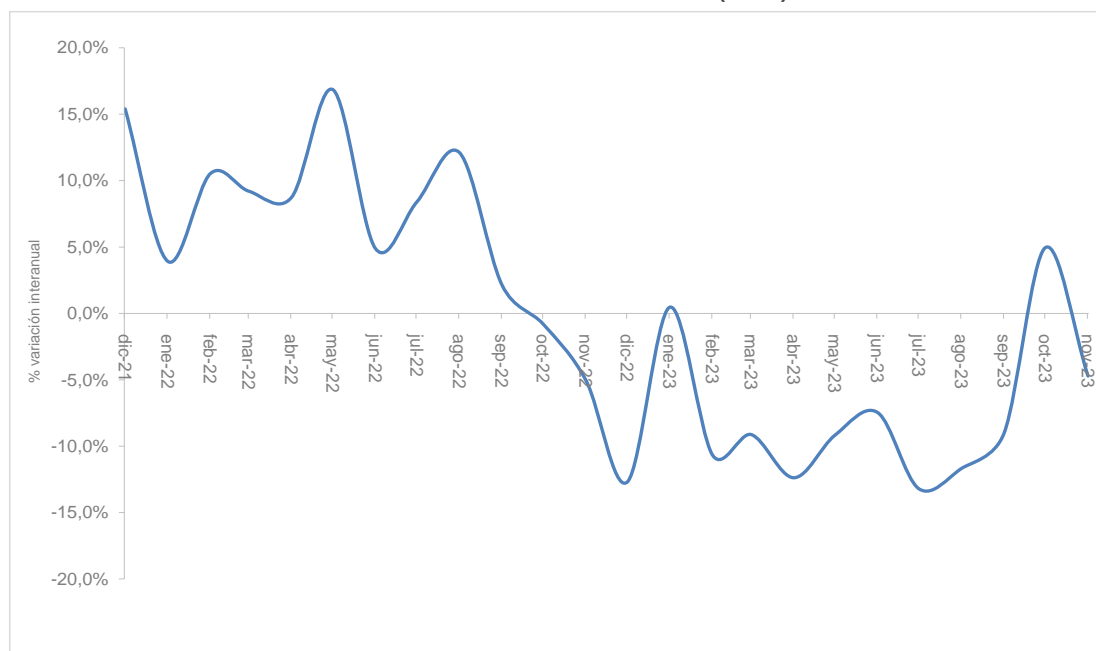
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
 Noviembre 2021 – Octubre 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el Índice Construya regresó en Noviembre a terreno negativo**, aunque su tasa de contracción fue más leve que la de los meses anteriores a Octubre. En consecuencia, **el indicador acumuló su 11va baja interanual en los últimos 13 meses.**

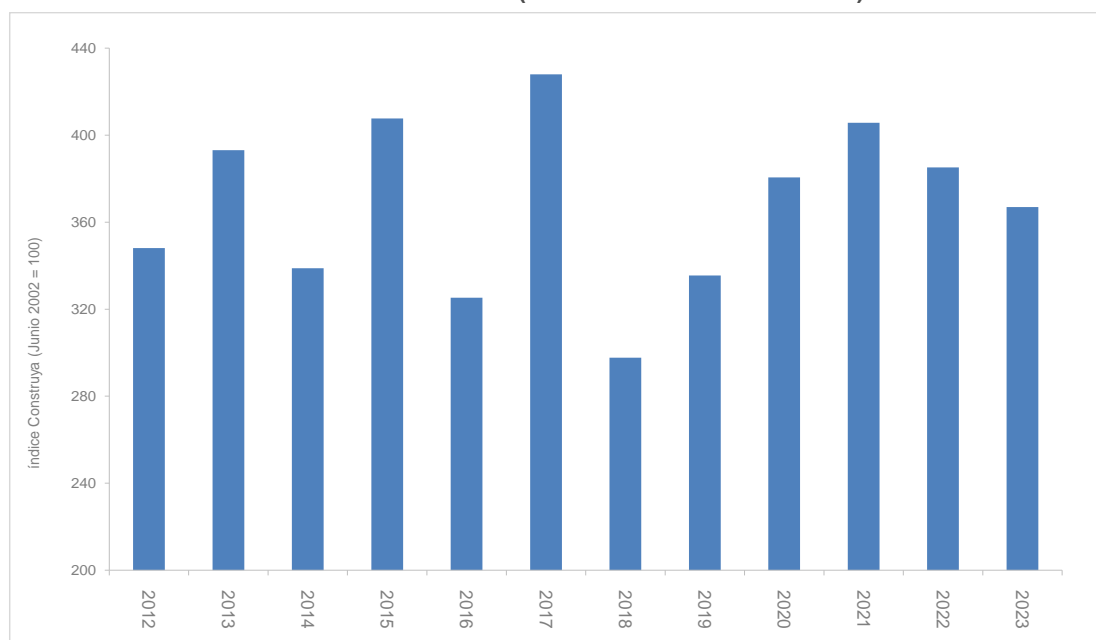
Gráfico IV – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2021 - Noviembre 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Como consecuencia de ese proceso, **el Índice Construya alcanzó su segunda menor marca para un mes de Noviembre de año electoral en la última década.** La única excepción a esa regla fue la del año 2019, registro respecto al cual se ubicó un 8,6% por encima.

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



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, la recuperación transitoria del mes de Octubre también se había plasmado en **el Indicador Sintético de Actividad en la Construcción (ISAC-INDEC), que observó en ese mes un alza del 3% interanual, amortiguando la caída acumulada entre Enero y Octubre, que cedió al 2,3% (2,9% hasta Septiembre).**

La mejora de Octubre había sido generalizada, pero más enfática en aquellos insumos más ligados a obras de remodelación y etapas finales de construcciones residenciales. Allí se destacaron las *Pinturas para construcción*, los *Artículos sanitarios de cerámica*, los *Pisos y revestimientos cerámicos* y las *Placas de yeso*. Por el contrario, el **Asfalto** fue el único insumo que mostró un comportamiento más desfavorable que en Septiembre.

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

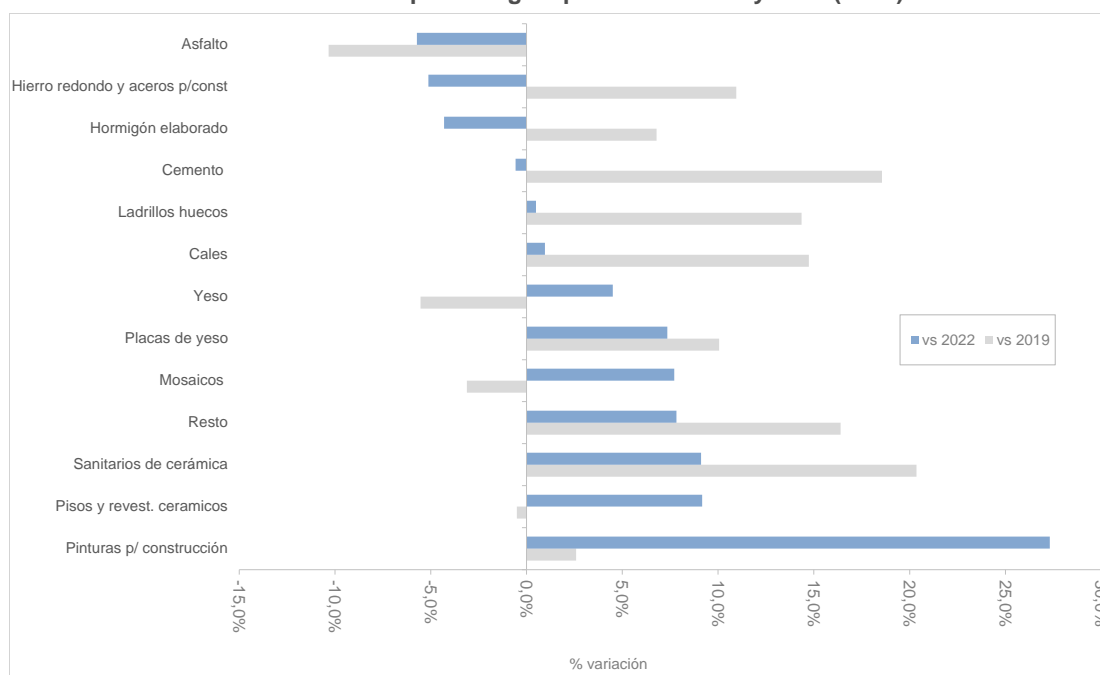
Insumo	oct-20	oct-21	oct-22	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23
Artículos sanitarios de cerámica	13,4%	-7,4%	5,0%	-22,9%	-14,5%	-9,5%	9,1%
Asfalto	-5,1%	31,8%	-24,0%	6,0%	-18,7%	1,6%	-5,7%
Cales	24,6%	-7,8%	-1,1%	-11,0%	-3,7%	-6,5%	1,0%
Cemento portland	12,8%	6,6%	-0,8%	-6,9%	-1,5%	-7,8%	-0,6%
Hierro redondo y aceros para la construcción	-0,3%	14,5%	2,4%	-17,1%	-10,9%	-9,5%	-5,1%
Hormigón elaborado	-33,9%	63,7%	3,1%	4,8%	-3,2%	-4,5%	-4,3%
Ladrillos huecos	13,6%	-1,8%	2,0%	-4,7%	-0,3%	-3,8%	0,5%
Mosaicos graníticos y calcáneos	-19,6%	24,1%	-9,9%	6,6%	11,3%	0,0%	7,7%
Pinturas para construcción	15,8%	-9,3%	-23,3%	-10,6%	2,1%	-3,4%	27,3%
Pisos y revestimientos cerámicos	-5,5%	1,5%	-4,9%	-18,5%	-15,1%	-10,0%	9,2%
Placas de yeso	16,9%	-16,8%	5,4%	-15,4%	-11,1%	-13,0%	7,3%
Yeso	-8,8%	2,5%	-3,3%	-15,8%	-6,2%	-9,0%	4,5%
Resto*	-34,2%	31,0%	25,1%	5,4%	-8,4%	1,3%	7,8%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El **Asfalto** fue el insumo con mayor caída interanual, y compartió con *Hierro redondo y aceros para la construcción*, *Hormigón elaborado* y el *Cemento* el grupo de los que evidenciaron menores niveles de despacho que en 2022. Pero además, fue el único de ellos que también reflejó guarismos inferiores a los de igual mes de 2019.

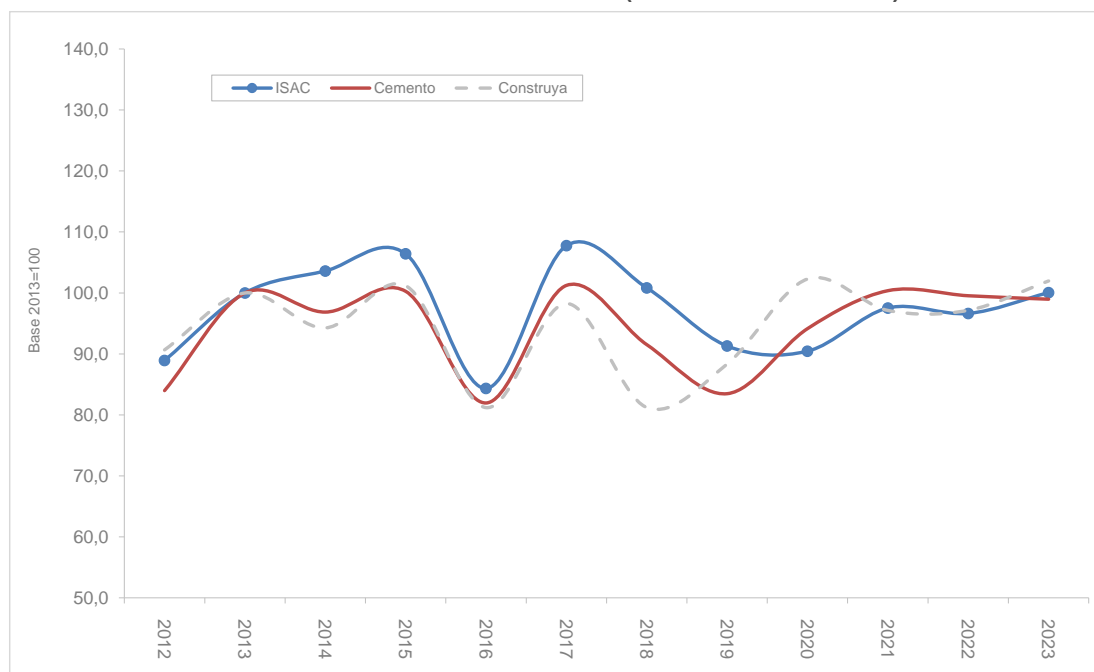
Gráfico VI – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Octubre 2023 respecto a igual período de 2019 y 2022 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Lo cierto es que **la brecha entre la evolución del Cemento y la del Índice Construya volvió a reducirse sensiblemente**. Mientras el Índice Construya fue en Octubre un 2% más alto que en igual mes de hace 10 años (2013, año base de comparación), el consumo de Cemento fue un 1% más bajo que en ese entonces. Por su parte, **el ISAC se ubicó 7,1% por debajo de su máximo de la última década, correspondiente al año 2017**.

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

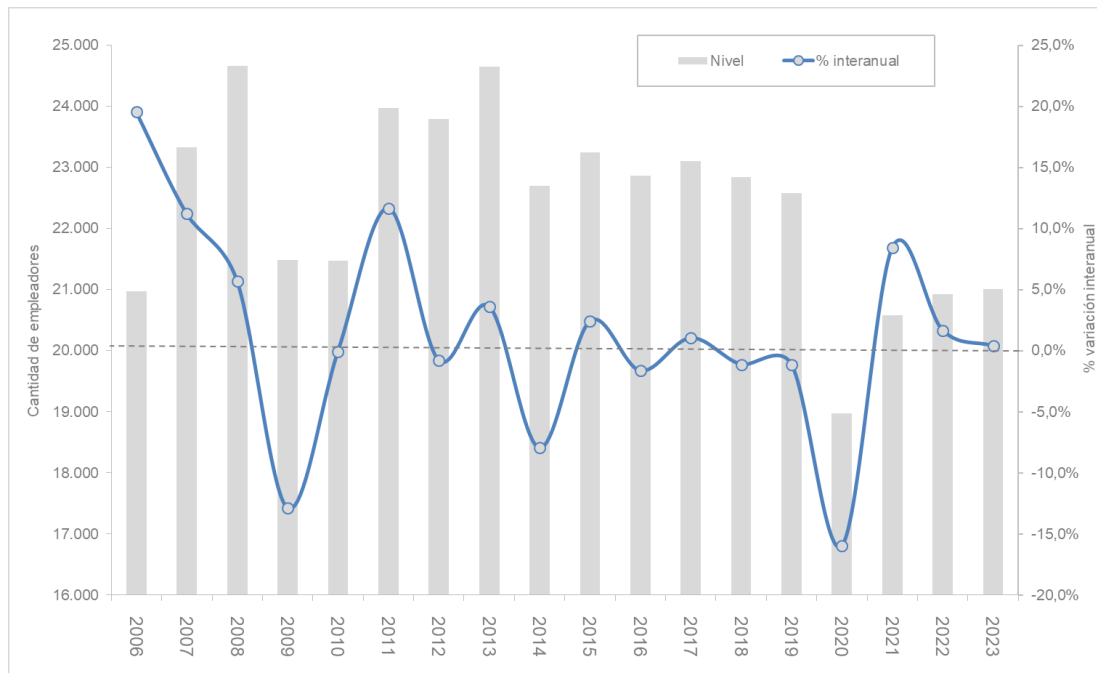


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC mostraron en Noviembre un incremento del 0,4% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, con una marcada desaceleración respecto al 1,2% de Octubre, y con la tasa más baja desde Abril de 2021. Así, la cantidad de empleadores ascendió a un total de 21.006, cifra que, más allá de los 3 años previos, resultó ser más baja que la de todo el período 2007-2019, y tan sólo fue levemente más alta que la de igual mes de 2006.

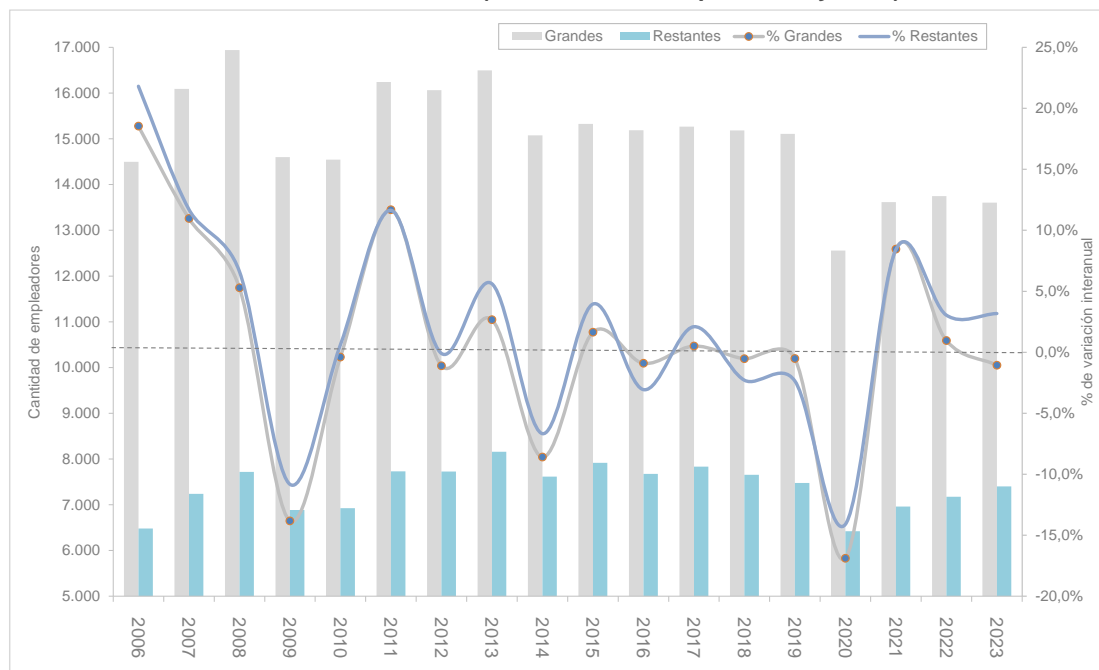
Gráfico VIII – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2006 / 2023 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Como ya había acontecido en Octubre, pero ahora de un modo más marcado, en Noviembre **las Grandes jurisdicciones se ubicaron en terreno negativo (-1,1%, cuando en Octubre había sido del 0,4%), por lo que el alza se explicó, exclusivamente, por el crecimiento de las Restantes jurisdicciones, que igualmente redujeron su tasa de expansión desde el 4,2% al 3,2%.**

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



Fuente: IERIC

En términos desagregados, **volvió a elevarse el número de jurisdicciones que quedaron al margen del proceso de crecimiento (ascendió a 8, contra las 7 de Octubre)**. La que se sumó a ese listado, liderado por la provincia de San Luis, fue **la provincia de Tierra del Fuego, donde se observó una baja del 3,9% interanual**. A la vez, **descendió a apenas 2 (6 en Octubre) la cantidad de jurisdicciones con tasa de expansión interanual de dos dígitos: ahora fueron sólo Neuquén y, sobre todo, Catamarca**. No obstante, en términos absolutos fue la provincia de Santa Fe (68) aquella que sumó más empleadores, seguida por Neuquén y Mendoza.

Cuando la comparación se realiza con el mismo mes de 2019, el número de jurisdicciones con menor cantidad de empleadores es aún mayor, llegando a 12. Allí, sigue siendo **la provincia de Mendoza (18,7%) la que denota mayor tasa de contracción**.

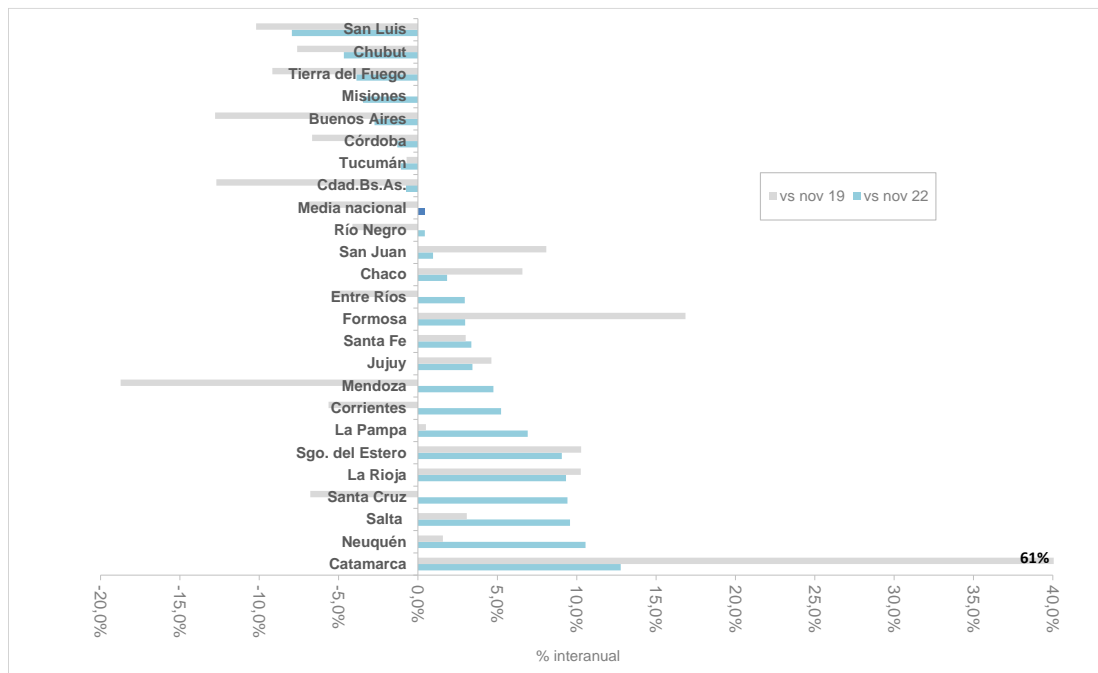
La provincia de Buenos Aires es la que, en términos absolutos, da cuenta de la mayor parte de la contracción en el número de empleadores. En comparación con 2019, tiene hoy 841 menos, cuando a nivel nacional toda la caída ascendió (en términos netos) a 1.577. La Ciudad de Buenos Aires es la que le sigue, habiendo perdido 610 empleadores en ese lapso. Contrariamente, **Catamarca (97) y Santa Fe (61) fueron las provincias más relevantes en materia de incorporación de nuevos empleadores**.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2022 y 2023 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	nov-23	nov-22	nov-23	nov-22	nov-23	nov-22		nov-23	nov-22
Grandes Jurisd.	12.196	12.356	1.408	1.393	13.604	13.749	-1,1%	64,8%	65,7%
Buenos Aires	5.057	5.219	680	680	5.737	5.899	-2,7%	27,3%	28,2%
Cdad. de Bs.As.	3.801	3.842	392	381	4.193	4.223	-0,7%	20,0%	20,2%
Córdoba	1.414	1.434	168	169	1.582	1.603	-1,3%	7,5%	7,7%
Santa Fe	1.924	1.861	168	163	2.092	2.024	3,4%	10,0%	9,7%
Resto del país	6.911	6.698	491	476	7.402	7.174	3,2%	35,2%	34,3%
Catamarca	253	226	3	1	256	227	12,8%	1,2%	1,1%
Chaco	371	369	18	13	389	382	1,8%	1,9%	1,8%
Chubut	361	382	27	25	388	407	-4,7%	1,8%	1,9%
Corrientes	395	373	7	9	402	382	5,2%	1,9%	1,8%
Entre Ríos	503	487	21	22	524	509	2,9%	2,5%	2,4%
Formosa	204	199	4	3	208	202	3,0%	1,0%	1,0%
Jujuy	169	165	12	10	181	175	3,4%	0,9%	0,8%
La Pampa	191	181	10	7	201	188	6,9%	1,0%	0,9%
La Rioja	123	113	6	5	129	118	9,3%	0,6%	0,6%
Mendoza	665	628	85	88	750	716	4,7%	3,6%	3,4%
Misiones	432	445	14	17	446	462	-3,5%	2,1%	2,2%
Neuquén	557	506	92	81	649	587	10,6%	3,1%	2,8%
Río Negro	414	412	50	50	464	462	0,4%	2,2%	2,2%
Salta	451	410	18	18	469	428	9,6%	2,2%	2,0%
San Juan	397	390	31	34	428	424	0,9%	2,0%	2,0%
San Luis	204	221	16	18	220	239	-7,9%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	127	117	24	21	151	138	9,4%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	386	355	11	9	397	364	9,1%	1,9%	1,7%
Tierra del Fuego	190	198	8	8	198	206	-3,9%	0,9%	1,0%
Tucumán	518	521	34	37	552	558	-1,1%	2,6%	2,7%
Total País	19.107	19.054	1.899	1.869	21.006	20.923	0,4%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, se profundizó la caída de Unipersonales, del 2,3% en Octubre al 3,7% en Noviembre. Y disminuyó sensiblemente el crecimiento *Otras (donde se incluyen las UTEs)*, descendiendo del 16,6% al 13,9%.

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

	nov-23	nov-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2023	Noviembre 2022
Unipersonales	7.140	7.414	-3,7%	34,0%	35,4%
Sociedades Personas (2)	254	306	-17,0%	1,2%	1,5%
S.A.	4.585	4.531	1,2%	21,8%	21,7%
S.R.L	6.942	6.842	1,5%	33,0%	32,7%
Otras (3)	2.085	1.830	13,9%	9,9%	8,7%
Total	21.006	20.923	0,4%	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

Por su parte, el análisis por Tipo de Actividad mostró, en cambio, que ambas tipologías se expandieron, y que, como los meses anteriores, **fueron las Subcontratistas las que lo hicieron a mayor velocidad, quintuplicando la tasa de crecimiento de Constructoras/contratistas**. Aún así, estas últimas fueron las que más contribuyeron al alza general (53 contra 30).

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

	nov-23	nov-22	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2023	Noviembre 2022
Constructoras/Contratistas	19.107	19.054	0,3%	91,0%	91,1%
Subcontratistas	1.899	1.869	1,6%	9,0%	8,9%
Total	21.006	20.923	0,4%	100,0%	100,0%

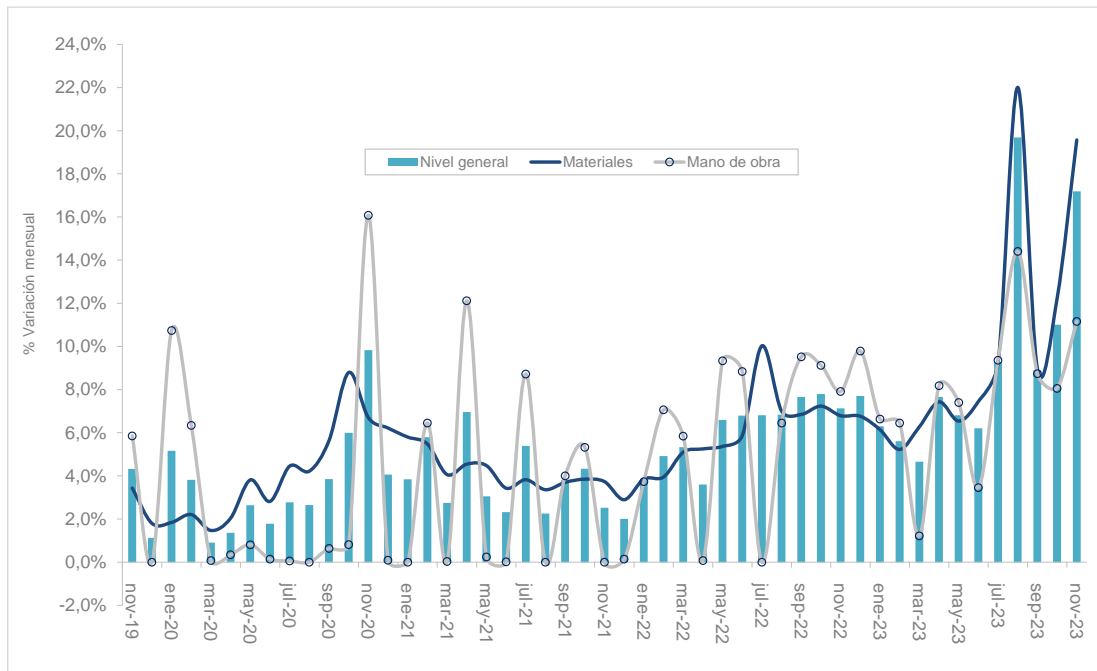
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Noviembre un nuevo salto del 17,2% mensual, acelerando significativamente su ritmo de incremento y experimentando así, por primera vez, dos meses consecutivos con tasas de variación mensual superiores al 10%.

A su vez, tal como aconteció en los últimos 4 meses, esa suba estuvo especialmente impulsada por el capítulo *Materiales*, que se elevó un 19,6%, superando así holgadamente al 11,2% del rubro *Mano de obra*.

Gráfico XI – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Noviembre 2019 – Noviembre 2023 (en %)

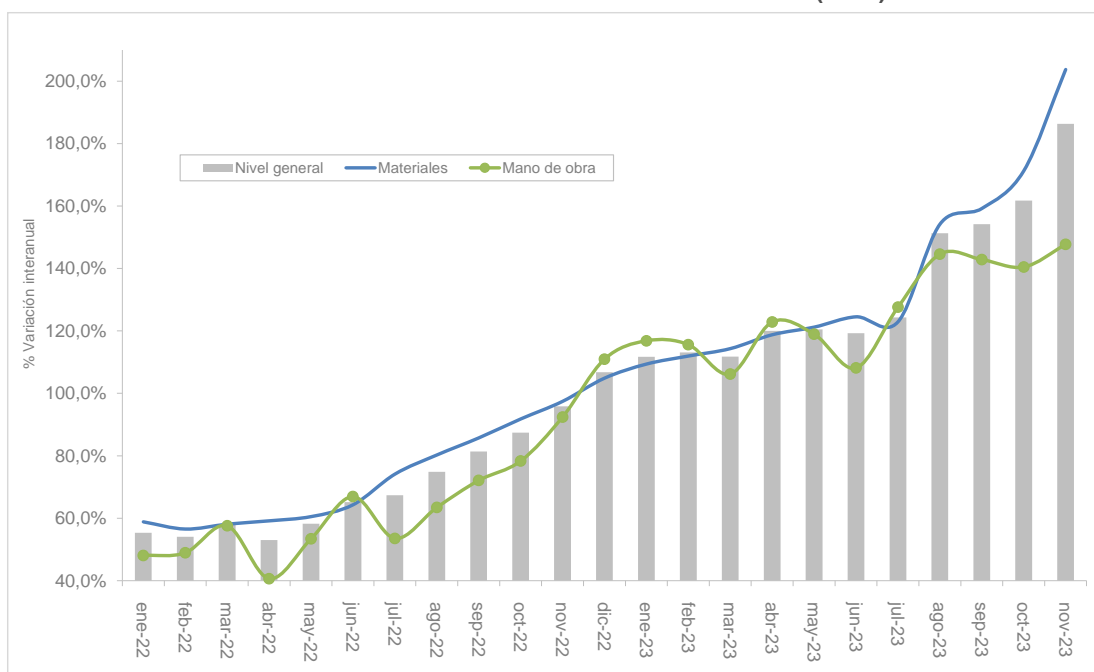


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Esa brecha resulta aún más clara cuando se analiza la tasa de variación interanual. Así, mientras que el capítulo *Mano de obra* se elevó en los últimos 12 meses un 148%, ubicándose por cuarto mes consecutivo dentro del intervalo de 140% a 150%, el rubro *Materiales* mostró un alza del 204%, evidenciando en los últimos meses un marcado empinamiento de su ritmo de incremento.

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.

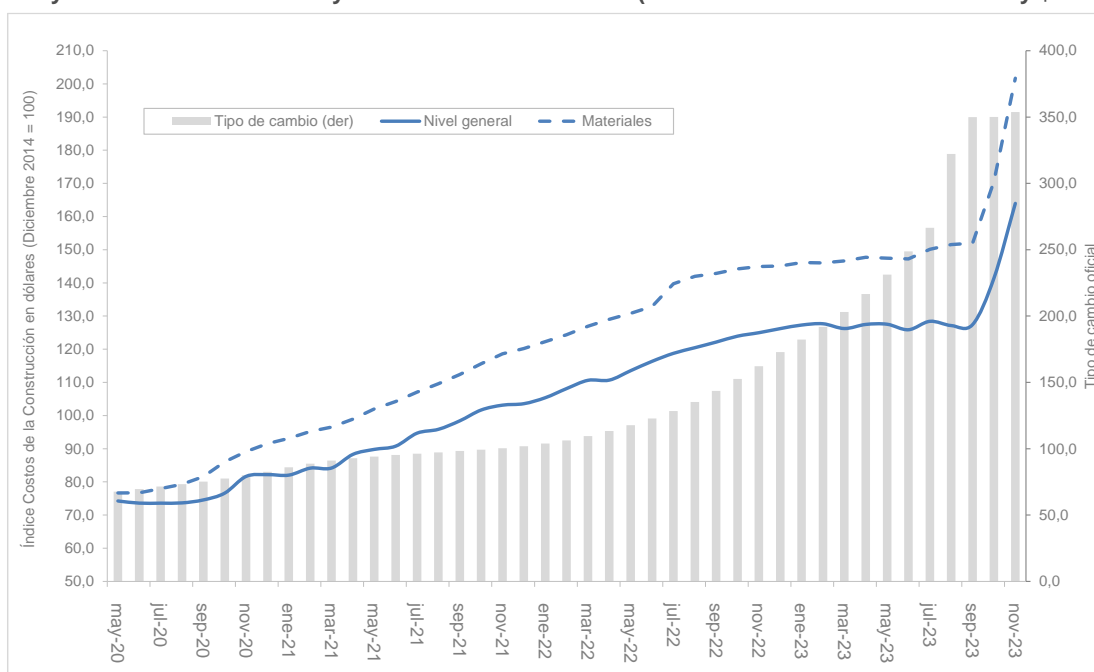
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Noviembre 2023 (en %)



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

El correlato de este proceso, en un contexto en el que, hasta la asunción del nuevo gobierno en Diciembre de 2023, el tipo de cambio oficial se mantuvo en torno a los 350 pesos, fue un crecimiento sustantivo de los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses. En efecto, **en Noviembre se elevaron un 15,9%, acumulando así un alza del 31,2% respecto a igual mes de 2022** y quedando en un nivel 45% más alto que el pico de la década pasada (Junio 2015), y 61,9% más elevado que el registro de Abril de 2018, antes que iniciara el proceso de saltos devaluatorios que, con períodos de interrupción, se ha extendido hasta estos días. En otras palabras, **tan sólo para recuperar el nivel de Abril de 2018 el dólar oficial debiera haber promediado en Noviembre los 573 pesos. Mientras que para replicar el de Septiembre de 2019, debiera haber promediado los 835 pesos.**

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Mayo 2020 – Noviembre 2023 (Índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

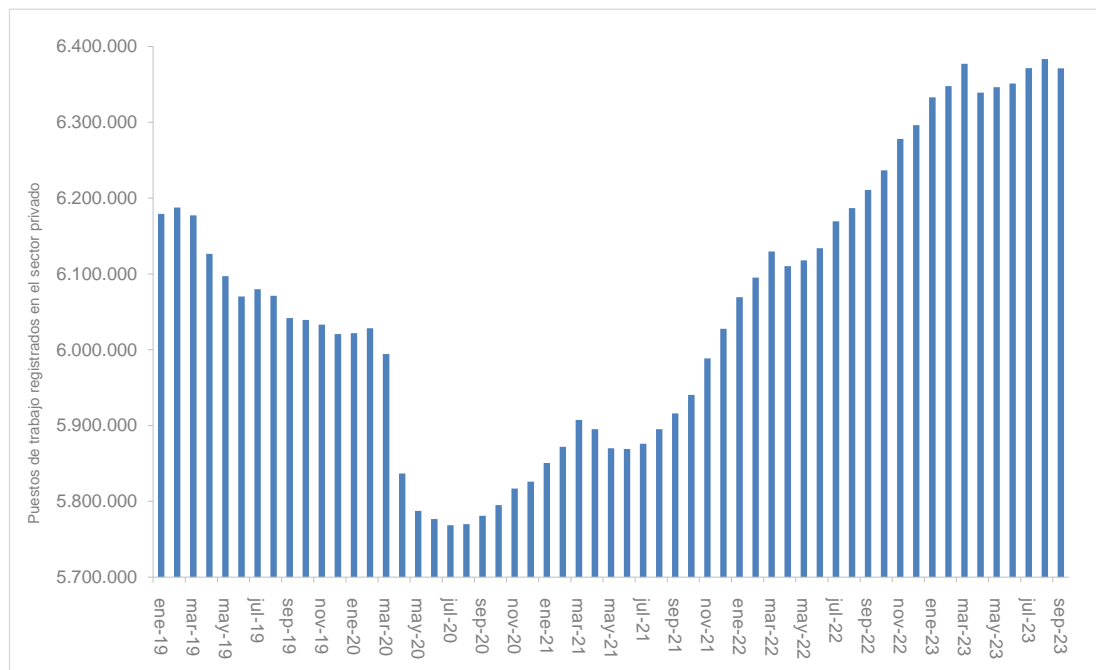


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social **mostraron en Septiembre una caída de 12.180 empleos formales**, la primera para dicho mes desde el año 2019. Como consecuencia, **el nivel de empleo formal de la economía argentina se retrotrajo a los niveles de Julio pasado**.

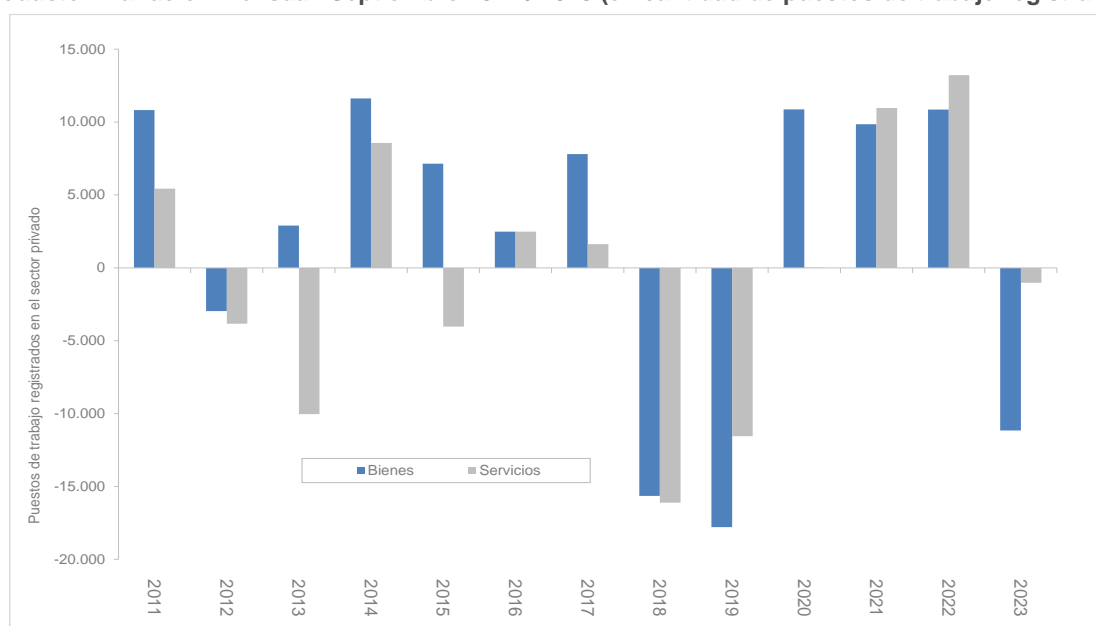
Gráfico XIV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2019 – Septiembre 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

La merma tuvo lugar tanto entre los Sectores productores de servicios como entre los Sectores productores de bienes, pero fueron estos últimos los que evidenciaron una baja más significativa. De hecho, su descenso fue mucho más cercano al de los años 2018 y 2019 que en el caso de los Sectores productores de servicios.

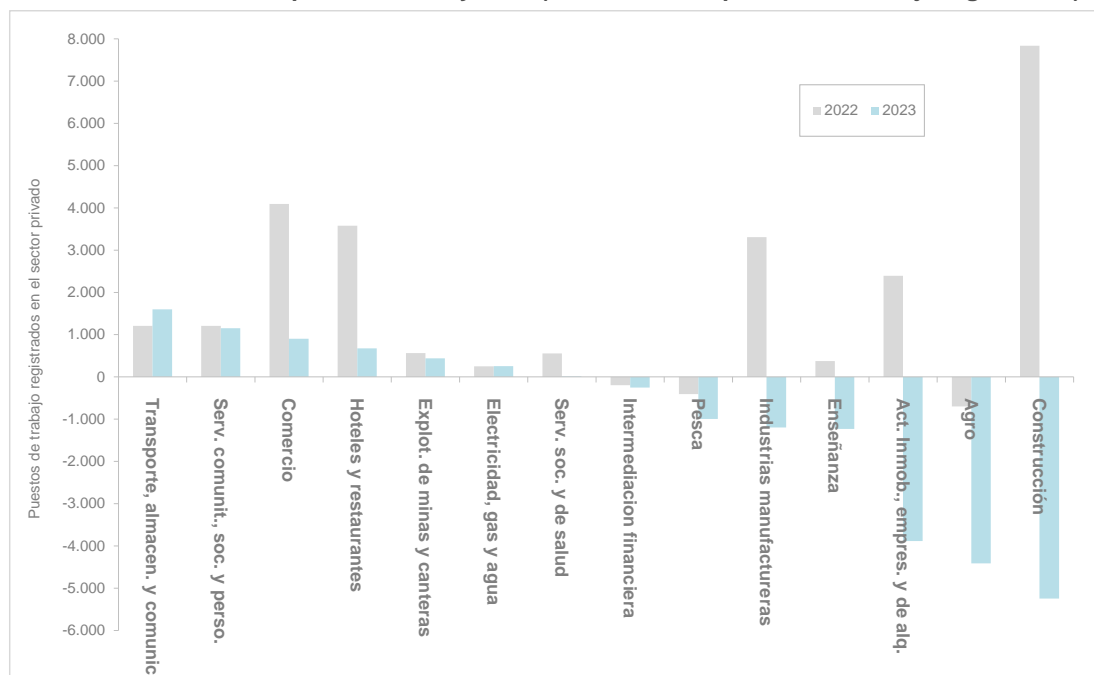
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Septiembre 2011 / 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Los únicos dos Sectores productores de bienes que se mantuvieron en terreno positivo fueron *Explotación de minas y canteras* y *Electricidad, gas y agua*. Por el contrario, **Pesca, Industria manufacturera, Agro y, sobre todo Construcción** mostraron caídas respecto a Agosto. El sector constructor no sólo sobresalió por haber sido el que mayor caída denotó, sino también por la magnitud del contraste de su comportamiento con igual período de 2022, cuando había sido el que más había crecido. Del otro lado, *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* y *Servicios comunitarios, sociales y personales* fueron los sectores que más contribuyeron a la generación de nuevos empleos, dejando atrás a *Comercio* y *Hoteles y restaurantes*, que en comparación con Septiembre de 2022 también dieron cuenta de una marcada disminución en la cantidad de empleos incorporados.

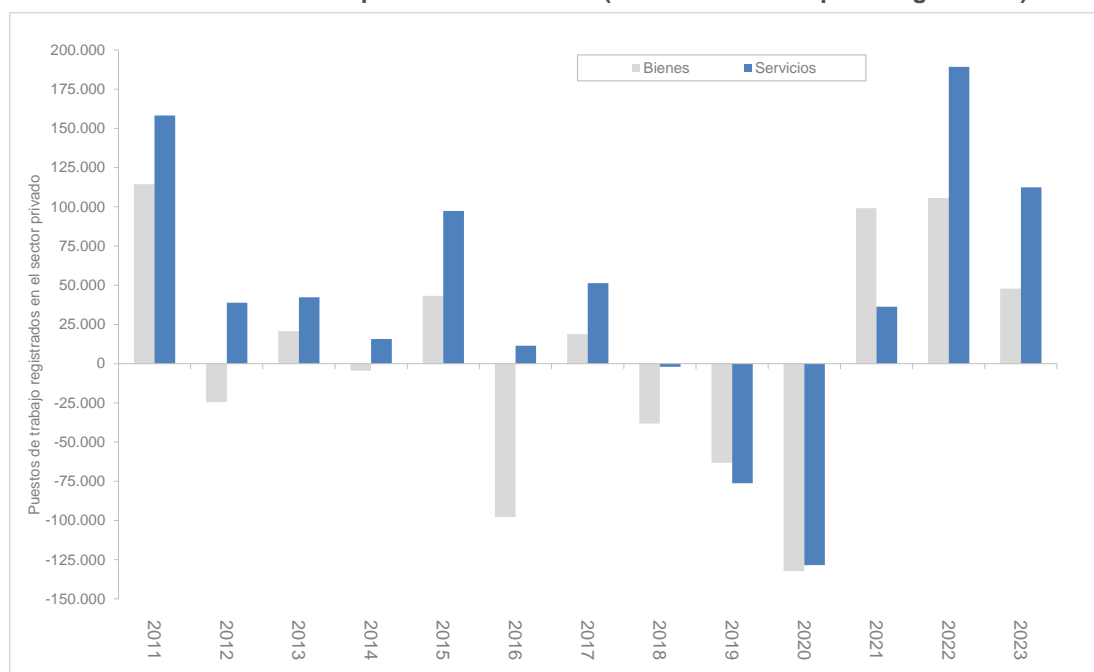
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Septiembre 2022 y 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El cuadro se replica cuando lo que se analiza es la variación interanual. Allí se constata de nuevo que **ambas tipologías sectoriales redujeron la cantidad de nuevos empleos formales creados**, y que mientras en el caso de los Sectores productores de servicios la magnitud siguió siendo mayor que la del año 2021, en el caso de los Sectores productores de bienes fue menos de la mitad que en aquel entonces.

Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Septiembre 2011 / 2023 (en cantidad de empleos registrados)



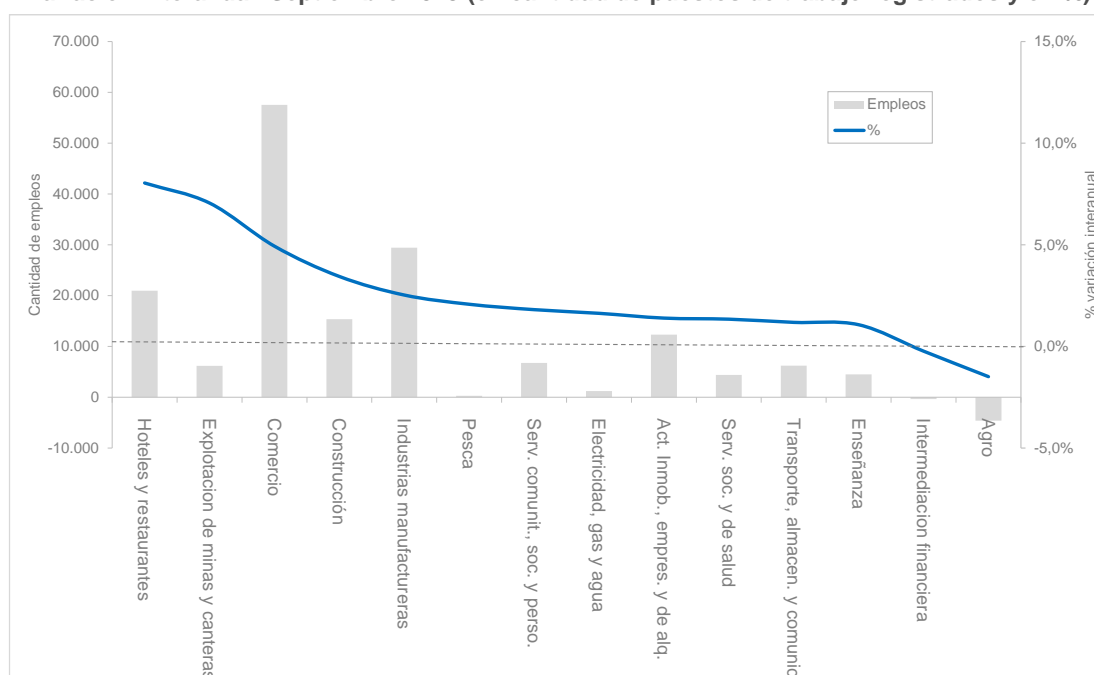
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El sector que más aportó a ese crecimiento fue el **Comercio**, que en los últimos 12 meses incorporó **57.558** trabajadores formalizados. Detrás suyo se ubicó la *Industria manufacturera* (+29.499) y *Hoteles y restaurantes* (+20.984).

Ese orden se modifica cuando el análisis se hace en términos de variaciones porcentuales; allí se advierte que **Hoteles y Restaurantes (8%)** fue el más dinámico, seguido por **Explotación de minas y canteras (+7,1%)** y **Comercio (4,9%)**.

Del lado contrario, la **Intermediación financiera** y el **Agro** volvieron a ser los únicos sectores que retrocedieron respecto a 12 meses atrás.

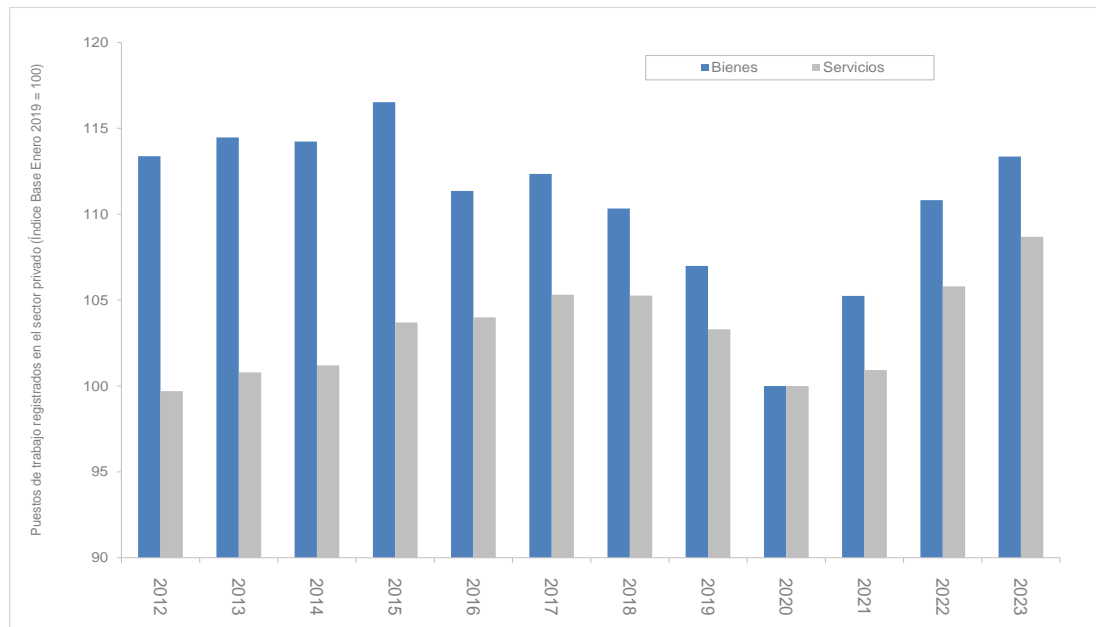
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Septiembre 2023 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

A su vez, la perspectiva de más largo plazo sigue mostrando que **los Sectores productores de bienes están en su nivel más alto desde 2015**, y fueron también los que más crecieron en comparación con 2019. Mientras que **son los Sectores Productores de Servicios los que están llevando el nivel de empleo formal a sus máximos históricos, ubicándose 3,2% por encima de su pico de 2017.**

Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Septiembre 2012 / 2023 (índice Base Enero 2022 = 100)

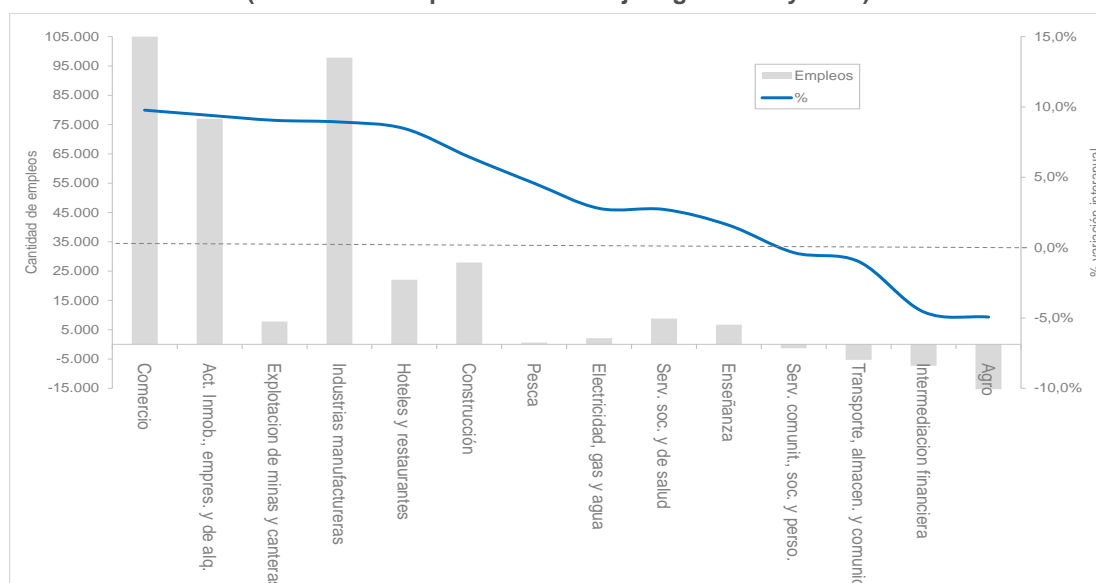


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Por último, la comparación con el último registro previo a la pandemia del COVID-19 muestra un crecimiento generalizado de los niveles de empleo, con excepción de 4 sectores: *Servicios comunitarios, sociales y personales, Transporte, almacenamiento y comunicaciones* y, sobre todo, la *Intermediación financiera* y el *Agro*.

Del otro lado, *Comercio y Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* fueron los sectores que más se expandieron en términos porcentuales. Ellos dos, junto a *Explotación de minas y canteras* se elevaron un 9% o más en ese lapso.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Septiembre 2023 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 Octubre 2023²

El empleo agregado en la Construcción

Durante Octubre el empleo sectorial marcó un nuevo retroceso alcanzando un total de 430.136 puestos de trabajo registrados, según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe que es de carácter provisorio. Así, el volumen de ocupación en la Industria de la Construcción se retrajo un 2,1% en relación con la información definitiva correspondiente al mes de Septiembre, siendo su segunda contracción consecutiva.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2022					
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	423.702	154.497	92.236	13,6%	120,8%
Febrero	430.752	151.762	104.706	15,5%	107,5%
Marzo	446.357	178.215	121.749	16,0%	111,8%
Abril	444.028	187.705	133.599	14,9%	127,4%
Mayo	447.038	206.009	130.867	14,5%	123,2%
Junio	442.658	300.237	220.098	11,3%	116,4%
Julio	439.835	232.984	199.424	9,7%	140,6%
Agosto	444.668	259.386	162.810	8,9%	142,4%
Septiembre	439.463	266.504	158.471	5,5%	132,6%
Octubre	430.136	310.024	180.100	2,1%	147,2%
% Var. Ene - Oct '09	-9,4%	15,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '10	-1,0%	23,1%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '11	9,7%	38,3%	48,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '12	-3,7%	31,7%	16,8%	-	-
% Var. Ene - Oct '13	-1,5%	23,0%	13,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '14	-2,6%	24,9%	13,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '15	7,6%	26,8%	26,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '16	-11,2%	28,1%	24,9%	-	-
% Var. Ene - Oct '17	9,2%	37,0%	35,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '18	3,9%	24,8%	27,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '19	-2,6%	47,1%	50,2%	-	-
% Var. Ene - Oct '20	-28,3%	33,7%	49,8%	-	-
% Var. Ene - Oct '21	13,3%	48,8%	92,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '22	18,7%	64,9%	64,4%	-	-
% Var. Ene - Oct '23	11,3%	128,2%	144,1%	-	-

Nota: La información correspondiente a Octubre es provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

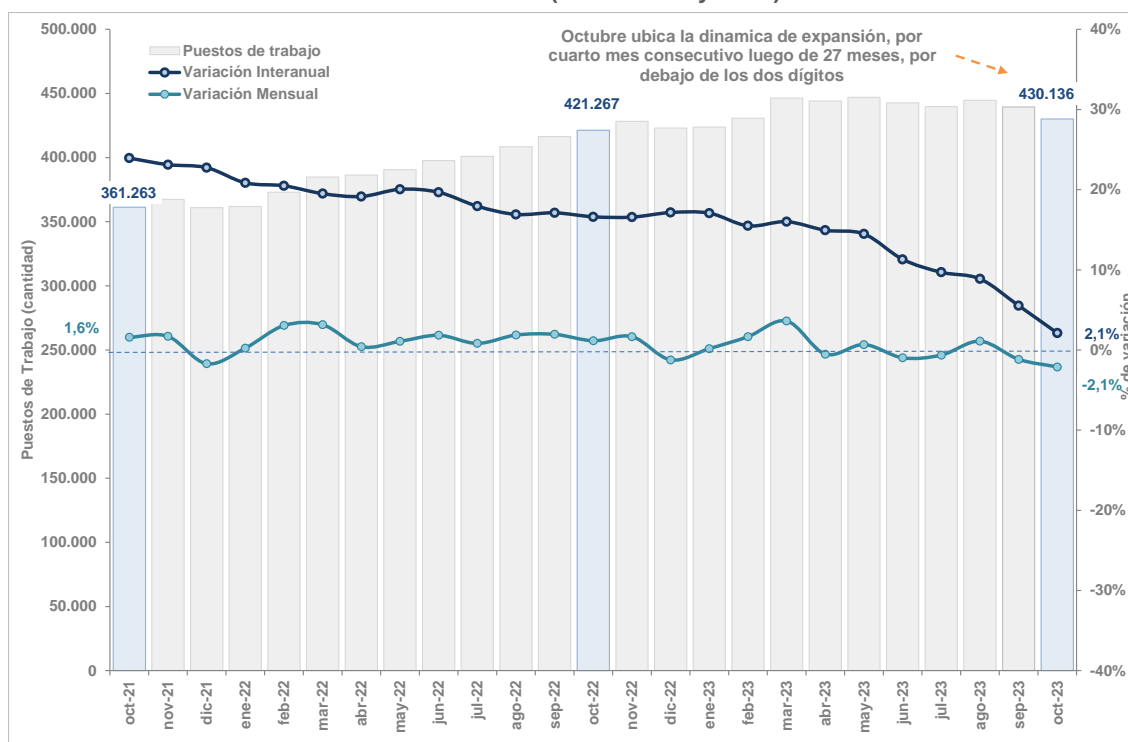
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, como ilustra el Gráfico I, la comparativa interanual mantuvo su ritmo de desaceleración hasta ubicarse en un 2,1% durante Octubre, registrando así la menor tasa de crecimiento desde Marzo de 2021. Bajo este contexto, cabe esperar una reversión del signo de la comparativa interanual durante los próximos meses.

Es importante destacar, de todas maneras, que cuando se analiza la cantidad de puestos de trabajo registrados la cifra se mantiene en niveles récord para la serie histórica. Como se ilustra en el Gráfico III, la cantidad de puestos de trabajo registrados en Octubre fue la segunda más elevada para este mes de la serie iniciada a mediados de 2007 y superó en 5,6% al promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2008 – 2019. En igual sentido, cuando se analiza el acumulado durante los primeros 10 meses del año se observa una expansión del 11,3% interanual.

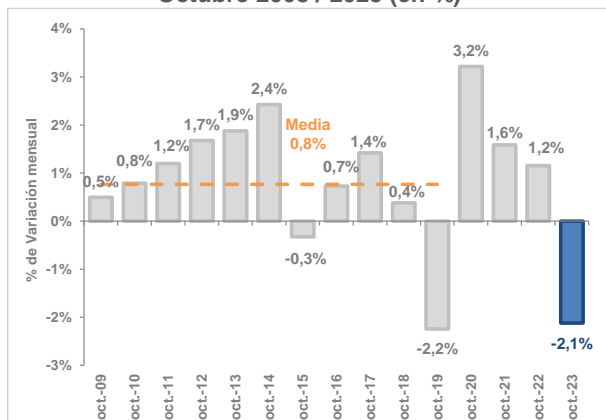
² La información correspondiente al mes de Octubre es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

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



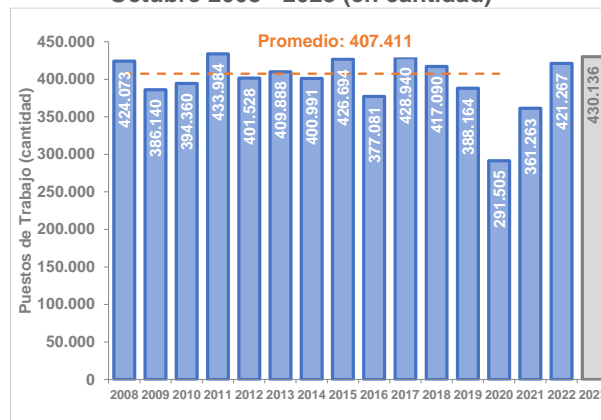
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Octubre 2008 / 2023 (en %)



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

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Octubre 2008 - 2023 (en cantidad)

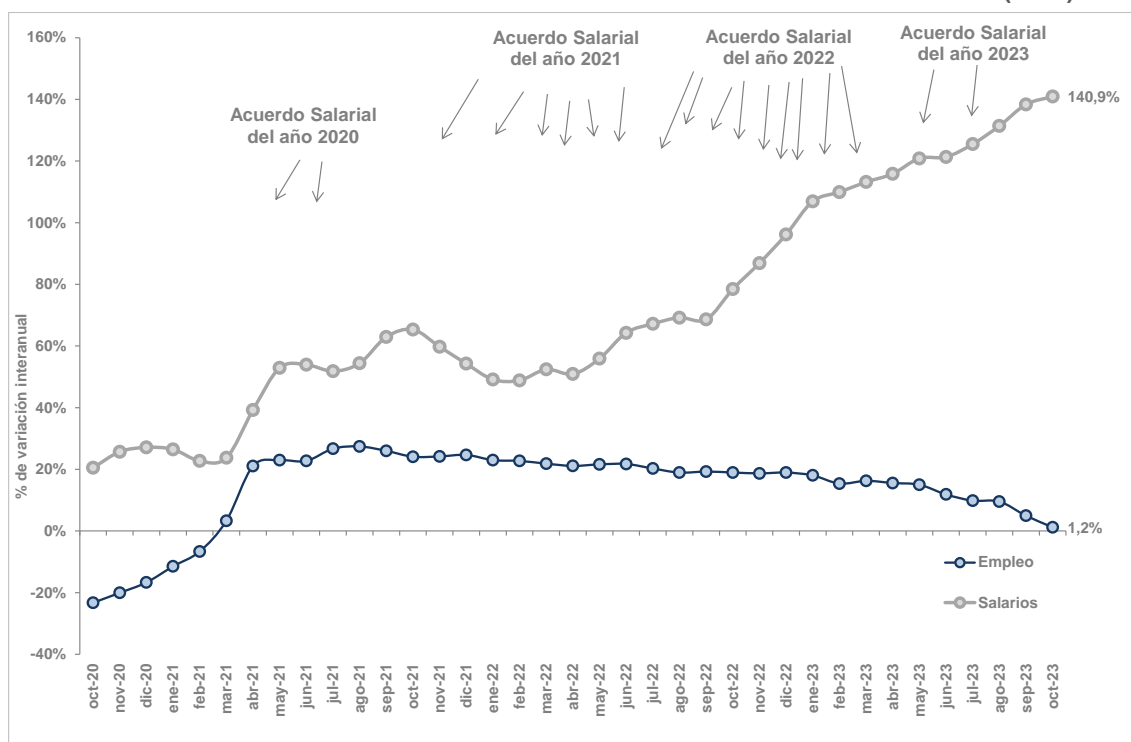


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Por su parte, la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados se vio impulsada a partir del aumento en los Básicos de Convenio del Acuerdo Salarial del año corriente. **En el mes de Octubre se alcanzó un salario promedio de \$310.024, registro que significó un ritmo de expansión del 147,2% interanual,** resultando así el mayor incremento del 2023.

Esta dinámica se refuerza cuando se analiza la tasa de crecimiento promedio de los últimos tres meses. Como se ilustra en el Gráfico IV, luego de que en Junio último se hubiera observado una leve desaceleración del ritmo de expansión, el mes bajo análisis continua con la trayectoria alcista retomada en el mes de Julio. Para más detalles consultar la sección El salario en la construcción.

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



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

Empleo por tamaño de empresa

La disminución del volumen de empleo verificada en el mes de Octubre se explicó principalmente por la contracción de los planteles medios de las firmas constructoras, al tiempo que la cantidad de empleadores se ubicó levemente por debajo del registro del mes precedente.

Como resultado, el indicador de empleo medio se ubicó en los 15,4 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, marcando así una caída del 1,8% en relación con Septiembre último.

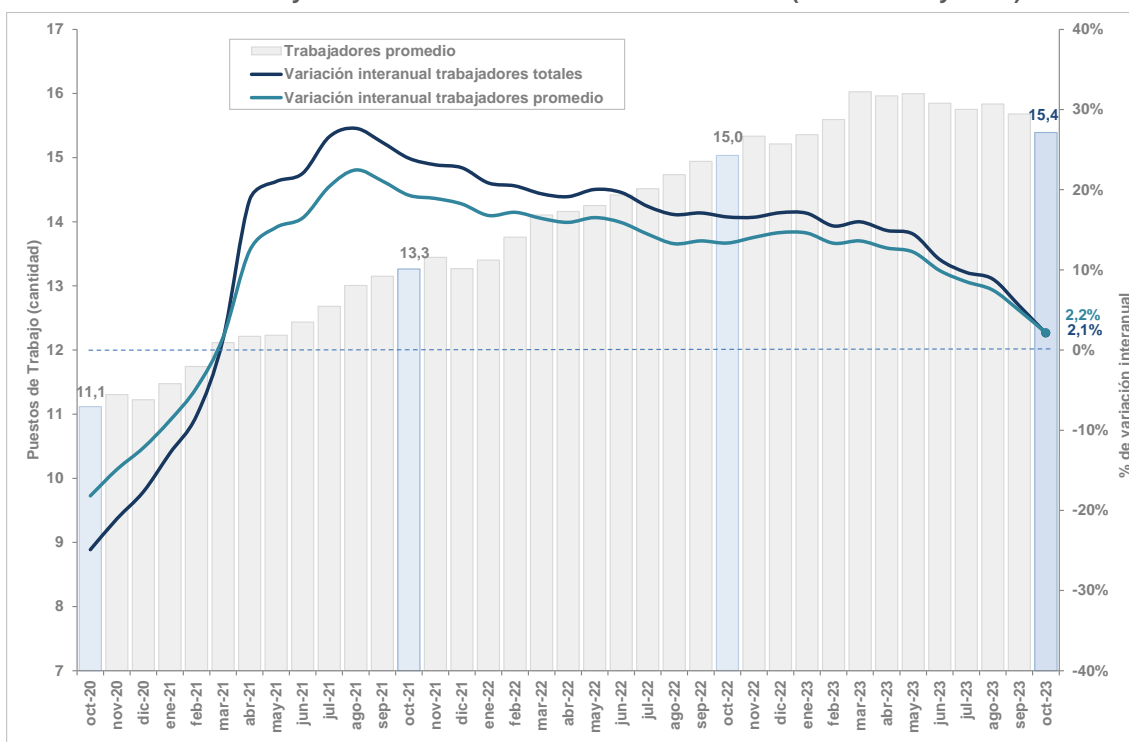
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 2023 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	59.848	237.431,9	73,2%	2,9	13,9%	-0,9%	-0,8%
10 a 19 Empl.	44.308	241.384,4	11,8%	13,5	10,3%	-2,3%	-3,0%
20 a 49 Empl.	76.527	259.756,0	9,1%	30,1	17,8%	-0,7%	0,5%
50 a 79 Empl.	42.882	292.032,6	2,5%	61,7	10,0%	-1,3%	0,7%
80 a 99 Empl.	21.540	300.963,2	0,9%	235,9	5,0%	-5,7%	0,7%
100 a 199 Empl.	61.435	321.878,7	1,6%	235,9	14,3%	1,2%	0,7%
200 a 299 Empl.	29.018	354.658,6	0,4%	235,9	6,7%	-19,4%	-0,1%
300 a 499 Empl.	35.111	397.482,2	0,3%	367,4	8,2%	11,7%	-9,6%
500 o Más Empl.	59.467	443.233,5	0,2%	1.007,9	13,8%	-4,5%	2,1%
Total	430.136	310.024,3	100,0%	15,4	100,0%	-2,1%	2,1%

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

Ante la comparativa con Octubre de 2022, el nivel de empleo promedio en el sector se mantuvo en terreno positivo marcando un incremento del 2,2%. Así, tal como se comentó para el nivel general de ocupación, la dinámica interanual de este indicador exhibió una sensible desaceleración de su ritmo de expansión en el mes bajo análisis (ver Gráfico V).

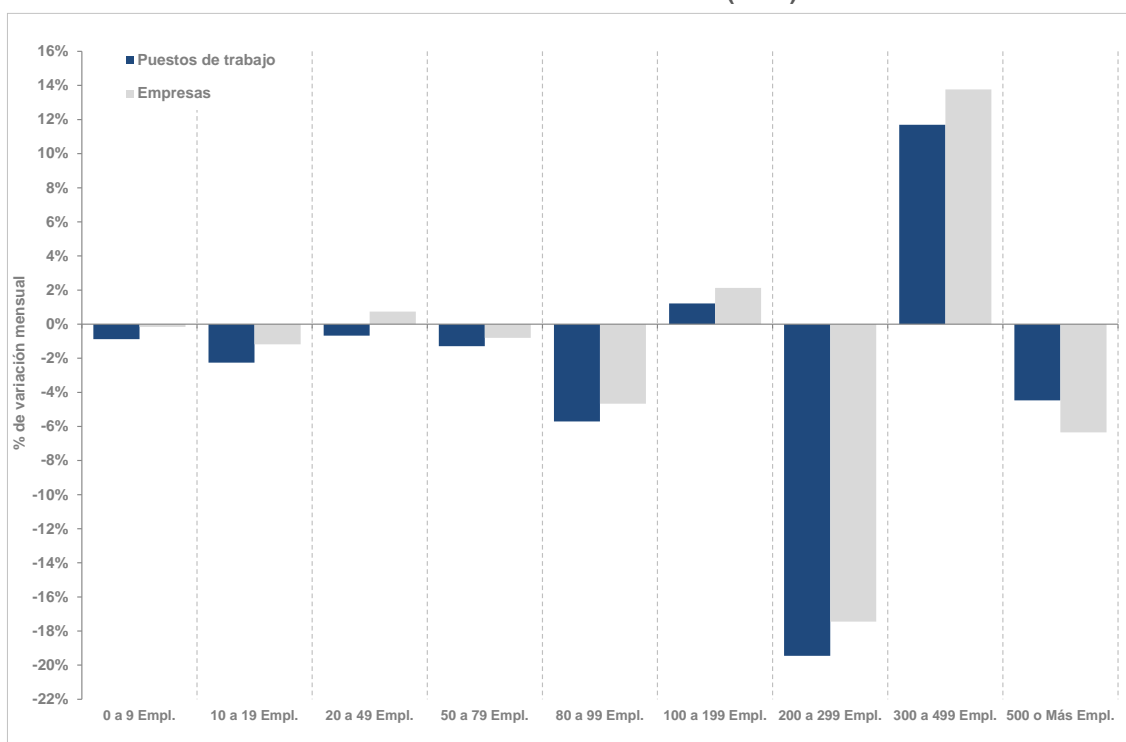
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2020 – 2023 (en cantidad y en %)



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

El comportamiento de las grandes empresas constructoras mantuvo la performance observada en el mes precedente. El punto más destacable en este sentido, es la retracción en la cantidad de empleadores clasificados en el segmento de 500 o más puestos de trabajo registrados, principal motor del crecimiento sectorial en el último año (ver Gráfico VI).

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

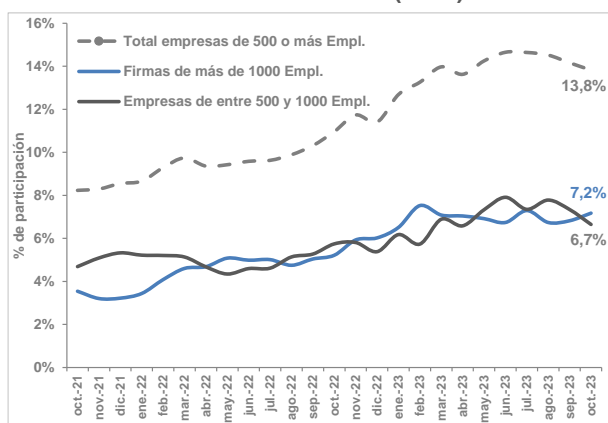


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En este contexto, la participación de las firmas de 500 o más trabajadores registrados en la estructura de la ocupación sectorial se ubicó en un 13,8% del total, retrotrayéndose al mismo nivel que en Abril último. Tal como se observa en el Gráfico VII, esta dinámica es explicada principalmente por lo sucedido en el subsegmento de empresas de entre 500 y 1.000 obreros, cuya participación en el volumen de empleo total se redujo por segundo mes consecutivo (ver Gráfico VII).

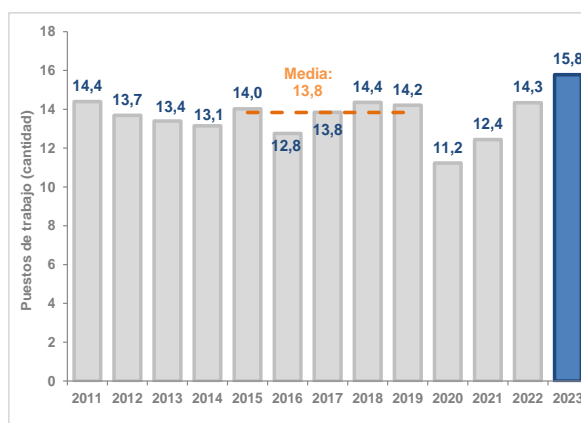
En lo que hace al acumulado durante los primeros 10 meses del año, el indicador de empleo medio se mantuvo en torno a los 15,8 trabajadores por firma constructora, lo que supone una expansión del 10,1% con relación al registro de igual período de 2022 y se sostiene en niveles récord para la serie histórica a partir de 2011 (ver Gráfico VIII).

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Octubre 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. Acumulado a Octubre 2011 / 2023 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La performance comentada a nivel agregado fue resultado de una dinámica contractiva relativamente generalizada a lo largo del territorio nacional, siendo **20 de las 25 jurisdicciones utilizadas en el presente Informe las que presentaron un volumen de empleo inferior al registrado en el mes precedente.**

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

Provincia	Mayo 2023	Junio 2023	Julio 2023	Agosto 2023	Septiembre 2023	Octubre 2023	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	76.413	75.408	75.036	75.327	77.515	76.432	-1,4%	6,7%	10,6%
Buenos Aires	122.364	123.036	123.545	125.999	124.461	122.258	-1,8%	6,5%	10,6%
GBA	80.688	80.612	80.310	81.979	80.570	78.549	-2,5%	3,6%	10,9%
Resto Bs. As.	41.676	42.424	43.235	44.020	43.891	43.709	-0,4%	-20,2%	9,5%
Catamarca	6.287	6.274	6.139	6.163	6.125	5.981	-2,3%	-20,2%	40,2%
Chaco	9.382	8.905	8.502	8.308	7.699	6.699	-13,0%	-20,2%	17,5%
Chubut	8.502	8.580	8.522	8.349	8.098	8.062	-0,4%	-4,9%	2,2%
Córdoba	31.904	31.722	31.540	31.672	30.815	29.950	-2,8%	-9,2%	4,8%
Corrientes	6.621	6.571	6.716	7.186	6.444	6.292	-2,4%	-2,9%	19,8%
Entre Ríos	8.270	8.294	8.430	8.636	8.137	7.907	-2,8%	-2,9%	7,7%
Formosa	6.672	6.695	6.460	6.352	5.664	4.862	-14,2%	-34,8%	1,4%
Jujuy	5.259	5.201	4.984	5.039	4.862	4.962	2,1%	-5,3%	8,5%
La Pampa	3.769	3.855	3.966	3.953	3.964	3.917	-1,2%	19,8%	32,6%
La Rioja	2.909	2.929	2.835	2.911	2.771	2.521	-9,0%	-13,7%	12,8%
Mendoza	13.575	13.509	14.078	14.283	13.596	13.529	-0,5%	6,4%	20,0%
Misiones	9.945	9.333	8.863	8.770	9.043	8.617	-4,7%	-12,4%	0,4%
Neuquén	22.603	22.109	22.026	22.166	21.977	22.161	0,8%	32,5%	42,3%
Río Negro	7.251	7.163	6.898	6.989	7.019	7.019	0,0%	-0,1%	0,0%
Salta	12.491	12.215	11.785	12.108	12.243	12.358	0,9%	10,8%	31,1%
San Juan	12.355	12.426	12.297	12.081	11.504	10.012	-13,0%	-9,4%	12,3%
San Luis	4.497	4.440	4.323	4.251	4.063	3.721	-8,4%	-12,5%	8,7%
Santa Cruz	5.839	5.678	5.673	5.629	5.487	5.428	-1,1%	-0,7%	7,1%
Santa Fe	39.895	39.109	37.952	38.842	39.049	38.630	-1,1%	-0,6%	4,5%
Sgo. del Estero	10.513	10.355	10.056	9.989	9.684	9.318	-3,8%	-8,0%	7,8%
Tierra del Fuego	2.389	2.042	1.820	1.842	1.886	1.917	1,6%	-9,5%	18,7%
Tucumán	9.513	9.189	9.092	9.168	9.212	9.329	1,3%	-5,1%	4,0%
Sin Asignar	7.820	7.620	8.297	8.655	8.145	8.254	1,3%	8,2%	19,4%
Total	447.038	442.658	439.835	444.668	439.463	430.136	-2,1%	2,1%	11,3%

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

A nivel regional, **la única excepción al escenario de merma en el volumen de ocupación sectorial fue la Patagonia cuya performance arrojó un aumento del 0,2% en relación con el mes precedente.** De todas maneras, cabe destacar que **este crecimiento se debió exclusivamente a la evolución positiva de la provincia de Tierra del Fuego**, la que presentó la tercera tasa de incremento de mayor magnitud relativa respecto a Septiembre último y tuvo un importante papel moderador de la caída observada a nivel nacional.

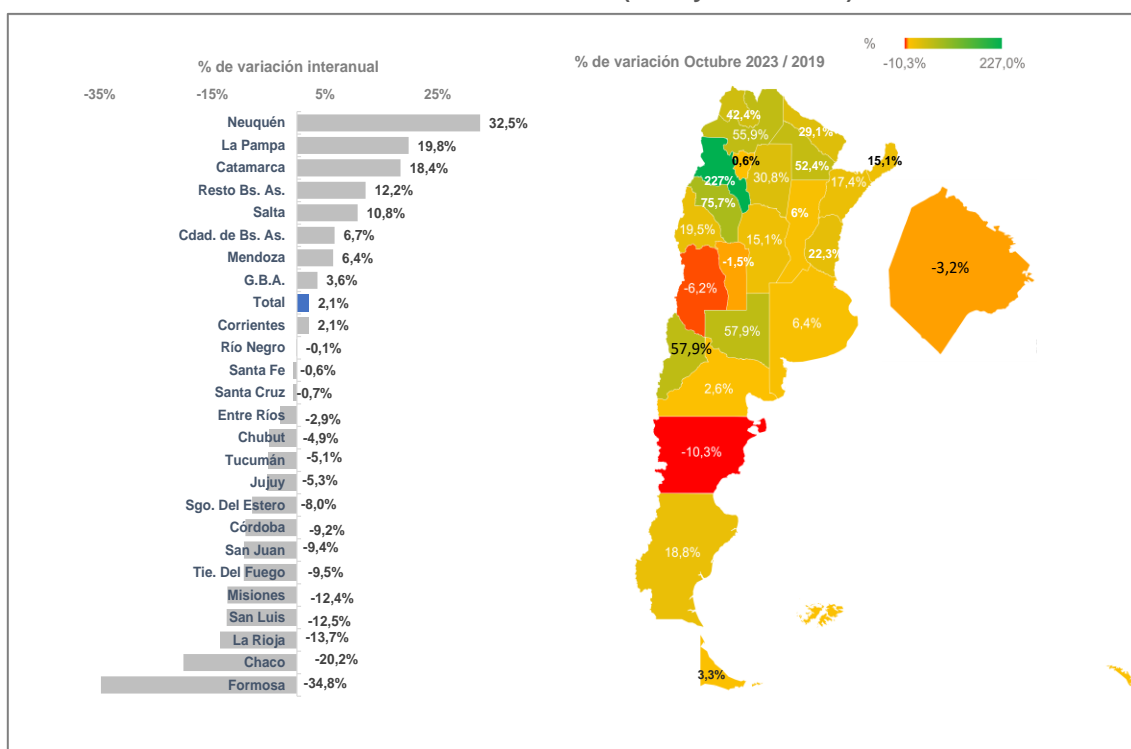
Como se ilustra en el Gráfico IX, **la contracción de mayor intensidad se observó en la región del Noreste Argentino que exhibió una baja del 8,2% mensual**, y junto con la región de Cuyo (-6,7%) presentaron las caídas más profundas a la media nacional.

El Gran Buenos Aires constituyó la jurisdicción con mayor incidencia en la merma del empleo total, explicando el 20,2% del total de la caída bruta de puestos de trabajo, en línea con su participación en la estructura del empleo sectorial. **Le siguió en importancia la provincia de San Juan con una participación del 14,9% en la contracción bruta mensual de empleo.**

En lo que refiere a la comparativa interanual, **la provincia de Neuquén se mantiene, por sexto mes consecutivo, como líder del proceso de crecimiento del empleo formal con una tasa del 32,5%, seguida por La Pampa (19,8%) y Catamarca (18,4%)**. En el extremo opuesto, **Formosa arrojó un registro muy inferior al verificado un año atrás, evidenciando una baja del 34,8%, seguida por la provincia de Chaco (-20,2%)**. En este contexto, Octubre se convierte así en el segundo mes consecutivo donde el primer distrito mencionado registra la variación más profunda ubicada en el terreno negativo (ver Gráfico XV).

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 resultó 10,8% 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 un crecimiento del 23,5% mientras que entre las *grandes jurisdicciones* el volumen de ocupación en Octubre 2023 resultó tan solo 4,3% superior al de igual mes de 2019.

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



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

El salario en la Construcción

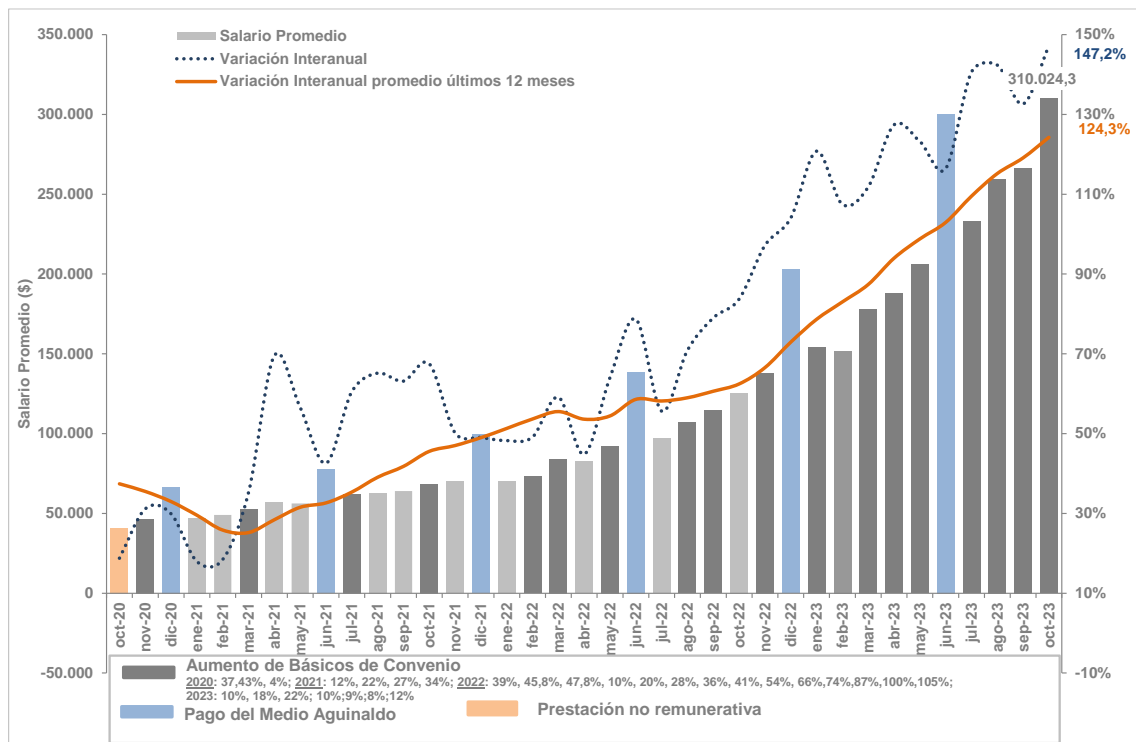
La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción durante el mes de Octubre se ubicó en los \$310.024,3, exhibiendo así un nuevo incremento mensual impulsado por el impacto del aumento en los Básicos de Convenio. Al extender el punto de comparación hasta igual mes del año anterior, se observó un **alza del 147,2% interanual**, lo que significó una aceleración de 14,6 puntos porcentuales respecto a la tasa de Septiembre último.

La evolución reciente de las remuneraciones nominales medias puede verse en el Gráfico XIII. La tendencia alcista iniciada a mitad del año 2022 se vio interrumpida en el mes de Febrero del año corriente por una pequeña desaceleración, seguida de un contexto de mejora hasta el cuarto mes del año. Los meses de Mayo y Junio fueron de desaceleración de la tasa de crecimiento luego de lo cual la dinámica de las remuneraciones nominales retomó la trayectoria de aceleración, registrando en Octubre un récord de la serie histórica.

La tendencia se aprecia con mayor claridad cuando se considera la evolución de mediano plazo, ilustrada a partir de la variación interanual promedio para los últimos 12 meses, la cual se puede ver en el Gráfico XIII donde continúa su tendencia de expansión, completando así 15 períodos de aceleración continua y culminando en un ritmo de crecimiento del 124,3% interanual en Octubre de 2023.

Cabe destacar que se prevé que la evolución de las remuneraciones nominales en lo que resta del año sostenga su dinámica a la luz de los aumentos pautados en el nuevo Acuerdo Paritario celebrado el 19 de Octubre del corriente y homologado por RES-2023-2088-APN-ST#MT. El acuerdo, que complementa a los anteriores alcanzados a lo largo del 2023³, establece tres tramos de incrementos sobre los Básicos de Convenio: el primero aplicable en el mes bajo análisis del 12 %, que se aplicó sobre los salarios básicos vigentes al 30 de Septiembre; el segundo aplicable a partir del mes de Noviembre del 11 % y que tendrá como base los salarios vigentes al 31 de Octubre y, finalmente, el último a partir del mes de Diciembre del 11 % que se aplicará sobre los salarios básicos vigentes al 30 de Noviembre.

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



Con el objetivo de adecuar el análisis por franja salarial a las transformaciones derivadas de los aumentos en los salarios nominales, en la presente edición se realizó una modificación en la estructura de las escalas consideradas en esta sección. A partir del cambio se estableció como primer segmento el de los trabajadores con remuneración de hasta \$83.999, siguiendo una estructura secuencial de escalas hasta el segmento de mayor nivel de promedio salarial relativo que contempla a los trabajadores que percibieron una remuneración superior a los \$324.000 durante el mes bajo análisis.

³ En abril se celebró el primer acuerdo paritario del año 2023, al que le siguió un acuerdo firmado a fines de Junio y homologado por RES-2023-1285-APN-ST#MT del 05 de Julio que establece nuevamente tres tramos de incrementos sobre los Básicos de Convenio. El primero resultó aplicable en el mes de Julio del 10% sobre los salarios básicos vigentes al 30 de Junio, el segundo aplicable en el mes de Agosto del 9% que se aplicó sobre los salarios básicos vigentes al 30 de Julio y el tercero correspondiente a un aumento para el mes de Septiembre del 8% aplicado sobre los salarios básicos vigentes al 31 de agosto de 2023. Por su parte, el 28 de Julio se celebró un nuevo acuerdo paritario correspondiente al convenio de trabajadores constructores en áreas petrolíferas y gasíficas CCT 545/08, homologado por RESOL-2023-1628-APN-ST#MT el 11 de Agosto, por el cual se estableció una nueva gratificación extraordinaria no remunerativa para el período Julio a Septiembre, ambos inclusive, totalizando un 27,5% para el trimestre con base en los salarios de Abril 2023.

A partir de la actual desagregación es posible observar en el Cuadro IV que **hay 124.867 trabajadores registrados cuya remuneración percibida en Octubre fue igual o mayor a \$324.000**, un 36,5% superior a lo verificado en el mes precedente. Al mismo tiempo, en lo que refiere a la comparativa interanual, fueron los segmentos de trabajadores que perciben mayor remuneración los que presentaron las tasas de variación más altas.

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

Franja Salarial	Mayo 2023	Junio 2023	Julio 2023	Agosto 2023	Septiembre 2023	Octubre 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$83.999	68.296	49.045	61.239	54.427	47.515	35.989	-24,3%	-76,2%
Entre \$84.000 y \$123.999	46.764	31.519	41.720	37.794	37.130	28.085	-24,4%	-78,7%
Entre \$124.000 y \$163.999	97.801	49.285	71.777	56.842	32.699	29.728	-9,1%	-52,9%
Entre \$164.000 y \$203.999	78.227	50.237	78.436	63.189	70.893	57.228	-19,3%	88,4%
Entre \$204.000 y \$243.999	54.358	49.276	58.303	63.091	73.891	56.050	-24,1%	194,9%
Entre \$244.000 y \$283.999	31.433	47.270	37.172	49.803	51.804	55.776	7,7%	409,6%
Entre \$284.000 y \$323.999	20.071	41.999	22.321	33.097	34.020	42.412	24,7%	577,6%
Más de \$324.000	50.088	124.027	68.867	86.425	91.511	124.867	36,5%	1379,8%
Total	447.038	442.658	439.835	444.668	439.463	430.136	-2,1%	2,1%

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

Por otro lado, haciendo foco en la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, el crecimiento se presenta como un hecho generalizado ante la comparativa con el mismo mes del año anterior. En particular, **se destaca el segmento de 100 a 199 empleados con una tasa de 159% en términos interanuales.**

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Mayo 2023 – Octubre 2023 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Mayo 2023	Junio 2023	Julio 2023	Agosto 2023	Septiembre 2023	Octubre 2023	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	160.091,2	233.819,7	178.909,7	198.887,6	208.518,7	237.431,9	13,9%	144,5%
10 a 19 Empl.	160.926,1	230.737,2	177.468,0	202.037,2	209.724,9	241.384,4	15,1%	143,5%
20 a 49 Empl.	174.021,1	251.383,4	193.465,5	218.405,2	225.527,0	259.756,0	15,2%	145,6%
50 a 79 Empl.	194.957,9	280.439,3	217.828,4	242.904,8	248.222,7	292.032,6	17,6%	142,4%
80 a 99 Empl.	192.093,0	288.336,6	223.105,3	251.758,6	268.847,9	300.963,2	11,9%	140,3%
100 a 199 Empl.	211.189,5	299.736,1	230.403,3	260.144,2	264.243,3	321.878,7	21,8%	159,0%
200 a 299 Empl.	226.948,0	335.658,3	258.888,7	286.953,4	301.964,5	354.658,6	17,5%	148,1%
300 a 499 Empl.	241.065,6	357.586,6	279.093,9	323.337,9	331.316,0	397.482,2	20,0%	156,0%
500 o Más Empl.	280.453,7	416.026,8	322.525,9	346.944,8	357.873,4	443.233,5	23,9%	140,4%
Total	206.009,2	300.237,0	232.983,6	259.385,9	266.503,7	310.024,3	16,3%	147,2%

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

En términos jurisdiccionales la pauta salarial siguió lo sucedido a nivel agregado, con tasas de expansión interanuales que superan el 100% a lo largo de todo el territorio nacional. En este contexto **se destacó la provincia de Santa Cruz, la cual presentó un incremento del 185,3%**, exhibiendo la mejor performance relativa en Octubre del 2023 respecto al mismo mes del año anterior. En segundo lugar, se ubicó la provincia de Salta, con una tasa de expansión del 171%.

Por su parte, al tener en cuenta el acumulado hasta el décimo mes de 2023, se mantienen las características del escenario positivo anteriormente mencionado, con la provincia de Neuquén (152,1%) encabezando el crecimiento frente al mismo periodo de 2022.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Octubre 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.	76.432	295.016,2	17,8%	-1,4%	6,7%	18,8%	145,2%	121,8%
Buenos Aires	122.258	316.443,9	28,4%	-1,8%	6,5%	17,7%	152,1%	126,3%
GBA	78.549	291.009,4	18,3%	-2,5%	3,6%	20,8%	144,5%	123,5%
Resto Bs. As.	43.709	362.151,9	10,2%	-0,4%	-20,2%	20,8%	162,6%	130,7%
Catamarca	5.981	377.990,3	1,4%	-2,3%	-20,2%	16,9%	150,5%	143,5%
Chaco	6.699	236.033,2	1,6%	-13,0%	-20,2%	13,1%	128,5%	115,7%
Chubut	8.062	437.864,5	1,9%	-0,4%	-4,9%	15,1%	141,2%	119,8%
Córdoba	29.950	271.052,4	7,0%	-2,8%	-9,2%	17,0%	130,8%	132,9%
Corrientes	6.292	255.192,2	1,5%	-2,4%	-2,9%	17,0%	142,7%	118,9%
Entre Ríos	7.907	276.796,2	1,8%	-2,8%	-2,9%	17,0%	139,8%	117,5%
Formosa	4.862	261.728,4	1,1%	-14,2%	-34,8%	13,4%	133,3%	112,9%
Jujuy	4.962	346.393,6	1,2%	2,1%	-5,3%	18,0%	153,8%	140,4%
La Pampa	3.917	289.815,8	0,9%	-1,2%	19,8%	13,3%	133,3%	141,4%
La Rioja	2.521	251.859,2	0,6%	-9,0%	-13,7%	13,3%	107,5%	105,7%
Mendoza	13.529	265.718,3	3,1%	-0,5%	6,4%	15,2%	142,4%	124,0%
Misiones	8.617	250.389,4	2,0%	-4,7%	-12,4%	12,9%	137,5%	117,3%
Neuquén	22.161	376.476,6	5,2%	0,8%	32,5%	9,3%	133,6%	152,1%
Río Negro	7.019	318.486,8	1,6%	0,0%	-0,1%	16,3%	138,6%	124,4%
Salta	12.358	327.808,3	2,9%	0,9%	10,8%	19,9%	171,0%	144,9%
San Juan	10.012	304.304,9	2,3%	-13,0%	-9,4%	14,5%	134,2%	119,1%
San Luis	3.721	281.057,2	0,9%	-8,4%	-12,5%	11,3%	141,2%	133,0%
Santa Cruz	5.428	708.728,3	1,3%	-1,1%	-0,7%	19,3%	185,3%	135,9%
Santa Fe	38.630	278.252,6	9,0%	-1,1%	-0,6%	17,0%	144,8%	123,7%
Sgo. del Estero	9.318	285.395,3	2,2%	-3,8%	-8,0%	13,3%	143,5%	120,3%
Tie. del Fuego	1.917	464.177,8	0,4%	1,6%	-9,5%	18,0%	140,3%	121,5%
Tucumán	9.329	209.599,9	2,2%	1,3%	-5,1%	15,1%	139,0%	124,5%
Sin Asignar	8.254	409.141,4	1,9%	1,3%	8,2%	16,0%	149,0%	147,7%
Total	430.136	310.024,3	100,0%	-2,1%	2,1%	16,3%	147,2%	128,2%

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

La evolución del salario real⁴

Aún en un contexto de aceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor, el dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales posibilitó que **la media de los salarios reales crezca en Octubre en relación con igual mes del 2022.**

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.
 Octubre 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					
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	56,8%	78,5%	-12,2%
Septiembre	114.558,8	967,3	67,8%	83,0%	-8,3%
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	154.497,0	1.203,0	120,8%	98,8%	11,0%
Febrero	151.762,4	1.282,7	107,5%	102,5%	2,5%
Marzo	178.214,5	1.381,2	111,8%	104,3%	3,7%
Abril	187.704,5	1.497,2	127,4%	108,8%	8,9%
Mayo	206.009,2	1.613,6	123,2%	114,2%	4,2%
Junio	300.237,0	1.709,6	116,4%	115,6%	0,4%
Julio	232.983,6	1.818,1	140,6%	113,4%	12,7%
Agosto	259.385,9	2.044,3	142,4%	124,4%	8,0%
Septiembre	266.503,7	2.304,9	132,6%	138,3%	-2,4%
Octubre	310.024,3	2.496,3	147,2%	142,7%	1,9%
% Var. Ene - Oct '18 / '17	24,8%	31,2%			-4,4%
% Var. Ene - Oct '19 / '18	47,1%	53,7%	-	-	-4,7%
% Var. Ene - Oct '20 / '19	33,7%	43,5%	-	-	-6,3%
% Var. Ene - Oct '21 / '20	51,3%	47,8%	-	-	0,1%
% Var. Ene - Oct '22 / '21	62,2%	67,3%	-	-	-1,3%
% Var. Ene - Oct '23 / '22	128,2%	118,6%	-	-	4,8%

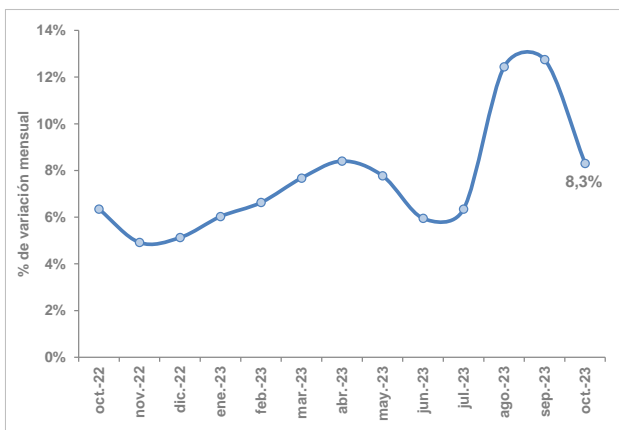
Nota: La información correspondiente a Octubre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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 2.496,3 puntos básicos durante el mes de Octubre de 2023, lo que significó un **incremento del 8,3% mensual**, ubicándose así 4,5 puntos porcentuales por debajo de la variación verificada en Septiembre (Gráfico XIV).

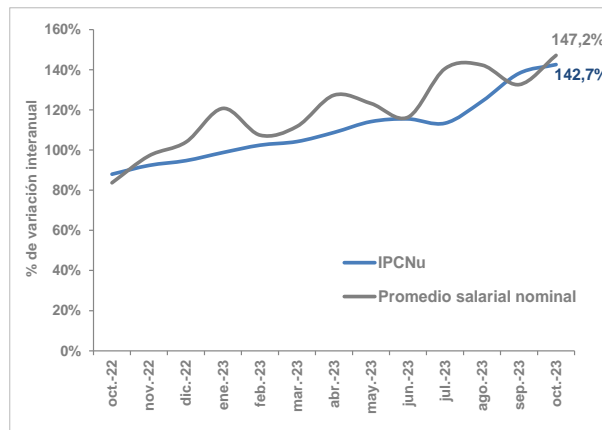
Como se ilustra en el Gráfico XV, **a lo largo del 2023 la tendencia de la dinámica de las remuneraciones nominales marcó una expansión interanual superior al ritmo del crecimiento de precios**, aunque con diversas intensidades pautadas por las particularidades de las negociaciones colectivas. Este ciclo (sumado a lo acontecido a finales de 2022) dio lugar a 10 meses consecutivos de aumento interanual para el indicador de salario real de los trabajadores del sector (Noviembre 22 - Agosto 23). Particularmente, el mes de Julio dio cuenta de una amplia brecha de 27,2 puntos porcentuales entre las evoluciones mencionadas a favor de las remuneraciones. La brecha entre ambas variables comenzó a disminuir desde Agosto último hasta verificarse durante el mes precedente un cambio de dinámica marcado por un ritmo interanual de crecimiento del nivel de precios superior en 5,7 puntos porcentuales al correspondiente al salario nominal promedio. En Octubre se revirtió la tendencia permitiendo a los salarios superar nuevamente la variación interanual del índice de precios.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XV – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2022 – 2023 (en %)

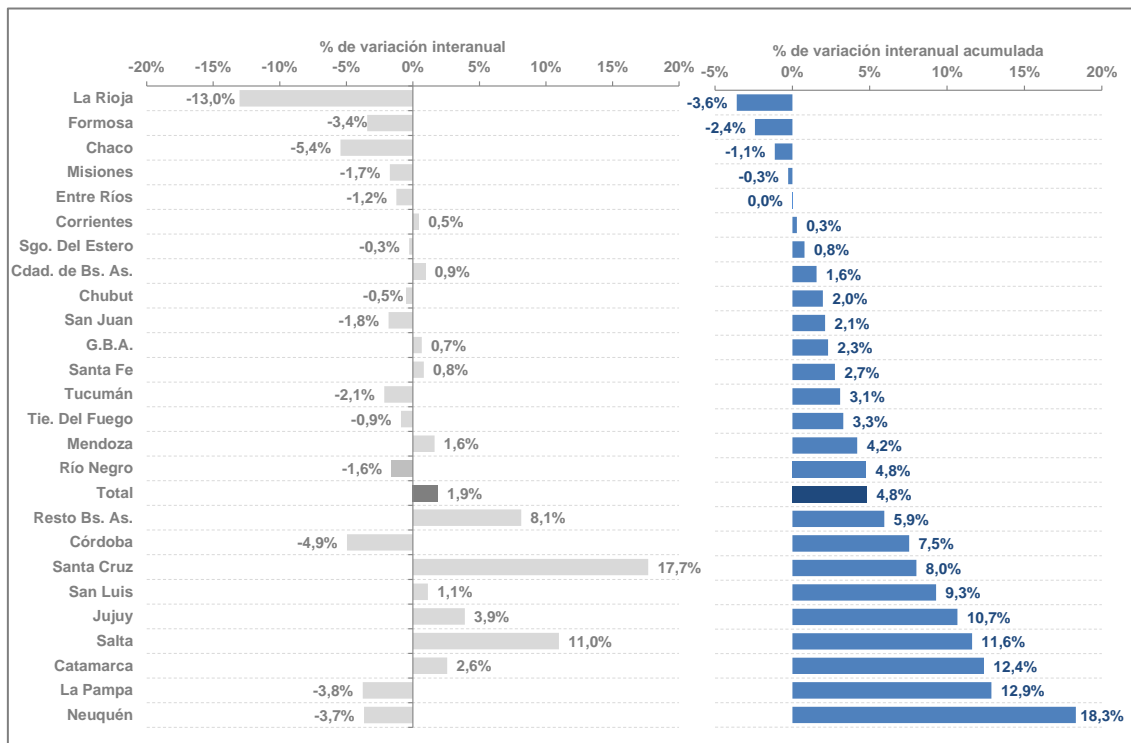


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En el panorama nacional, **la provincia de Santa Cruz encabezó el proceso de crecimiento de los salarios reales con un alza interanual del 17,7%**, seguido de la provincia de Salta con un 11%.

Por su parte, en lo que hace al acumulado hasta el décimo mes del año en curso **solamente 4 provincias se ubicaron en terreno negativo, siendo La Rioja (-3,6%), Formosa (-3,4%), Chaco (-1,1%) y Misiones (-0,3%) las que acusaron una contracción del salario real**. Al mismo tiempo, bajo este análisis se destaca la provincia de Neuquén con un alza del 18,3%.

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Octubre 2023 (en %)



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

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Octubre 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.	295.016,2	142,9%	99,8%	0,9%	1,6%
Buenos Aires	316.443,9				
GBA	291.009,4	142,9%	99,8%	0,7%	2,3%
Resto Bs. As.	362.151,9	142,8%	98,2%	8,1%	5,9%
Catamarca	377.990,3	144,2%	99,6%	2,6%	12,4%
Chaco	236.033,2	141,6%	99,7%	-5,4%	-1,1%
Chubut	437.864,5	142,5%	97,3%	-0,5%	2,0%
Córdoba	271.052,4	142,8%	98,2%	-4,9%	7,5%
Corrientes	255.192,2	141,6%	99,7%	0,5%	0,3%
Entre Ríos	276.796,2	142,8%	98,2%	-1,2%	0,0%
Formosa	261.728,4	141,6%	99,7%	-3,4%	-2,4%
Jujuy	346.393,6	144,2%	99,6%	3,9%	10,7%
La Pampa	289.815,8	142,5%	97,3%	-3,8%	12,9%
La Rioja	251.859,2	138,5%	96,8%	-13,0%	-3,6%
Mendoza	265.718,3	138,5%	96,8%	1,6%	4,2%
Misiones	250.389,4	141,6%	99,7%	-1,7%	-0,3%
Neuquen	376.476,6	142,5%	97,3%	-3,7%	18,3%
Río Negro	318.486,8	142,5%	97,3%	-1,6%	4,8%
Salta	327.808,3	144,2%	99,6%	11,0%	11,6%
San Juan	304.304,9	138,5%	96,8%	-1,8%	2,1%
San Luis	281.057,2	138,5%	96,8%	1,1%	9,3%
Santa Cruz	708.728,3	142,5%	97,3%	17,7%	8,0%
Santa Fe	278.252,6	142,8%	98,2%	0,8%	2,7%
Sgo. del Estero	285.395,3	144,2%	99,6%	-0,3%	0,8%
Tie. del Fuego	464.177,8	142,5%	97,3%	-0,9%	3,3%
Tucumán	209.599,9	144,2%	99,6%	-2,1%	3,1%
Sin Asignar	409.141,4	142,7%	98,9%	-	-
Total	310.024,3	142,7%	98,9%	1,9%	4,8%

Nota: La información correspondiente a Octubre 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 País⁵

La dinámica del indicador de nuevos desarrollos a nivel nacional durante Septiembre se mantuvo en sintonía con los observado en los últimos meses, tanto en lo que hace a la superficie permitada, como a la evolución interanual. **Considerando la muestra de 176 Municipios relevados por el INDEC, fueron 1.187.329 M2 los permitados durante el mes bajo análisis**, lo que representó una **merma del 5% respecto a un año atrás**. Este registro fue el séptimo descenso interanual en lo que va de 2023 y el sexto de manera consecutiva. En esto cabe destacar que si bien el ritmo de caída representa un recorte significativo frente a lo sucedido en los cinco meses previos, lo cierto es que considera como base de comparación un mes en el cual la retracción ya había sido importante (ver Cuadro I).

La cantidad de permisos, por su parte, también se ubicó por debajo de los niveles observados en igual mes de 2022. **Se registraron un total de 4.090 permisos para edificar, lo que significó una caída del 21,3% interanual y completó de esta manera, una serie de 13 periodos consecutivos de contracción**, configurando así una tendencia sostenida de reducción del número de emprendimientos.

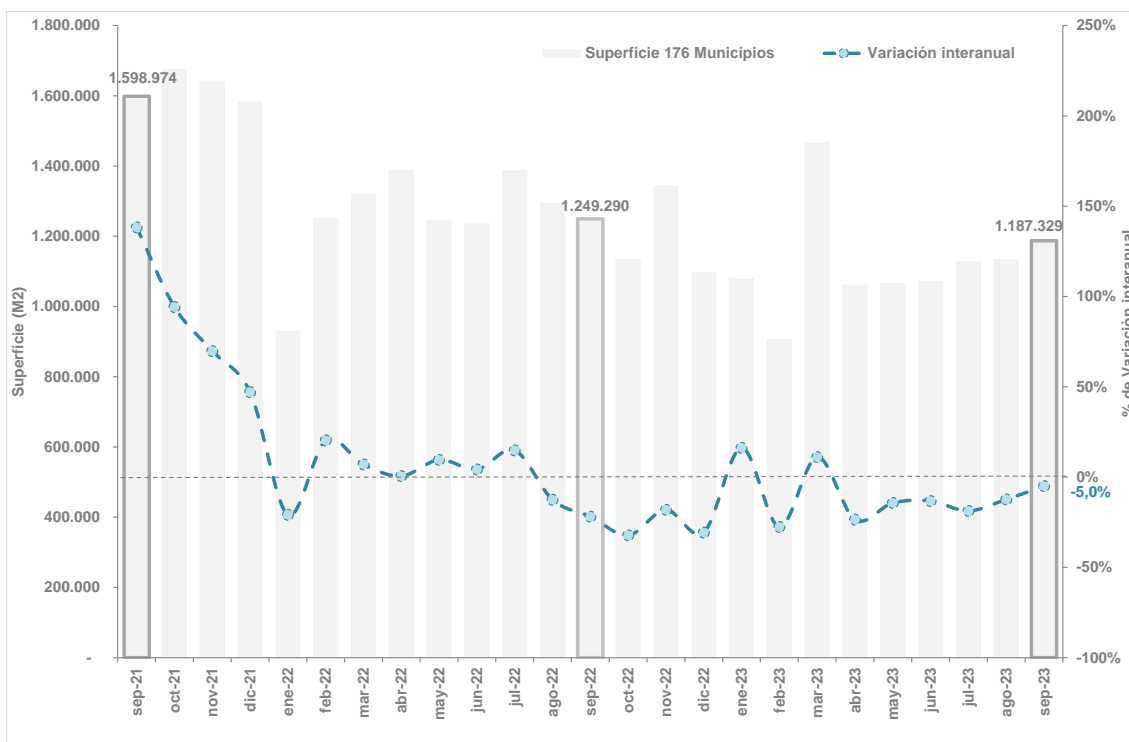
Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Septiembre 2022 – 2023 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 176 Municipios					
	Superficie			Permisos otorgados		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2022						
Septiembre	1.249.290	-21,9%	-1,2%	5.196	-5,3%	9,7%
Octubre	1.136.022	-32,2%	-5,2%	4.802	-4,5%	8,1%
Noviembre	1.345.318	-18,1%	-6,6%	4.924	-6,9%	6,5%
Diciembre	1.098.034	-30,7%	-8,9%	4.423	-19,0%	4,0%
2023						
Enero	1.081.831	16,2%	16,2%	3.919	-2,9%	-2,9%
Febrero	907.332	-27,6%	-9,0%	3.347	-16,7%	-9,8%
Marzo	1.468.718	11,1%	-1,4%	4.458	-10,2%	-10,0%
Abril	1.062.273	-23,6%	-7,7%	3.955	-16,2%	-14,2%
Mayo	1.067.063	-14,3%	-9,0%	4.098	-18,1%	-14,8%
Junio	1.072.665	-13,3%	-9,7%	4.205	-10,8%	-15,1%
Julio	1.128.557	-18,7%	-11,2%	4.044	-19,6%	-16,3%
Agosto	1.134.941	-12,4%	-11,3%	4.213	-20,4%	-17,1%
Septiembre	1.187.329	-5,0%	-10,6%	4.090	-21,3%	-20,4%
Acumulado Ene - Sept '21	11.448.100	-	-	39.170	-	-
Acumulado Ene - Sept '22	11.310.957	-1,2%	-	42.978	9,7%	-
Acumulado Ene - Sept '23	10.110.709	-10,6%	-	36.329	-15,5%	-

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 permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2021 – 2023 (en M2)

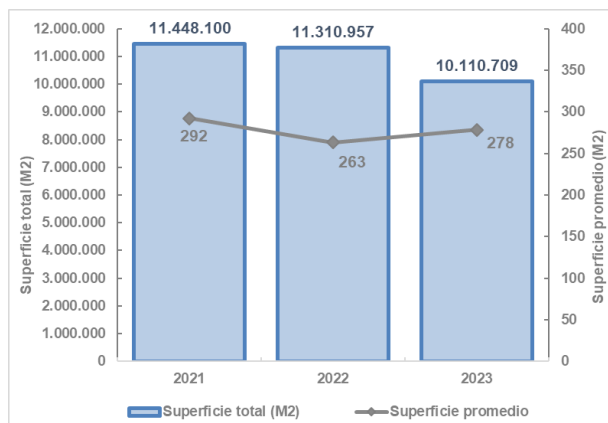


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

De esta manera, **el tercer trimestre de 2023 culminó con un total de 10.110.709 M2, nivel que marca una contracción del 10,6% en relación con igual período del año anterior** y que constituye el registro más bajo de la serie iniciada en 2021.

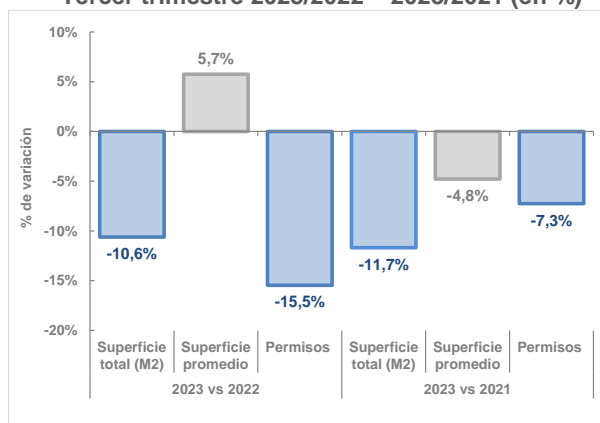
Como se ilustra en los Gráficos II y III, **el indicador de tamaño promedio de los emprendimientos se ubicó en 278 M2 por permiso**, nivel que se posicionó un 5,7% por encima de igual período del 2022. Así, el indicador mantiene la tendencia observada a lo largo de los últimos meses marcada por una recuperación del tamaño medio de los emprendimientos frente a los niveles de 2022, pero manteniéndose por debajo de los registros de 2021 (-4,8%).

Gráfico II – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Tercer trimestre 2021 - 2023 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación acumulada. Tercer trimestre 2023/2022 – 2023/2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

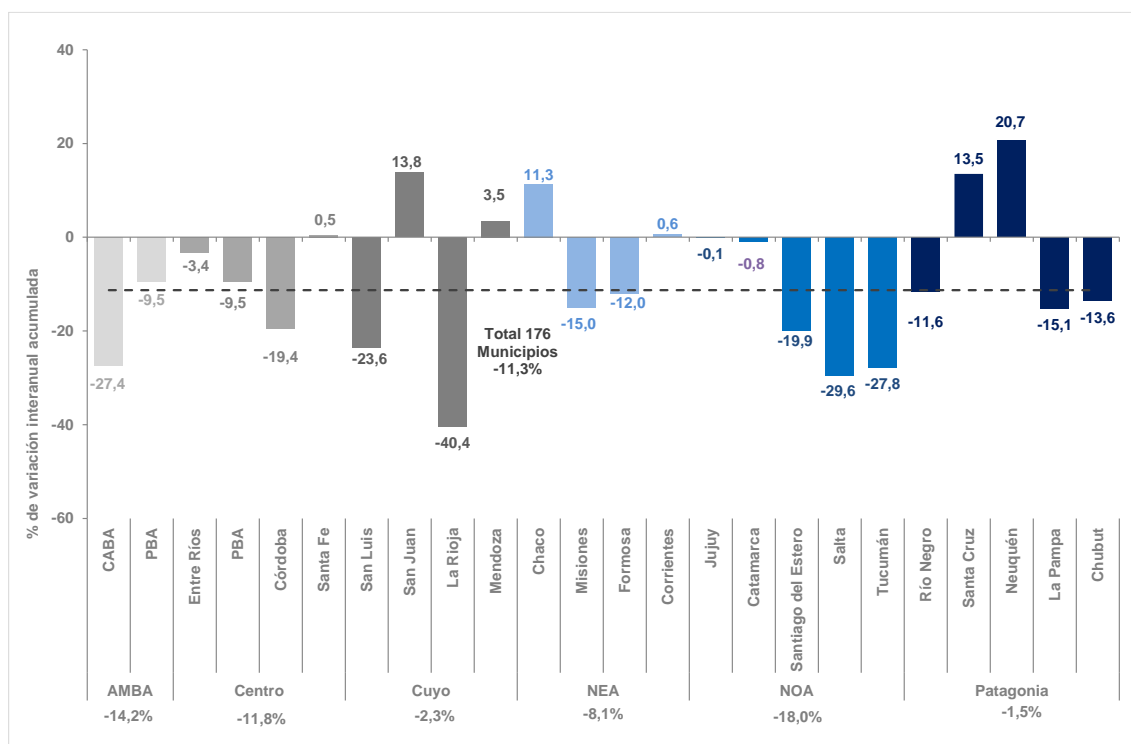
En lo que respecta a la superficie permitida para las regiones seleccionadas, la información disponible al momento de la elaboración del presente Informe, correspondiente al acumulado hasta el mes de Agosto, permite comprender que la performance a nivel agregado es resultado de un panorama de contracción generalizada a lo largo del país, marcado por **tasas de variación ubicadas en terreno negativo a lo largo de las seis regiones que conforman el territorio nacional.**

El Noroeste Argentino (-18%) y el Área Metropolitana de Buenos Aires (-14,2%) exhibieron las contracciones interanuales acumuladas de mayor profundidad, explicadas principalmente por la provincia de Salta (-29,6%) y la Ciudad de Buenos Aires (-27,4), respectivamente. Luego, se ubicaron el Centro (-11,8%), la región del Noreste Argentino (-8,1%), Cuyo (-2,3%) y finalmente la Patagonia (-1,5%).

Dentro del grupo de provincias cuya superficie total creció en lo que va de 2023 se encuentran: Neuquén (20,7%), San Juan (13,8%), Santa Cruz (13,5%) y Chaco (11,3%), entre otras, siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual acumulada. En el extremo opuesto, la provincia de La Rioja exhibió la peor performance a nivel nacional (-40,4%), seguida de la ya mencionada provincia de Salta, entre otras.

Por otro lado, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, **67 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el acumulado hasta el mes de Agosto del 2023.** Entre ellos se destacaron General Güemes (4413,3%), Plaza Huincul (1241,3%), La Banda (653,2%), entre otras. Por su parte, las contracciones de mayor profundidad tuvieron lugar en Pérez (-95,6%), San Lorenzo (-90,3%), y San Juan (-84,4%).

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado a Agosto 2023 (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 ediciones del informe pueden divergir.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶

Durante el mes de Octubre en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registró una leve mejora en términos mensuales, aunque no fue suficiente para evitar la evolución negativa al contrastar con igual mes del año precedente. **Fueron 98.390 los metros cuadrados permitidos en la Ciudad** durante el mes bajo análisis, lo que pese a representar un **incremento del 9,2% respecto a Septiembre** último, supone una **caída en términos interanuales del 26%** y representa un escaso volumen de permisos cuando se considera en perspectiva histórica.

Con esta performance, la tendencia de mediano plazo, medida como la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida, marcó un descenso del 41,5% para el décimo mes del año, completando así **trece periodos consecutivos ubicándose en terreno negativo** (ver Gráfico V).

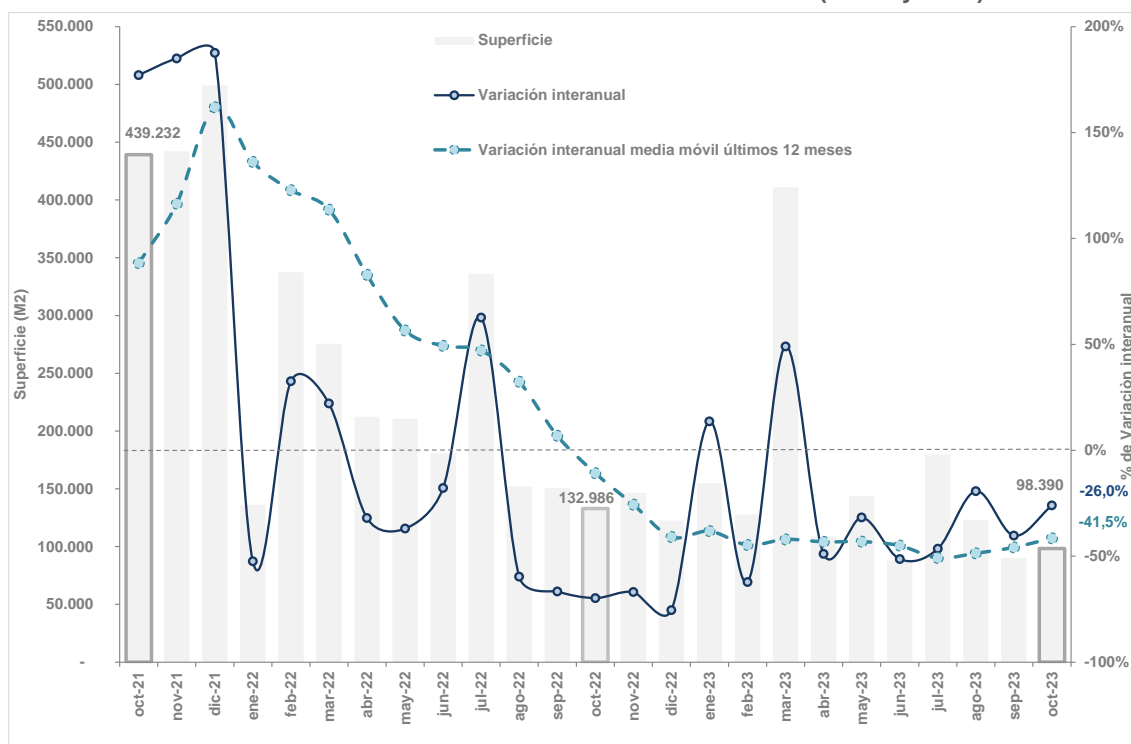
Cuadro II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2022 – 2023 (en M2 y en %)

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2022			
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%
Febrero	127.781	-17,5%	-62,1%
Marzo	410.854	221,5%	49,1%
Abril	108.527	-73,6%	-48,9%
Mayo	143.991	32,7%	-31,7%
Junio	88.006	-38,9%	-51,3%
Julio	179.845	104,4%	-46,5%
Agosto	122.796	-31,7%	-19,2%
Septiembre	90.121	-26,6%	-40,3%
Octubre	98.390	9,2%	-26,0%
Acumulado Ene - Oct '06	2.409.243	-	42,8%
Acumulado Ene - Oct '07	2.424.915	-	0,7%
Acumulado Ene - Oct '08	2.352.616	-	-3,0%
Acumulado Ene - Oct '09	1.554.805	-	-33,9%
Acumulado Ene - Oct '10	1.069.343	-	-31,2%
Acumulado Ene - Oct '11	2.226.165	-	108,2%
Acumulado Ene - Oct '12	1.518.799	-	-31,8%
Acumulado Ene - Oct '13	557.810	-	-63,3%
Acumulado Ene - Oct '14	715.079	-	28,2%
Acumulado Ene - Oct '15	677.965	-	-5,2%
Acumulado Ene - Oct '16	1.065.483	-	57,2%
Acumulado Ene - Oct '17	1.657.111	-	55,5%
Acumulado Ene - Oct '18	1.278.254	-	-22,9%
Acumulado Ene - Oct '19	2.209.289	-	72,8%
Acumulado Ene - Oct '20	1.216.698	-	-44,9%
Acumulado Ene - Oct '21	3.107.152	-	155,4%
Acumulado Ene - Oct '22	2.124.948	-	-31,6%
Acumulado Ene - Oct '23	1.525.251	-	-28,2%

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

⁶ 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 V - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 2021 – 2023 (en M2 y en %)

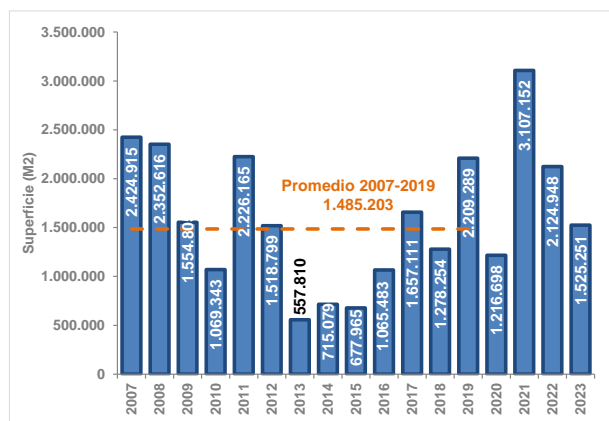


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC.

En lo que hace al acumulado hasta el décimo mes del año, la superficie permitida se mantuvo un 28,2% y 50,9% por debajo de los niveles correspondientes a iguales períodos de 2022 y 2021, respectivamente. Aun así, cuando se analiza en una perspectiva más amplia, se destaca que **la superficie acumulada a Octubre supera en 2,7% el promedio de iguales meses del periodo 2007- 2019**, esto es excluyendo los años de mayor impacto de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19 (ver Gráfico VI).

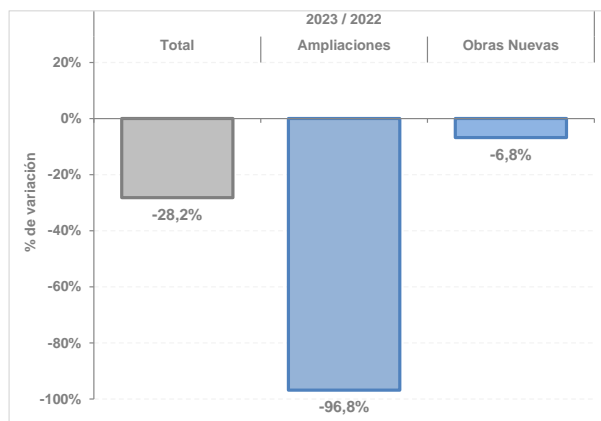
Como se ilustra en el Gráfico VII, **la merma interanual en la superficie total en lo que va del 2023 se explica principalmente por la caída de la superficie permitida para Ampliaciones, tipo de obra que redujo su volumen prácticamente a la mitad acusando una contracción del 96,8% interanual acumulado.** Por su parte, **el ritmo de caída de la superficie correspondiente a Construcciones Nuevas fue de apenas 6,8% en igual período**, ubicándose así por cuarto mes consecutivo en terreno negativo, siempre en términos del interanual acumulado. En este contexto, mientras que para el acumulado hasta el mes de Octubre del 2022 las obras Nuevas representaron el 76,2% de la superficie total, para el acumulado del 2023 las mismas representan casi la totalidad (98,9%).

Gráfico VI – Superficie permitida para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Octubre 2007 / 2023 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico VII – Superficie autorizada para construcción, según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Octubre 2023 (en %)



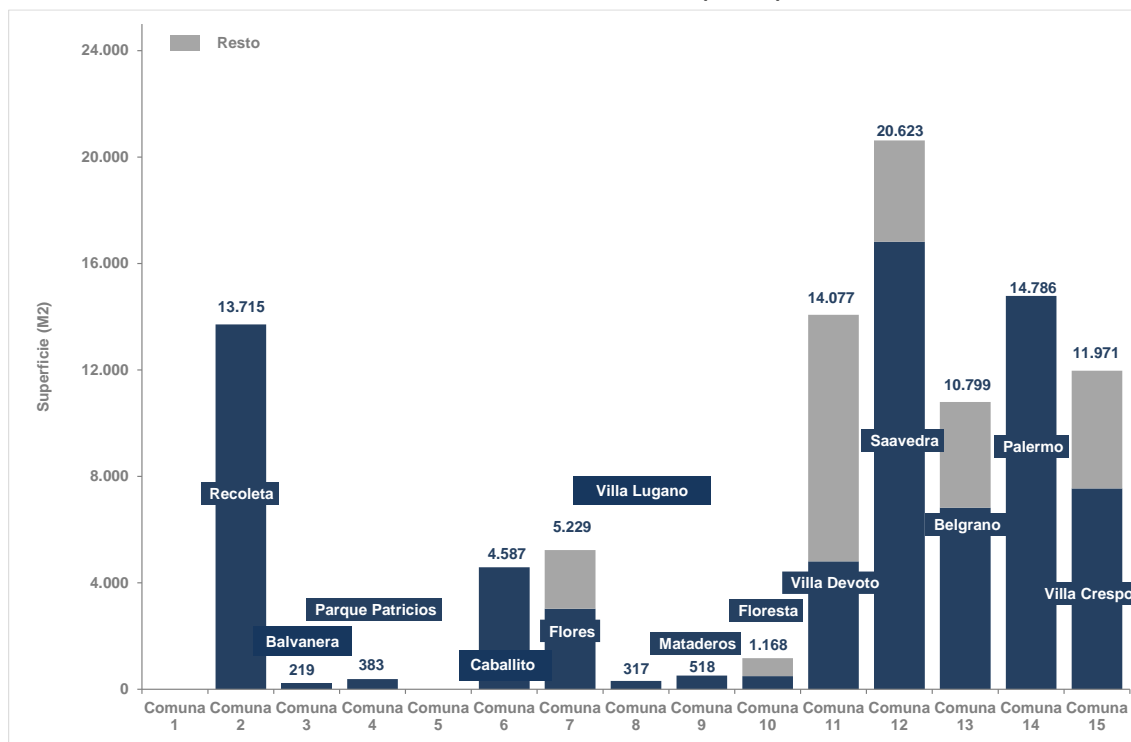
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En cuanto a la distribución al interior de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **el principal destaque durante el mes de Octubre se vincula con la evolución en la Comuna 12, con una superficie total permitida que ascendió a 20.623 M2**, impulsada por nuevos desarrollos en el barrio de Saavedra que alcanzaron los 16.820 M2 de superficie permitida. El resto de la Comuna lo componen Villa Urquiza (2.711 M2), Coghlan (1.092 M2) y Villa Pueyrredón, barrio que no presentó permisos de construcción en el mes.

En segundo lugar, se ubicó la Comuna 14 integrada únicamente por el barrio de Palermo, cuya superficie total permitida fue de 14.786 M2. Le siguió la Comuna 11 con una superficie total permitida de 14.077 M2, donde el barrio de Villa Devoto presentó la mayor distribución (4.809 M2). El resto de la Comuna se encuentra integrada por Villa del Parque (4.661 M2), Villa General Mitre (4.606 M2) y Villa Santa Rita, barrio que no presentó permisos de construcción en Octubre.

En el extremo opuesto se encontró la Comuna 3 con un total de 219 M2 para nuevos desarrollos durante el mes bajo análisis, cuya escasa superficie corresponde en su totalidad al barrio de Balvanera debido a que San Cristóbal, el cual también integra la comuna mencionada, no presentó M2 para Octubre 2023. Cabe mencionar que, durante el período de referencia, no se registraron nuevos permisos en las Comunas 1 y 5.

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



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

La compraventa de inmuebles

A diferencia de lo observado en relación con los nuevos desarrollos, el panorama de la actividad de compraventa de inmuebles resultó favorable con un panorama caracterizado por la evolución positiva tanto en términos mensuales como interanuales de ambas plazas inmobiliarias.

Asimismo, cabe destacar que no sólo **el mes de Octubre presentó el mejor desempeño relativo en lo que va del 2023** (superando al registro del mes de Agosto), sino que si se extiende el punto de comparación, **la cantidad de escrituras registradas en la Ciudad Autónoma y en la Provincia de Buenos Aires resultaron superiores a las de igual periodo de 2019**, respectivamente (esto es antes de la emergencia de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19).

Por su parte, los registros de la cantidad de hipotecas para ambas plazas del país se comportaron de manera heterogénea. **Mientras que la Ciudad de Buenos Aires se mantuvo por encima del nivel verificado el año precedente, en la Provincia homónima se observó una considerable caída en términos interanuales.**

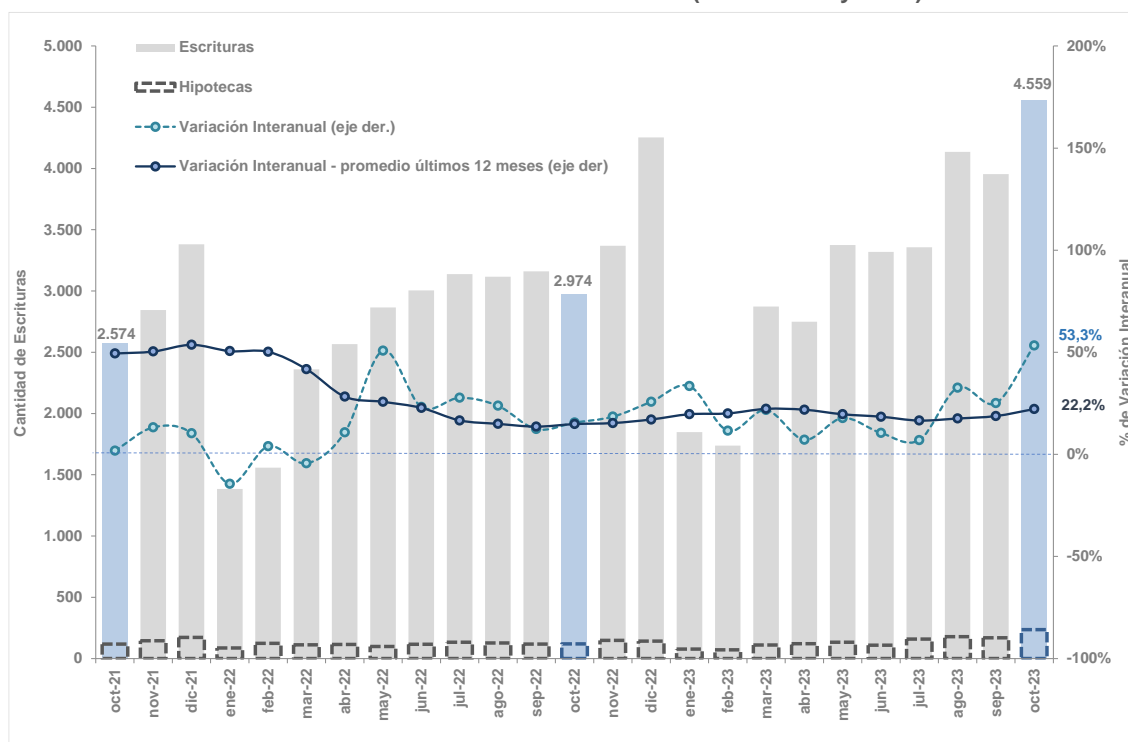
Cuadro III – Hipotecas y escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2022 - 2023 (en cantidad y en %)

Período	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								
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%
Febrero	575	4.253	10,4%	0,3%	71	1.738	-6,0%	11,6%
Marzo	702	6.635	56,0%	2,2%	111	2.874	65,4%	21,7%
Abril	508	5.506	-17,0%	-24,4%	121	2.750	-4,3%	7,2%
Mayo	994	7.715	40,1%	-1,7%	134	3.376	22,8%	17,8%
Junio	1.066	8.572	11,1%	8,6%	109	3.320	-1,7%	10,5%
Julio	614	8.117	-5,3%	-3,5%	159	3.357	1,1%	7,0%
Agosto	573	9.492	16,9%	9,4%	178	4.135	23,2%	32,7%
Septiembre	428	8.852	-6,7%	-0,3%	169	3.954	-4,4%	25,1%
Octubre	543	9.729	9,9%	20,8%	236	4.559	15,3%	53,3%
Acumulado Ene - Oct '06	17.512	109.064	-	-	-	57.170	-	-
Acumulado Ene - Oct '07	22.681	107.188	-	-1,7%	-	58.440	-	2,2%
Acumulado Ene - Oct '08	19.958	118.578	-	10,6%	-	56.363	-	-3,6%
Acumulado Ene - Oct '09	8.516	81.339	-	-31,4%	-	39.709	-	-29,5%
Acumulado Ene - Oct '10	11.154	92.526	-	13,8%	7.581	48.966	-	23,3%
Acumulado Ene - Oct '11	15.602	103.250	-	11,6%	9.504	51.576	-	5,3%
Acumulado Ene - Oct '12	13.809	90.139	-	-12,7%	7.047	38.683	-	-25,0%
Acumulado Ene - Oct '13	15.081	78.943	-	-12,4%	3.652	28.211	-	-27,1%
Acumulado Ene - Oct '14	12.110	73.171	-	-7,3%	3.499	27.089	-	-4,0%
Acumulado Ene - Oct '15	11.955	77.881	-	6,4%	3.309	29.536	-	9,0%
Acumulado Ene - Oct '16	9.211	76.328	-	-2,0%	4.317	33.755	-	14,3%
Acumulado Ene - Oct '17	22.248	95.047	-	24,5%	11.800	48.763	-	44,5%
Acumulado Ene - Oct '18	28.278	95.414	-	0,4%	12.209	47.392	-	-2,8%
Acumulado Ene - Oct '19	4.728	63.524	-	-33,4%	2.578	27.736	-	-41,5%
Acumulado Ene - Oct '20	1.614	36.021	-	-43,3%	837	13.187	-	-52,5%
Acumulado Ene - Oct '21	3.795	66.648	-	85,0%	1.239	22.606	-	71,4%
Acumulado Ene - Oct '22	7.538	71.550	-	7,4%	1.151	26.131	-	15,6%
Acumulado Ene - Oct '23	6.416	72.722	-	1,6%	1.366	31.911	-	22,1%

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.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 4.559 escrituras y 236 hipotecas durante el mes bajo análisis, registros que significaron un incremento mensual del 15,3% y 39,6%, respectivamente. Cuando se contrasta con igual mes del año 2022, las escrituras exhibieron una expansión del 53,3%, de las cuales un 5,2% fueron efectuadas mediante hipotecas bancarias.

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



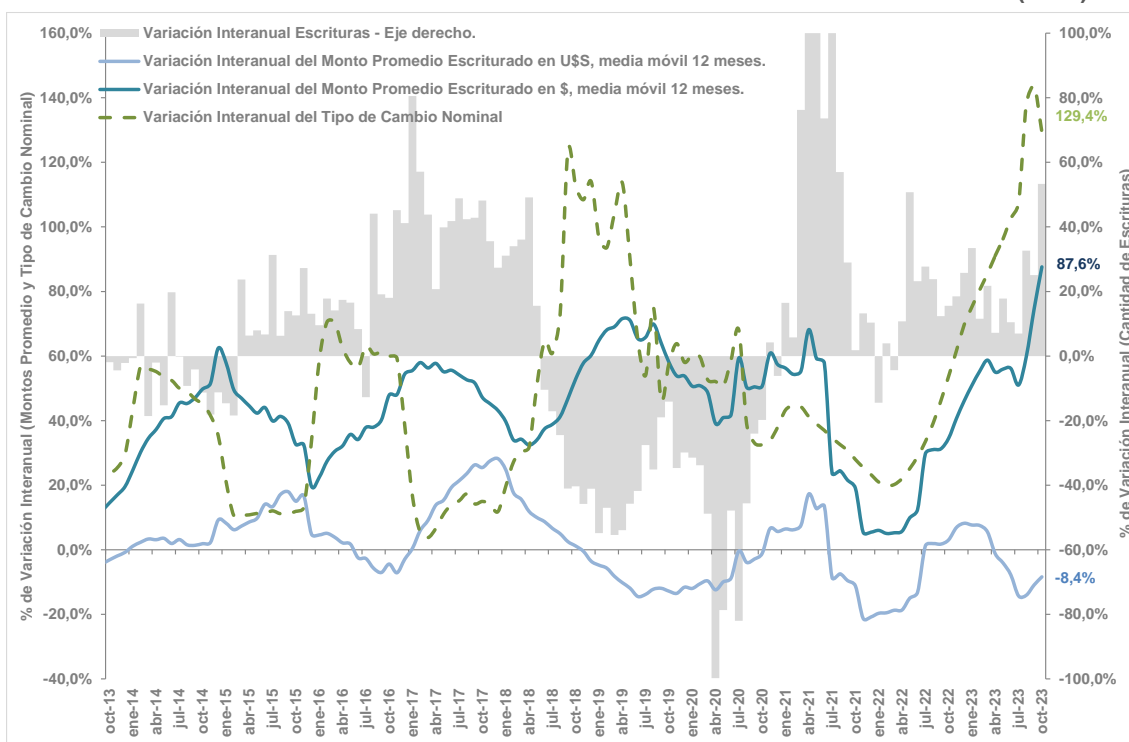
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El monto promedio por Acto Escritural registrado en Octubre en la Ciudad fue de \$41.950.155, lo que resultó en un crecimiento interanual del 207,7%. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 119.851, marcando así una expansión del 34,1% respecto a Octubre de 2022. Al considerar el tipo de cambio paralelo⁷, en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 46.511, cifra que represento una caída del 3,1%, luego de dos meses consecutivos de variaciones positivas.

Las tendencias de mediano plazo de los valores medios tanto en pesos como en dólares, ilustradas en el Gráfico X a partir de la media móvil de los últimos 12 meses, caracterizan el escenario actual con una recuperación relativa del volumen de operaciones en un marco de contracción de los precios medios en moneda extranjera.

⁷ Tomando como base el Dólar Contado con Liquidación - Ámbito Financiero (<https://www.ambito.com/contenidos/dolar-clhistorico.html>)

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



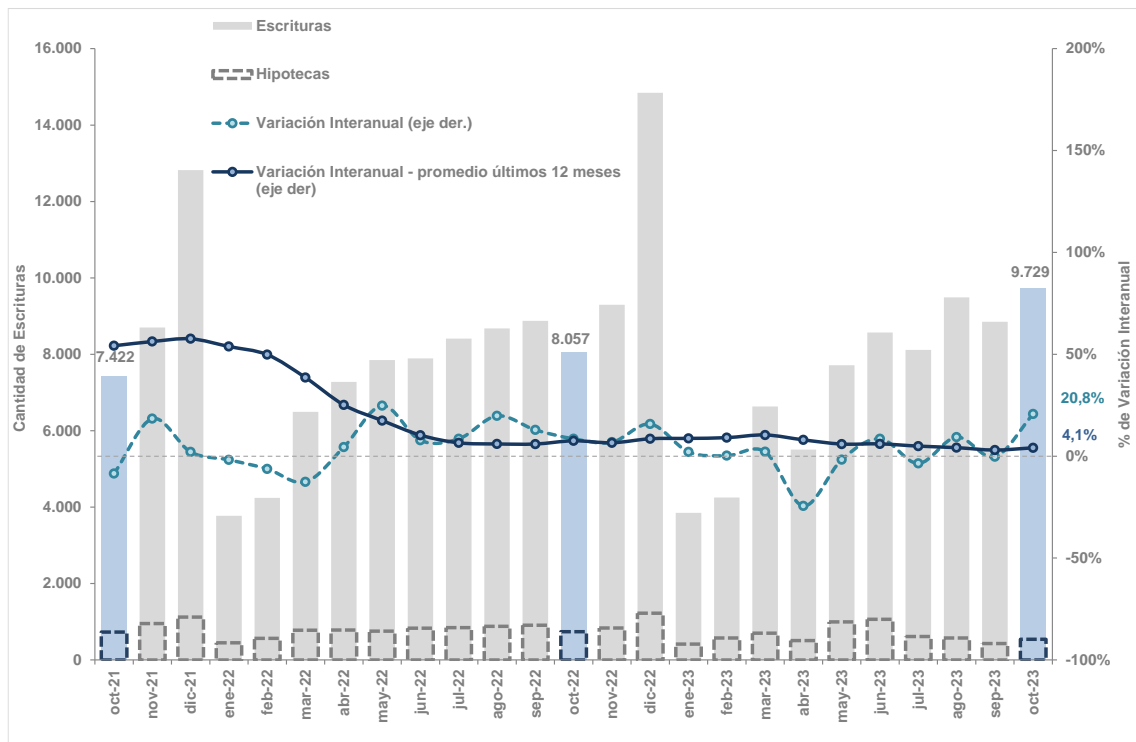
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Por su parte fueron **9.729 las escrituras celebradas durante Octubre en la Provincia de Buenos Aires**, marcando así un **incremento del 9,9% respecto a Septiembre último** y del **20,8% si la comparativa se realiza contra igual mes del 2022** (ver Gráfico XI).

Las operaciones realizadas con hipotecas bancarias fueron **543**, lo que significó un **crecimiento mensual** y una **caída en términos interanuales, del 26,9% y -26,7%, respectivamente**. La participación de estas en el total de actos escriturales fue del **5,6%** (esto es **1,2 puntos porcentuales por debajo de lo registrado en el mes anterior**).

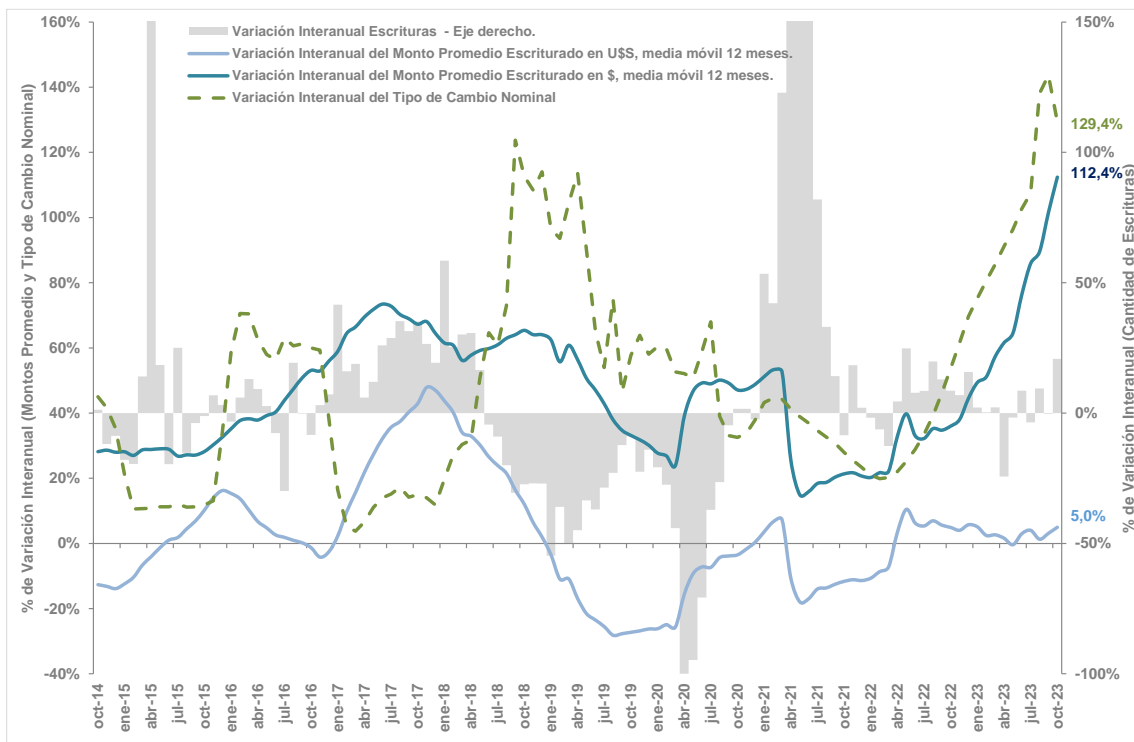
El promedio por Acto firmado en la Provincia de Buenos Aires fue de **\$18.470.755**, es decir, **USD 52.771 traducido al tipo de cambio promedio oficial**. Estos valores dan cuenta de un **incremento interanual del 229,9% y 19,1%, respectivamente**. Asimismo, **si se considera la cotización paralela, el monto promedio se convierte en USD 20.479**, lo que representó una **caída del 13,9%** en relación con lo registrado en Octubre del año precedente. 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 XII.

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



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

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

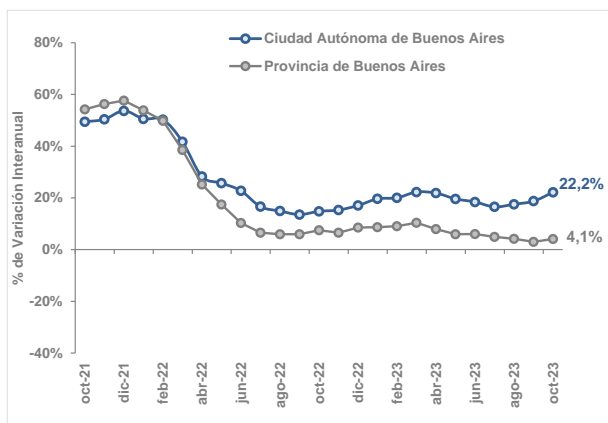


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Como se comentó en la introducción de la sección, **el panorama del segmento de compraventa de inmuebles resulta favorable en las dos principales plazas del país**, las que continúan registrando tasas de crecimiento interanuales positivas en lo que respecta al promedio de los últimos 12 meses. El Gráfico XIII muestra que ambas plazas tuvieron fluctuaciones similares en el periodo seleccionado, aunque con algunas diferencias de magnitud hasta Agosto del año corriente. Particularmente **la Ciudad Autónoma exhibió en el mes de Octubre una nueva aceleración en el ritmo de crecimiento ubicándose en 22,2%** (3,5 puntos porcentuales por encima de Septiembre último), mientras que **la Provincia de Buenos Aires, luego de tres meses consecutivos de desaceleración en la tasa de crecimiento, registró un leve incremento posicionándose 1,1 puntos porcentuales por encima del mes precedente** y marcando un 4,1% de crecimiento interanual promedio durante los últimos 12 meses.

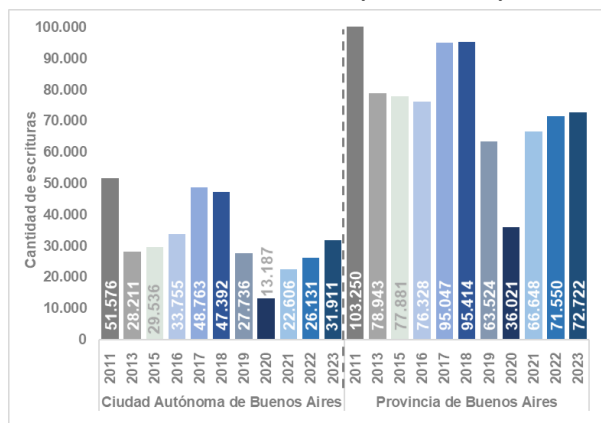
En cuanto al contraste con el acumulado hasta el mes de Octubre, se observa que la cantidad de operaciones registradas para la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma arrojó variaciones positivas del 14,5% y 15,1%, respectivamente. Cabe destacar que **por cuarta vez en el año el registro de la Ciudad se ubica por encima de lo verificado en igual período de 2019** (Ver Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Octubre 2021 – 2023



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

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Octubre 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

Finalmente, **el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los \$19.177 millones durante Octubre**, nivel que no solo representó el mejor registro del año, sino que también supuso un **notable ascenso del 838,1% respecto al mismo mes de 2022**, ubicándose 461,9 puntos porcentuales por encima del incremento verificado en Septiembre último.

Del total de crédito otorgado, **se estima que \$16.024 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años)**, lo que resultó en **el mejor incremento interanual en lo que va del 2023** tras la duplicación de la tasa registrada el mes precedente (1004%). Paralelamente, la proporción que representa del total se ubicó en 83,6%, lo que corresponde a 1 punto porcentual por encima de lo verificado en el mes de Septiembre último. Por otro lado, **al convertir los montos mencionados a moneda estadounidense al tipo de cambio oficial promedio de cada periodo, la tasa en términos interanuales se ubicó en 381,3%** (Ver Gráfico XX).

**Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Octubre 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					
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	90,8%	242,4%
Febrero	2.382	1.789	1.788	96,9%	164,9%
Marzo	3.693	2.596	2.702	185,6%	387,3%
Abril	3.742	2.706	2.732	187,1%	501,5%
Mayo	5.211	3.342	3.264	142,0%	365,3%
Junio	6.200	4.622	4.717	197,0%	430,8%
Julio	6.661	4.766	4.720	143,4%	450,2%
Agosto	7.565	6.057	6.117	164,2%	423,0%
Septiembre	9.638	7.963	8.205	376,2%	522,7%
Octubre	19.177	16.024	16.872	838,1%	1004,0%
Acumulado Ene - Oct '06	1.955	1.195	-	-	-
Acumulado Ene - Oct '07	3.880	3.043	-	98,5%	154,6%
Acumulado Ene - Oct '08	4.251	3.341	-	9,6%	9,8%
Acumulado Ene - Oct '09	1.317	801	-	-69,0%	-76,0%
Acumulado Ene - Oct '10	2.646	1.863	-	100,8%	132,5%
Acumulado Ene - Oct '11	4.992	3.890	-	88,7%	108,8%
Acumulado Ene - Oct '12	4.795	3.695	-	-4,0%	-5,0%
Acumulado Ene - Oct '13	3.537	2.347	-	-26,2%	-36,5%
Acumulado Ene - Oct '14	2.749	1.762	-	-22,3%	-24,9%
Acumulado Ene - Oct '15	3.938	2.350	-	43,2%	33,4%
Acumulado Ene - Oct '16	6.418	4.689	-	63,0%	99,5%
Acumulado Ene - Oct '17	44.713	41.984	-	596,6%	795,4%
Acumulado Ene - Oct '18	84.694	81.203	78.912	89,4%	93,4%
Acumulado Ene - Oct '19	21.485	19.691	21.449	-74,6%	-75,8%
Acumulado Ene - Oct '20	4.536	3.350	3.195	-78,9%	-83,0%
Acumulado Ene - Oct '21	12.167	6.310	5.220	168,2%	88,4%
Acumulado Ene - Oct '22	19.036	8.636	6.497	56,5%	36,9%
Acumulado Ene - Oct '23	66.793	52.037	53.371	250,9%	502,5%

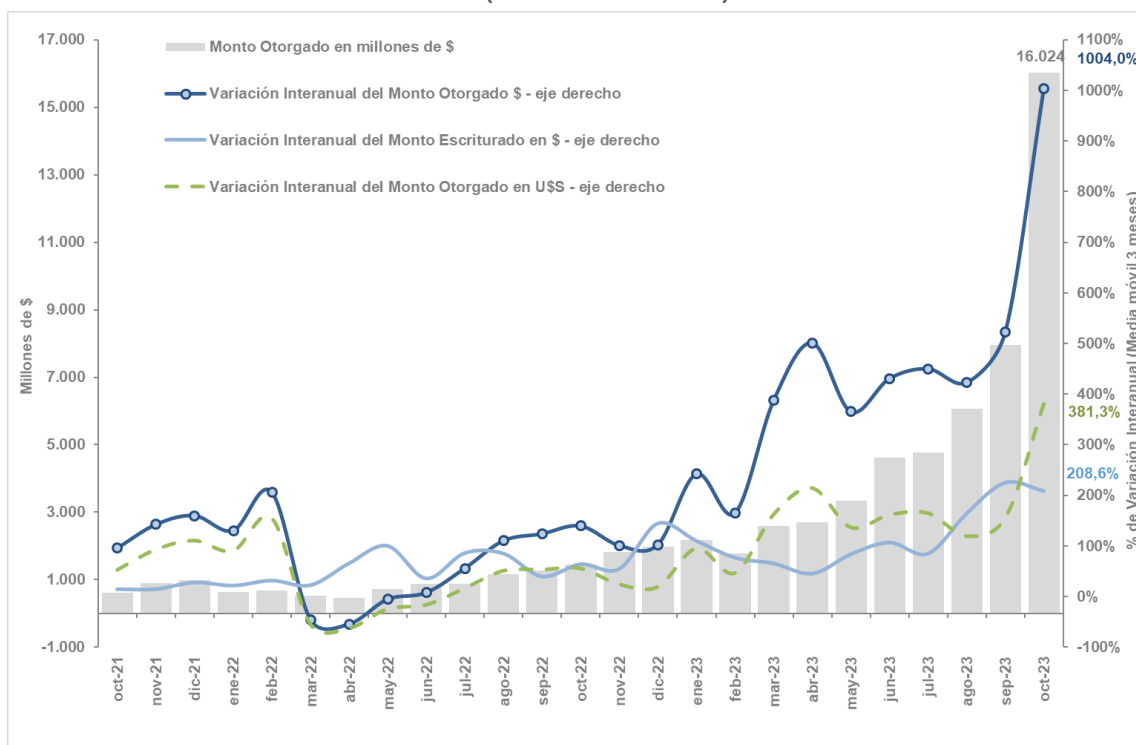
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Por su parte, **los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Noviembre del 2023 indican un total de \$19.064 millones, de los cuales \$16.812 millones corresponden a plazos mayores a 10 años**, atribuibles a financiamientos destinadas a la vivienda.

El aumento de las escrituras en las principales plazas del país y del crédito hipotecario pueden estar indicando un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario, al que no es ajeno una caída en los precios de las propiedades que ya lleva cuatro años (y que se ubica en torno al 40%, dependiendo del tipo y ubicación de las viviendas) y que diversos jugadores del sector interpretan que podría haber encontrado su piso (se insinúan pequeños rebotes en algunos segmentos). La baja en el valor de las propiedades morigerada en parte el efecto de la depreciación del peso (acentuado en el último período por las elecciones y por la fuerte devaluación implementada en el inicio del nuevo Gobierno Nacional) frente a inmuebles que cotizan normalmente en moneda extranjera. La combinación con la evolución de los salarios ha hecho que la relación entre el ingreso promedio y el valor del M2 se mantenga relativamente constante desde el año pasado (en valores poco por encima de 0,4), aunque es probable que la pérdida de poder adquisitivo de los salarios por la alta inflación en esta última parte del año deteriore esta relación.

Las mejoras relativas de la situación están lejos de solucionar el problema del acceso a la vivienda, al que se sumó en el último tiempo la crisis en el segmento de alquileres que medidas paliativas como las introducidas en la última modificación de la Ley respectiva no permitieron superar. La derogación de esta Ley dentro de las medidas incluidas en el DNU N° 70/2023 plantea un nuevo escenario cuyas consecuencias resulta prematuro evaluar al momento de la publicación de este Informe.

Gráfico XV – 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). Octubre 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:	Agrupación de los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino