Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 223

Correspondiente al periodo Marzo - Abril 2024

República Argentina | Mayo 2024

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

Resumen Ejecutivo 3

Marco General 3

Situación Laboral 4

Situación Inmobiliaria 5

Marco General 7

La Construcción 7

Empresas Constructoras 12

Costos 16

La construcción en el empleo 18

Situación Laboral en la Construcción a Marzo 2024 23

El empleo agregado en la Construcción 23

Empleo por tamaño de empresa 27

La situación del empleo sectorial por provincia 30

El salario en la Construcción 34

La evolución del salario real 38

Situación del Mercado Inmobiliario 42

Las Perspectivas de la Construcción en el País 42

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 45

La compraventa de inmuebles 48

Glosario de Términos utilizados. 56

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 223
Mayo 2024

Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC mostraron en Abril la mayor caída interanual en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción desde que se cuenta con datos (Mayo 2005). La comparación con Abril de 2023 arrojó una contracción del 20,1%.
- El retroceso fue generalizado a lo largo del país, pero las Grandes jurisdicciones experimentaron un descenso en la cantidad de empresas más marcado: éstas retrocedieron un 21%, mientras que las Restantes jurisdicciones, por su parte, se contrajeron un 18,4%.
- Ninguna jurisdicción escapó a la tendencia contractiva. La más afectada fue la provincia de San Luis, seguida por La Rioja, Chaco y Misiones. Entre las *Grandes jurisdicciones*, Córdoba mostró la mayor baja, aunque muy cerca de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires.
- Más de la mitad de las jurisdicciones (13) mostraron caídas superiores al 20% interanual. En términos absolutos, CABA y Provincia de Buenos Aires dieron cuenta de más del 50% de la disminución total en la cantidad de empleadores (2.356 empleadores, sobre un total de 4.465).
- Catamarca y San Juan fueron las dos únicas provincias con bajas de un dígito, siendo la primera, de hecho, la única con mayor cantidad de empleadores que en igual mes de 2020.
- En términos de *Forma Jurídica,* la tipología menos compleja (*Unipersonales*) fue la que menos retrocedió, con una merma del 15,2%.
- El análisis por Tipo de Actividad mostró que en ambas tipologías (Constructoras/Contratistas y Subcontratistas), la cantidad de empleadores en actividad cayó en proporciones similares.
- El consumo de *cemento* mostró en Abril un descenso interanual del 35,7%, manteniendo niveles de retroceso sólo vistos durante el período más álgido de la pandemia del COVID-19.
- Exceptuando el mes de Abril de 2020, éste fue el de menor nivel de consumo de cemento desde el año 2005.
- El consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Marzo), evidenció una marcada aceleración del ritmo de contracción de ambas tipologías. Mientras que el consumo *en Bolsa* disminuyó un 40% interanual (-19,9% en Febrero), el realizado *a Granel* lo hizo en más de un 46% (-27,8% en Febrero).
- Para encontrar un nivel de consumo *en Bolsa* menor al de este Marzo es necesario retrotraerse a años anteriores a aquellos sobre los que se dispone información desagregada. Por ejemplo, en Marzo de 2004, primer año disponible, se consumieron 378 mil toneladas, por encima de las 370 mil de este año.
- La caída del Índice Construya en Abril estuvo en línea con la observada con el consumo de cemento, superando levemente el 33% interanual.
- Su nivel actual en Abril fue, con excepción del año 2020, el más bajo para dicho mes desde el año 2005.
- Los datos (también con rezago, correspondientes al mes de Marzo) del Indicador Sintético de Actividad en la Construcción (ISAC-INDEC), evidenciaron que la baja se produjo, y de manera significativa, en todos los insumos relevantes del sector.
- Tomando los valores disponibles para el mes de Marzo, se advierte que todos los índices relevantes de actividad sectorial están, con excepción de ese año 2020, en su nivel más bajo de la última década.

- La notoria diferencia que se registra entre la caída que muestran los indicadores de actividad y el empleo registrado (-17% interanual para el promedio del primer trimestre del año), refleja también la caída del empleo no registrado, y asociado a esto se desprende la reducción en las reformas y ampliaciones domiciliarias y toda forma de autoconstrucción, limitada al máximo por la pérdida de poder adquisitivo de los salarios.
- La gran contracción de la obra pública, la caída de las reformas y ampliaciones domiciliarias y la afectación en el inicio de nuevos proyectos privados permiten explicar el momento actual del sector.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Abril un repunte en su ritmo de suba mensual. Luego del 3,9% de Marzo, este mes se incrementó un 4,7%.
- El empuje al alza estuvo dado por el rubro Mano de obra, que tras la última paritaria homologada en Mayo, ajustó retroactivamente un 13,9%.
- Por el contrario, el capítulo Materiales prosiguió su desaceleración y marcó una suba de tan sólo 1,8% mensual, transformándose en la menor tasa de variación desde Marzo de 2020.
- En una perspectiva de más largo alcance, la brecha entre el capítulo *Mano de obra* y el de *Materiales* sigue siendo muy amplia: mientras que hasta Julio del año pasado ambos mostraban un comportamiento similar de sus tasas de variación interanual, la correspondiente a los Materiales (307%) es hoy 92 pp más elevada que la de la Mano de obra (con un pico de 151 pp de diferencia en Diciembre pasado).
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses continúan expandiéndose. En Abril lo hicieron un 2,4% mensual, aunque cabe apuntar que para el capítulo Materiales se verificó una merma del 0,4%.
- Si se toma como referencia el nivel de Abril de 2018 -antes que se iniciara el proceso de saltos devaluatorios que, con períodos de interrupción, se ha extendido hasta estos días-, los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses presentan un alza del 18,7%.

Situación Laboral

- Durante el mes de Marzo el empleo en la construcción registró un total de 354.428 puestos de trabajo, marcando así una contracción del 2,1% en relación con la información definitiva correspondiente al mes de Febrero (que experimentó una corrección al alza en relación con los datos preliminares).
- Esta evolución escapa de la tendencia histórica para un mes de Marzo (normalmente de crecimiento del empleo), configurando la segunda peor caída mensual de la serie para dicho mes, superada únicamente en 2020 cuando se inició el confinamiento debido a la pandemia del COVID-19.
- La cantidad de puestos registrados en Marzo fue la tercera más baja de la serie histórica (solo detrás de 2020 y 2021) y quedo por debajo del promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2009-2019.
- En Marzo se completaron siete meses consecutivos de contracción del empleo sectorial, periodo en el que se redujo en 90.000 puestos de trabajo registrado (entre Septiembre y Diciembre de 2023 la caída fue de 50.000 puestos y entre Enero y Marzo de 2024 de 40.000 puestos).
- La tasa de variación interanual muestra su quinta caída consecutiva, con un nivel de ocupación situado un 20,6% por debajo del mismo mes de 2023.
- La contracción relativa de los planteles medios de las firmas constructoras resultó el principal factor que explicó en Marzo la caída del nivel general de ocupación.
- El indicador de empleo medio se ubicó en los 13,4 puestos registrados por empresa, marcando así un retroceso del 2,1% con respecto al mes anterior.
- Frente al crecimiento imperante un año atrás, el panorama actual es de contracción generalizada a lo largo de los diversos segmentos de empleadores, con caídas tanto en lo que hace al volumen de empleo como a la cantidad de empresas constructoras.

- Impulsada por la merma del 23,1% trimestral en la cantidad de firmas constructoras con plantel igual o superior a los 500 trabajadores, la participación de este segmento sobre el nivel de ocupación total fue de 12% durante los primeros tres meses del año.
- La dinámica contractiva de las grandes firmas constructoras se explica principalmente por lo ocurrido en el segmento de entre 500 y 1.000 empleados, que ha visto disminuir su participación de forma sistemática desde Septiembre de 2023.
- La dinámica contractiva fue generalizada a lo largo de todo el territorio nacional, donde 24 de las 25 jurisdicciones analizadas en el presente Informe tuvieron en Marzo una variación negativa respecto al mes previo.
- Tan sólo Neuquén logró escapar de la tendencia general del país, marcando un incremento del 4,5% mensual.
- Las 6 regiones en las que se subdivide el país exhibieron una caída en el volumen de ocupación en relación con Febrero del presente año. Cuyo resultó la región que presentó la contracción de mayor profundidad, marcando una caída del 5,3% mensual, seguida por el Noroeste Argentino (-2,9%) y el Centro (-2,8%).
- La Provincia de Buenos Aires explicó algo más de 2 de cada 5 puestos de trabajo destruidos durante el mes de Marzo. Le siguieron provincias de menor porte como San Juan (7,4%) y Santiago del Estero (6,8%).
- En la comparativa interanual Salta fue la única provincia que exhibió un incremento del empleo formal (1,9%). En contraste, Formosa sigue presentando la peor performance relativa con una disminución del 65,5%, seguida por la provincia de Chaco (-62%) y La Rioja (-56,6%).
- La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Marzo los $576.854,6.
- El segmento que integran aquellos trabajadores que perciben un salario superior a los $324.000 fue el único que exhibió una variación mensual e interanual positiva en términos de empleo (18,1% y 662,3% respectivamente).
- Las provincias de Salta y Neuquén exhibieron la mejor performance relativa en el mes bajo análisis, con incrementos del 295,5% y 294,1% en relación con igual mes del año anterior, respectivamente.
- Por quinto mes consecutivo se registra una caída de dos dígitos (-16,5%) en la media de las remuneraciones deflactadas por inflación en comparación con igual mes del año previo, y acumula para el primer trimestre del año una contracción promedio de 17,1%.
- A excepción de Salta y Neuquén, la totalidad de las provincias se ubicaron en terreno negativo si se observa la variación interanual del salario real, siendo Santa Cruz y San Luis los distritos de peor performance relativa, registrando una contracción del 46,1% y 31,4%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- El indicador de nuevos desarrollos inmobiliarios presentó durante el mes de Febrero una caída del 12,1% interanual, registrando una superficie total de 797.413 metros cuadrados para los 176 municipios relevados por el INDEC.
- La cantidad de permisos marcó una merma del 9,3% respecto al mismo periodo del 2023, completando una seguidilla de dieciocho meses consecutivos de contracción interanual.
- El acumulado para el primer bimestre de 2024 da cuenta de un escenario no sólo contractivo (con bajas del 5,9% interanual de la superficie permisada y del 10,3% interanual en la cantidad de permisos), sino que marca niveles mínimos para ambos indicadores en la serie iniciada en 2021.
- El indicador de superficie promedio de los emprendimientos alcanzó los 287 M2 durante el primer bimestre del año, marcando un incremento del 5% interanual y un nivel similar al observado en 2021.
- La superficie permisada a nivel regional (con datos al mes de Enero) inició el año con un panorama heterogéneo, marcado por tres regiones (Cuyo, Noreste y Noroeste) cuyas tasas de variación interanual fueron positivas, y tres regiones (Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro y Patagonia) con contracciones.

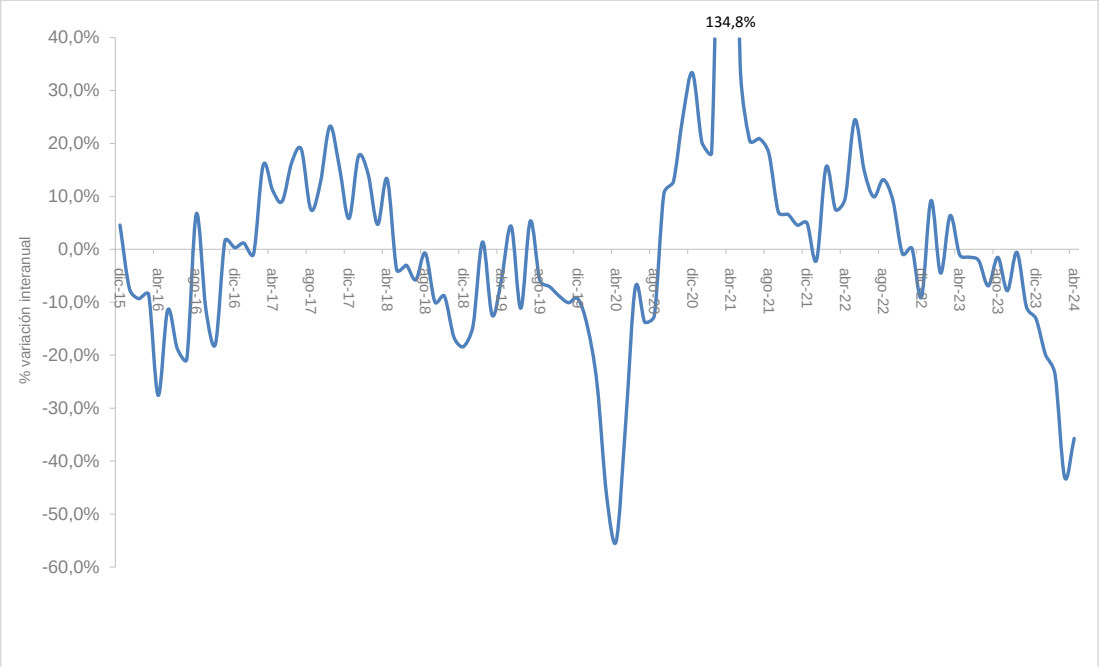
- La región del Cuyo fue la de mayor dinamismo, con un incremento interanual del 58,9% en donde se destacó la provincia de San Luis, cuyo ritmo de expansión se ubicó en los tres dígitos (140,4%).
- La región del Noroeste Argentino siguió con un aumento del 31,9% en la comparación interanual, destacando a Santiago del Estero como la provincia con mayor contribución tanto a nivel regional como nacional con un alza del 162,2 %.
- La superficie autorizada para construir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Marzo de 2024 fue de 127.606 M2, lo que representa una caída de 15,2% mensual y del 68,9% interanual.
- La significativa disminución en la superficie autorizada respecto al mismo período del año anterior se debe principalmente a la ausencia de nuevos permisos para Ampliaciones en la Ciudad.
- La Comuna 13 lideró durante el mes de Marzo con una superficie total permisada de 32.875 M2, de los cuales 14.125 M2 corresponden al barrio de Belgrano; seguida por la Comuna 11 con 18.759 M2 en los que Villa Devoto fue el distrito que reportó mayor participación (9.671 M2).
- Tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires el número de Escrituras celebradas y de transacciones financiadas con crédito hipotecario denotan una dinámica positiva, que contrasta con el resto de los indicadores de la actividad sectorial.
- En la Provincia de Buenos Aires fueron 7.251 las escrituras celebradas en Marzo del corriente año, lo que representa un incremento del 57,9% en relación con el mes precedente y una expansión interanual del 9,3%.
- Las operaciones realizadas con hipotecas alcanzaron un total de 315, esto es 4,3% del total de actos escriturales, marcando así una merma de 6,3 puntos porcentuales en comparación con la verificada en Marzo de 2023.
- El promedio por Acto celebrado en la Provincia de Buenos Aires fue de $ 37.365.703, lo que implica un monto de USD 43.942 (utilizando el tipo de cambio promedio oficial). Si consideramos la cotización paralela, el monto desciende a USD 37.862 y se ubica un 37,9% por encima de lo registrado en igual mes del año anterior.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.399 escrituras durante el mes bajo análisis, marcando su máximo nivel para un mes de Marzo desde el año 2018. La comparativa interanual, por su parte, acusó un ritmo de incremento del 18,3%.
- La cantidad de actos celebrados mediante hipotecas en el mes de Marzo fueron 106, lo que representa un 3,1% sobre el total de escrituras.
- El monto promedio por Acto Escritural correspondiente a las operaciones registradas en Marzo fue de $88.424.146. Convertido al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 103.987, y al considerar el tipo de cambio paralelo el valor medio por escritura fue de USD 89.599,1, cifra que representó un incremento del 44,7% respecto al año previo.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a los individuos a nivel nacional alcanzó los $1.984 millones durante Marzo de 2024, nivel que representa una contracción del 46,3% en comparación con el mismo mes del año anterior.
- En lo que respecta al total de crédito otorgado, se estimó que $871 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), lo que representa un 43,9**%** del total.
- Al convertir los montos mencionados al tipo de cambio oficial promedio de cada período, la tasa en términos interanuales se ubicó en terreno negativo por quinto mes consecutivo (-92%).
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Abril de 2024 indican un total de $3.859 millones, de los cuales $1.563 corresponden a la adquisición de la vivienda, denotando una notable expansión respecto a lo registrado en Marzo.

Marco General

La Construcción

El consumo de *cemento* registró en Abril un descenso del 35,7% interanual, mostrando una suave disminución del ritmo de contracción (-43% en Marzo), pero **manteniendo niveles de retroceso sólo vistos durante el período más álgido de la pandemia del COVID-19.** De todos modos, cabe también recordar que **para Abril de 2016 se había verificado un baja del 27,6%.**

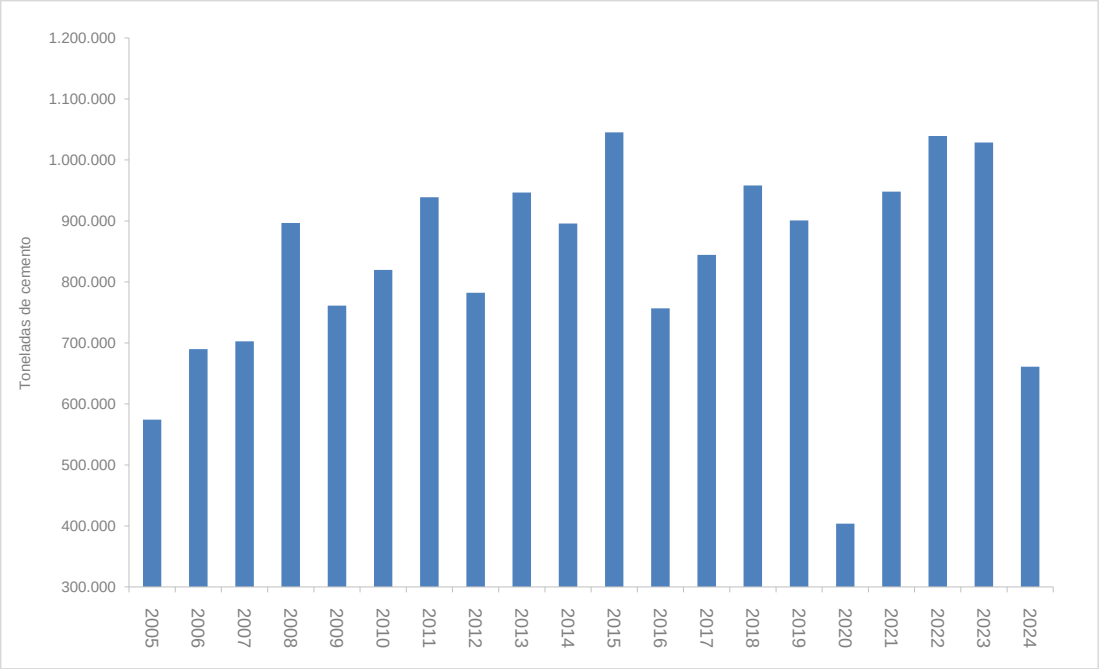
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Abril 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La magnitud de la caída queda también reflejada al evaluar el nivel de consumo de cemento que tuvo lugar en el mes. Exceptuando aquel mes de Abril de 2020, **éste fue el de menor nivel de consumo de cemento desde el año 2005**. Comparado, por ejemplo, con aquel Abril de 2016, el consumo de este mes fue un 12,6% más bajo.

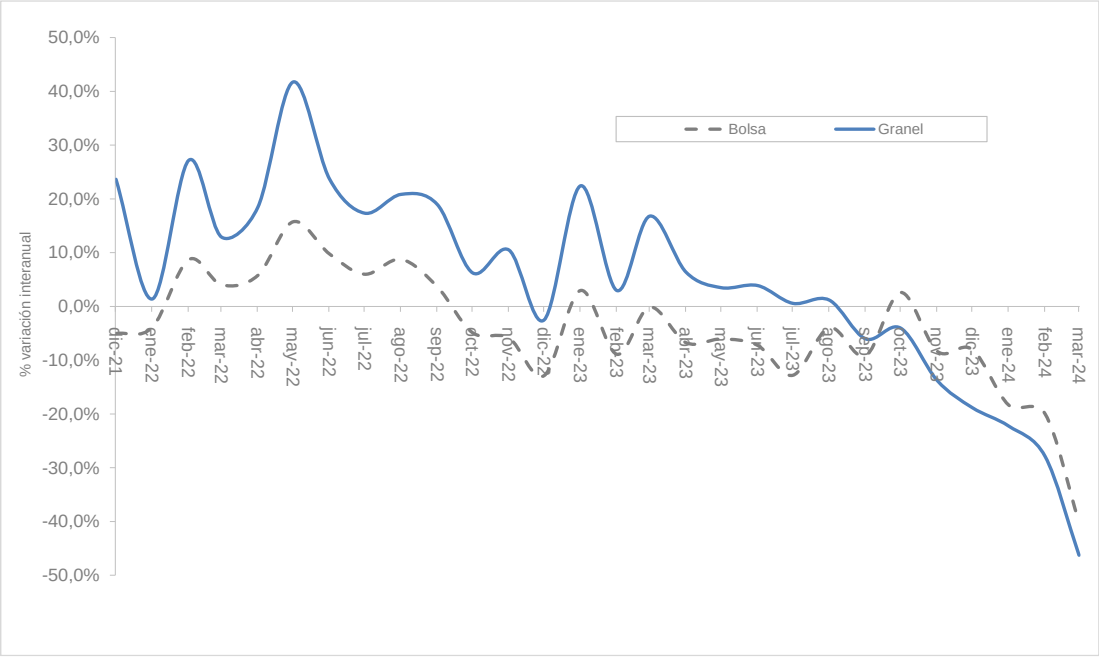
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Abril 2005 / 2024 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, los datos de consumo de cemento según tipo de envase (correspondientes al mes de Marzo), mostraron una marcada aceleración del ritmo de contracción de ambas tipologías, acortándose además la brecha entre ambas. Así, **mientras que el consumo *en Bolsa* descendió un 40% interanual (19,9% en Febrero), el realizado *a granel* lo hizo en más de un 46% (-27,8% en Febrero)**.

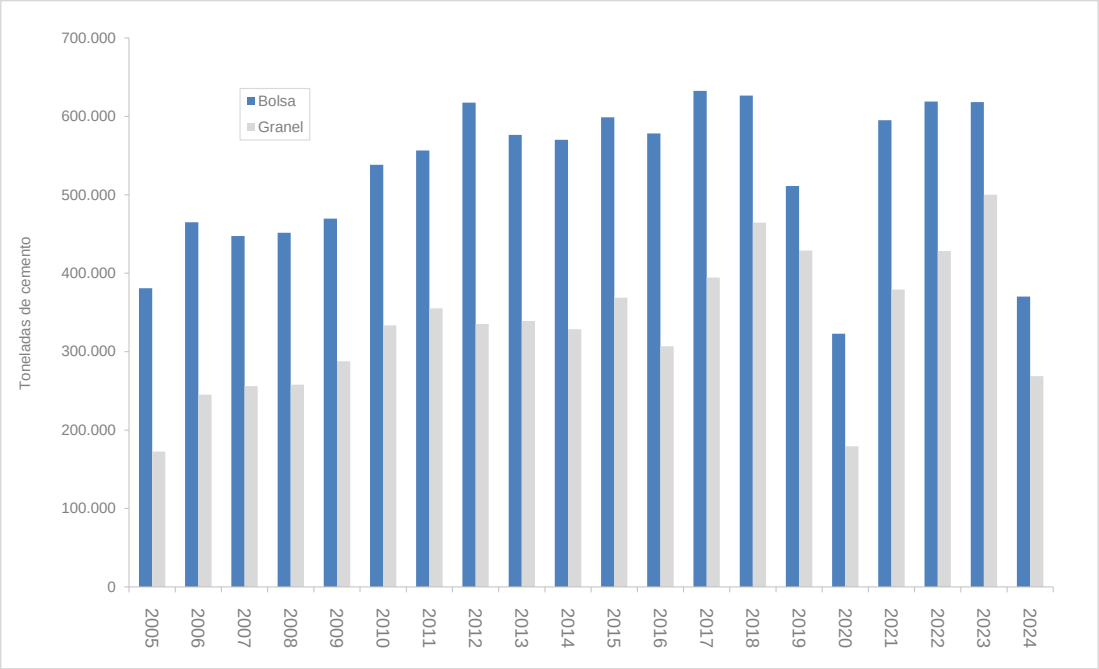
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Febrero 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, el análisis del consumo según envase muestras diferencias importantes. Así, mientras que **para encontrar un nivel de consumo *a granel* menor al de este Marzo es necesario retrotraerse al año 2008** (dejando a un lado Marzo de 2020), **y para hacerlo con el consumo *en bolsa* hace falta retrotraerse a años anteriores a aquellos sobre los que se dispone información desagregada (en Marzo de 2004, primer año disponible, se consumieron 378 mil toneladas, por encima de las 370 mil de este año)**.

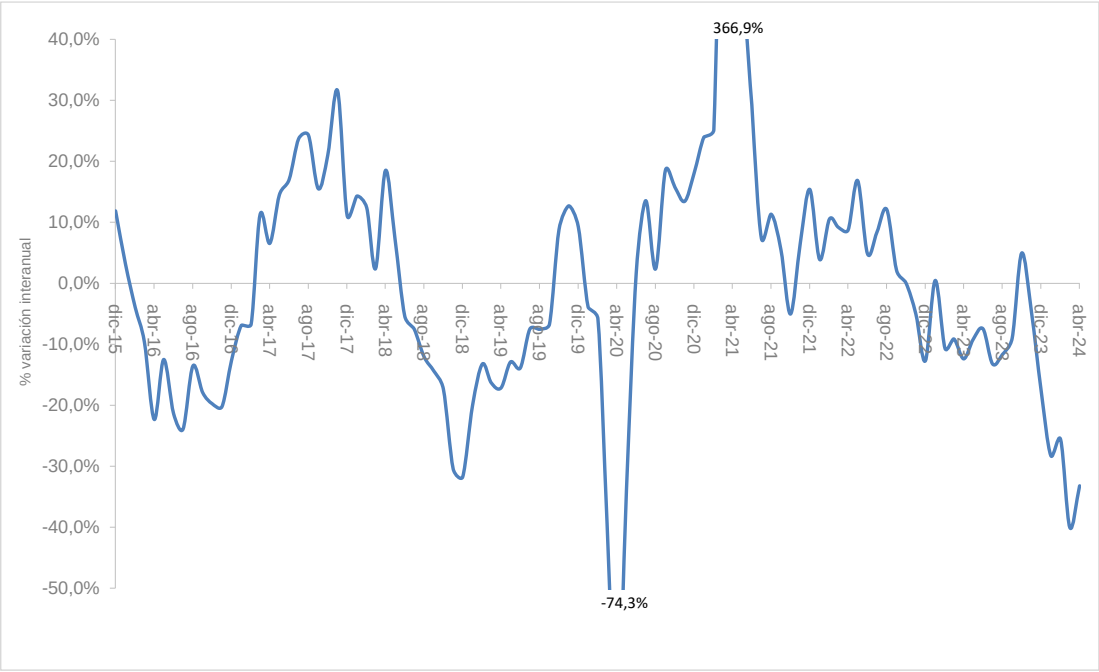
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual. Marzo 2005 – 2024 (en cantidad de toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Volviendo a los registros de Abril, **la caída del Índice Construya estuvo en línea con la observada con el consumo de cemento, y se ubicó levemente por encima del 33% interanual.** Al igual que para el consumo de cemento, su significativa tasa de descenso representó una leve desaceleración respecto a los guarismos de marzo (-40%).

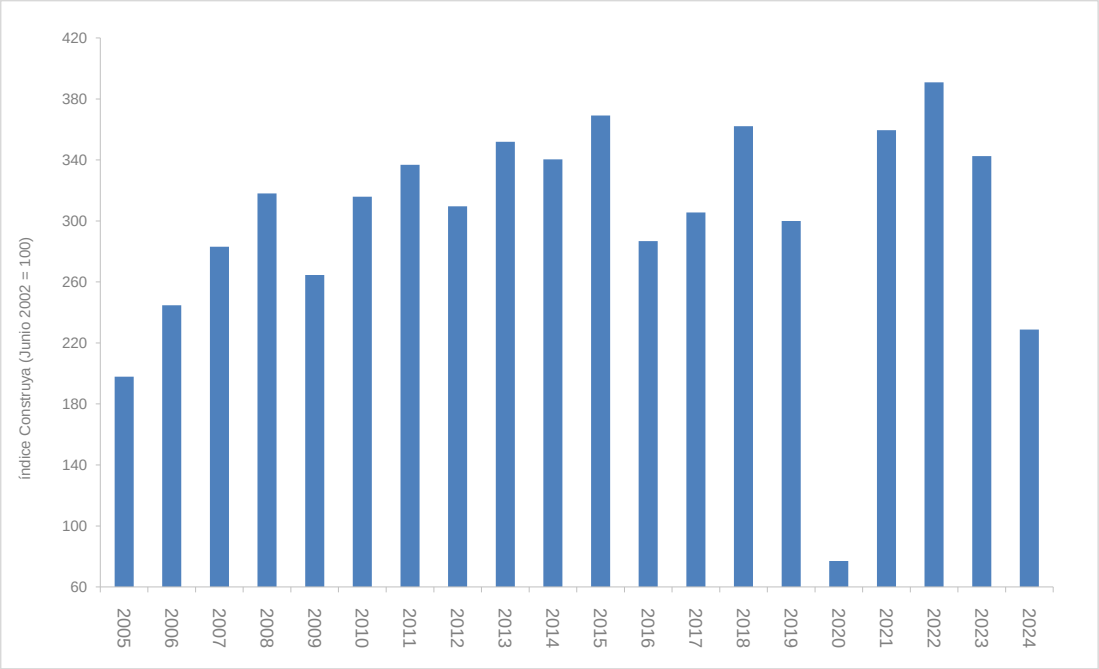
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2015 - Abril 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Respecto a su nivel actual, tal como ocurrió con el consumo de cemento, **el Índice de Abril fue, con excepción del año 2020, el más bajo para dicho mes desde el año 2005**. Por caso, si se compara con Abril de 2016 (cuando había experimentado una merma del 22,3%), el nivel actual del Índice Construya resultó un 20% menor.

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Abril 2005 / 2024 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, los datos (también con rezago, correspondientes al mes de Marzo) del **Indicador Sintético de Actividad en la Construcción (ISAC-INDEC), evidenciaron que la baja se produjo, y de manera significativa, en todos los insumos relevantes del sector. La caída interanual más suave correspondió a *Pinturas para la construcción*, que retrocedió un 24% interanual. En cambio y como era de esperarse, el *Asfalto* fue el que más se contrajo, con una merma cercana al 70%.**

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Marzo 2021 / 2023 y Diciembre 2023 - Marzo 2024 (en %)

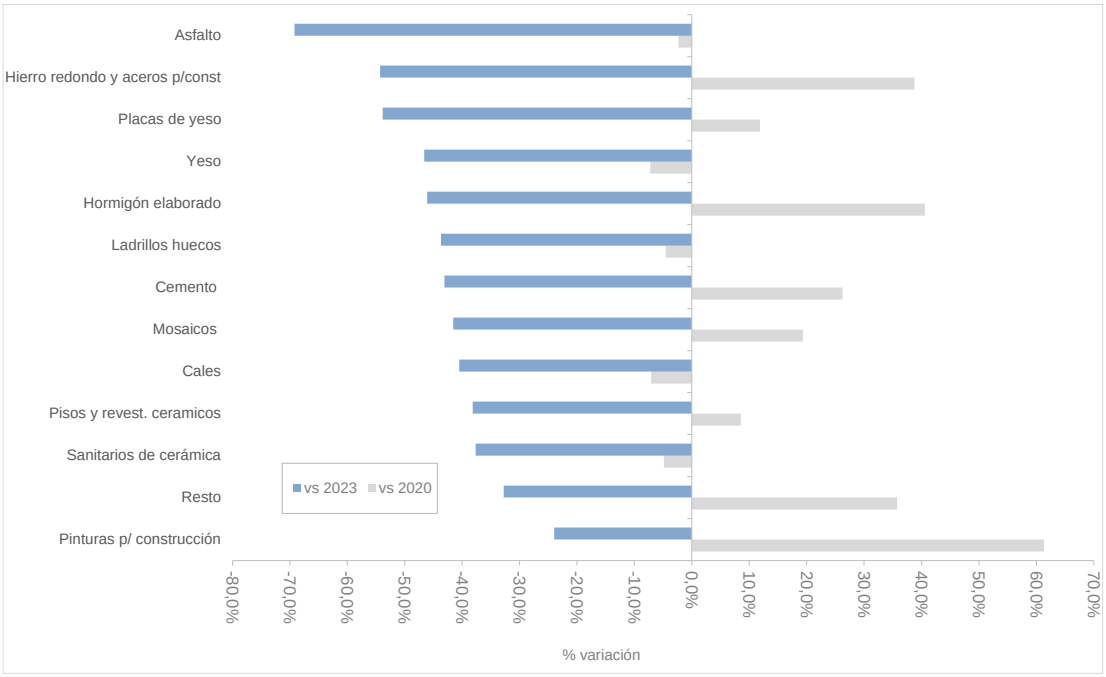
Insumo	mar-21	mar-22	mar-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24
Artículos sanitarios de cerámica	91,2%	7,6%	-25,8%	-4,8%	-4,7%	-18,6%	-37,7%
Asfalto	139,5%	27,0%	4,3%	-51,0%	-61,9%	-64,9%	-69,2%
Cales	47,5%	10,1%	-3,8%	-0,8%	-12,6%	-19,7%	-40,5%
Cemento portland	94,0%	7,5%	6,4%	-13,1%	-19,9%	-23,7%	-43,1%
Hierro redondo y aceros para la construcción	204,9%	-0,1%	-0,3%	-12,2%	-38,6%	-45,9%	-54,3%
Hormigón elaborado	106,7%	4,3%	20,9%	-23,5%	-28,6%	-34,8%	-46,1%
Ladrillos huecos	115,7%	-9,9%	-12,8%	0,0%	-18,1%	-20,2%	-43,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	77,0%	-5,1%	21,6%	-24,2%	-18,5%	-24,8%	-41,6%
Pinturas para construcción	117,2%	-4,6%	2,4%	-2,0%	-10,4%	2,0%	-24,0%
Pisos y revestimientos ceramicos	110,1%	-1,4%	-15,3%	6,8%	-10,7%	-23,7%	-38,2%
Placas de yeso	112,8%	10,9%	2,7%	-0,3%	-7,3%	-25,5%	-53,8%
Yeso	67,8%	6,8%	-3,1%	-17,3%	-40,6%	-26,0%	-46,6%
Resto*	7,8%	58,0%	18,5%	-26,2%	-9,1%	-16,3%	-32,8%

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

Para dar otra idea de la magnitud de la caída, se puede comparar con los registros de Marzo de 2020, mes en que confluyeron el inicio del período más estricto en materia de restricciones a la movilidad como consecuencia de la pandemia del COVID-19, con los primeros meses de este nuevo gobierno, en el contexto de una economía que había experimentado, en Agosto de 2019, un salto devaluatorio cercano al 50%, además de stress en otras variables financieras, como el riesgo país. Así, mientras que materiales como

Pinturas para la construcción (61,3%) o *Hierro redondo y aceros para la construcción* (38,7%) se encuentran sensiblemente por encima de aquel entonces, insumos como *Ladrillos huecos* y *Asfalto* muestran descensos de entre el 2,3% y el 4,5 %, baja que incluso es superada por la de insumos como el *Yeso*.

Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Marzo 2024 respecto a igual período de 2020 y 2023 (en %)

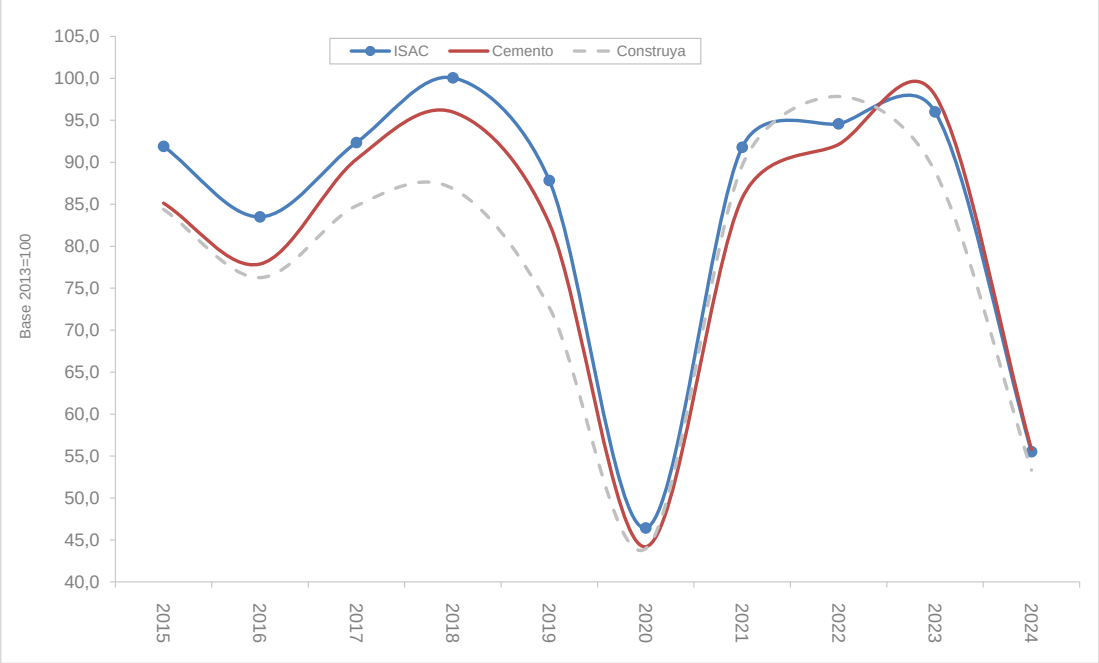


Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Finalmente, tomando las cifras disponibles para el mes de Marzo, se advierte que **todos los índices relevantes de actividad sectorial están, con excepción de ese año 2020, en su nivel más bajo de la última década**. En ese marco, cabe destacar que el que está más cerca de ese primer mes de restricciones (que llevaron prácticamente a 0 el nivel de actividad durante casi 10 días) es el ISAC, denotando la incidencia del derrumbe de los insumos más ligados a la obra pública, como el *Asfalto*.

La notoria diferencia que se aprecia entre la caída que muestran los indicadores de actividad y el empleo registrado (-17% interanual para el promedio del primer trimestre del año; ver la sección Situación Laboral en la Construcción), refleja por un lado la caída del empleo no registrado (dato de no fácil visibilización, pero que es el primero afectado en los períodos de fuerte recesión económica), y asociado a esto existe una reducción marcada de las reformas y ampliaciones domiciliarias y toda forma de autoconstrucción, todo producto de la pérdida de poder adquisitivo de los salarios. El peso de esta modalidad no es menor. En los cálculos desarrollados por el Lic. Ariel Coremberg sobre la inversión en construcción en 2008 en los que se actualizó a esa fecha la última matriz insumo-producto, dicha participación representaba un 16% del total de construcción. Esto explicó en buena medida la expansión de la actividad en el segundo semestre de 2020 (cuando a la inversa de ahora la actividad crecía más que el empleo registrado) y hoy se suma a la gran contracción de la obra pública y a la afectación en el inicio de nuevos proyectos privados para explicar el momento actual.

Gráfico VIII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de Cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Marzo 2015 / 2024 (Índice Base 2013 = 100)

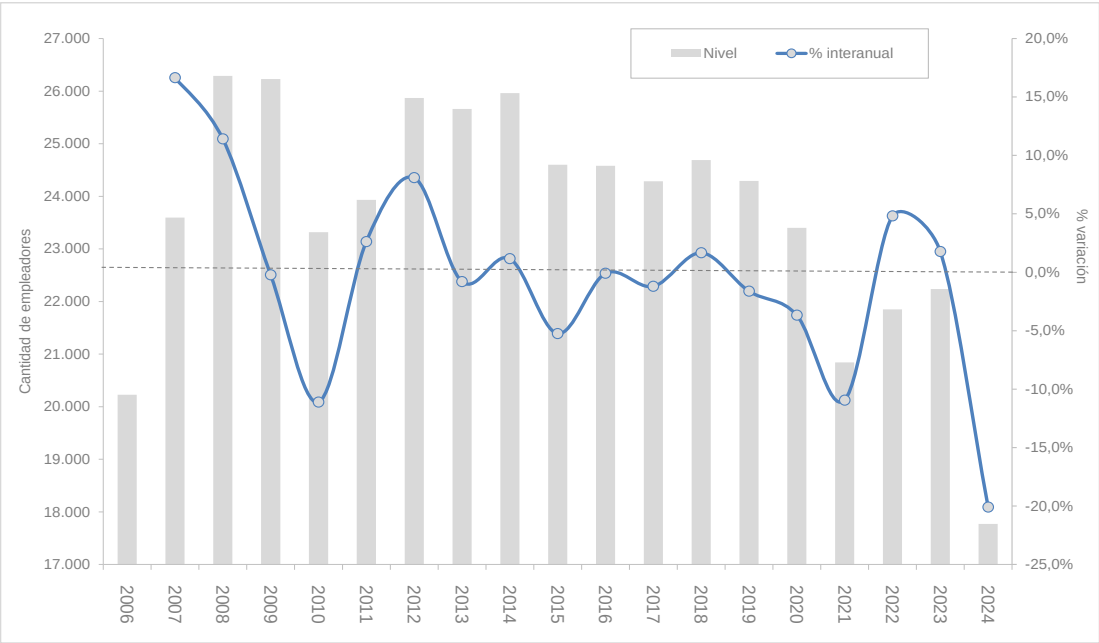


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC mostraron en Abril la mayor caída interanual en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción desde que arrancó la serie histórica (Mayo de 2005). En efecto, habiéndose vencido la fecha para la renovación anual de credenciales para todas las tipologías de empleadores -la fecha de caducidad se adelantó este año al 29 de Febrero, pero en 2023 para las *Unipersonales* del interior del país el vencimiento fue el 30 de Abril- **la comparación con Abril de 2023 arrojó una contracción del 20,1%.**

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2006 / 2024 (en cantidad y en %)

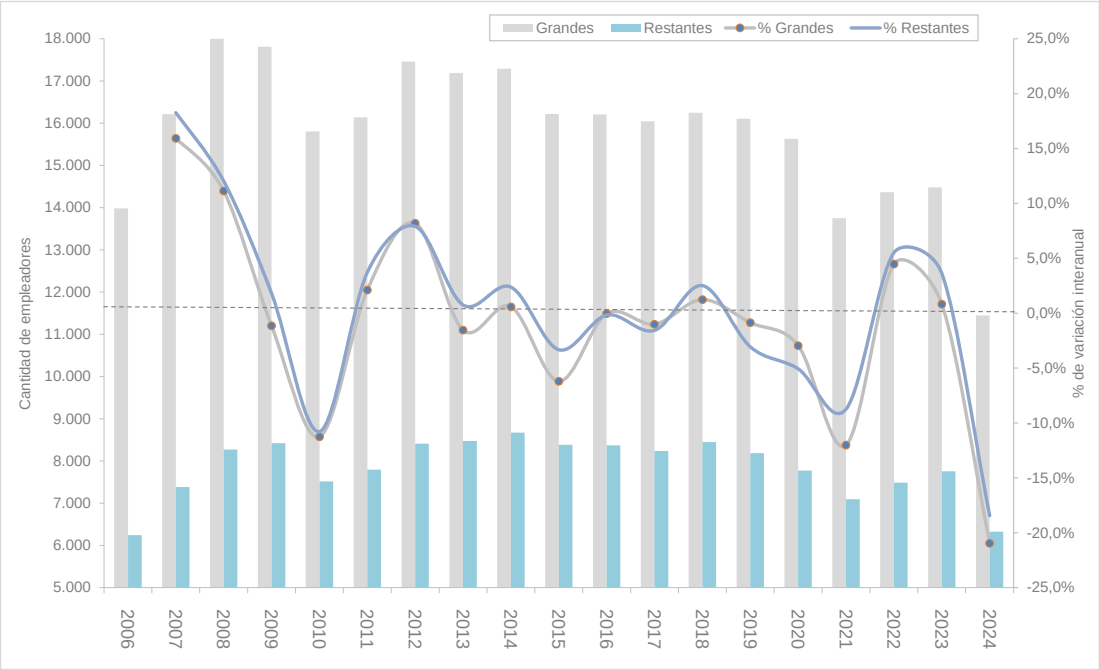


Fuente: IERIC

Esta cifra equivale a poco menos del doble de las mayores caídas previa, correspondientes al año 2010 (cuando se captó el proceso de contracción fuertemente asociado a la crisis de las sub-prime) y 2021 (influenciada por el efecto de la pandemia del COVID-19).

El retroceso fue generalizado a lo largo del país, pero al igual que en 2021 (y a diferencia de 2020), **las *Grandes jurisdicciones* experimentaron un descenso más marcado: éstas disminuyeron un 21% interanual la cantidad de empresas constructoras, mientras que las *Restantes jurisdicciones*, por su parte, lo hicieron un 18,4%**.

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2006 / 2024 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

Ninguna jurisdicción escapó a la tendencia contractiva. **La que más retrocedió fue la provincia de San Luis, seguida por La Rioja, Chaco y Misiones. Entre las *Grandes jurisdicciones*, Córdoba mostró la mayor baja, aunque muy cerca de la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires. Más de la mitad de las jurisdicciones (13) mostraron caídas superiores al 20%. En términos absolutos, estas dos últimas jurisdicciones dieron cuenta de más del 50% de la disminución en la cantidad de empleadores en el último año** (2.356 sobre un total de 4.465).

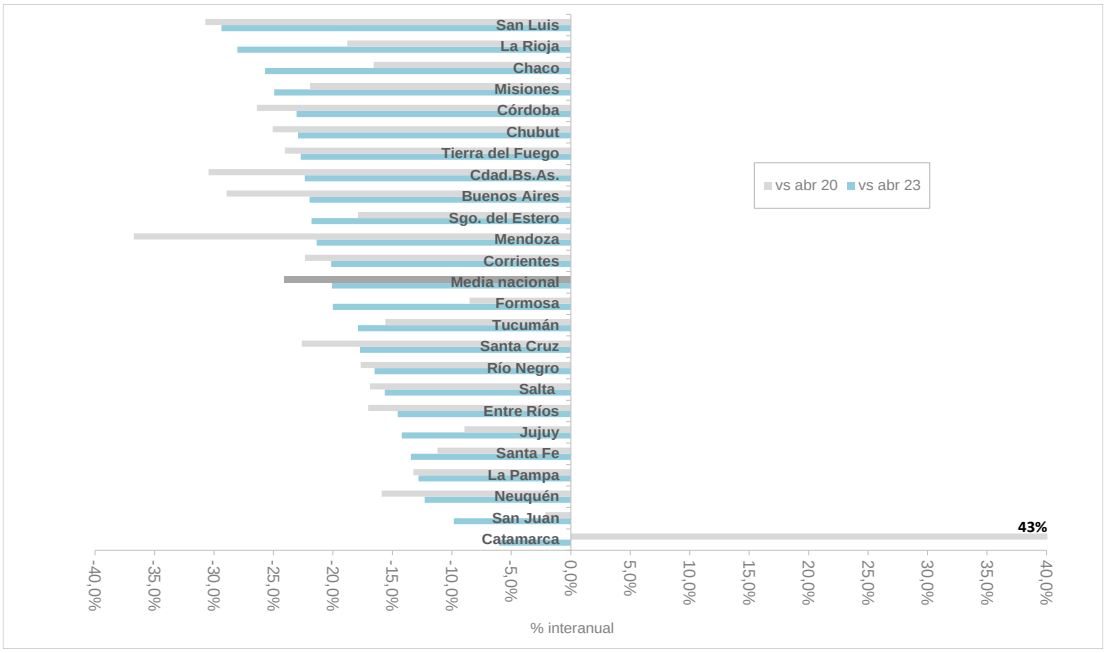
Del otro lado, **Catamarca y San Juan fueron las dos únicas provincias con bajas de un dígito**. Luego de este retroceso tan marcado, **Catamarca quedó, de hecho, como la única jurisdicción con mayor cantidad de empleadores que en igual mes de 2020**, último registro previo a la pandemia del COVID-19 (cuyos efectos, como advertimos, fue recién capturado en 2021).

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2023 y 2024 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	abr-24	abr-23	abr-24	abr-23	abr-24	abr-23		abr-24	abr-23
Grandes Jurisd.	**10.273**	**12.983**	**1.175**	**1.500**	**11.448**	**14.483**	**-21,0%**	**64,4%**	**65,1%**
Buenos Aires	4.276	5.489	582	737	4.858	6.226	-22,0%	27,3%	28,0%
Cdad. de Bs.As.	3.119	4.005	309	411	3.428	4.416	-22,4%	19,3%	19,9%
Córdoba	1.165	1.514	137	178	1.302	1.692	-23,0%	7,3%	7,6%
Santa Fe	1.713	1.975	147	174	1.860	2.149	-13,4%	10,5%	9,7%
Resto del país	**5.857**	**7.215**	**468**	**540**	**6.325**	**7.755**	**-18,4%**	**35,6%**	**34,9%**
Catamarca	230	246	3	2	233	248	-6,0%	1,3%	1,1%
Chaco	294	404	18	16	312	420	-25,7%	1,8%	1,9%
Chubut	297	395	29	28	326	423	-22,9%	1,8%	1,9%
Corrientes	331	413	6	9	337	422	-20,1%	1,9%	1,9%
Entre Ríos	438	512	20	24	458	536	-14,6%	2,6%	2,4%
Formosa	168	212	4	3	172	215	-20,0%	1,0%	1,0%
Jujuy	153	179	10	11	163	190	-14,2%	0,9%	0,9%
La Pampa	167	195	10	8	177	203	-12,8%	1,0%	0,9%
La Rioja	91	126	4	6	95	132	-28,0%	0,5%	0,6%
Mendoza	537	682	74	95	611	777	-21,4%	3,4%	3,5%
Misiones	352	463	12	22	364	485	-24,9%	2,0%	2,2%
Neuquén	485	555	86	96	571	651	-12,3%	3,2%	2,9%
Río Negro	370	442	45	55	415	497	-16,5%	2,3%	2,2%
Salta	381	452	18	21	399	473	-15,6%	2,2%	2,1%
San Juan	377	421	36	37	413	458	-9,8%	2,3%	2,1%
San Luis	163	234	15	18	178	252	-29,4%	1,0%	1,1%
Santa Cruz	106	132	24	26	130	158	-17,7%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	302	388	10	11	312	399	-21,8%	1,8%	1,8%
Tierra del Fuego	169	219	8	10	177	229	-22,7%	1,0%	1,0%
Tucumán	446	545	36	42	482	587	-17,9%	2,7%	2,6%
Total País	**16.130**	**20.198**	**1.643**	**2.040**	**17.773**	**22.238**	**-20,1%**	**100,0%**	**100,0%**

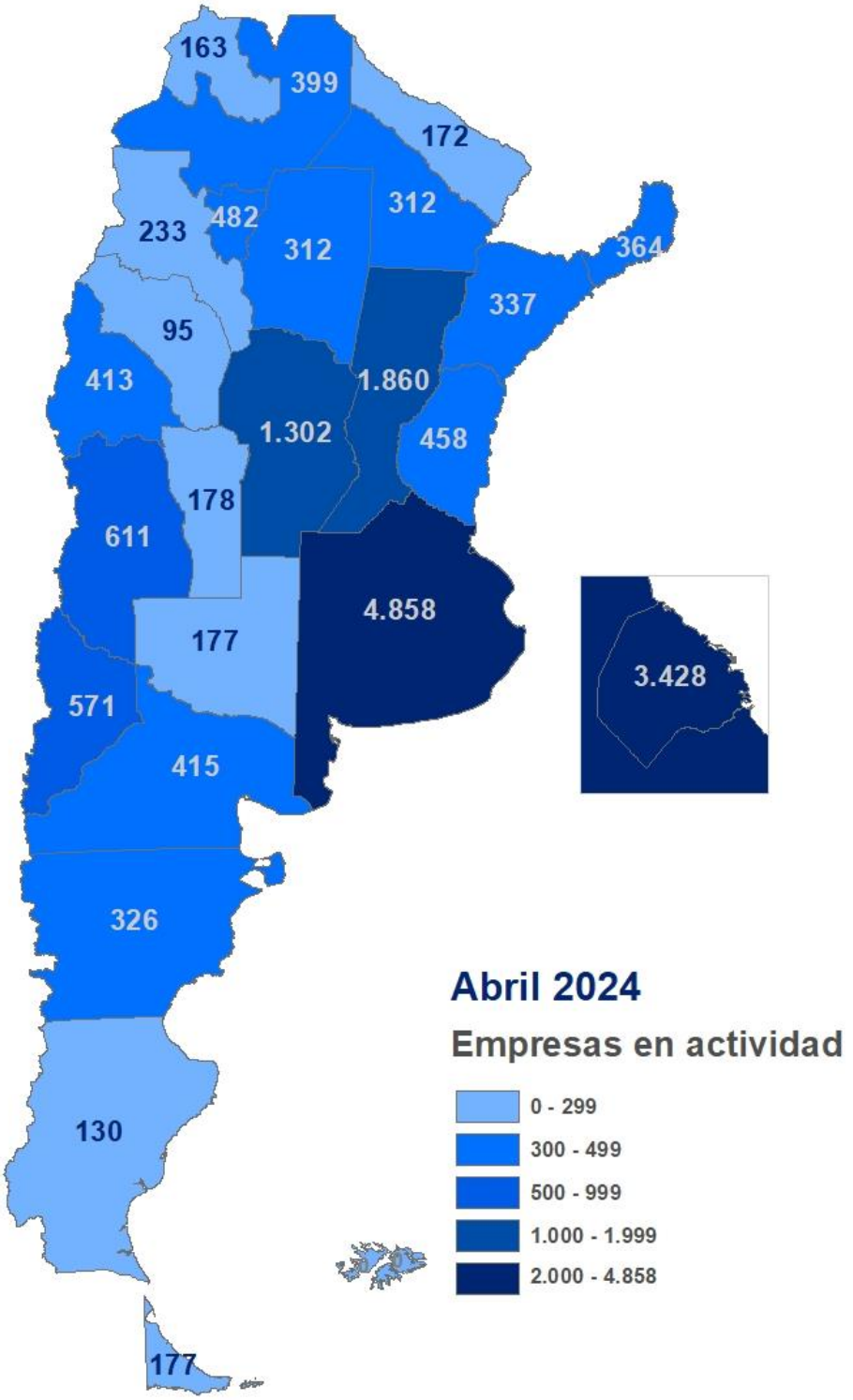
Fuente: IERIC

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Abril 2024 respecto a igual mes de 2020 y 2023 (en %)



Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Abril de 2024



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, se advierte heterogeneidad en cuanto a la magnitud de la caída. *Sociedad de Personas*, una tipología que ahora pasó a representar apenas el 0,7% de las empresas en actividad, se contrajo más del 55%. Mientras que ***Unipersonales*, siendo la tipología menos compleja, fue la que menos descendió, con una merma del 15,2% interanual**. Entre ambas se ubicaron las formas jurídicamente más complejas, con las *Sociedades Anónimas* como la que menos disminuyó (-18,5%), y *Otras* (que incluye las UTEs) la que más se contrajo (-25,5%).

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2023 y 2024 (en cantidad y en %)

	abr-24	abr-23	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Abril 2024	Abril 2023
Unipersonales	6.791	8.009	-15,2%	38,2%	36,0%
Sociedades Personas (2)	132	296	-55,4%	0,7%	1,3%
S.A.	3.840	4.710	-18,5%	21,6%	21,2%
S.R.L	5.486	7.178	-23,6%	30,9%	32,3%
Otras (3)	1.524	2.045	-25,5%	8,6%	9,2%
Total	**17.773**	**22.238**	**-20,1%**	**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

Finalmente, el análisis por Tipo de Actividad mostró un escenario diferente, por cuanto **en ambas tipologías la cantidad de empleadores en actividad cayó en proporciones similares**.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Abril 2023 y 2024 (en cantidad y en %)

	abr-24	abr-23	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Abril 2024	Abril 2023
Constructoras/Contratistas	16.130	20.198	-20,1%	90,8%	90,8%
Subcontratistas	1.643	2.040	-19,5%	9,2%	9,2%
Total	**17.773**	**22.238**	**-20,1%**	**100,0%**	**100,0%**

Fuente: IERIC

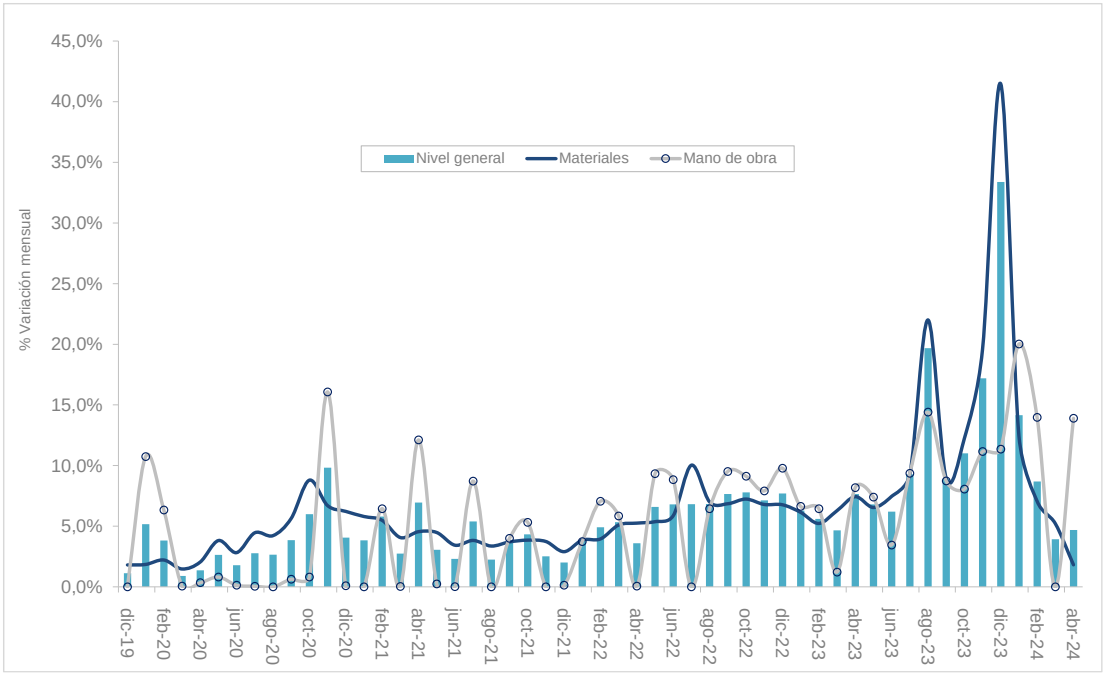
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[1] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Abril un repunte en su ritmo de suba mensual. Luego del 3,9% de Marzo, este mes se incrementó un 4,7%.

El empuje al alza estuvo dado por el rubro *Mano de obra*, que tras la última paritaria homologada en Mayo, ajustó retroactivamente un 13,9% para Abril. Por el contrario, **el capítulo *Materiales* prosiguió su desaceleración** y marcó una suba de tan sólo un 1,8%, transformándose en **la menor tasa de variación mensual desde Marzo de 2020**.

[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.

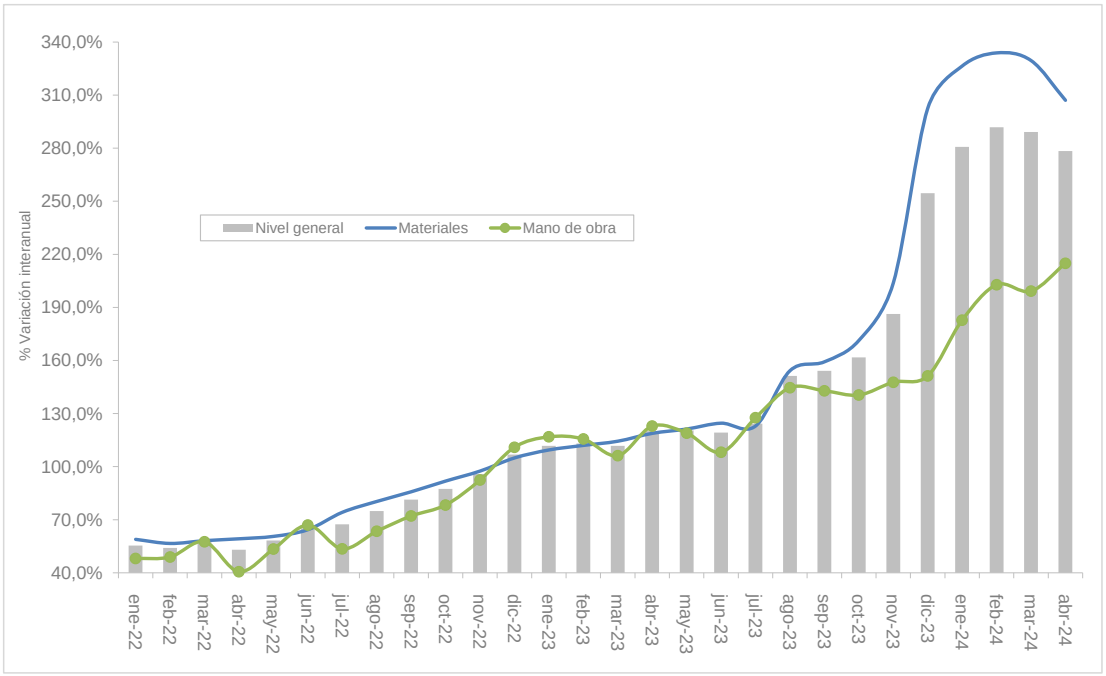
Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2019 – Abril 2024 (en %)



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

La consecuencia fue que, **por segundo mes consecutivo, y ahora de manera más marcada, la tasa de variación interanual del capítulo *Materiales* fue más baja que la del mes anterior**. Además, la brecha entre las tasas de variación acumulada por ambos rubros desde Noviembre pasado -previo al cambio de autoridades gubernamentales- se contrajo sensiblemente, y ahora es de 9 pp (en Diciembre era de 30 pp). No obstante, en una perspectiva de más largo alcance, dicha brecha sigue siendo muy amplia: **mientras que hasta Julio del año pasado ambos mostraban un comportamiento similar de sus tasas de variación interanual, la correspondiente a los *Materiales* (307%) es hoy 92 pp más elevada que la del capítulo *Mano de obra* (pico de 151pp de diferencia en Diciembre pasado).**

Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Abril 2024 (en %)



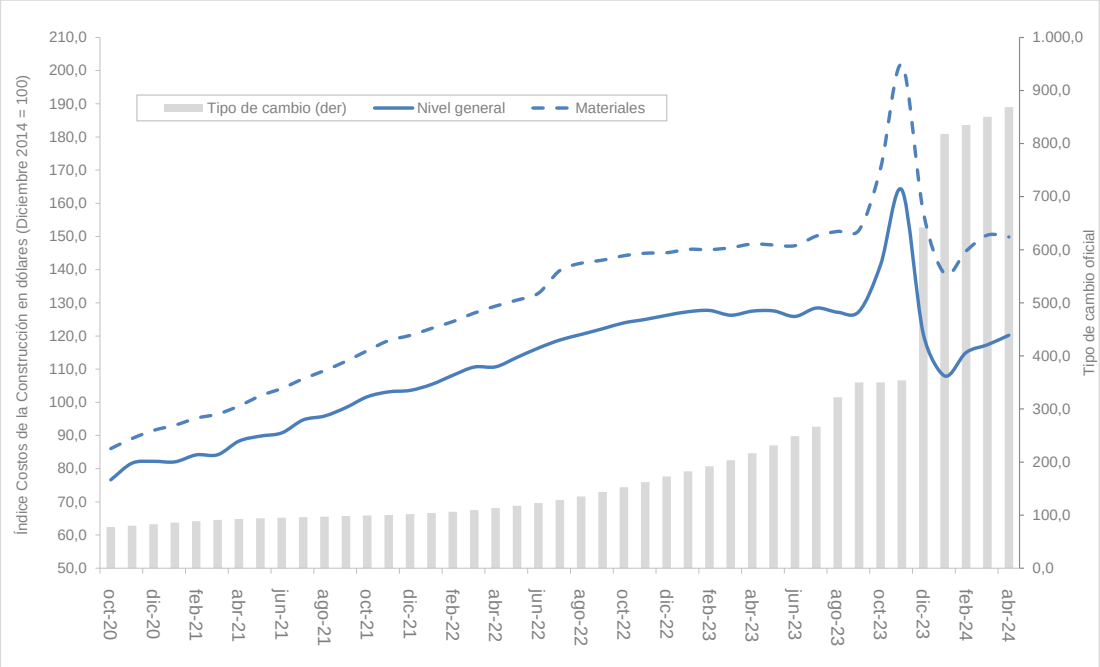
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Ahora bien, con un tipo de cambio oficial que se mueve a una tasa pre-fijada del 2% mensual, **los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses continúan expandiéndose. En Abril lo hicieron un 2,4% mensual**, aunque cabe apuntar que para el capítulo *Materiales* se verificó una merma del 0,4%.

En todo caso, los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses quedaron un 6,3% por encima del pico de la década pasada (Junio de 2015). **Si se toma como referencia el nivel de Abril de 2018 - antes que se iniciara el proceso de saltos devaluatorios que, con períodos de interrupción, se ha extendido hasta estos días-, el alza ascendería al 18,7%**.

Pero, nuevamente, aquí se constata la divergente dinámica de comportamiento entre los distintos rubros: **mientras que el capítulo *Mano de obra* fue en Abril un 29,3% más bajo que en igual mes de 2018, el de los *Materiales* fue un 55,7% más alto**.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Octubre 2020 – Abril 2024 (Índice base Diciembre 2014=100 y $ / U$S)

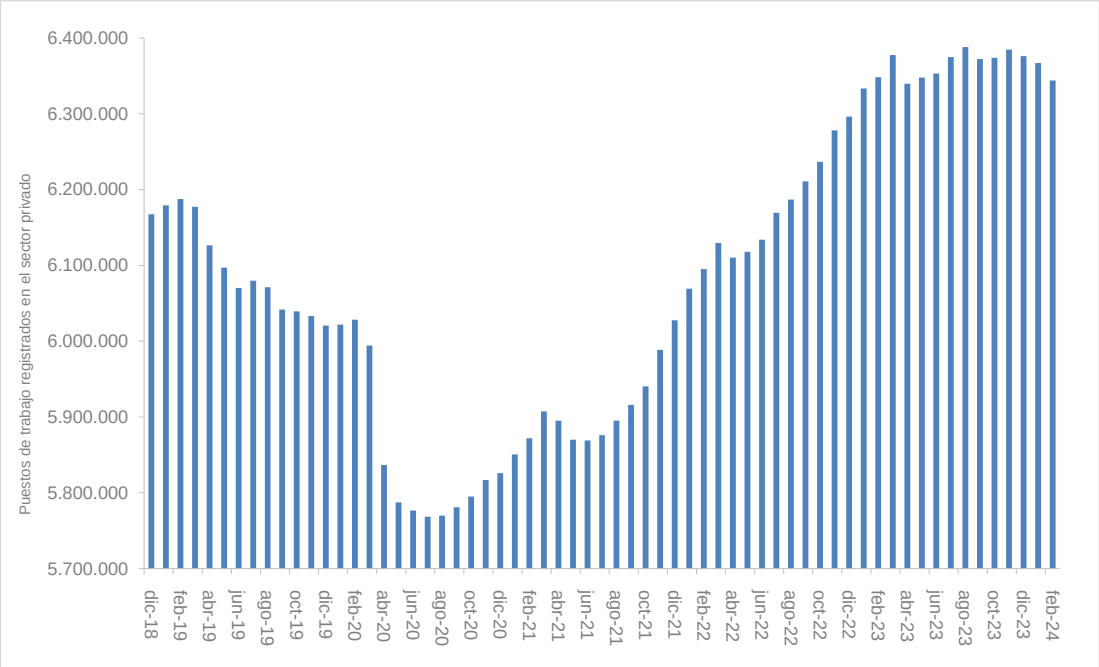


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social **mostraron en Febrero la tercera baja mensual consecutiva, algo que no se veía desde el período Abril-Junio de 2021. En efecto, en el segundo mes de año se perdieron más de 23 mil empleos formales en el Sector Privado**, acumulando así una merma de más de 40 mil empleos en los últimos 3 meses. De esta manera, **el universo de empleos formales en el sector privado volvió a quedar por encima de los 6,34 millones, la marca más baja desde Abril del año pasado**.

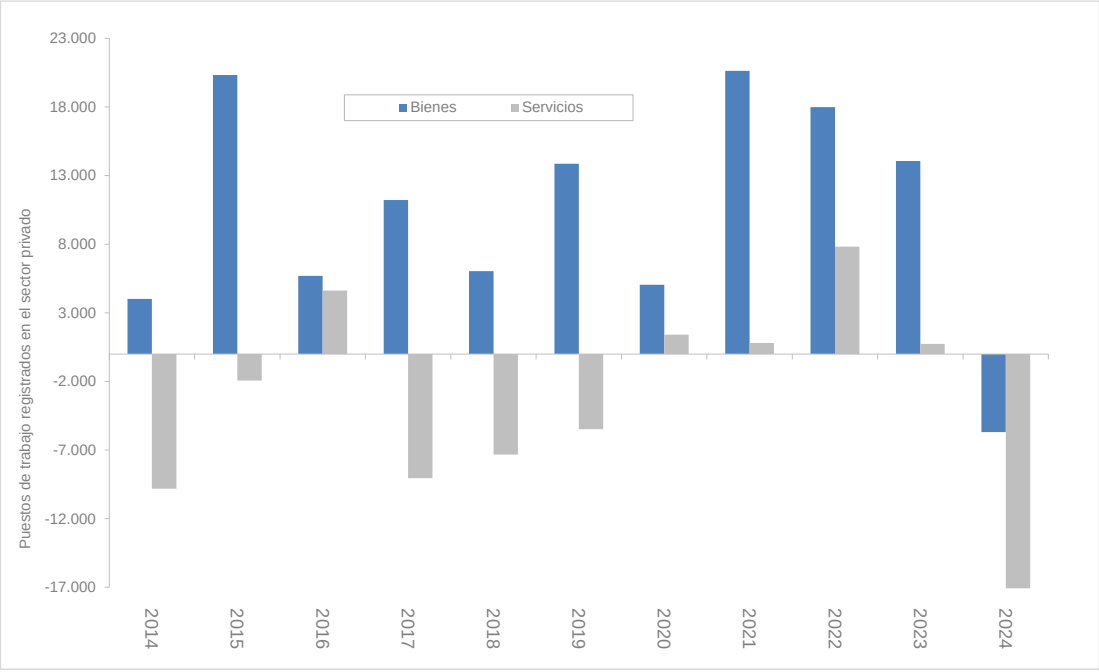
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2018 – Febrero 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

A diferencia de lo ocurrido el mes anterior, en este caso **fueron los *Sectores productores de Servicios* los que fundamentalmente explicaron la caída**. En efecto, **ellos perdieron 17.303 empleos registrados, casi 3 veces más que los 5.685 correspondientes a los *Sectores productores de Bienes***. La merma entre los *Sectores productores de Servicios* fue considerablemente superior a la registrada en cualquier momento de la última década, dado que nunca había superado (para un mes de Febrero) el umbral de los 10 mil. Pero también fue especialmente significativa entre los *Sectores productores de Bienes*, para los puestos que el mes de Febrero suele tener una estacionalidad positiva.

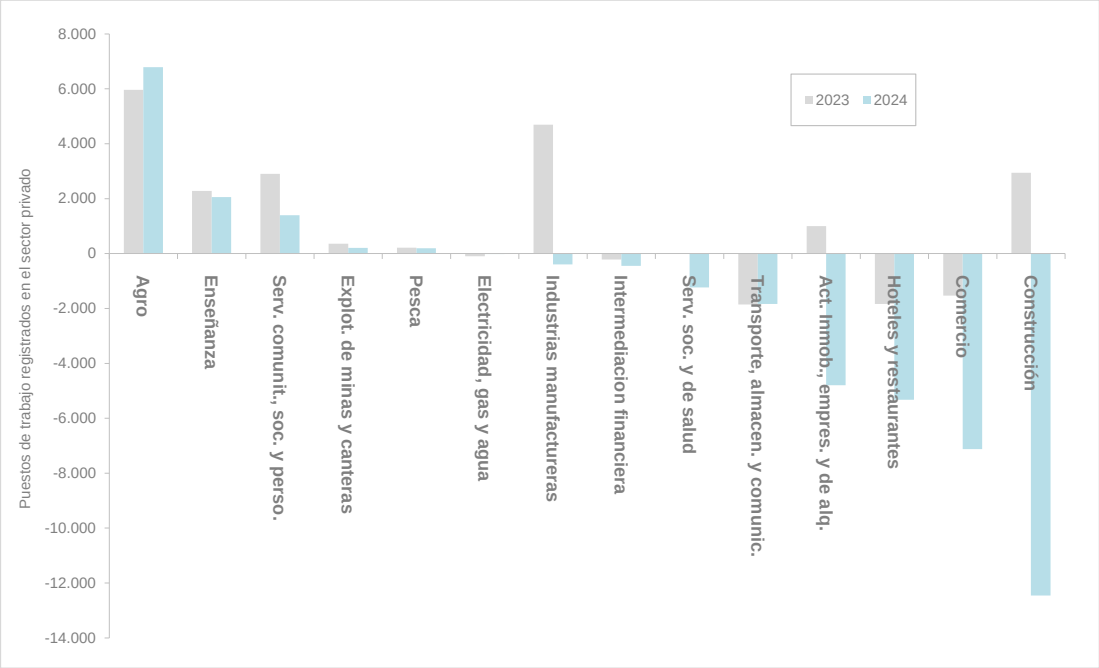
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Febrero 2014 / 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

En el caso de los *Sectores productores de Bienes*, **la mayor parte de la contracción estuvo explicada por la *Construcción*, que en Febrero perdió más de 12 mil empleos y fue, otra vez, el sector que más se contrajo de la economía en su conjunto**. La *Industria manufacturera* no tuvo una baja tan significativa, pero su pérdida de 395 empleos registrados fue la primera para un mes de Febrero en la última década. **Entre los *Sectores productores de Servicios*, el Comercio fue el que experimentó mayor pérdida, disminuyendo en más de 7 mil el tamaño de sus planteles laborales**, debiendo retroceder hasta 2012 para encontrar una merma más importante. En cambio, para otros fue, de hecho, la contracción más importante en, al menos, los últimos 15 años. Allí se ubican *Hoteles y restaurantes*, *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler* y *Servicios sociales y de salud*. Del otro lado, **el *Agro* fue el sector que más empleos sumó en Febrero, apoyado en factores estacionales** (inicio de las labores de cosecha gruesa) que suelen impulsarlo al alza.

Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Febrero 2023 y 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

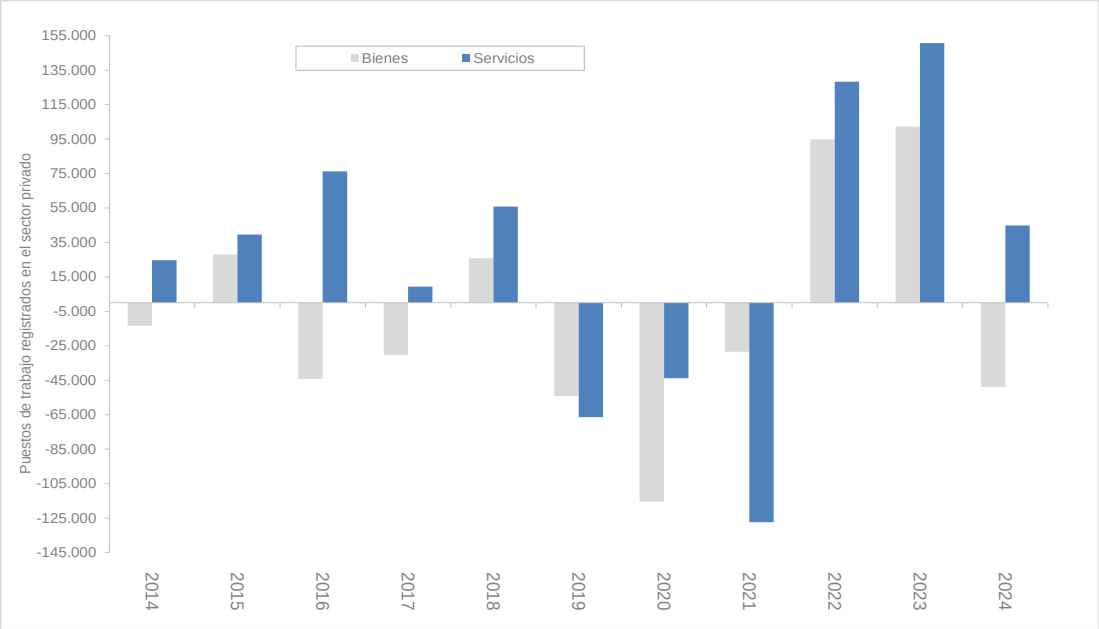


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El cuadro difiere cuando lo que se analiza es la variación interanual. Allí se constata que **los *Sectores productores de Bienes* cuentan hoy con 49 mil empleos registrados menos que en igual mes del año anterior**, superior al incremento de casi 45 mil puestos en los *Sectores productores de Servicios*. O sea que, **por primera vez desde Marzo de 2021, el empleo formal evidenció una caída interanual**.

Quien explica mayoritariamente ese retroceso es el sector de la Construcción, que, según los datos del SIPA, perdió más de 66 mil empleos en el último año. Pero no es el único sector que ya hoy tiene planteles laborales más pequeños que un año atrás. Aunque con caídas menores al 1% interanual, *Intermediación financiera*, *Transporte, almacenamiento y comunicaciones*, y *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, le acompañan en la senda contractiva.

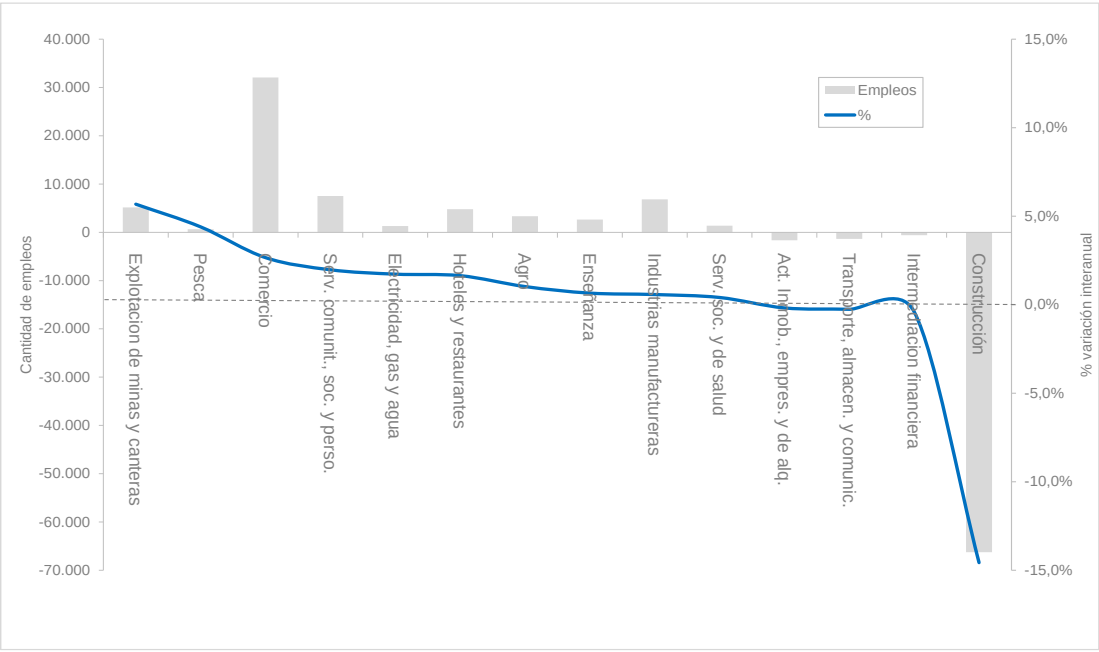
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Febrero 2014 / 2024 (en cantidad de empleos registrados)



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

Del otro lado, **fue el *Comercio*, que en los últimos 12 meses incorporó más de 32 mil trabajadores formalizados, el que más contribuyó al alza del empleo**. Pero el sector más dinámico ha sido ***Explotación de minas y canteras*, que en el último año elevó un 5,7% el tamaño de sus planteles laborales.** Ello supuso la incorporación de 5.145 nuevos empleos registrados, el tercer sector con mayor incremento absoluto, tan sólo superado por el *Comercio*, y por el conjunto de la *Industria manufacturera*.

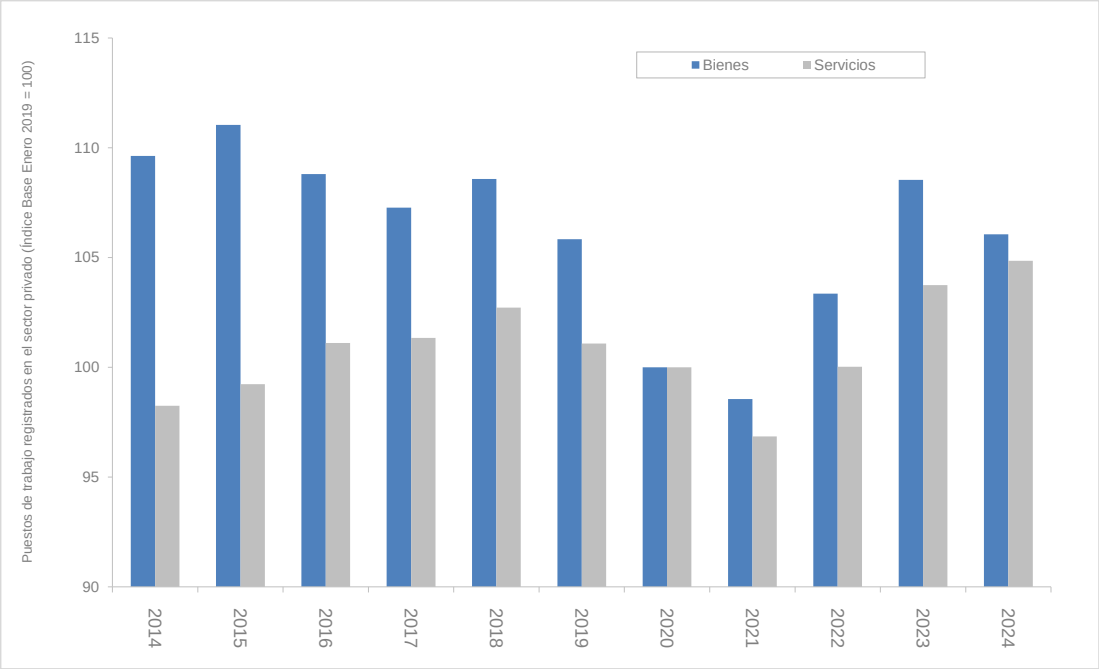
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Febrero 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

Finalmente, la perspectiva de más largo plazo muestra que la caída de los últimos meses llevó a que **los *Sectores productores de Bienes* queden no sólo por debajo de sus registros del año pasado, sino también de los anteriores al año 2019; y apenas un 0,2% por encima de aquel año.** En cambio, **los *Sectores Productores de Servicios* se mantienen aún en sus máximos niveles históricos.**

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Febrero 2014 / 2024 (Índice Base Enero 2022 = 100)

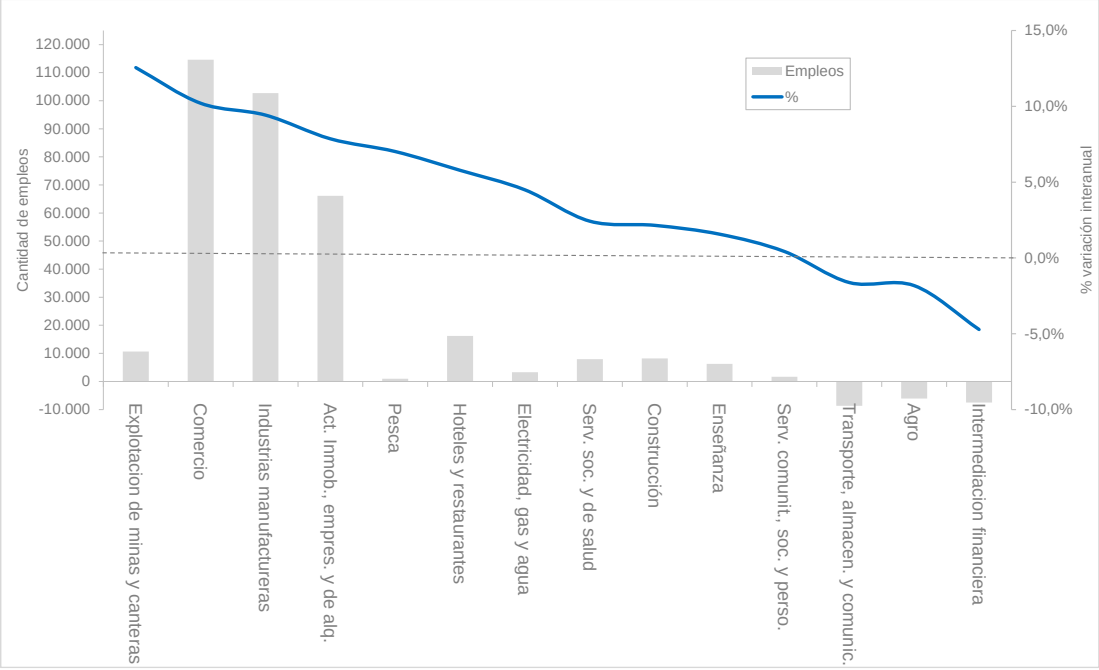


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Por último, **la comparación con el año 2019, último registro previo a la pandemia del COVID-19, muestra un comportamiento heterogéneo de los niveles de empleo**. Por un lado, 3 sectores contaban en Febrero con menor nivel de empleo que en igual mes de 2019: *Transporte, almacenamiento y comunicaciones, Intermediación financiera* y *Agro*, que perdieron entre los 3 más de 22 mil empleos respecto a aquel entonces.

Del otro lado, ***Comercio,* e *Industria manufacturera* fueron los que más aportaron, mientras que *Explotación de minas y canteras* fue el que más creció en términos relativos, elevando su nivel de empleo en ese período en un 12,6%.**

Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Febrero 2024 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 Marzo 2024[2]

El empleo agregado en la Construcción

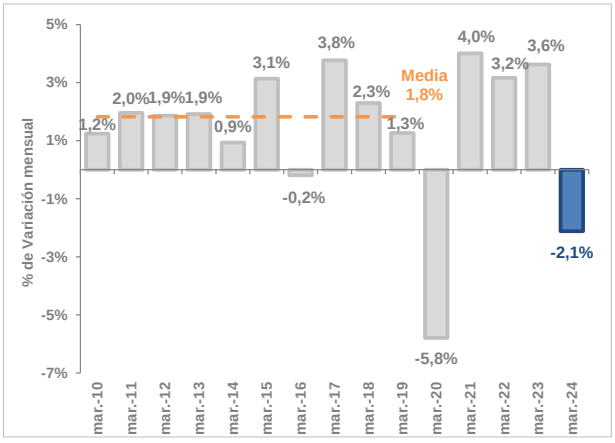
El empleo sectorial registró una nueva contracción, similar a la del primer bimestre del año pero que **configura una performance atípica para un mes de Marzo** toda vez que históricamente el tercer mes del año resulta uno de recuperación de la actividad sectorial tras la caída propia del período estival.

Durante el período bajo análisis **el empleo en la construcción registró un total de 354.428 puestos de trabajo, marcando así una contracción del 2,1% en relación con la información definitiva correspondiente al mes de Febrero** (que experimentó una corrección al alza en relación con los datos preliminares). Si bien este comportamiento representa una moderación en relación a la baja de los primeros dos meses del año, como puede observarse en el Gráfico I, **esta evolución escapa de la tendencia histórica para un mes de Marzo configurando la segunda peor caída de la serie, superada únicamente por igual mes de 2020** cuando se inició el confinamiento debido a la pandemia del COVID-19.

El análisis en términos de nivel de empleo sectorial resulta ilustrativo de la profundidad de la caída observada en la actual coyuntura. Así, luego de marcar un máximo histórico en Marzo de 2023, **la ocupación del sector en el mes bajo análisis presenta uno de sus registros más bajos, superando apenas los niveles de la pandemia (2020 y 2021).**

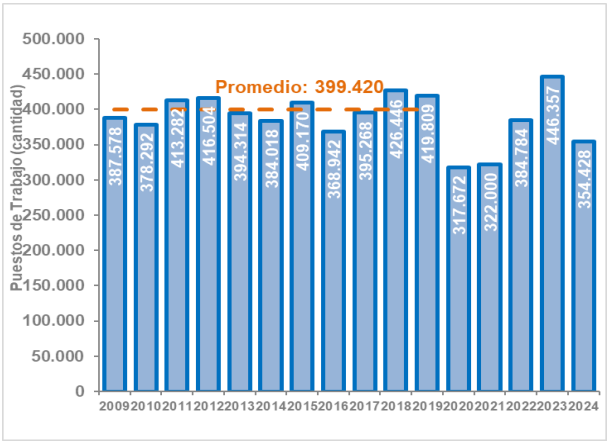
El análisis del nivel de empleo muestra con claridad las particularidades del panorama actual. Como se ilustra en el Gráfico II, **la cantidad de puestos registrados en Marzo fue la tercera más baja de la serie histórica y quedó por debajo del promedio correspondiente a iguales meses del periodo 2009-2019**.

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación mensual. Marzo 2010 / 2024 (en %)



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

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Marzo 2009 - 2024 (en cantidad)



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

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

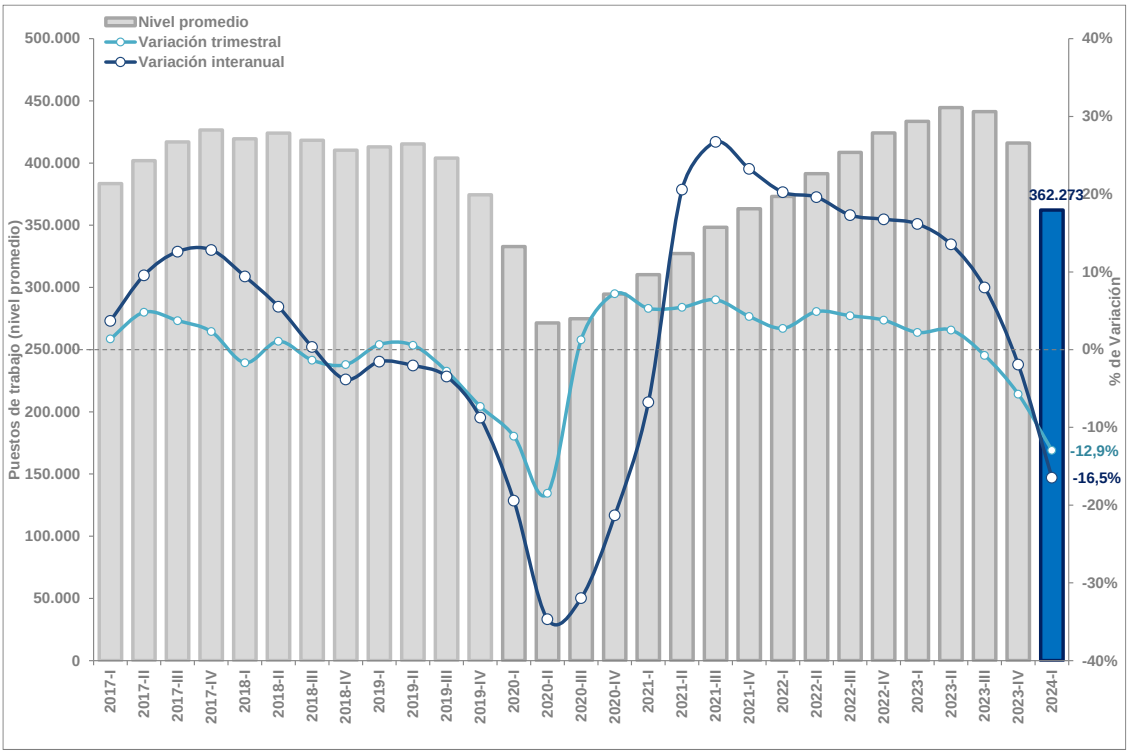
Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Marzo 2023 - 2024 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2023					
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	431.562	308.995	180.100	2,4%	146,4%
Noviembre	422.239	337.300	193.471	-1,4%	144,3%
Diciembre	394.478	540.093	384.276	-6,7%	166,2%
2024					
Enero	370.292	465.165	266.572	-12,6%	201,1%
Febrero	362.100	456.265	210.694	-15,9%	200,6%
Marzo	354.428	576.855	276.226	-20,6%	223,7%
% Var. Ene - Mar '09	**-10,1%**	**21,2%**	**16,0%**	-	-
% Var. Ene - Mar '10	**-3,2%**	**17,3%**	**24,0%**	-	-
% Var. Ene - Mar '11	**7,7%**	**36,5%**	**50,3%**	-	-
% Var. Ene - Mar '12	**0,7%**	**33,4%**	**1,0%**	-	-
% Var. Ene - Mar '13	**-4,2%**	**25,2%**	**-4,3%**	-	-
% Var. Ene - Mar '14	**-1,7%**	**15,1%**	**-4,3%**	-	-
% Var. Ene - Mar '15	**4,5%**	**31,6%**	**27,2%**	-	-
% Var. Ene - Mar '16	**-7,3%**	**25,5%**	**23,5%**	-	-
% Var. Ene - Mar '17	**3,7%**	**42,1%**	**39,5%**	-	-
% Var. Ene - Mar '18	**8,5%**	**27,1%**	**28,5%**	-	-
% Var. Ene - Mar '19	**-0,7%**	**37,6%**	**40,2%**	-	-
% Var. Ene - Mar '20	**-19,4%**	**63,6%**	**56,9%**	-	-
% Var. Ene - Mar '21	**-6,8%**	**23,7%**	**45,8%**	-	-
% Var. Ene - Mar '22	**20,3%**	**52,4%**	**92,4%**	-	-
% Var. Ene - Mar '23	**16,2%**	**113,2%**	**128,2%**	-	-
% Var. Ene - Mar '24	**-16,5%**	**209,3%**	**136,4%**	-	-

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

En Marzo se completaron siete meses consecutivos de contracción en los que el empleo sectorial se redujo en 90.000 puestos de trabajo registrado (entre Septiembre y Diciembre de 2023 la caída fue de 50.000 puestos y entre Enero y Marzo de 2024 de 40.000 puestos). El volumen de ocupación durante el primer trimestre de 2024 se ubicó un 12,9% por debajo del último trimestre del año anterior. Por su parte, **la comparativa también fue menor en relación con el primer trimestre de 2023 (-16,5%)**. En este punto cabe mencionar además que una contracción mensual no es habitual durante Marzo, la cual está asociada a una recuperación de la menor ejecución de obras que se produce durante los meses de Enero y Febrero, y en esta oportunidad se asemeja a lo ocurrido en el periodo pre pandemia (2020) (Ver Gráfico III).

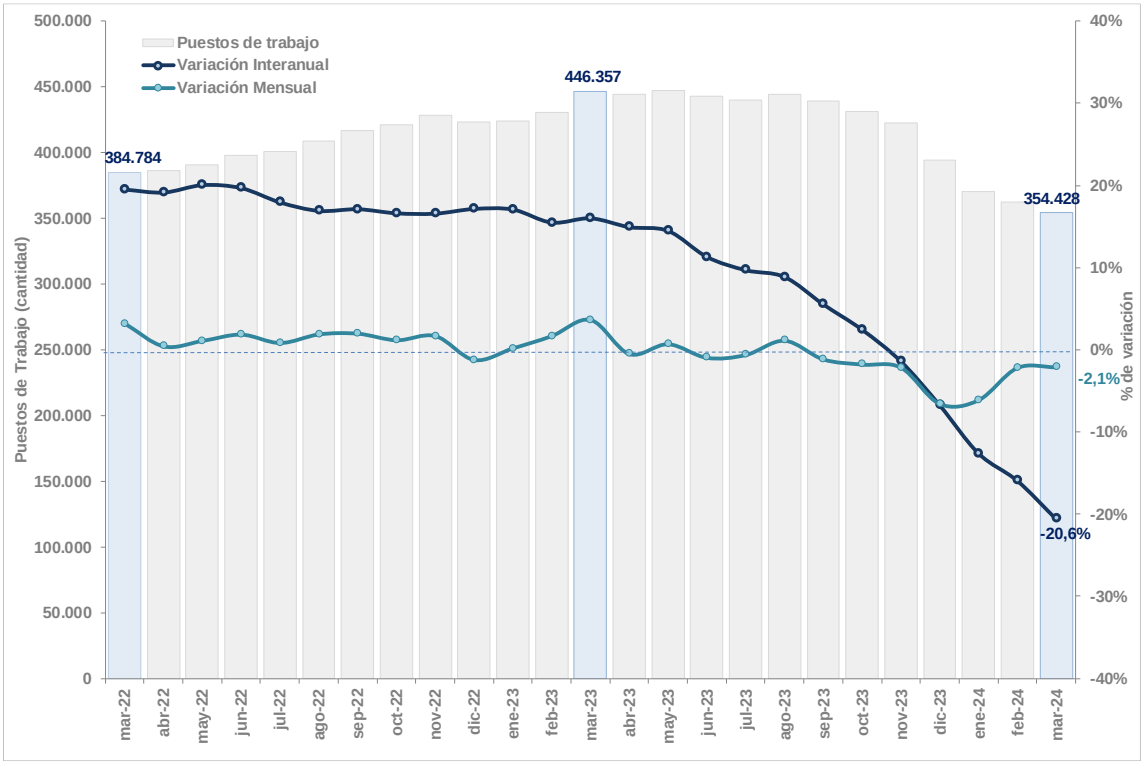
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual y variación interanual. Primer trimestre 2017 – 2024 (en cantidad y %).



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

Este fenómeno se manifiesta también en **la variación interanual, que muestra su quinta caída consecutiva, con un nivel de ocupación en el sector situado un 20,6% por debajo del de Marzo de 2023**.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Marzo 2022 – 2024 (en cantidad y en %)

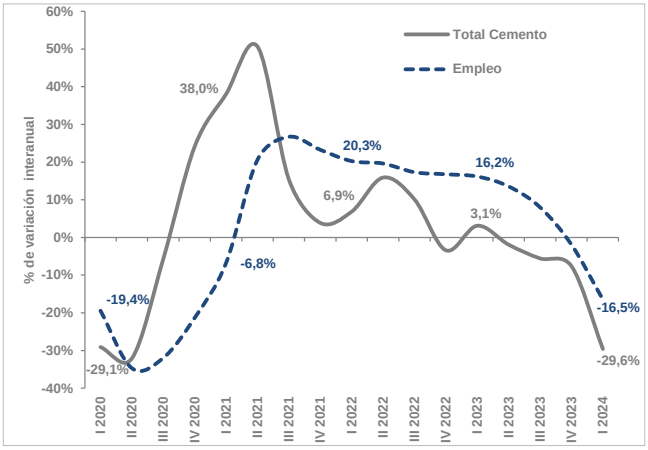


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Como se puede evidenciar en el Gráfico V, la caída de la demanda de insumos (-29,6%) se alinea con lo sucedido en la merma del empleo sectorial (-16,5%). Es relevante mencionar que esta merma en la demanda de insumos es superior a la registrada para el primer trimestre de 2020, en el cual Marzo estuvo afectado por la emergencia provocada por la pandemia del Covid-19 cuando la actividad se vio paralizada en buena parte de ese mes.

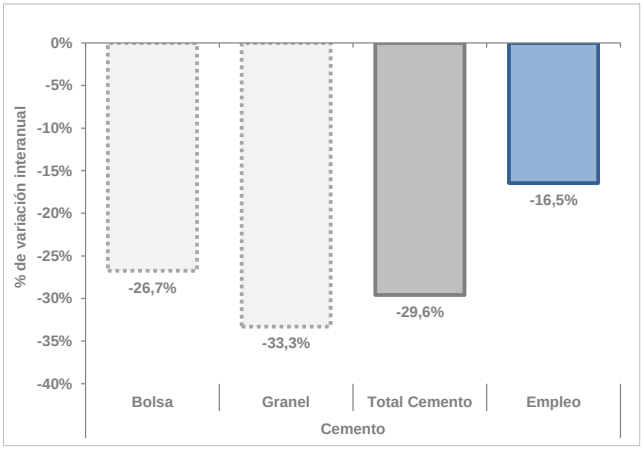
En particular, si observamos lo sucedido con el cemento, la caída relativa de los despachos *a granel* (-33,3%), vinculado a grandes proyectos (tanto privados como públicos) supera a la del cemento *en bolsa*, aunque esta también registra una contracción pronunciada (-26,7%), lo que evidencia una afectación generalizada en la actividad del sector (ver Gráfico VI).

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y despacho de Cemento Portland. Variación interanual. Primer trimestre 2020 - 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

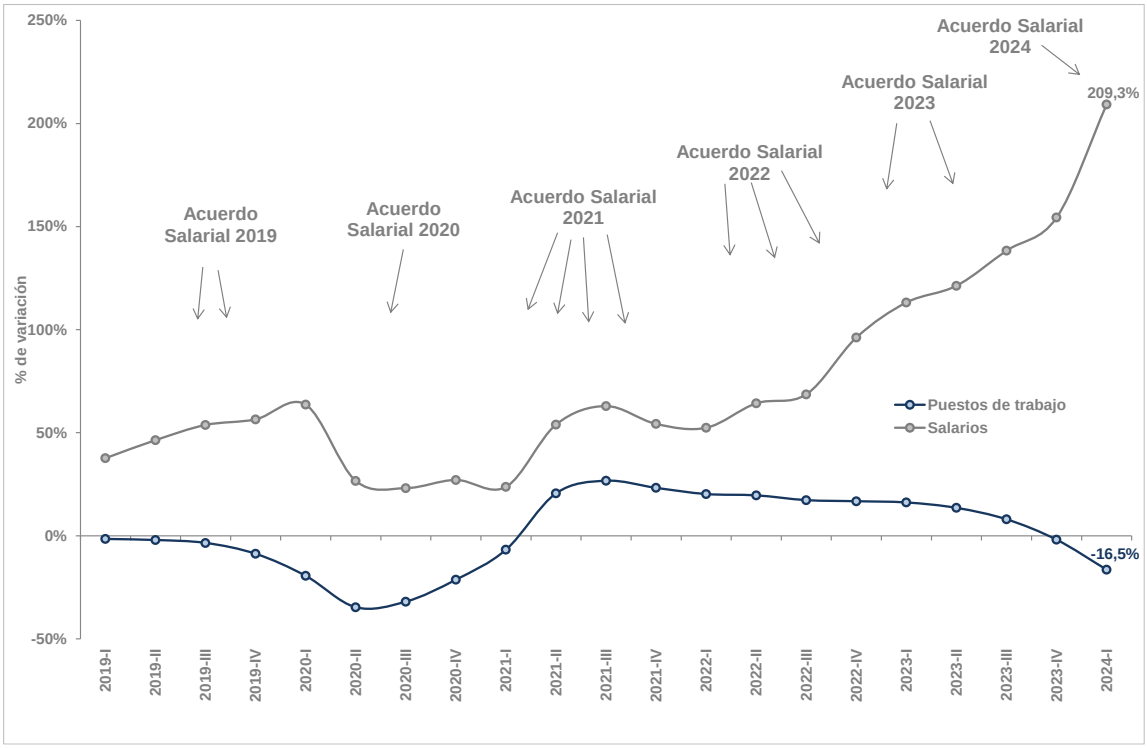
Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y despacho de Cemento Portland por tipo de envase. Variación interanual. Primer trimestre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

Por otra parte, **la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados durante el mes de Marzo se ubicó en un promedio de $576.855**, resultando en un **ritmo de expansión interanual del 209,3%** (esto es 54,9 p.p. por encima del registro del último trimestre del 2023). Esta tendencia se visualiza en el Gráfico VII, junto con la relación inversa entre la cantidad de puestos de trabajo y los salarios promedio. Para más detalles consultar la sección *El salario en la construcción.*

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Variación interanual. Media móvil de los últimos tres meses. Primer trimestre 2021 - 2024 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La contracción relativa de los planteles medios de las firmas constructoras resultó el principal factor que explicó en Marzo la caída del nivel general de ocupación, siendo la merma en la cantidad de empleadores un factor secundario. Como resultado, **el indicador de empleo medio se ubicó en los 13,4 puestos registrados por empresa, marcando así un retroceso del 2% con respecto al mes anterior** (esto es, exhibiendo una variación similar a la del nivel agregado).

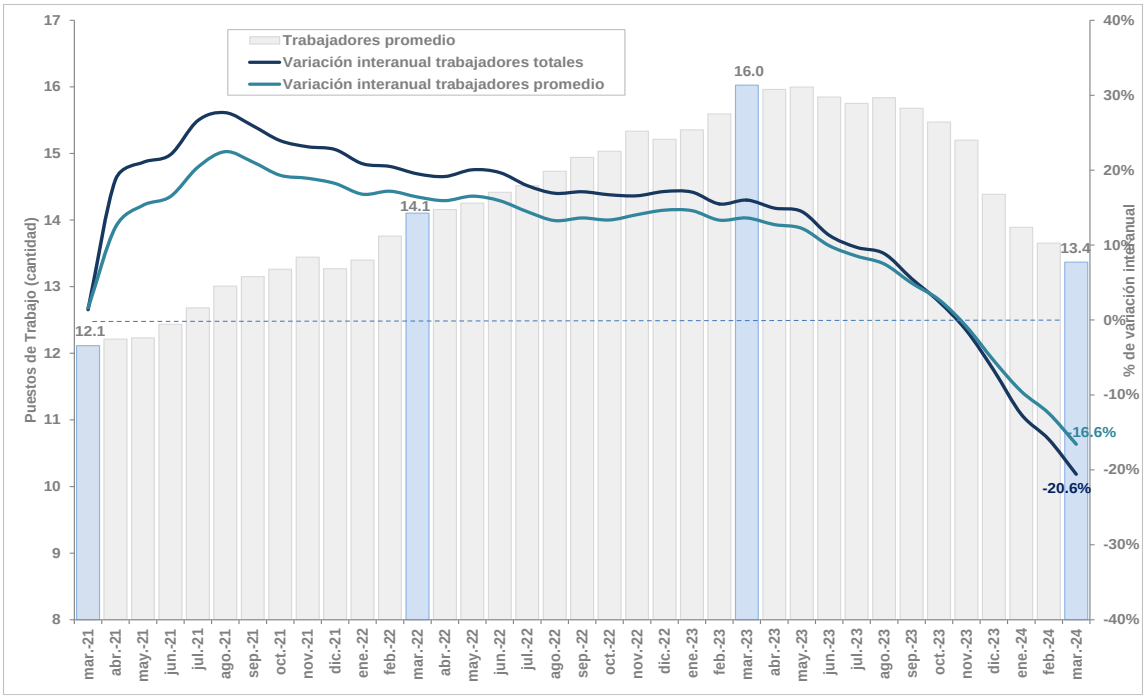
Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa.
Marzo 2024 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	56.444	426.591,1	75,0%	2,8	15,9%	-0,7%	-4,9%
10 a 19 Empl.	41.198	443.543,3	11,5%	13,5	11,6%	0,2%	-11,1%
20 a 49 Empl.	66.955	473.415,8	8,4%	30,2	18,9%	-1,6%	-11,4%
50 a 79 Empl.	38.889	532.159,2	2,4%	62,1	11,0%	-2,7%	-21,1%
80 a 99 Empl.	16.826	573.634,6	0,7%	237,5	4,7%	-8,5%	-21,1%
100 a 199 Empl.	50.500	603.749,3	1,4%	237,5	14,2%	1,0%	-21,1%
200 a 299 Empl.	20.977	675.792,9	0,3%	237,5	5,9%	-3,3%	-33,8%
300 a 499 Empl.	20.338	698.047,6	0,2%	371,0	5,7%	-8,2%	-48,5%
500 o Más Empl.	42.302	1.004.243,3	0,1%	1.068,6	11,9%	-3,5%	-20,6%
Total	**354.428**	**576.854,6**	**100,0%**	**13,4**	**100,0%**	**-2,1%**	**-20,6%**

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

En este sentido, y como se puede observar en el Gráfico VIII, la brecha entre la evolución entre el empleo medio (-16,6% interanual) y el total (-20,6% interanual) continuó acentuándose en Marzo, completando para el primer trimestre del año una aceleración en la dinámica contractiva en la ocupación sectorial.

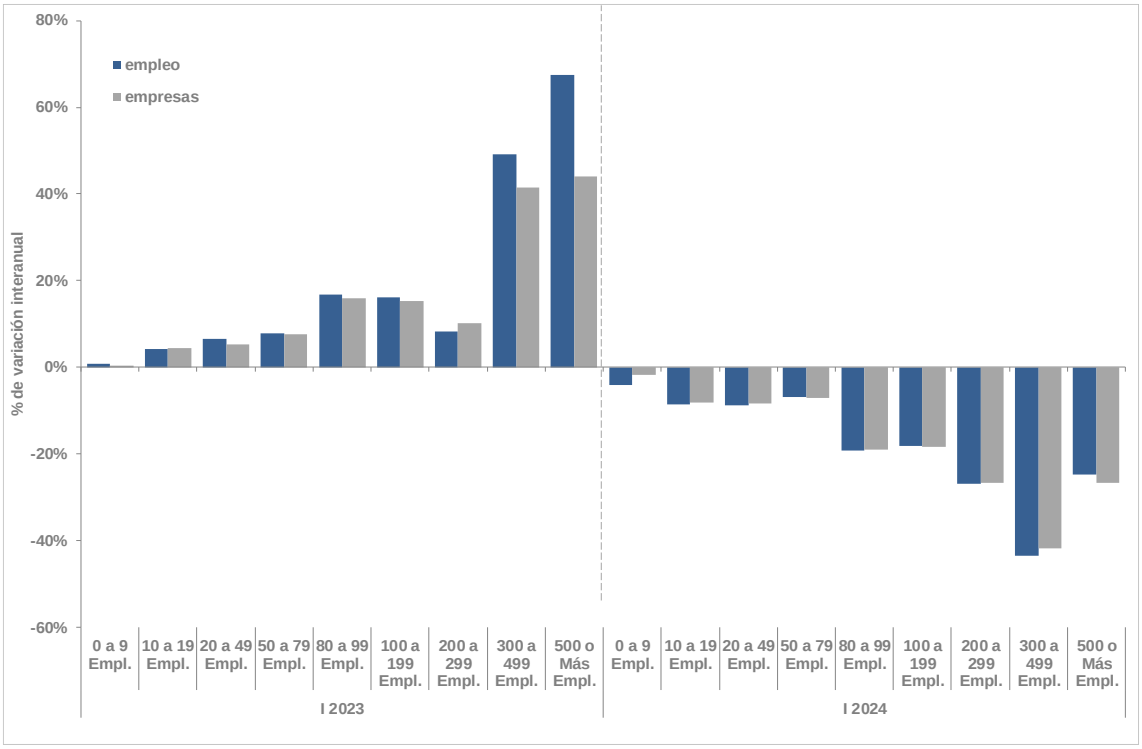
Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Marzo 2021 – 2024 (en cantidad y en %)



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

Como se ilustra en el Gráfico IX, el balance para el primer trimestre marca un marcado contraste con lo acontecido a inicios de 2023. Frente al crecimiento imperante un año atrás, **el panorama actual es de contracción generalizada a lo largo de los diversos segmentos de empleadores, con mermas tanto en lo que hace al volumen de empleo como a la cantidad de empresas constructoras**. Los segmentos de grandes empleadores están entre los más afectados, con caídas típicas producto del desplazamiento de firmas hacia escalas inferiores derivada del achicamiento de los planteles laborales.

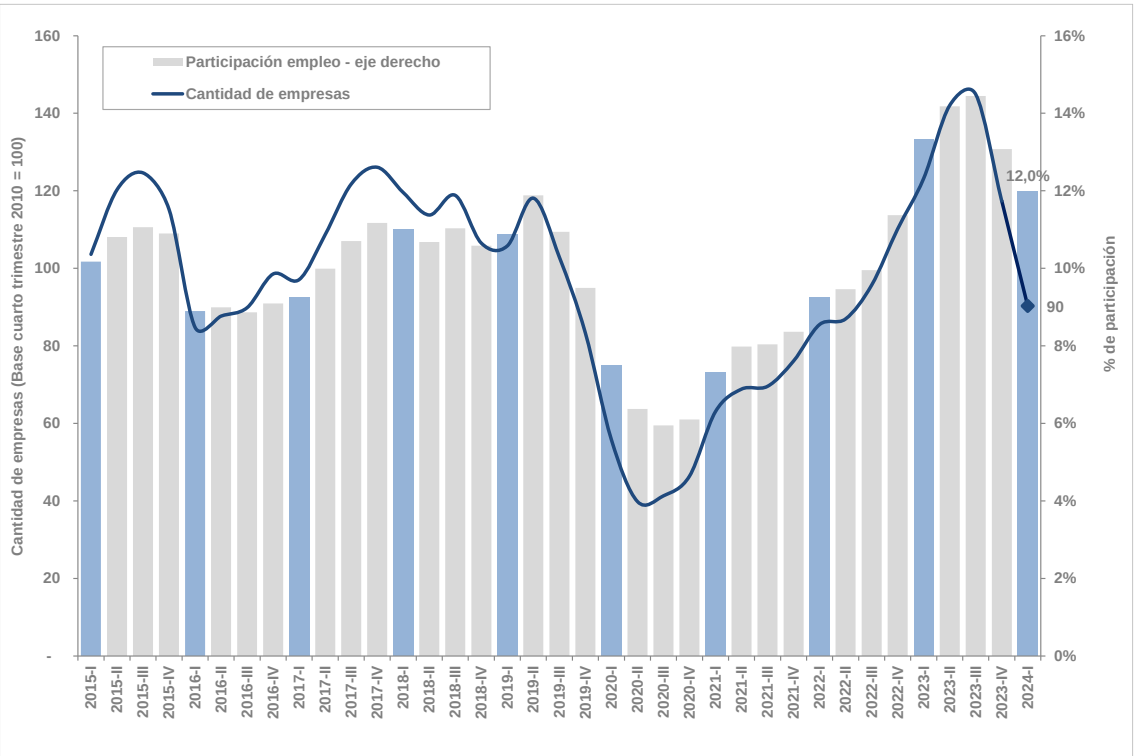
Gráfico IX – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación interanual. Primer trimestre 2023 - 2024 (en %)



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

En este contexto, la retracción en la participación de los grandes establecimientos en la estructura del empleo registrado resulta notable. Impulsada por la **merma del 23,1% trimestral en la cantidad de firmas constructoras con plantel igual o superior a los 500 trabajadores,** la participación de este segmento sobre el nivel de ocupación general fue de 12% durante los primeros tres meses del año, esto es 1,1 p.p. menos que el último trimestre del 2023. Así **ambas variables se alejan progresivamente de los valores récord alcanzados durante el tercer trimestre de 2023, evidenciando una retracción del 37,7% en el caso de la cantidad de empleadores y del 17,1% en lo que hace a la participación en el empleo total**.

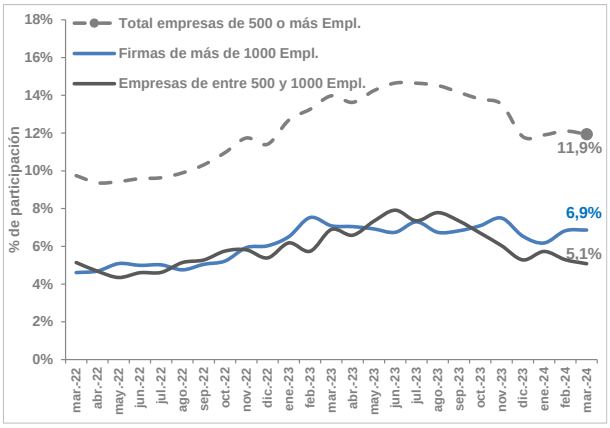
Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en empresas de 500 o más empleados. Nivel y participación sobre el total. Primer trimestre 2015 - 2024 (Base cuarto trimestre 2010=100 y en %)



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

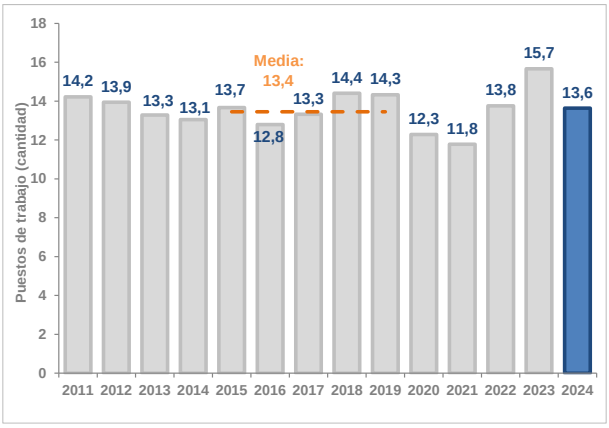
Tal como se ilustra en el Gráfico XI, **la dinámica contractiva de las grandes firmas constructoras se explica principalmente por lo ocurrido en el segmento de entre 500 y 1.000 empleados,** que ha visto disminuir su participación de forma sistemática desde Septiembre de 2023.

Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Marzo 2022 – 2024 (en %)



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

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel acumulado mensual. Marzo 2011 / 2024 (en cantidad)



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

Como se evidencia en el Gráfico XII, **el indicador de empleo medio en el sector de la construcción ha mantenido una performance desfavorable, alcanzando un nivel de 13,6 trabajadores por empresa durante el primer trimestre del año 2024**. Este resultado ronda el promedio por empleo registrado durante el período 2015-2019, pero con una performance menor que el mismo mes del año anterior.

La situación del empleo sectorial por provincia

La performance comentada a nivel agregado fue resultado de una dinámica contractiva generalizada a lo largo del territorio nacional, en la que 24 de las 25 jurisdicciones analizadas en el presente Informe tuvieron en Marzo una variación negativa respecto al mes previo, al tiempo que, como ya se mencionó anteriormente, resulta atípica toda vez que el mes bajo análisis históricamente suele ser de recuperación de la actividad tras el período estival.

Así, **tan sólo Neuquén ha logrado escapar de la tendencia generalizada de contracción, marcando un incremento del 4,5% mensual**.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Octubre 2023 - Marzo 2024 (cantidad y en % de variación)

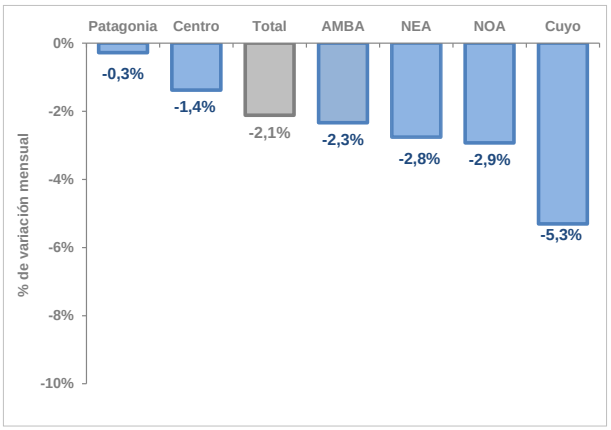
Provincia	Octubre 2023	Noviembre 2023	Diciembre 2023	Enero 2024	Febrero 2024	Marzo 2024	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	76.565	75.257	71.786	69.324	69.886	68.453	-2,1%	-11,8%	-9,2%
Buenos Aires	122.684	120.122	111.751	104.793	100.716	98.604	-2,1%	-19,1%	-14,3%
GBA	78.890	77.261	71.482	66.825	64.731	63.020	-2,6%	-21,9%	-16,9%
Resto Bs. As.	43.794	42.861	40.269	37.968	35.985	35.584	-1,1%	-13,7%	-9,3%
Catamarca	6.051	6.028	5.477	4.751	4.742	4.697	-1,0%	-18,7%	-14,5%
Chaco	6.699	5.718	4.574	3.637	3.600	3.479	-3,4%	-62,0%	-58,0%
Chubut	8.144	8.004	7.736	6.759	7.018	6.761	-3,7%	-20,7%	-18,8%
Córdoba	30.183	30.008	28.549	27.249	26.828	26.581	-0,9%	-16,3%	-13,0%
Corrientes	6.336	6.114	5.133	4.202	3.970	3.882	-2,2%	-40,7%	-35,2%
Entre Ríos	7.894	7.552	6.367	5.357	4.746	4.542	-4,3%	-44,3%	-39,4%
Formosa	4.833	4.490	3.618	2.433	2.446	2.388	-2,4%	-65,5%	-63,9%
Jujuy	4.976	4.739	4.522	4.364	4.045	4.001	-1,1%	-25,6%	-20,4%
La Pampa	3.905	3.924	3.725	3.578	3.317	2.953	-11,0%	-22,0%	-9,4%
La Rioja	2.512	2.463	1.886	1.271	1.266	1.214	-4,1%	-56,6%	-52,3%
Mendoza	13.639	13.564	13.075	12.562	12.214	11.850	-3,0%	-11,2%	-6,2%
Misiones	8.690	7.773	6.562	5.448	5.496	5.335	-2,9%	-46,4%	-41,7%
Neuquén	22.360	21.987	20.904	20.713	20.492	21.419	4,5%	-0,4%	3,0%
Río Negro	7.034	6.997	6.730	6.344	6.280	6.216	-1,0%	-14,8%	-13,2%
Salta	12.339	12.640	12.278	12.387	12.372	12.233	-1,1%	1,9%	6,3%
San Juan	10.108	9.403	8.669	7.823	7.023	6.385	-9,1%	-48,3%	-40,3%
San Luis	3.741	3.357	2.783	2.450	2.179	2.030	-6,9%	-54,4%	-48,8%
Santa Cruz	5.431	5.357	5.030	4.656	4.914	4.568	-7,1%	-20,9%	-15,1%
Santa Fe	38.655	38.140	36.358	35.318	34.772	34.214	-1,6%	-15,3%	-12,4%
Sgo. del Estero	9.276	9.081	8.246	6.988	6.287	5.703	-9,3%	-46,2%	-39,2%
Tierra del Fuego	1.912	1.928	1.835	1.669	1.587	1.571	-1,0%	-40,2%	-34,7%
Tucumán	9.395	9.439	9.161	8.554	7.893	7.670	-2,8%	-23,2%	-19,6%
Sin Asignar	8.200	8.154	7.723	7.662	8.011	7.682	-4,1%	-0,9%	2,5%
Total	**431.562**	**422.239**	**394.478**	**370.292**	**362.100**	**354.428**	**-2,1%**	**-20,6%**	**-16,5%**

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

Tal como ilustra el Gráfico XIII, **las 6 regiones en las que se subdivide el país exhibieron una caída en el volumen de ocupación en relación con Febrero del presente año**. Al igual que lo observado el mes anterior, **Cuyo resultó la región que presentó la contracción de mayor profundidad, marcando una caída del 5,3% mensual, seguida por el Noroeste Argentino (-2,9%) y el Centro (-2,8%)**, regiones que denotan una baja menos pronunciada que la registrada en el mes precedente.

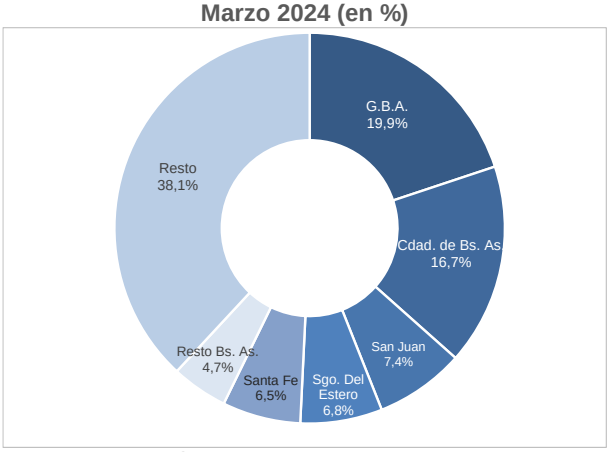
La caída observada en Marzo resultó distribuida a lo largo del territorio nacional. **La Provincia de Buenos Aires explicó algo más de 2 de cada 5 puestos de trabajo destruidos durante el mes de Marzo**. Le siguieron provincias de menor porte como San Juan (7,4%) y Santiago del Estero (6,8%). Es importante destacar que en esta ocasión **Santa Fe registró una significativa participación (6,5%) en la pérdida de puestos**, provincia que, junto con Buenos Aires, se consideran de gran relevancia en la estructura del empleo sectorial (ver Gráfico XIV).

Gráfico XIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual Marzo 2024 (en %)



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

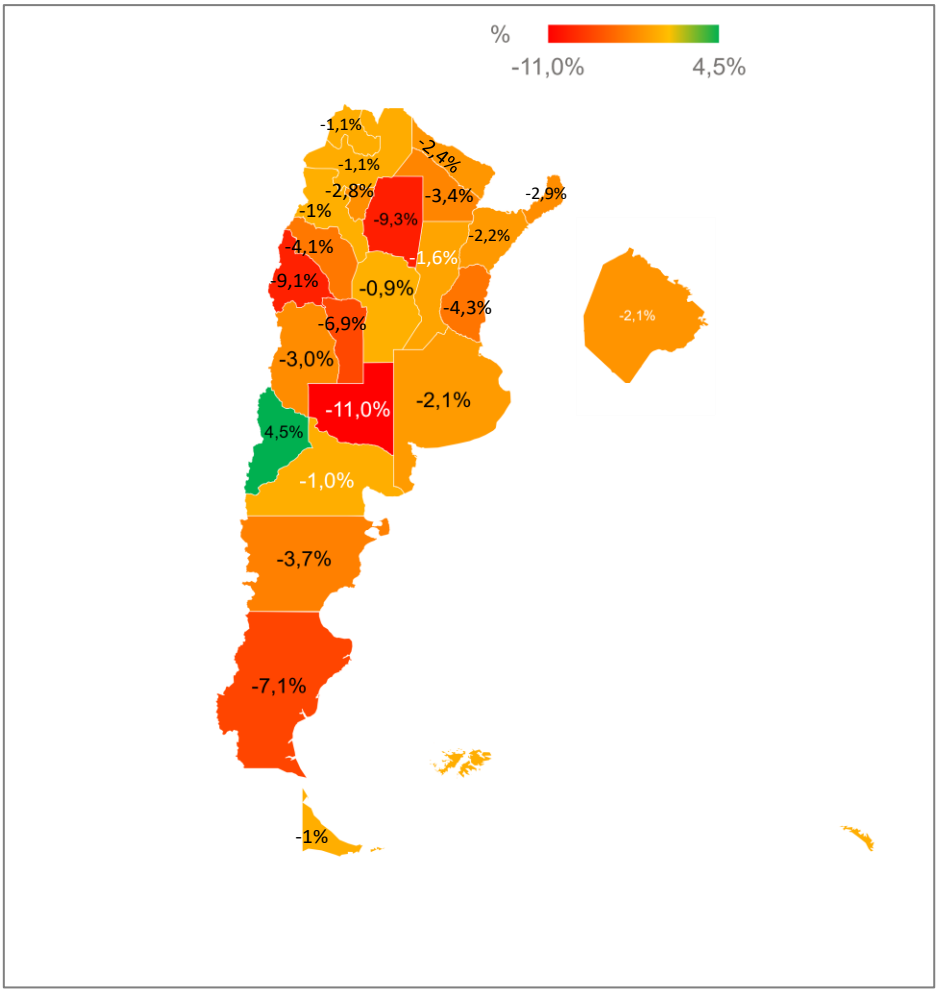
Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Marzo 2024 (en %)



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

En términos mensuales, las provincias **que tuvieron las mayores tasas de contracción del nivel de ocupación fueron La Pampa (-11%), Santiago del Estero (-9,3%) y San Juan (-9,1%).** Es relevante destacar que **la provincia de Santiago del Estero registra 10 meses consecutivos de caída sostenida, seguida por San Juan con 9 meses consecutivos**.

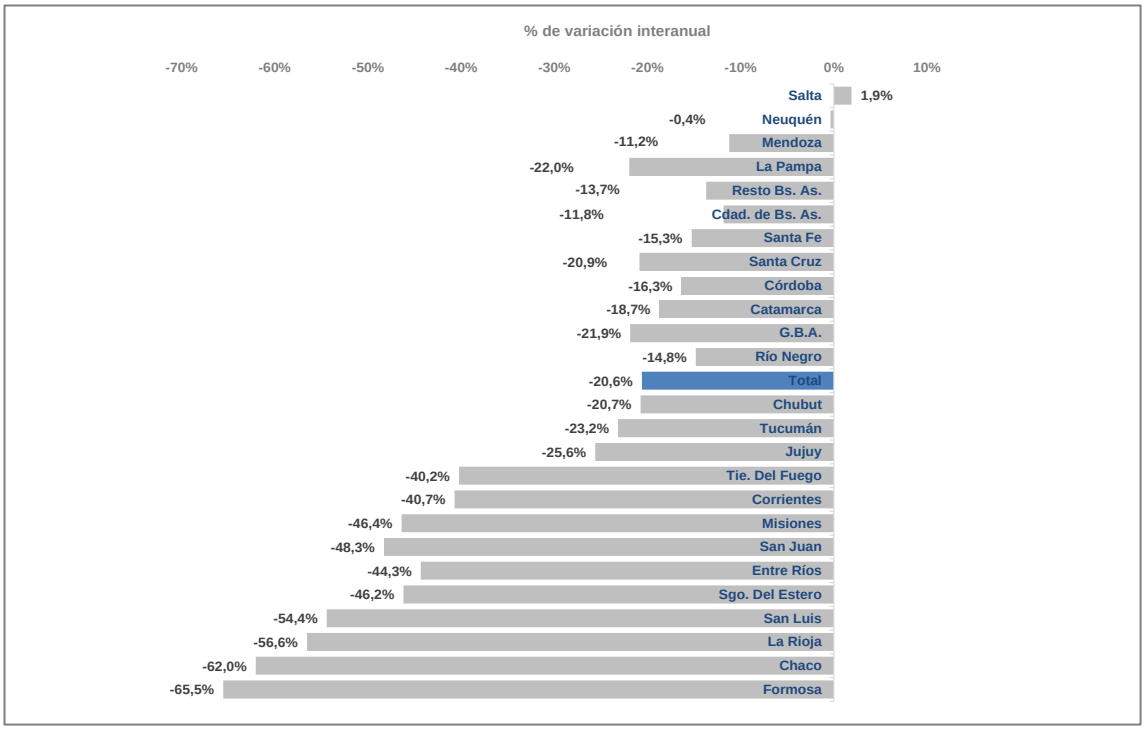
Gráfico XV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Marzo 2024 (en %)



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

En cuanto a la comparativa interanual y en línea con lo sucedido el mes previo, **Salta fue la única provincia que exhibió un incremento del empleo formal (1,9%)**. En contraste, **Formosa sigue ostentando la peor performance relativa, con una disminución del 65,5% en relación a Marzo del año previo**, **seguida por la provincia de Chaco (-62%) y La Rioja (-56,6%)**, ver Gráfico XVI.

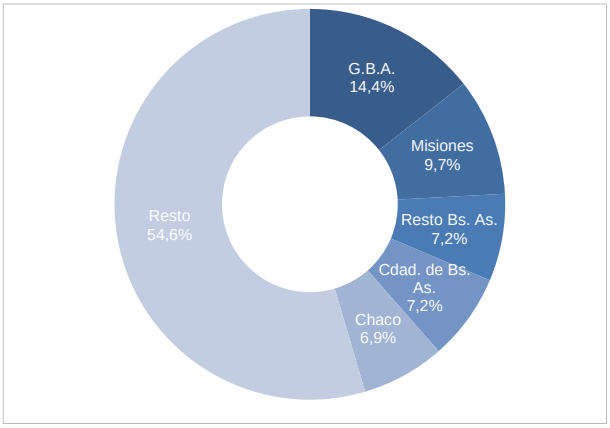
Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual (en %)



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

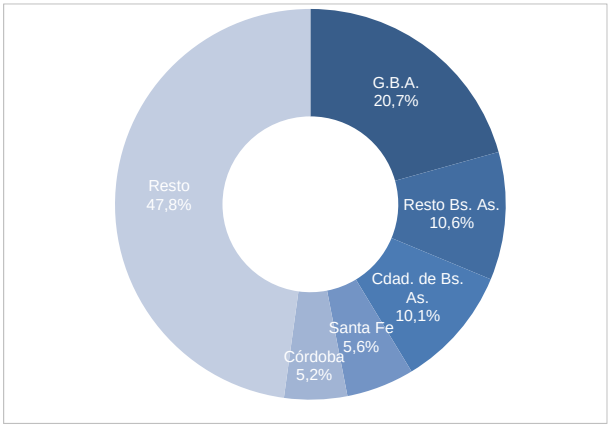
Los Gráficos XVII y XVIII proporcionan cierta perspectiva acerca del panorama actual a partir del contraste con lo acontecido en el primer trimestre de 2016 respecto a Noviembre del año anterior, que fue la segunda contracción más intensa de la serie histórica si excluimos lo sucedido en los años de mayor impacto de la crisis por el COVID-19 (Ver Gráfico II en el primer apartado de la presente sección). El cambio en la composición de la caída resulta marcado. **Para el primer trimestre del corriente año se observa una concentración en las grandes jurisdicciones,** que pasaron de dar cuenta del 28,8% del total de la reducción bruta de puestos de trabajo registrados entre el primer trimestre de 2016 y Noviembre de 2015, a explicar más de la mitad de la caída bruta (52,2%) entre el primer trimestre de 2024 y Noviembre de 2023.

Gráfico XVII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Noviembre 2015 – Promedio I Trimestre 2016 (en %)



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

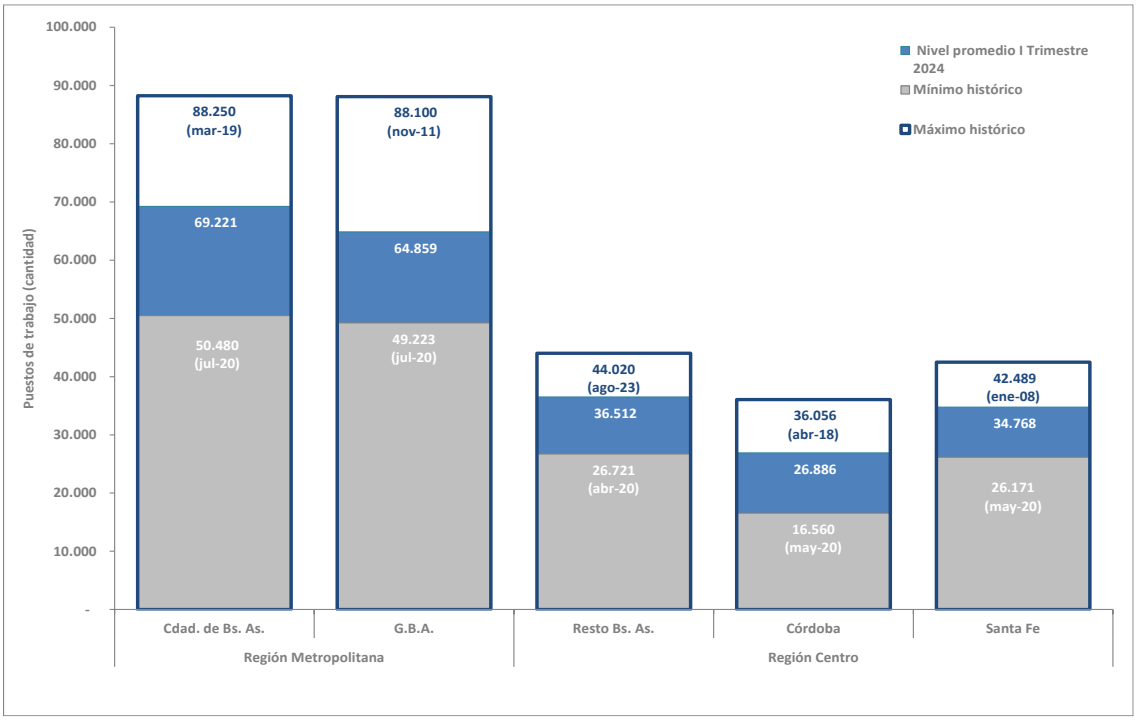
Gráfico XVIII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Noviembre 2023 – Promedio I Trimestre 2024 (en %)



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

Es relevante mencionar que en todos los casos **la cantidad de trabajo registrados en el primer trimestre de 2024 para las grandes jurisdicciones está sensiblemente por debajo de los máximos históricos, con mermas del orden del 26% para el caso del GBA y del 17% para el interior de la Provincia de Buenos Aires**. Cabe destacar que los distritos de la Región Metropolitana ostentan niveles de ocupación más próximos de los mínimos históricos que de los máximos registros de la serie.

Gráfico XIX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Grandes Jurisdicciones. Comparación primer trimestre 2024 con mínimos y máximos históricos (en cantidad)

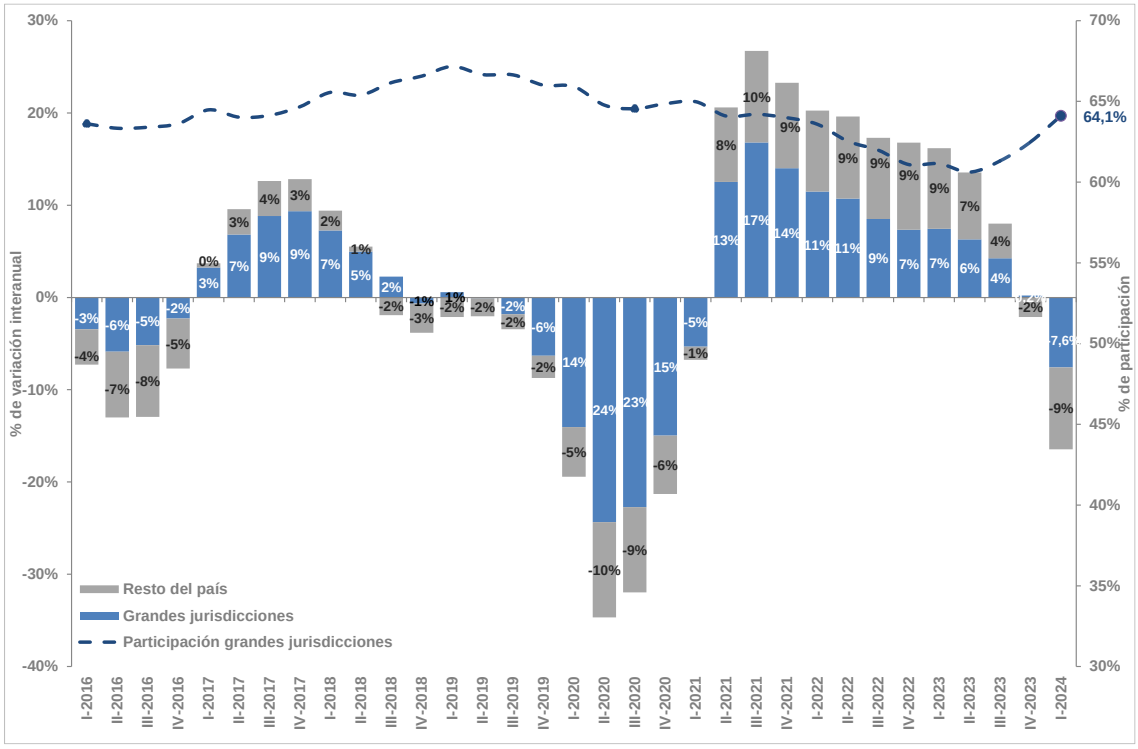


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En esta línea, lo que hace a la dinámica del primer trimestre del año denota una nueva aceleración del ritmo de la caída, recordando lo sucedido en el año 2016. Pero en esta oportunidad la participación de las Grandes Jurisdicciones es mucho más representativa en la merma que lo acontecido en 2016 (ver Gráfico XX).

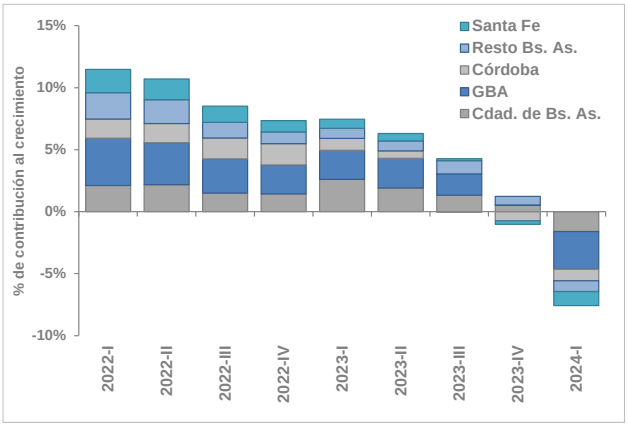
Cabe destacar que **el GBA y la Ciudad Autónoma fueron las jurisdicciones que tuvieron mayor preponderancia en la caída general de los grandes distritos del país**, aunque todos se ubicaron en terreno negativo (ver Gráfico XXI). En este sentido, si se compara la evolución de la Ciudad Capital y el GBA se observa que ambas se ubicaron por debajo no sólo del nivel promedio de empleo registrado en el trimestre previo, sino que también fue menor al de todos los trimestres que anteceden hasta 2022.

Gráfico XX - Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Grandes Jurisdicciones y Resto del país. Contribución a la variación interanual y participación sobre el total. Primer trimestre 2016 - 2024 (en %)



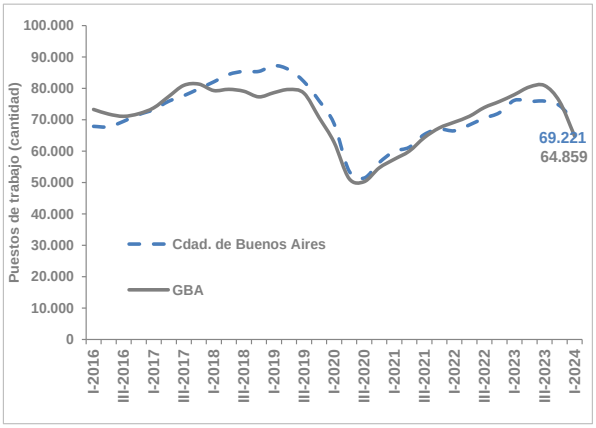
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Gráfico XXI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Grandes Jurisdicciones. Contribución a la variación interanual. Primer trimestre 2022 – 2024 (en %)



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

Gráfico XXII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y GBA. Promedio mensual. Primer trimestre 2016 – 2024 (en cantidad)



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

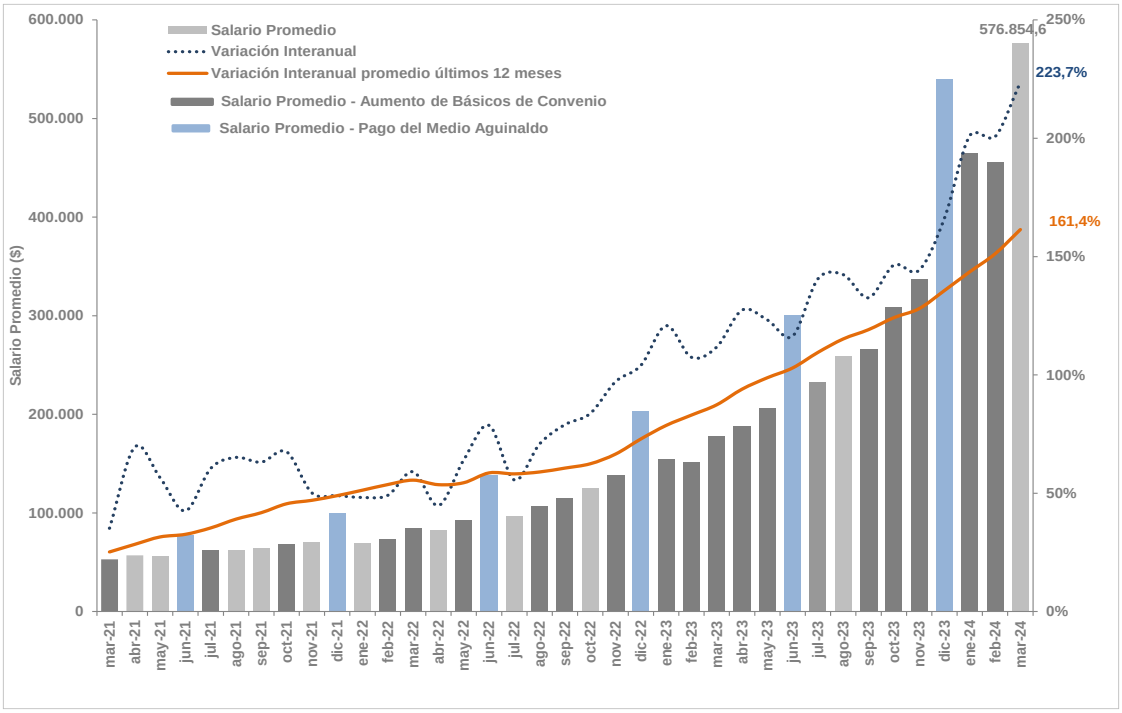
El salario en la Construcción

La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Marzo los $576.854,6, marcando así un nuevo máximo para la serie histórica.

Cabe destacar que a inicios del mes de Marzo se firmó un acuerdo paritario que estableció un **incremento del 14% para Febrero**[3] que se aplicó sobre los básicos vigentes a Enero y que fue pagado de manera retroactiva con los haberes del mes bajo análisis. Como se ilustra en el Gráfico XXIII, **la dinámica de la evolución en los salarios de los últimos años fue, en gran parte, influenciada por los incrementos establecidos por Convenio** que impulsaron la media de las remuneraciones nominales del sector[4].

En paralelo a esto, el comportamiento de la media salarial también responde a la dinámica del nivel de ocupación. Como hemos mencionado en ediciones pasadas del presente Informe, **contracciones agudas en la cantidad de puestos de trabajo registrado suelen reflejar incrementos en la media salarial promedio,** toda vez que las empresas suelen preservar dentro de sus cuadros a aquellos trabajadores de mayor experiencia y trayectoria relativa, y, por tanto, de mayor nivel de remuneración.

Gráfico XXIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Marzo 2021 – 2024 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo.

Nota: Los aumentos por básicos de convenio fueron para el 2021: 12%, 22%, 27% y 34%. Para 2022: 39%, 45,8%, 10%, 20%, 28%, 36%, 41%, 54%, 66%, 74%, 87%, 100%, 105%. Para 2023: 10%, 18%, 22%, 10%, 9%, 8%, 12%, 11%, 11%. Para 2024: 20%, 14%.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

El Cuadro IV permite observar que **el segmento que integran aquellos trabajadores que perciben un salario superior a los $324.000 fue el único que exhibió una variación mensual e interanual positiva en términos de empleo (18,1% y 662,3% respectivamente)**. El resto de los segmentos denotan una contracción en el nivel de trabajadores que abarcan.

[3] Homologado por EX2024-24749031—APN-DGD#MT de fecha 25/03/24.

[4] El 07/05/24 fueron homologados por EX2024-42637345—APN-DGT#MT los Acuerdos paritarios de fecha 23/04/24 y su complementario de fecha 02/05/24, que establecieron un incremento en Abril del 14% sobre los salarios vigentes al 31/03, en Mayo del 11% sobre los salarios vigentes al 30/04 y un 11% en Junio sobre los salarios vigentes al 31/05.

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Octubre 2023 – Marzo 2024 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Octubre 2023	Noviembre 2023	Diciembre 2023	Enero 2024	Febrero 2024	Marzo 2024	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $83.999	36.773	30.682	21.424	27.744	24.017	17.116	-28,7%	-81,9%
Entre $84.000 y $123.999	28.345	21.773	13.252	13.830	11.933	9.616	-19,4%	-88,2%
Entre $124.000 y $163.999	30.011	28.282	15.483	17.163	15.656	11.848	-24,3%	-87,7%
Entre $164.000 y $203.999	57.254	25.379	17.097	19.708	19.541	14.516	-25,7%	-77,4%
Entre $204.000 y $243.999	56.096	58.336	26.378	17.621	15.902	15.589	-2,0%	-58,0%
Entre $244.000 y $283.999	55.806	54.751	24.929	16.755	16.632	14.138	-15,0%	-40,0%
Entre $284.000 y $323.999	42.413	44.563	24.315	42.207	41.771	15.654	-62,5%	-0,9%
Más de $324.000	124.864	158.473	251.599	215.264	216.648	255.951	18,1%	662,3%
Total	**431.562**	**422.239**	**394.478**	**370.292**	**362.100**	**354.428**	**-2,1%**	**-20,6%**

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 tanto respecto al mes precedente como con Marzo del año anterior. En línea con lo sucedido en meses previos, **continúa destacándose el segmento de 500 o más empleados con una tasa de crecimiento del 295,9% interanual para el promedio de las remuneraciones nominales**.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 2023 – Marzo 2024 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Octubre 2023	Noviembre 2023	Diciembre 2023	Enero 2024	Febrero 2024	Marzo 2024	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	237.643,7	263.154,3	410.376,6	359.784,7	366.566,9	426.591,1	16,4%	214,2%
10 a 19 Empl.	240.977,4	267.110,1	413.336,3	365.387,0	364.344,0	443.543,3	21,7%	220,2%
20 a 49 Empl.	256.687,9	285.464,7	443.640,7	393.239,2	390.770,8	473.415,8	21,1%	217,2%
50 a 79 Empl.	291.158,7	326.177,6	500.306,8	441.195,1	431.917,9	532.159,2	23,2%	213,5%
80 a 99 Empl.	300.788,4	321.575,5	523.582,4	464.913,0	454.977,6	573.634,6	26,1%	250,9%
100 a 199 Empl.	311.717,5	344.436,2	540.579,7	475.368,4	477.032,3	603.749,3	26,6%	238,8%
200 a 299 Empl.	344.305,3	377.520,0	615.425,3	538.436,6	538.793,6	675.792,9	25,4%	239,6%
300 a 499 Empl.	386.802,8	423.186,9	653.525,8	531.678,0	546.913,3	698.047,6	27,6%	232,0%
500 o Más Empl.	413.904,3	469.238,0	860.776,7	719.427,6	702.056,5	1.004.243,3	43,0%	295,9%
Total	**308.995,4**	**337.299,5**	**540.093,3**	**465.165,0**	**456.264,7**	**576.854,6**	**26,4%**	**223,7%**

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

Nota: La variación salarial agregada depende en parte del cambio de distribución de trabajadores en los segmentos.

En términos jurisdiccionales la pauta salarial nominal siguió lo sucedido a nivel agregado, con tasas de expansión interanuales que superan en todos los casos el 100%. **Fueron las provincias de Salta y Neuquén la que exhibieron la mejor performance relativa en el mes bajo análisis, con un incremento del 295,5% y 294,1% interanual**, respectivamente.

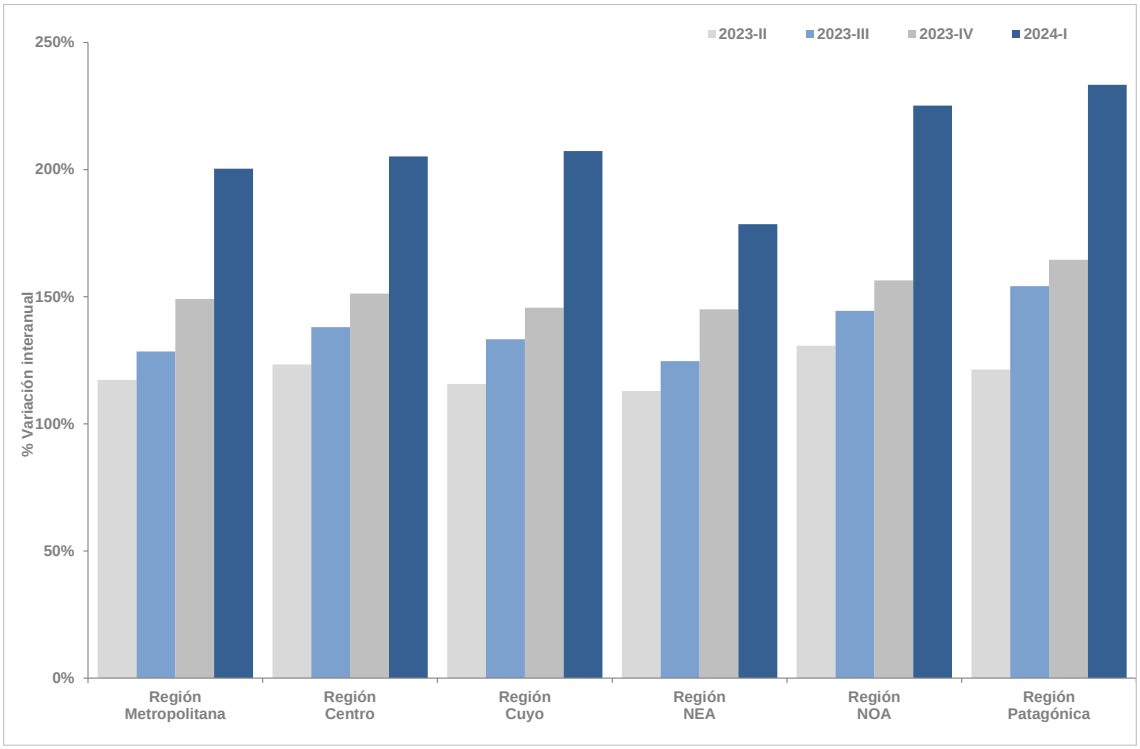
Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Marzo 2024 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.453	526.256,1	19,3%	-2,1%	-11,8%	20,5%	210,3%	205,0%
Buenos Aires	98.604	547.661,4	27,8%	-2,1%	-19,1%	23,2%	211,5%	200,0%
GBA	63.020	499.994,1	17,8%	-2,6%	-21,9%	29,0%	201,4%	195,1%
Resto Bs. As.	35.584	632.080,5	10,0%	-1,1%	-62,0%	29,0%	224,5%	205,0%
Catamarca	4.697	741.416,8	1,3%	-1,0%	-62,0%	31,9%	254,1%	225,3%
Chaco	3.479	402.123,4	1,0%	-3,4%	-62,0%	16,4%	184,5%	175,7%
Chubut	6.761	917.475,4	1,9%	-3,7%	-20,7%	30,8%	251,5%	237,2%
Córdoba	26.581	466.108,6	7,5%	-0,9%	-16,3%	23,4%	203,9%	194,1%
Corrientes	3.882	439.211,7	1,1%	-2,2%	-44,3%	23,4%	195,6%	177,0%
Entre Ríos	4.542	488.064,8	1,3%	-4,3%	-44,3%	23,4%	204,2%	186,1%
Formosa	2.388	430.467,0	0,7%	-2,4%	-65,5%	15,6%	177,6%	170,7%
Jujuy	4.001	572.510,8	1,1%	-1,1%	-25,6%	26,7%	189,4%	180,9%
La Pampa	2.953	522.321,3	0,8%	-11,0%	-22,0%	24,5%	182,6%	179,1%
La Rioja	1.214	489.194,7	0,3%	-4,1%	-56,6%	24,5%	212,0%	192,0%
Mendoza	11.850	492.201,1	3,3%	-3,0%	-11,2%	20,4%	223,3%	215,6%
Misiones	5.335	444.624,1	1,5%	-2,9%	-46,4%	21,3%	191,4%	185,0%
Neuquén	21.419	1.009.981,0	6,0%	4,5%	-0,4%	30,5%	294,1%	278,2%
Río Negro	6.216	653.325,1	1,8%	-1,0%	-14,8%	19,8%	230,4%	215,1%
Salta	12.233	684.860,3	3,5%	-1,1%	1,9%	30,8%	295,5%	271,4%
San Juan	6.385	563.275,6	1,8%	-9,1%	-48,3%	11,7%	224,2%	227,1%
San Luis	2.030	471.634,7	0,6%	-6,9%	-54,4%	20,3%	161,4%	159,6%
Santa Cruz	4.568	871.159,6	1,3%	-7,1%	-20,9%	8,4%	111,4%	149,6%
Santa Fe	34.214	516.233,2	9,7%	-1,6%	-15,3%	25,8%	232,7%	213,9%
Sgo. del Estero	5.703	466.809,9	1,6%	-9,3%	-46,2%	25,0%	181,3%	175,9%
Tie. del Fuego	1.571	823.183,8	0,4%	-1,0%	-40,2%	21,8%	203,4%	195,6%
Tucumán	7.670	380.926,0	2,2%	-2,8%	-23,2%	17,9%	222,9%	207,0%
Sin Asignar	7.682	836.581,5	2,2%	-4,1%	-0,9%	26,9%	272,8%	232,8%
Total	**354.428**	**576.854,6**	**100,0%**	**-2,1%**	**-20,6%**	**26,4%**	**223,7%**	**209,3%**

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

Lo comentado puede verse a partir del Gráfico XXIV, que muestra para el primer trimestre del año 2024 que las 6 regiones que conforman el territorio registran una variación interanual en el nivel de remuneraciones nominales que acentúa el ritmo de crecimiento observado en los tres trimestres previos.

Grafico XXIV – Construcción. Salario promedio. Variación interanual.
Segundo trimestre 2023 – Primer Trimestre 2024 (en %)



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

La evolución del salario real[5]

El dinamismo del incremento de las remuneraciones nominales no ha sido suficiente para contrarrestar el efecto en la media de los salarios reales generado por la aceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor. Pese a observarse una desaceleración del ritmo de contracción de 3,6 puntos porcentuales para el mes de Marzo, **por quinto mes consecutivo se registra una caída interanual de dos dígitos (-16,5%) en la media de las remuneraciones deflactadas por inflación y acumula para el primer trimestre del año una contracción promedio de 17,1%**.

[5] 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. Marzo 2022 - 2024 (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
2022					
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	308.995,4	2.496,3	146,4%	142,7%	1,5%
Noviembre	337.299,5	2.816,1	144,3%	160,9%	-6,4%
Diciembre	540.093,3	3.533,2	166,2%	211,4%	-14,5%
2024					
Enero	465.165,0	4.261,5	201,1%	254,2%	-15,0%
Febrero	456.264,7	4.825,8	200,6%	276,2%	-20,1%
Marzo	576.854,6	5.357,1	223,7%	287,9%	-16,5%
% Var. Ene - Mar '18 / '17	**27,1%**	**25,3%**			**1,4%**
% Var. Ene - Mar '19 / '18	**37,6%**	**51,8%**	**-**	**-**	**-9,3%**
% Var. Ene - Mar '20 / '19	**63,6%**	**50,4%**	**-**	**-**	**8,8%**
% Var. Ene - Mar '21 / '20	**23,7%**	**40,6%**	**-**	**-**	**-12,1%**
% Var. Ene - Mar '22 / '21	**52,4%**	**52,8%**	**-**	**-**	**-0,3%**
% Var. Ene - Mar '23 / '22	**113,2%**	**102,0%**	**-**	**-**	**5,7%**
% Var. Ene - Mar '24 / '23	**209,3%**	**273,5%**	**-**	**-**	**-17,1%**

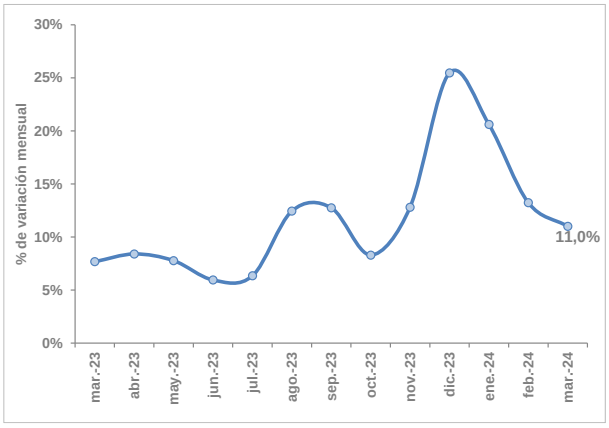
Nota: La información correspondiente a Marzo es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu-INDEC) se ubicó en los 5.357,1 puntos básicos durante el mes de Marzo, lo que significó un incremento del 11% respecto al registro del mes precedente, aunque marcó una notable desaceleración (14,5 p.p) respecto a lo registrado en Diciembre, mes en el que la variación mensual del IPCNu alcanzó su máximo para la serie histórica (25,5%), ver Gráfico XXV.

Como se ilustra en el Gráfico XXVI, el mes de Septiembre de 2023 marca un cambio de dinámica respecto a lo sucedido meses previos, registrando un ritmo de crecimiento interanual del nivel de precios superior al del salario nominal, situación que se mantuvo durante todo el primer trimestre del corriente año.

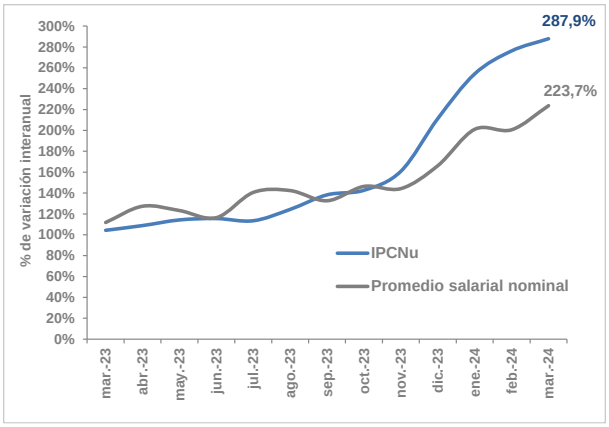
En Marzo la evolución de los salarios nominales alcanzó una tasa de 223,7%, mientras que la del IPCNu ascendió hasta 287,9%. Si bien sigue existiendo una brecha considerable, el mes bajo análisis denota una disminución de 11,4 puntos porcentuales respecto a lo registrado en Febrero. Este achicamiento de la brecha es propio de la confluencia entre lo sucedido con la evolución de los salarios nominales, que alcanzaron su punto máximo en dicho mes y la disminución en la evolución de la dinámica del IPCNu, que presenta una desaceleración para el mismo período.

Gráfico XXV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Marzo 2023 – 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XXVI – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Marzo 2023 – 2024 (en %)

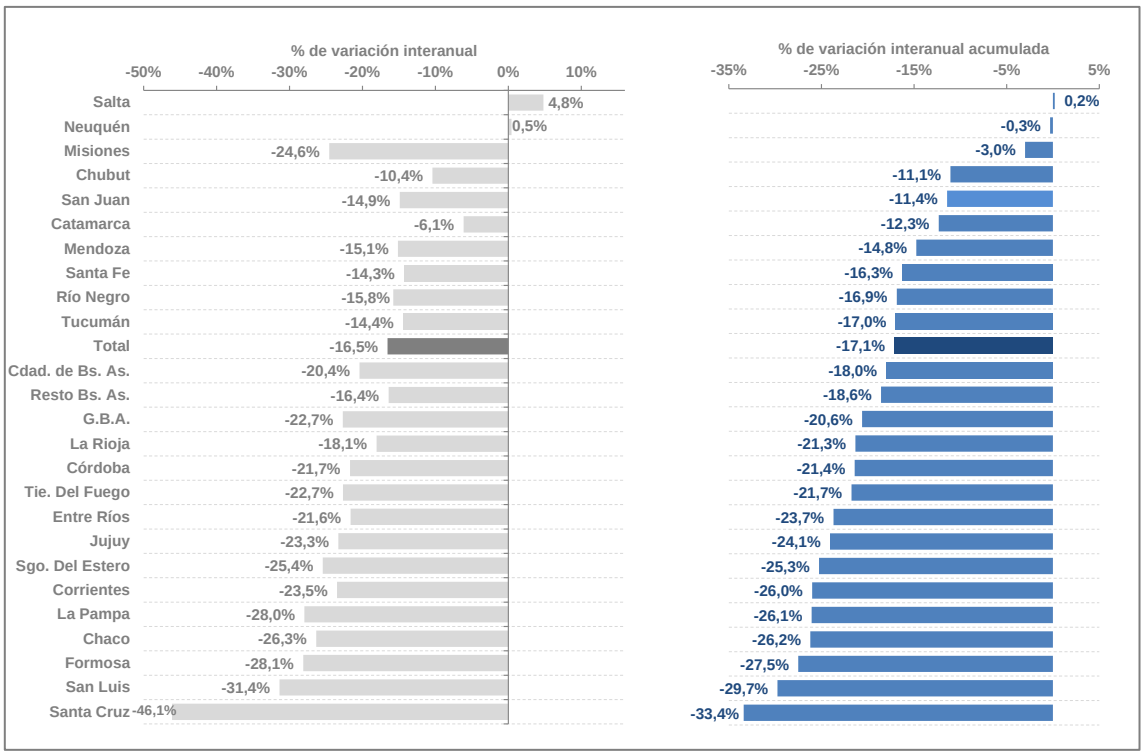


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En términos jurisdiccionales, **a excepción de Salta y Neuquén la totalidad de las provincias se ubicaron en terreno negativo si se observa la variación interanual del salario real, siendo Santa Cruz y San Luis los distritos de peor performance relativa, registrando una contracción del 46,1% y 31,4%, respectivamente** (ver Gráfico XXVII).

Cabe mencionar que las provincias que lograron escapar de esta tendencia son también las que exhibieron mejor performance en cuanto a la evolución interanual de los salarios nominales, lo que les permitió contrarrestar la afectación del incremento del IPCNu sobre los salarios promedios de los trabajadores de estas provincias.

Gráfico XXVII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Marzo 2024 (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. Marzo 2024 (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.	526.256,1	289,9%	143,2%	-20,4%	-18,0%
Buenos Aires	547.661,4				
GBA	499.994,1	289,9%	143,2%	-22,7%	-20,6%
Resto Bs. As.	632.080,5	288,1%	142,3%	-16,4%	-18,6%
Catamarca	741.416,8	277,3%	142,4%	-6,1%	-12,3%
Chaco	402.123,4	286,2%	143,8%	-26,3%	-26,2%
Chubut	917.475,4	292,3%	141,7%	-10,4%	-11,1%
Córdoba	466.108,6	288,1%	142,3%	-21,7%	-21,4%
Corrientes	439.211,7	286,2%	143,8%	-23,5%	-26,0%
Entre Ríos	488.064,8	288,1%	142,3%	-21,6%	-23,7%
Formosa	430.467,0	286,2%	143,8%	-28,1%	-27,5%
Jujuy	572.510,8	277,3%	142,4%	-23,3%	-24,1%
La Pampa	522.321,3	292,3%	141,7%	-28,0%	-26,1%
La Rioja	489.194,7	280,9%	140,0%	-18,1%	-21,3%
Mendoza	492.201,1	280,9%	140,0%	-15,1%	-23,7%
Misiones	444.624,1	286,2%	143,8%	-24,6%	-23,7%
Neuquen	1.009.981,0	292,3%	141,7%	0,5%	-0,3%
Río Negro	653.325,1	292,3%	141,7%	-15,8%	-16,9%
Salta	684.860,3	277,3%	142,4%	4,8%	0,2%
San Juan	563.275,6	280,9%	140,0%	-14,9%	-11,4%
San Luis	471.634,7	280,9%	140,0%	-31,4%	-29,7%
Santa Cruz	871.159,6	292,3%	141,7%	-46,1%	-33,4%
Santa Fe	516.233,2	288,1%	142,3%	-14,3%	-16,3%
Sgo. del Estero	466.809,9	277,3%	142,4%	-25,4%	-25,3%
Tie. del Fuego	823.183,8	292,3%	141,7%	-22,7%	-21,7%
Tucumán	380.926,0	277,3%	142,4%	-14,4%	-17,0%
Sin Asignar	836.581,5	287,9%	142,6%	-	-
Total	**576.854,6**	**287,9%**	**142,6%**	**-16,5%**	**-17,1%**

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

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País[6]

Tal como se observa en el resto de los indicadores de la actividad sectorial, **los correspondientes al segmento inmobiliario dan cuenta de un escenario contractivo** durante el mes de Febrero y se suma así a la merma registrada en los meses anteriores. En particular, **el indicador sobre nuevos desarrollos inmobiliarios presentó en Febrero una caída del 12,1% interanual, registrando una superficie total de 797.413 metros cuadrados** para los 176 municipios relevados por el INDEC (ver Gráfico I).

Dinámica similar, aunque con menor ritmo de caída, se verificó en cuanto a la cantidad de permisos, que se mantuvieron dentro de la tendencia observada en los meses anteriores. Este indicador marcó una **merma del 9,3% interanual, completando una seguidilla de dieciocho periodos consecutivos de contracción**.

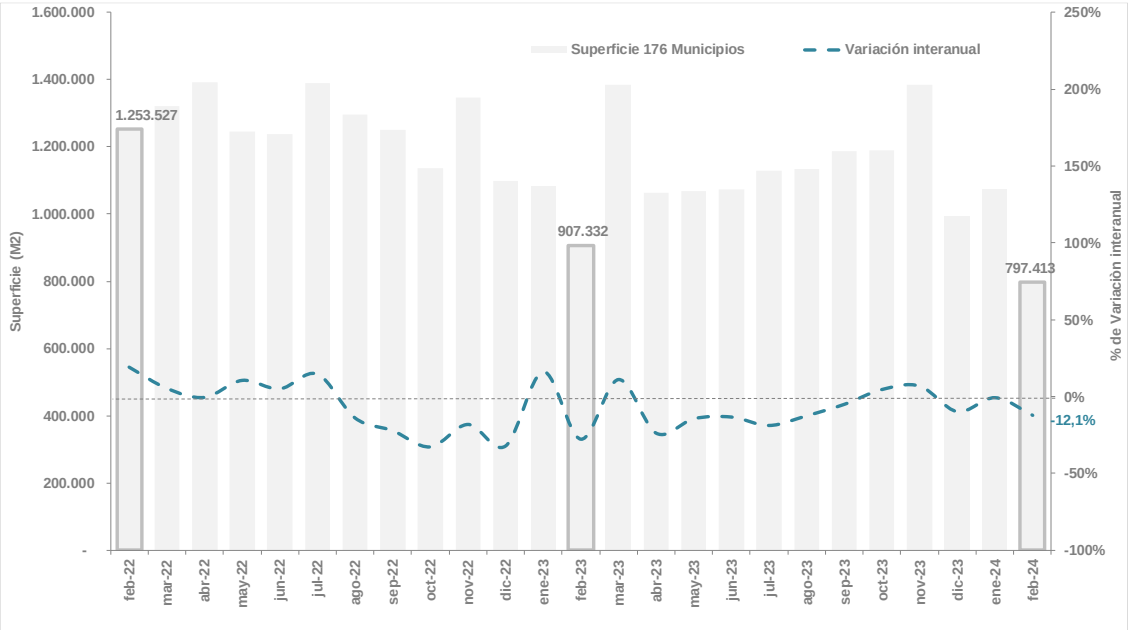
Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Febrero 2023 – 2024 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 176 Municipios					
	Superficie			Permisos otorgados		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2023						
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	-23,7%	-7,7%	3.955	-16,5%	-14,3%
Mayo	1.067.063	-14,3%	-9,1%	4.098	-18,1%	-14,9%
Junio	1.072.665	-13,3%	-9,8%	4.188	-11,2%	-15,3%
Julio	1.128.557	-18,7%	-11,2%	4.043	-19,6%	-16,4%
Agosto	1.134.941	-12,4%	-11,3%	4.213	-20,4%	-17,3%
Septiembre	1.187.329	-5,0%	-10,6%	4.090	-21,3%	-20,5%
Octubre	1.188.781	4,6%	-9,2%	4.046	-15,7%	-19,3%
Noviembre	1.437.600	6,9%	-7,7%	4.054	-17,7%	-18,3%
Diciembre	991.046	-9,7%	-7,8%	3.998	-9,6%	-14,5%
2024						
Enero	1.074.381	-0,7%	-0,7%	3.477	-11,3%	-11,3%
Febrero	797.413	-12,1%	-5,9%	3.037	-9,3%	-10,3%
Acumulado Ene - Feb ´21	**2.206.900**	**-**	**-**	**7.642**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Feb ´22	**2.184.723**	**19,1%**	**-1,0%**	**8.055**	**9,1%**	**5,4%**
Acumulado Ene - Feb ´23	**1.989.163**	**-27,6%**	**-9,0%**	**7.266**	**-16,7%**	**-9,8%**
Acumulado Ene - Feb ´24	**1.871.794**	**-12,1%**	**-5,9%**	**6.514**	**-9,3%**	**-10,3%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

[6] En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

Gráfico I – Superficie permisada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Febrero 2022 – 2024 (en M2 y en %)

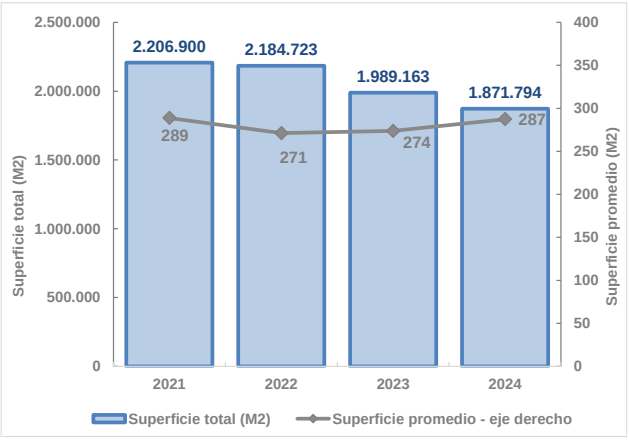


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El acumulado para el primer bimestre de 2024 da cuenta de un escenario no sólo contractivo (con mermas del 5,9% interanual de la superficie permisada y del 10,3% interanual de la cantidad de permisos), sino que **marca niveles mínimos para ambos indicadores** en la serie iniciada en 2021.

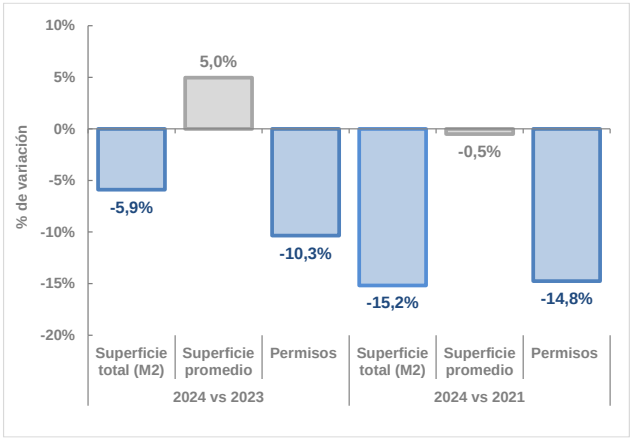
Cabe destacar que se mantiene la tendencia observada a lo largo del 2023, que acompaña la reducción en la cantidad de emprendimientos con el aumento de su tamaño relativo. **El indicador de superficie promedio de los emprendimientos alcanzó los 287 M2 durante el primer bimestre del año, marcando un incremento del 5% interanual y un nivel similar al observado en 2021** (nivel máximo de la actual serie).

Gráfico II – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Acumulado a Febrero 2021 / 2024 (en cantidad)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

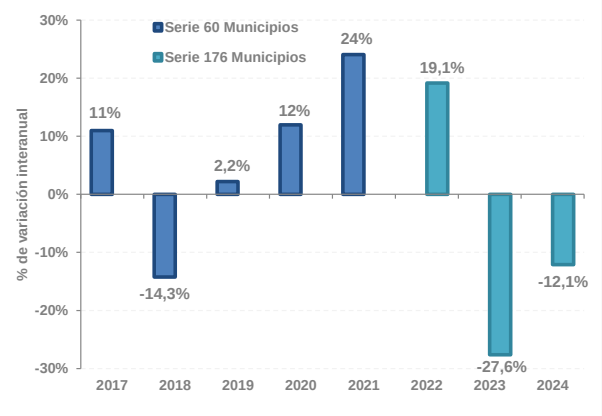
Gráfico III – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Primer bimestre 2024/2023 y 2024/2021 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

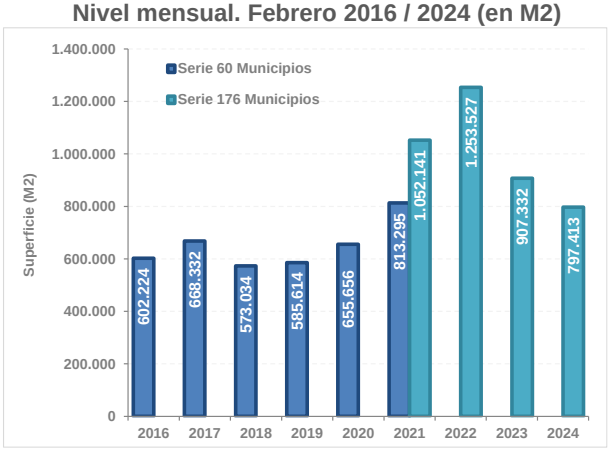
Como ya se comentó en ediciones anteriores, existen limitaciones a la hora de evaluar los niveles actuales de actividad en perspectiva histórica, toda vez que, a partir de las modificaciones realizadas por el INDEC en Abril de 2022, la estructura del panel de municipios utilizado para elaborar el indicador pasó a considerar 176 (en vez de los 60 municipios de la serie anterior). Esto impide realizar comparativas entre el escenario actual y momentos previos al 2021. Por ende, en los Gráficos IV y V se ilustran los niveles y variaciones correspondientes a ambas series de permisos de edificación.

Gráfico IV – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Febrero 2017 / 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico V – Superficie permisada para Construcción en 60 municipios y 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual. Febrero 2016 / 2024 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Considerando la información disponible al momento de elaboración del presente Informe sobre la superficie permisada para las regiones y jurisdicciones seleccionadas, el primer mes del año inició con un **panorama favorable, marcado por tres regiones (Cuyo, Noreste y Noroeste) cuyas tasas de variación interanual fueron positivas, y tres regiones (Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro y Patagonia) con contracciones**.

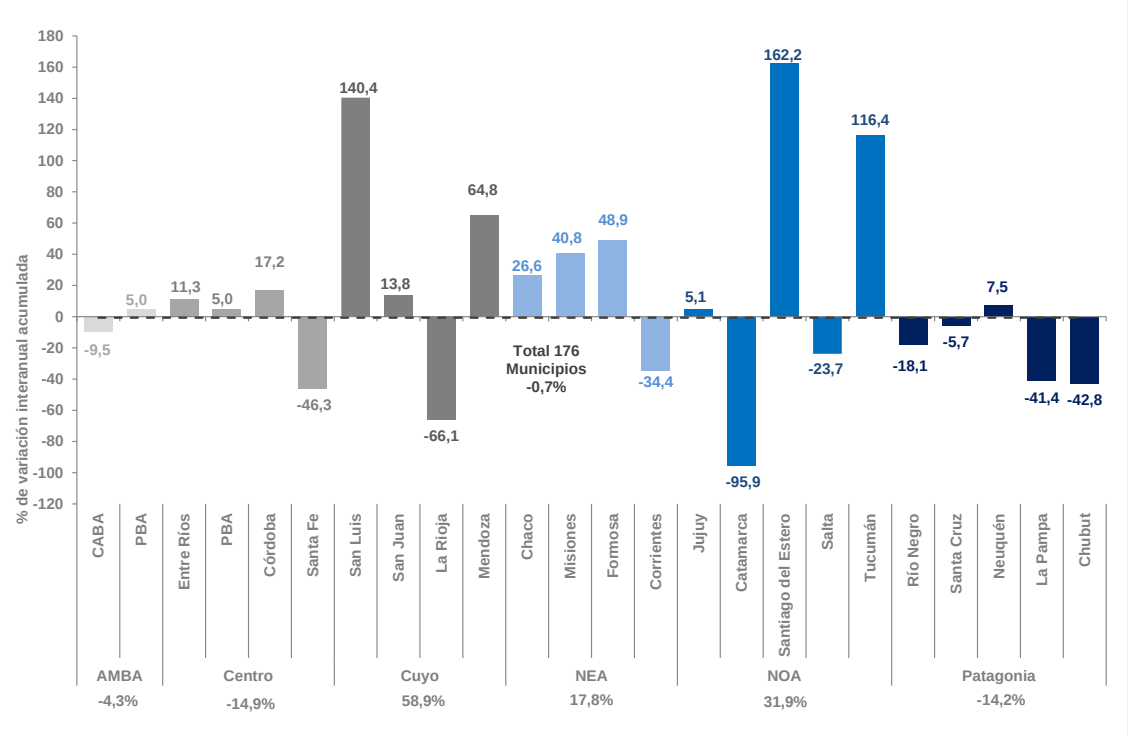
La región del Cuyo fue la de mayor dinamismo, marcando un incremento del 58,9% respecto a Enero de 2023. Dentro de la misma **se destacó la provincia de San Luis, cuyo ritmo de expansión se ubicó en los tres dígitos (140,4%)**, configurándose como el segundo distrito con mayor crecimiento durante el mes bajo análisis.

La región del Noroeste Argentino le siguió con un aumento del 31,9% en la comparación interanual, destacando a **Santiago del Estero como la provincia con mayor contribución tanto a nivel regional como nacional, con un alza del 162,2 %**.

Dentro del grupo de provincias que presentaron una dinámica expansiva se destacaron, además de las ya mencionadas, Tucumán (106,4%), Mendoza (64,8%) y Formosa (48,9%), siempre haciendo referencia a la tasa de variación interanual. En el extremo opuesto, **las provincias con la peor performance relativa fueron Catamarca con la caída interanual más pronunciada (-95,9%) seguida por La Rioja (-66,1%), Santa fe (-46,3%), Chubut (-42,8%) y La Pampa (-41,4%)**.

Finalmente, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, **64 de los 176 mostraron variaciones interanuales positivas para el primer mes de 2024**, lo que significa que 19 pasaron a terreno negativo en comparación con el acumulado final del 2023. Entre ellos se destacaron Monteros (1944,8%), General Alvear (866,7%), Mendoza (848,3%), Vicente López (810,2%), entre otros. Por su parte, las contracciones de mayor profundidad se dieron lugar en Rawson (-97,4%), Arroyo Seco (-95,9%) y Malabrigo (-92,5%).

Gráfico VI – Superficie permisada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Enero 2024 (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 Aires[7]

El indicador de nuevos desarrollos en la Ciudad marcó en Marzo un cambio en la dinámica con respecto a los dos meses anteriores. **La superficie autorizada para construir en el mes bajo análisis fue de 127.606 M2, lo que representa una caída de 15,2% respecto a lo registrado en Febrero y del 68,9% en la comparativa interanual**.

[7] 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.

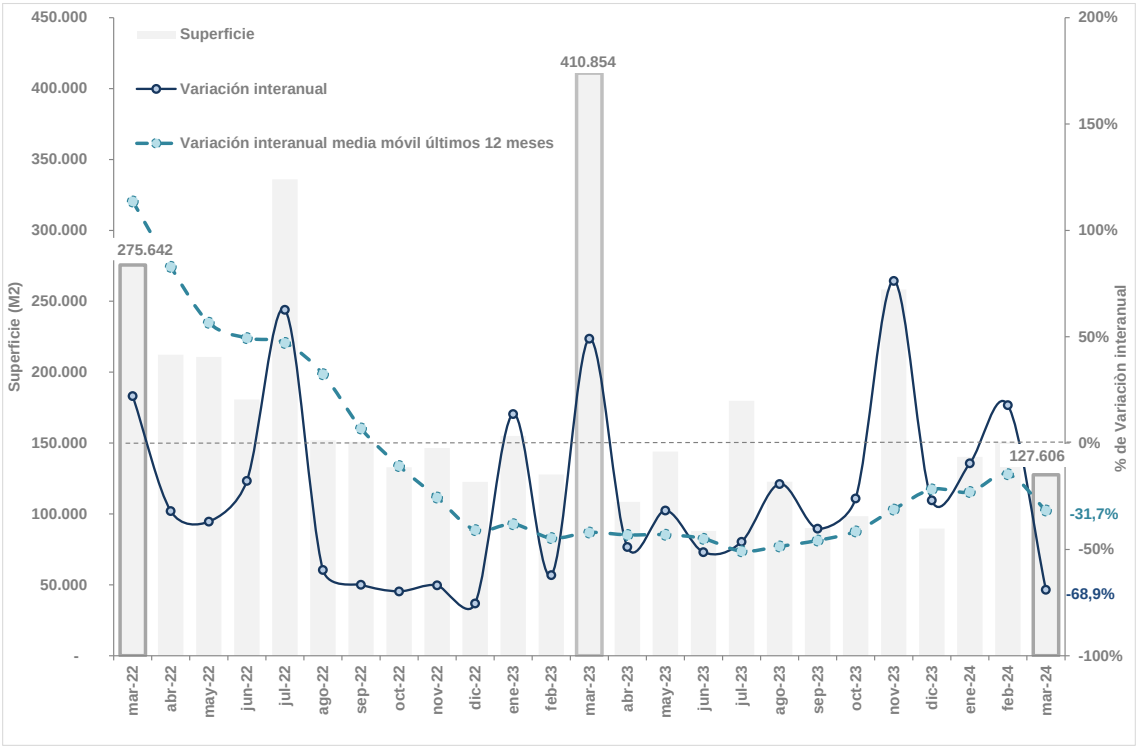
Cuadro II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Marzo 2023 – 2024 (en M2 y en %)

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2023			
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%
Noviembre	258.307	162,5%	76,3%
Diciembre	89.654	-65,3%	-26,9%
2024			
Enero	140.179	56,4%	-9,5%
Febrero	150.534	7,4%	17,8%
Marzo	127.606	-15,2%	-68,9%
Acumulado Ene - Mar ´06	**655.551**	**-**	**75,2%**
Acumulado Ene - Mar ´07	**977.484**	**-**	**49,1%**
Acumulado Ene - Mar ´08	**664.367**	**-**	**-32,0%**
Acumulado Ene - Mar ´09	**400.197**	**-**	**-39,8%**
Acumulado Ene - Mar ´10	**321.204**	**-**	**-19,7%**
Acumulado Ene - Mar ´11	**668.584**	**-**	**108,1%**
Acumulado Ene - Mar ´12	**433.564**	**-**	**-35,2%**
Acumulado Ene - Mar ´13	**97.208**	**-**	**-77,6%**
Acumulado Ene - Mar ´14	**191.414**	**-**	**96,9%**
Acumulado Ene - Mar ´15	**177.122**	**-**	**-7,5%**
Acumulado Ene - Mar ´16	**139.405**	**-**	**-21,3%**
Acumulado Ene - Mar ´17	**323.547**	**-**	**132,1%**
Acumulado Ene - Mar ´18	**398.978**	**-**	**23,3%**
Acumulado Ene - Mar ´19	**447.502**	**-**	**12,2%**
Acumulado Ene - Mar ´20	**424.973**	**-**	**-5,0%**
Acumulado Ene - Mar ´21	**766.358**	**-**	**80,3%**
Acumulado Ene - Mar ´22	**749.336**	**-**	**-2,2%**
Acumulado Ene - Mar ´23	**693.576**		**-7,4%**
Acumulado Ene - Mar ´24	**418.320**	**-**	**-39,7%**

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

Con esta performance, **la tendencia de mediano plazo, representada por la variación de la media móvil de 12 meses de la superficie permisada, se mantuvo en terreno negativo marcando un descenso de 31,7%**, similar a lo verificado en los meses precedentes.

Gráfico VII - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Marzo 2022 – 2024 (en M2 y en %)

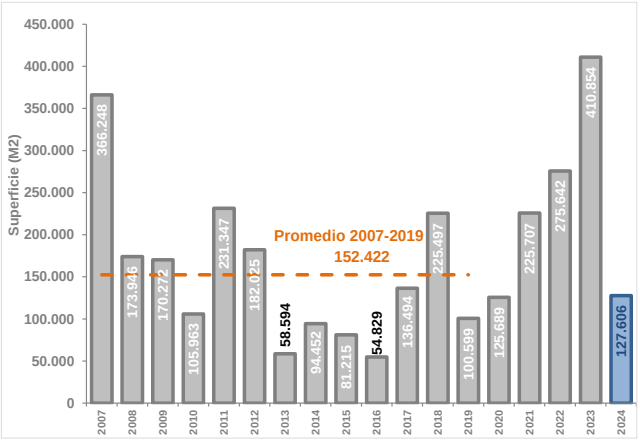


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC.

En el Gráfico VIII se observa que **durante el mes de Marzo hubo una significativa disminución en la superficie autorizada respecto al mismo período del año anterior, la que se debe principalmente a la ausencia de nuevos permisos para Ampliaciones**. En este contexto, mientras que en el acumulado para el primer trimestre del 2024 representó un metraje por encima del promedio, en el caso del mes bajo análisis **la superficie permisada estuvo por debajo del promedio de la serie histórica con 127.606 M2**.

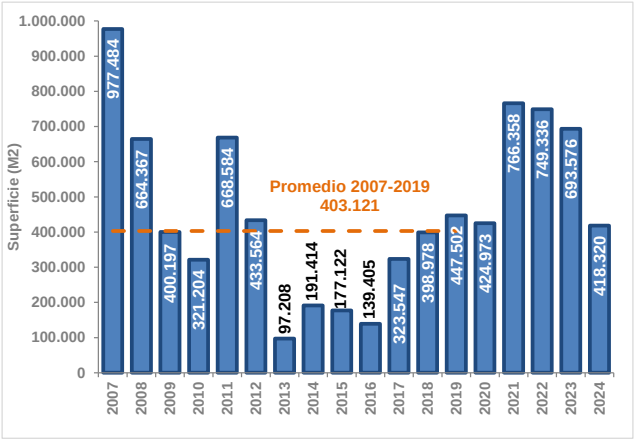
El análisis del acumulado durante el primer trimestre permite matizar de forma parcial la evaluación en comparación con el contexto actual, ya que, si bien se observa una reducción en la superficie permisada en relación con el periodo de recuperación post pandemia, está por arriba del promedio correspondiente a los mismos meses del periodo 2007-2019 (Ver Gráfico IX).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico IX – Superficie permisada para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Marzo 2007 / 2023 (en M2)



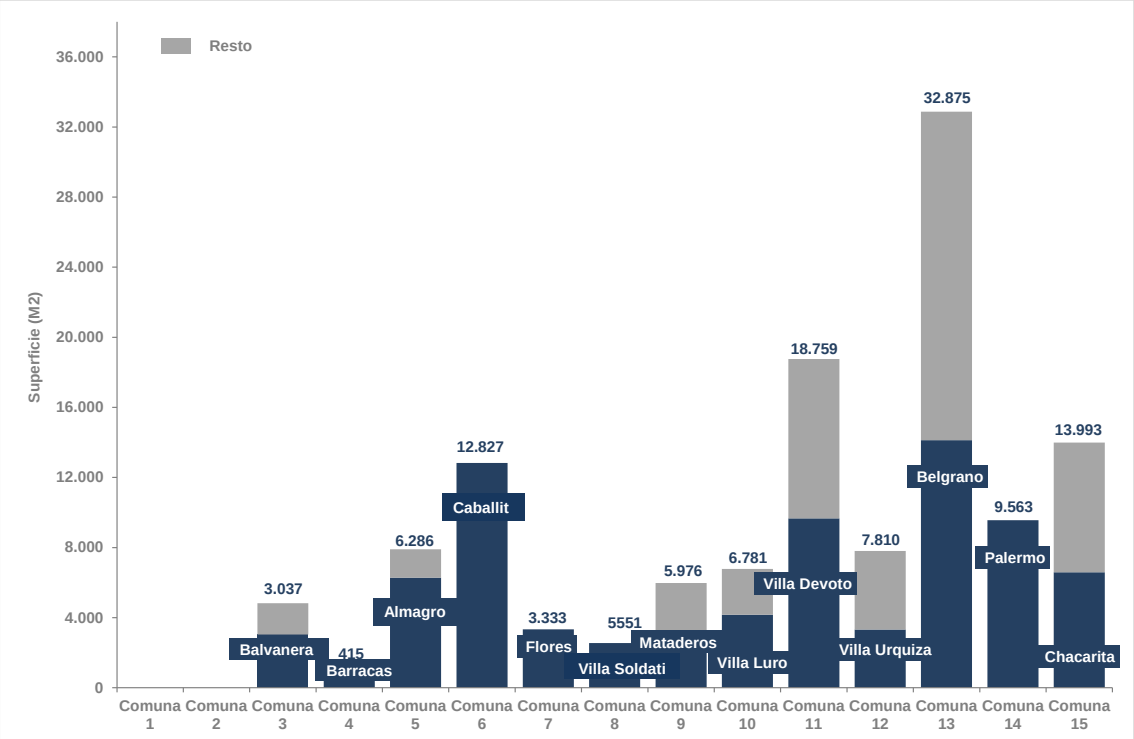
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

En cuanto a la distribución al interior de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se puede destacar que **la Comuna 13 lideró durante el mes de Marzo con una superficie total permisada de 32.875 M2**, de los cuales 14.125 M2 corresponden al barrio de Belgrano; **seguida por la Comuna 11 con 18.759 M2** en los que Villa Devoto fue el distrito que reportó mayor participación (9.671 M2). Además, es importante destacar que, en contraste con lo registrado el mes previo, las comunas 3 y 5 sí presentaron superficie permisada para la construcción.

En el extremo opuesto, la comuna 4 registra una superficie total autorizada de 415 M2, siendo el barrio de Barracas el único contribuyente de dicha superficie (415 M2). Le sigue la comuna 3, con una superficie total de 3.037 M2. Finalmente, **en las comunas 1 y 2 no se iniciaron nuevos proyectos de edificación durante el mes analizado**.

Por otra parte, se evidencia que la mayor superficie alcanzada durante Marzo (en la Comuna 13) se redujo en más de un 25% respecto a la cantidad máxima registrada en el mes precedente (que fue también en la misma Comuna), en línea con lo comentado durante esta sección. (Ver Gráfico X).

Gráfico X - Superficie para Construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual. Marzo 2024 (en M2)



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

La compraventa de inmuebles[8]

El segmento de compraventa de inmuebles en las dos principales plazas del país continua su tendencia de recuperación respecto a lo observado en el primer mes del año, cuando registró una severa contracción de las operaciones. Así, **tanto en la Ciudad como en la Provincia de Buenos Aires el número de Escrituras celebradas y de transacciones financiadas con crédito hipotecario denotan una dinámica positiva que contrasta con el resto de los indicadores de la actividad sectorial**.

[8] En la presente edición no se incluye el análisis de la evolución de la compraventa de inmuebles en la provincia de Córdoba ya que los datos provistos por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) no se actualizan desde Noviembre pasado.

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. Marzo 2023 - 2024 (en cantidad y en %)

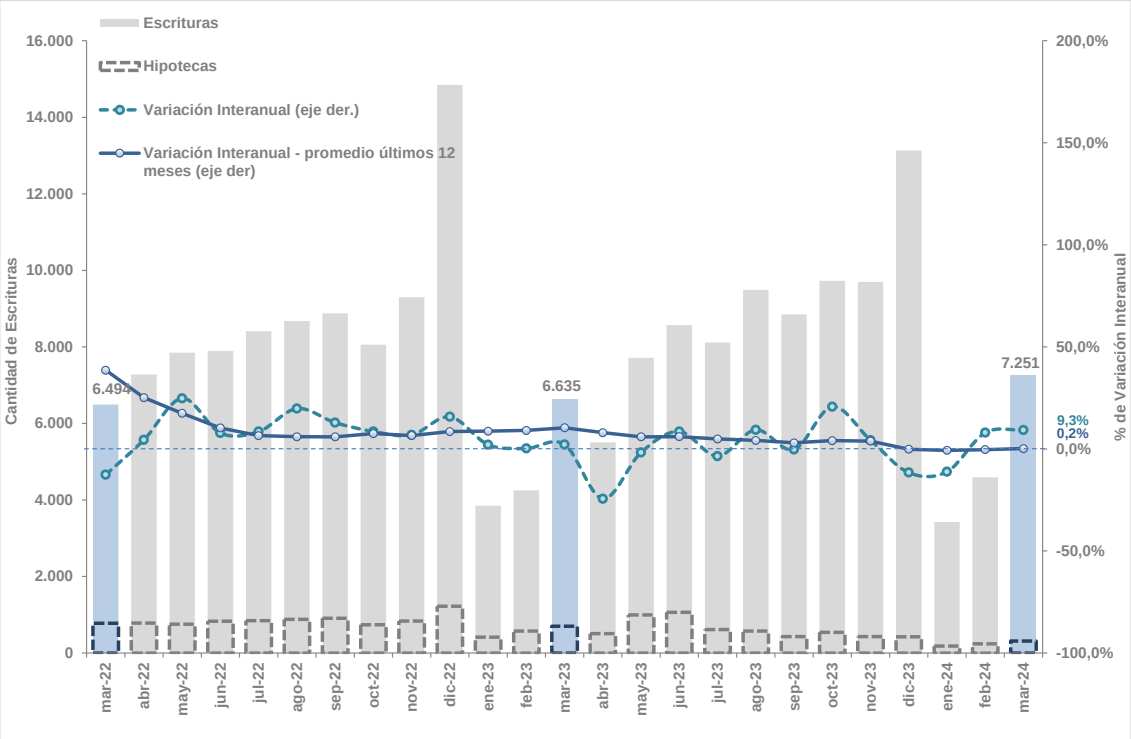
Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2023								
Marzo	702	6.635	56,0%	2,2%	111	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%
Noviembre	429	9.700	-0,3%	4,3%	166	4.068	-10,8%	20,7%
Diciembre	426	13.129	35,4%	-11,6%	116	4.560	12,1%	7,2%
2024								
Enero	182	3.422	-73,9%	-11,1%	69	1.882	-58,7%	1,8%
Febrero	243	4.593	34,2%	8,0%	79	2.213	17,6%	27,3%
Marzo	315	7.251	57,9%	9,3%	106	3.399	53,6%	18,3%
Acumulado Enero-Marzo '07	**5.448**	**23.308**	**-**	**-**	**-**	**15.215**	**-**	**6,3%**
Acumulado Enero-Marzo '08	**6.118**	**31.297**	**-**	**34,3%**	**-**	**14.349**	**-**	**-5,7%**
Acumulado Enero-Marzo '09	**2.263**	**18.825**	**-**	**-39,9%**	**1.166**	**8.706**	**-**	**-39,3%**
Acumulado Enero-Marzo '10	**2.810**	**21.035**	**-**	**11,7%**	**1.789**	**11.693**	**-**	**34,3%**
Acumulado Enero-Marzo '11	**3.228**	**19.837**	**-**	**-5,7%**	**2.272**	**12.497**	**-**	**6,9%**
Acumulado Enero-Marzo '12	**4.146**	**21.355**	**-**	**7,7%**	**2.388**	**11.063**	**-**	**-11,5%**
Acumulado Enero-Marzo '13	**4.836**	**15.625**	**-**	**-26,8%**	**992**	**6.490**	**-**	**-41,3%**
Acumulado Enero-Marzo '14	**2.707**	**15.433**	**-**	**-1,2%**	**786**	**6.249**	**-**	**-3,7%**
Acumulado Enero-Marzo '15	**2.747**	**14.494**	**-**	**-6,1%**	**697**	**6.112**	**-**	**-2,2%**
Acumulado Enero-Marzo '16	**2.287**	**15.545**	**-**	**7,3%**	**954**	**6.955**	**-**	**13,8%**
Acumulado Enero-Marzo '17	**3.725**	**19.052**	**-**	**22,6%**	**2.369**	**10.954**	**-**	**57,5%**
Acumulado Enero-Marzo '18	**13.526**	**25.775**	**-**	**35,3%**	**5.574**	**14.673**	**-**	**34,0%**
Acumulado Enero-Marzo '19	**1.127**	**13.513**	**-**	**-47,6%**	**590**	**6.908**	**-**	**-52,9%**
Acumulado Enero-Marzo '20	**606**	**9.019**	**-**	**-33,3%**	**357**	**4.208**	**-**	**-39,1%**
Acumulado Enero-Marzo '21	**591**	**15.794**	**-**	**75,1%**	**379**	**5.587**	**-**	**32,8%**
Acumulado Enero-Marzo '22	**1.791**	**14.507**	**-**	**-8,1%**	**323**	**5.304**	**-**	**-5,1%**
Acumulado Enero-Marzo '23	**1.690**	**14.739**	**-**	**1,6%**	**260**	**6.460**	**-**	**21,8%**
Acumulado Enero-Marzo '24	**740**	**15.266**	**-**	**3,6%**	**254**	**7.494**	**-**	**16,0%**

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 Provincia de Buenos Aires fueron 7.251 las escrituras celebradas en Marzo de 2024, lo que representa un incremento del 57,9% en relación con el mes precedente. De igual manera, **al observar lo sucedido en Marzo del año anterior se registra una expansión del 9,3%** en la cantidad de escrituras celebradas (ver Gráfico XI).

En cuanto a **las operaciones realizadas con hipotecas las mismas alcanzaron un total de 315**, esto es un 4,3% del total de actos escriturales, marcando así **una merma de 1 punto porcentual en relación a la participación observada en Febrero y de 6,3 puntos porcentuales en comparación con la de Marzo de 2023**.

Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2022 – 2024 (en cantidad y en %)

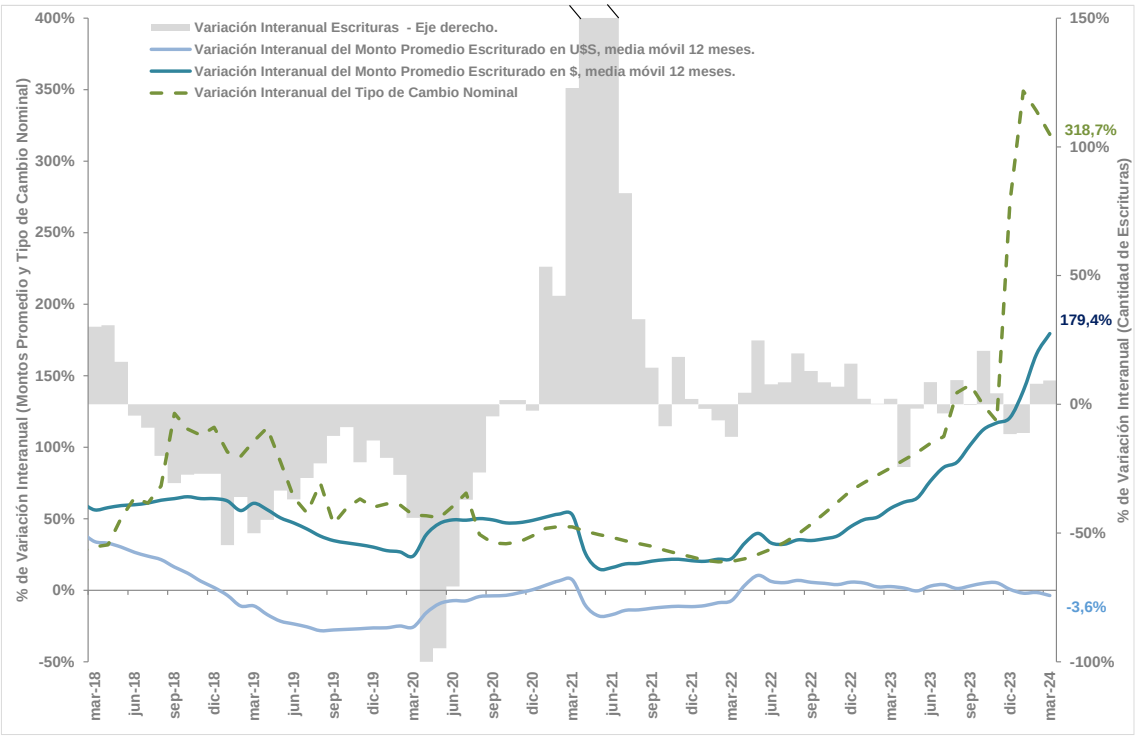


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El promedio por Acto celebrado en la Provincia de Buenos Aires fue de $ 37.365.703, lo que implica un monto en USD de 43.942 (utilizando el tipo de cambio promedio oficial). En lo que hace a la comparativa interanual, este representa una contracción del 14% del valor medio en USD, aunque **si consideramos la cotización paralela, el monto en USD desciende a 37.862** para el mes de Marzo, y se ubica un 37,9% por encima de lo registrado en igual mes del año anterior.

Estas tendencias opuestas observadas en los valores promedio en dólares medidos a partir de la cotización oficial y paralela, responden a la dinámica de los últimos meses caracterizada por la estabilización del tipo de cambio paralelo y el incremento del oficial. Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera pueden verse en el Gráfico XII, donde se refleja, a partir de la media móvil de los últimos 12 meses, que el monto promedio de las escrituras en USD se encontró durante el primer trimestre del año en terreno negativo.

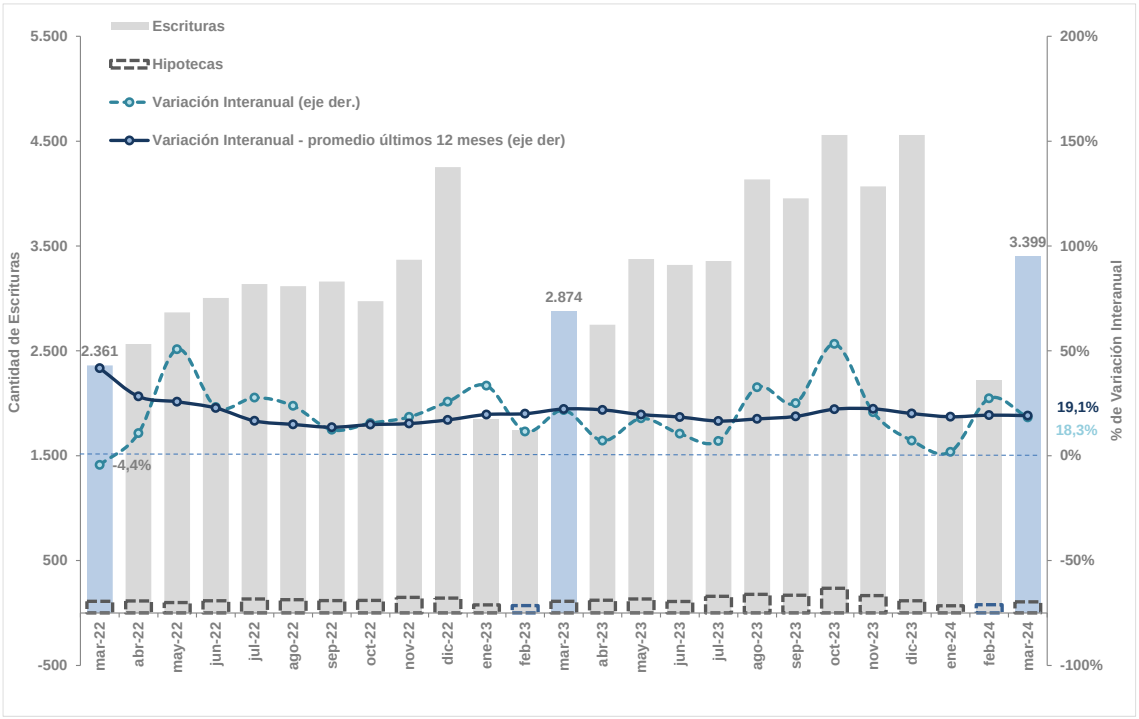
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Marzo 2018 – 2024 (en %)



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

En lo que respecta a **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se registraron 3.399 escrituras durante Marzo**, continuando con su tendencia positiva observada el mes previo y marcando su **máximo nivel para un mes de Marzo desde el año 2018**. **La comparativa interanual, por su parte, acusó un ritmo de incremento del 18,3%**, levemente por debajo del registrado en Febrero (ver Gráfico XIII).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Marzo 2022 – 2024 (en cantidad y en %)



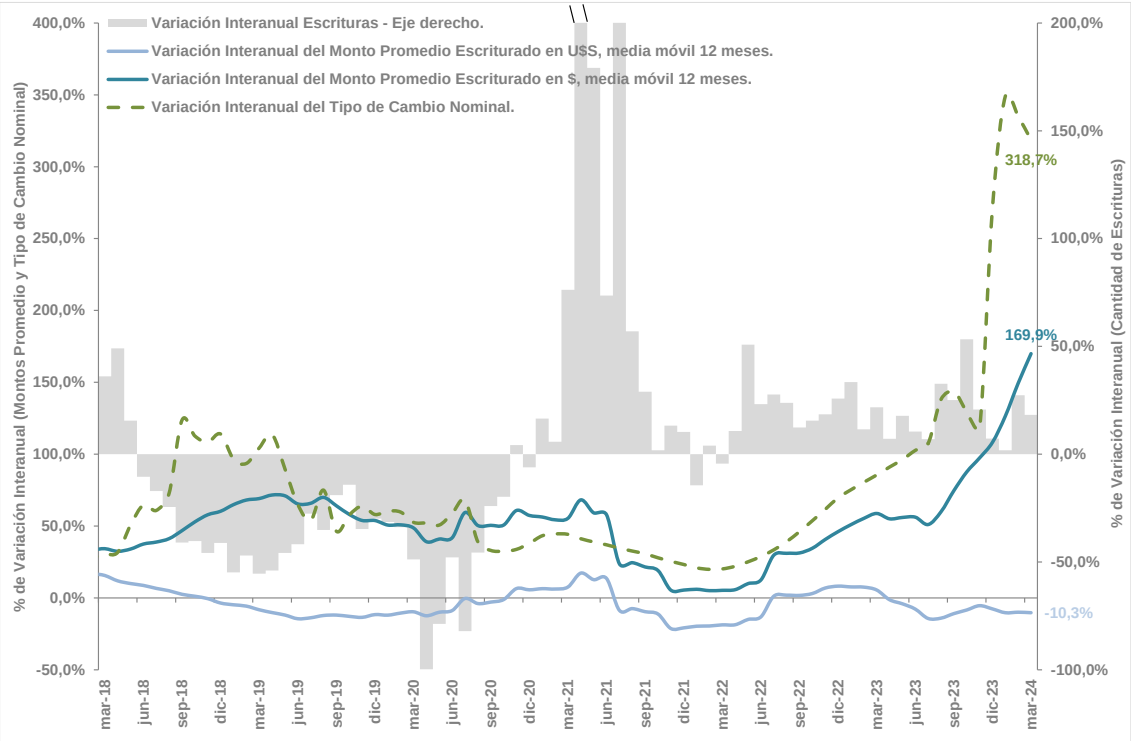
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fueron 106 los actos celebrados mediante hipotecas en el mes de Marzo, lo que representa un **3,1% sobre el total de escrituras**, marcando una merma de 0,5 puntos porcentuales respecto a la participación registrada el mes previo y de 0,8 puntos porcentuales en comparación a lo verificado en Marzo de 2023.

El monto promedio por Acto Escritural correspondiente a las operaciones registradas en Marzo fue de $88.424.146. Convertido **al tipo de cambio promedio oficial se ubicó en USD 103.987**, un 9,7% por debajo del valor registrado en igual mes de 2023. **Al considerar el tipo de cambio paralelo[9], en tanto, el valor medio por escritura fue de USD 89.599,1**, cifra que representó un incremento del 44,7% respecto al año previo. Tal como se hizo mención en lo sucedido para la Provincia, esto se debe a las tendencias opuestas seguidas entre la cotización paralela y la oficial en los últimos meses.

El Gráfico XIV ilustra, a partir de la media móvil de los últimos 12 meses, las tendencias de mediano plazo de los valores medios tanto en pesos como en dólares que caracterizan el escenario actual. Así, se observa una recuperación relativa del volumen de operaciones en pesos iniciada a mediados del 2022, en un contexto de estabilización de los precios medios en moneda extranjera producto de la desaceleración que experimenta el tipo de cambio nominal, aunque desde Mayo del año pasado se encuentra en terreno negativo.

Gráfico XIV – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Marzo 2018 – 2024 (en %)



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

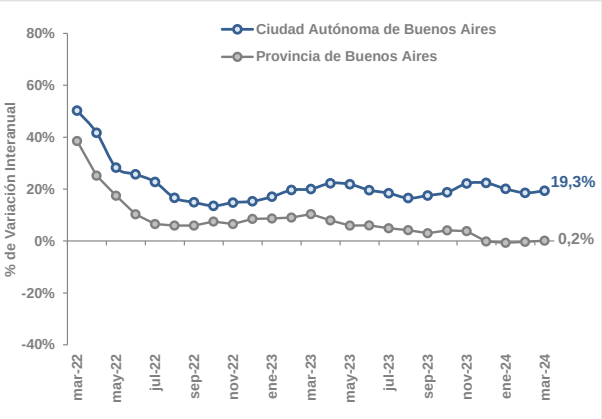
La dinámica de la actividad de compraventa de inmuebles para la Ciudad de Buenos Aires marca para el mes de Marzo una sensible recomposición de la tendencia (0,7 puntos porcentuales) respecto a la última registrada; habrá que confirmar si dicho cambio es definitivo en los próximos meses. Mientras que, **para la Provincia homónima, por cuarto mes consecutivo se observa una estabilización de la misma** (ver Gráfico XV).

Si bien la Provincia tuvo una recuperación más rápida en relación con los años de mayor impacto de la crisis desatada por el COVID-19, como se mencionó, **las operaciones registradas para el primer trimestre de 2024 se encuentran más o menos estabilizadas en alrededor de 15.000 actos escriturales durante los últimos 4 años**.

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

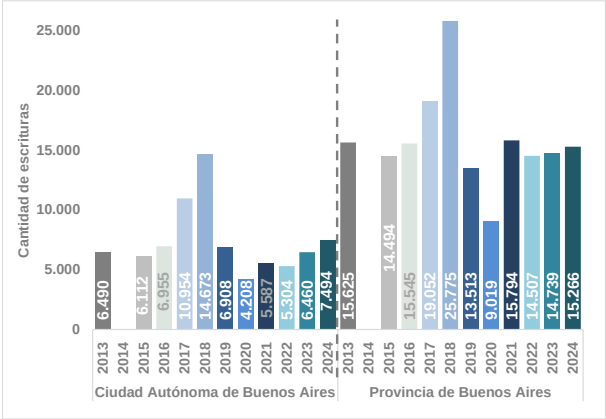
En tanto, la Capital continúa su dinámica de recuperación respecto a lo sucedido en el año de mayor impacto de la pandemia (2020) y **supera en el primer trimestre de 2024 los valores registrados para el mismo periodo de 2019** (Ver Gráfico XVI).

Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Marzo 2022 – 2024 (en %)



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

Gráfico XVI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Marzo de años seleccionados 2013 - 2015/2024 (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 $1.984 millones durante Marzo de 2024**, nivel que representa una **contracción del 46,3% en comparación con el mismo mes del año anterior**. En lo que respecta al total de crédito otorgado, se estimó que **$871 millones fueron destinados para la adquisición de Vivienda (operaciones con plazo mayor a diez años), lo que representa un 43,9% del total** (ver Cuadro IV).

Por otro lado, en línea con lo sucedido en el mes de Febrero, **al convertir los montos mencionados al tipo de cambio oficial promedio de cada período, la tasa en términos interanuales se ubicó en terreno negativo por quinto mes consecutivo (-92%)**, luego de ubicarse desde mediados de 2022 en terreno positivo (Ver Gráfico XVII).

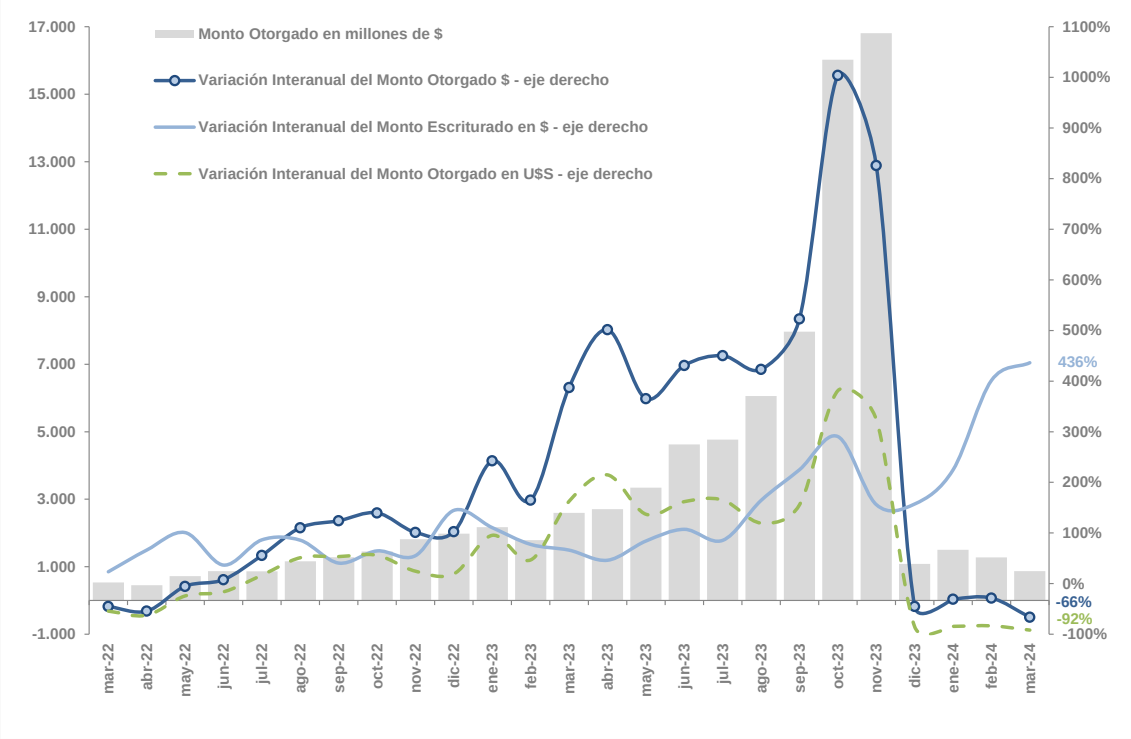
Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Marzo 2023 – 2024 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2023					
Marzo	3.693	2.596	2.702	185,6%	477,1%
Abril	3.742	2.706	2.732	187,1%	276,7%
Mayo	5.211	3.342	3.264	142,0%	283,9%
Junio	6.200	4.622	4.717	197,0%	433,5%
Julio	6.661	4.766	4.720	143,4%	311,5%
Agosto	7.565	6.057	6.117	164,2%	373,6%
Septiembre	9.638	7.963	8.205	376,2%	448,6%
Octubre	19.177	16.024	16.872	838,1%	782,6%
Noviembre	19.064	16.812	17.286	678,4%	749,7%
Diciembre	2.537	1.081	1.608	-7,1%	-50,2%
2024					
Enero	2.945	1.499	2.183	16,8%	-16,2%
Febrero	2.269	1.276	1.884	-4,7%	-28,7%
Marzo	1.984	871	1.467	-46,3%	-66,4%
Acumulado Enero-Marzo '07	**530**	**410**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Enero-Marzo '08	**840**	**674**	**-**	**58,7%**	**64,6%**
Acumulado Enero-Marzo '09	**238**	**148**	**-**	**-71,7%**	**-78,1%**
Acumulado Enero-Marzo '10	**358**	**250**	**-**	**50,5%**	**69,4%**
Acumulado Enero-Marzo '11	**1.093**	**845**	**-**	**205,8%**	**237,8%**
Acumulado Enero-Marzo '12	**1.444**	**1.134**	**-**	**32,1%**	**34,2%**
Acumulado Enero-Marzo '13	**938**	**661**	**-**	**-35,1%**	**-41,7%**
Acumulado Enero-Marzo '14	**851**	**551**	**-**	**-9,3%**	**-16,7%**
Acumulado Enero-Marzo '15	**764**	**441**	**-**	**-10,2%**	**-20,0%**
Acumulado Enero-Marzo '16	**1.360**	**907**	**-**	**78,1%**	**105,8%**
Acumulado Enero-Marzo '17	**5.652**	**5.042**	**-**	**315,6%**	**456,0%**
Acumulado Enero-Marzo '18	**34.884**	**33.798**	**-**	**517,2%**	**570,3%**
Acumulado Enero-Marzo '19	**6.753**	**6.178**	**6.637**	**-80,6%**	**-81,7%**
Acumulado Enero-Marzo '20	**2.083**	**1.851**	**1.757**	**-69,1%**	**-70,0%**
Acumulado Enero-Marzo '21	**2.636**	**1.469**	**1.312**	**26,5%**	**-20,6%**
Acumulado Enero-Marzo '22	**3.824**	**1.842**	**936**	**45,1%**	**25,4%**
Acumulado Enero-Marzo '23	**8.597**	**6.557**	**6.743**	**124,8%**	**255,9%**
Acumulado Enero-Marzo '24	**7.198**	**3.647**	**5.533**	**-16,3%**	**-44,4%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Como se ha hecho mención en ediciones pasadas del presente Informe, el mercado inmobiliario se enfrenta a cambios significativos producto de las devaluaciones experimentadas a partir de Diciembre de 2023 y al reacomodamiento de precios relativos, que acumula para el primer trimestre del año un incremento del 51,6%. En particular, el aumento de los precios de los materiales de construcción se traduce, en el mejor de los casos, en una ralentización de los proyectos en curso y en una marcada disminución de obras nuevas. En tanto la compraventa de inmuebles en las dos principales jurisdicciones del país acusó en Marzo un repunte que habrá que observar si se consolida en el tiempo, a lo que se suma la aparición luego de varios años del crédito hipotecario, cuyo efecto no será inmediato pero que constituye una buena señal.

Gráfico XVII – 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). Marzo 2022 – 2024



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

Por su parte, **los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Abril de 2024 indican un total de $3.859 millones, de los cuales $1.563 corresponden a la adquisición de la vivienda, denotando una notable expansión respecto a lo registrado en Marzo**. En este punto, resulta relevante destacar que dicha expansión podría estar explicada por el hecho de que, tras 5 años de escasa participación, el mes de Abril dio lugar al lanzamiento del primer crédito hipotecario ajustable por UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), destinado a la adquisición, construcción, terminación y ampliación de la vivienda en todo el país, al que en principio se sumaron 10 entidades financieras: Banco Hipotecario, Nación, Supervielle, Santander, Ciudad, ICBC, Bancor, Banco de Corrientes, Banco Provincia del Neuquén y Macro, y, al momento de elaboración del presente Informe, se incorporaron los Bancos BBVA y Galicia, alcanzando un total de 12 entidades financieras que brindan el crédito.

Las condiciones de acceso especificas varían según la entidad, aunque en líneas generales los créditos ofrecidos ajustan el capital adeudado por inflación y aplican tasas de interés comparativamente bajas respecto a los créditos tradicionales. El plazo máximo es de hasta 30 años, y, para el caso de algunos bancos, no tienen un monto máximo establecido. El financiamiento puede cubrir entre el 75% (en el caso del Banco Ciudad) y el 100% (para el caso de Bancor) del valor de la propiedad destinada a la vivienda familiar de uso permanente.

La relación entre la cuota del crédito y el ingreso del solicitante varía entre el 25% y el 35%, permitiéndose sumar ingresos entre cónyuges o pareja para acceder a la línea de crédito. Los gastos de precancelación oscilan entre el 3% y el 4% más IVA sobre el saldo de la deuda.

La pérdida de poder adquisitivo de los salarios, que se acentuó en los últimos meses con la escalada inflacionaria, constituye por el momento una barrera importante para el acceso al crédito hipotecario por la relación cuota-ingreso. A ello se suma que la tasa de interés, aún en un contexto de inflación decreciente, resulta todavía elevada, con una cuota que en el tiempo se puede hacer inmanejable para los tomadores. En este sentido algunos bancos plantearon la opción de poner un tope a la cuota a través del coeficiente de variación salarial a cambio de una prima adicional (de aproximadamente el 1,5%). Aun con todas estas dificultades resulta promisorio que los bancos hayan establecido nuevamente la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario, único instrumento posible para que muchas familias accedan a la vivienda propia.

Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

DGEyC Dirección General de Estadísticas y Censos

CEDUC Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

CABA Ciudad Autónoma de Buenos Aires

M2 Metros Cuadrados

ICC Índice de Costo de la Construcción (INDEC)

EMAE Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)

EMI Estimador Mensual Industrial (INDEC)

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino