

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 230

Correspondiente al periodo Octubre - Noviembre 2024

República Argentina | Diciembre 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	17
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2024.....	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	31
	La evolución del salario real.....	34
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
	La compraventa de inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.	51

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 230

Diciembre 2024

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Noviembre una caída interanual del 8,9% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- La cantidad de empleadores en actividad fue de 19.131 y se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2005 (17.550), con excepción de los registros correspondientes al año de pandemia (2020).
- Las Grandes jurisdicciones se mantienen con una menor tasa de contracción, pero la brecha volvió a reducirse levemente respecto al resto, y ahora es de 1pp. (-8,6% vs -9,6% de las Restantes jurisdicciones).
- La cantidad de jurisdicciones que escaparon a la tendencia contractiva se mantiene en tres: Salta, San Luis y, sobre todo, San Juan. Contrariamente, las dos que más retrocedieron volvieron a ser La Rioja y Tierra del Fuego (en ese orden), en ambos casos manteniendo tasas de contracción superiores al 20%.
- Entre las *Grandes jurisdicciones* la que más redujo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires, que tuvo una merma del 11,2% interanual, siendo la única con una caída de dos dígitos y más que duplicando la baja de la Ciudad de Buenos Aires.
- En valores absolutos, de los 1.875 empleadores que, en términos netos, salieron de actividad en el último año en todo el país, 643 correspondieron a la provincia de Buenos Aires.
- En términos de Forma Jurídica, las variaciones interanuales negativas más pronunciadas se produjeron en aquellas formas menos estructuradas (Unipersonales -16,1% y Sociedades Personas -42,9%).
- El consumo de *cemento* marcó en Noviembre una desaceleración de su ritmo de caída, con una merma del 14,7% interanual.
- El consumo se ubicó en niveles próximos a los de igual mes de 2019. Eso implica que es necesario retrotraerse hasta el año 2009 para encontrar un nivel de consumo inferior.
- Si se considera el acumulado a Noviembre, se observa que la cantidad de toneladas consumidas es similar a la del año 2020 (8.787.453 vs 8.879.215, respectivamente). Ello da cuenta de la magnitud de la caída en el consumo, que para los 11 meses del año alcanza al 25,2% interanual.
- El análisis de los despachos por tipo de envase muestra que los realizados *a granel* experimentaron su tercer mes consecutivo de disminución de su tasa de contracción, aunque siguen siendo los que más retroceden, casi el doble que los efectuados *en bolsa* (-19,9% vs -10,6%).
- El Índice Construya aminoró levemente su ritmo de descenso, mostrando en Noviembre una baja del 24,9% interanual (-28,3% en Octubre). Sin embargo, su versión desestacionalizada alcanzó su cuarto mes consecutivo en baja (-3,2%), acumulando en ese lapso una merma de 14,9%.
- A diferencia de lo que ocurre con el consumo de cemento, el nivel de este Índice es hoy el más bajo desde el año 2005.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para el mes de Octubre permiten ver que la caída sigue siendo generalizada para los distintos tipos de insumos del sector.
- La serie desestacionalizada indica que, tras el significativo repunte del mes de Julio, se produjeron importantes variaciones mensuales negativas en Agosto y Octubre (-3,1% y 4,0% respectivamente), mostrando un comportamiento errático que no representa una senda de crecimiento sostenido.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Noviembre una suba mensual del 2,9%, la tasa más elevada desde Agosto pasado.
- La mayor contribución a la aceleración del ritmo de suba volvió a provenir del rubro Mano de obra. Fruto de la homologación en Noviembre del último acuerdo salarial del sector, este capítulo se elevó un 6,7%.
- La tasa de variación mensual del rubro Materiales, que venía en franco descenso, repuntó al alza (de 0,8% en Octubre a 1,3% en Noviembre). Aún así, esa tasa sigue siendo, con excepción de la del mes pasado, la más baja desde Julio de 2019.
- Hasta Agosto, la variación interanual del capítulo *Materiales* superaba a la del rubro *Mano de obra*. Pero desde entonces la relación se invirtió, y ahora la brecha es de 50,2pp: *Mano de obra* observa un alza interanual de 158,2%, y *Materiales* una de 108,2%.
- La consecuencia de esta aceleración del ritmo de incremento de los costos de construcción es que su nivel medido en dólares estadounidenses al valor oficial volvió a elevarse. Luego de haber descendido un 0,3%, en Noviembre aumentaron un 0,8%.

Situación Laboral

- Según los datos provisorios disponibles al momento de elaborar este Informe, en Octubre se registraron 357.070 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, cantidad ligeramente superior a la del mes anterior (+0,3 %).
- Si bien se completan ya cuatro meses consecutivos en terreno positivo (hecho que no se verificaba desde el año 2022), Octubre estuvo marcado por una sensible desaceleración del ritmo de crecimiento intermensual en relación con los dos meses previos.
- La tasa de variación interanual del volumen de ocupación sectorial (-17,3%) mostró en Octubre su cuarto mes consecutivo de desaceleración del ritmo de caída.
- La contracción interanual es la segunda más pronunciada desde el inicio de la serie a mediados de 2007, superada únicamente en Octubre de 2020.
- La recomposición del empleo, aunque representa un avance positivo, se produce en un contexto con niveles históricamente bajos. El registro actual se encuentra un 12,5% por debajo del promedio de los meses de Octubre del período 2010-2019, y sólo supera a la del año con mayor impacto de la crisis provocada por la pandemia.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 13,4 puestos de trabajo registrados por empresa constructora.
- El cambio en la dinámica de las grandes empresas constructoras se destacó en Octubre como un aspecto relevante. Este segmento, que había liderado la recuperación del empleo en los últimos meses, experimentó un retroceso y particularmente entre aquellas con más de 500 trabajadores.
- Así, la participación de las grandes constructoras en el empleo registrado alcanzó en Octubre el 11,1% del total, la más baja desde Abril del corriente año.
- La mayor heterogeneidad en la dinámica a nivel territorial, marca el segundo factor de contraste entre el comportamiento del empleo en Octubre y en el mes precedente.
- En el décimo mes del año fueron 14 de las 25 jurisdicciones en las que a los fines del presente Informe se subdivide el territorio nacional, las que presentaron una evolución positiva.
- En tanto la creación de nuevos puestos de trabajo registrados estuvo liderada por las grandes jurisdicciones, prevaleciendo en Octubre la caída del empleo fundamentalmente en el resto del país.
- Las grandes jurisdicciones, particularmente el Gran Buenos Aires, el resto de Buenos Aires y Santa Fe, explicaron el 60% de la creación bruta de puestos de trabajo en el período.
- Jujuy, Tierra del Fuego, y Chaco fueron las provincias que presentaron las tasas de variación intermensuales más significativas, del orden del 6,5%, 6,2% y 5,8%, respectivamente.
- En el extremo opuesto, se ubican las provincias de San Luis, La Rioja y La Pampa, con tasas de contracción del 13,4%, 5,3% y 5,1%, respectivamente.

- En términos interanuales, la dinámica contractiva fue generalizada para todo el territorio nacional, donde La Rioja continúa siendo la provincia que presenta la peor performance relativa con una merma del 60,9%.
- La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Octubre los \$914.248,8.
- En ese mes solo se incrementó la cantidad de trabajadores que percibieron un ingreso superior a los \$324.000, con una variación mensual del 1,6%, franja que, a su vez, presenta una variación interanual del 138,0%.
- En la comparación interanual todos los segmentos por tamaño de empresa muestran un crecimiento en las remuneraciones nominales, con incrementos que oscilan entre el 184,9% y el 301,9%.
- Todas las provincias tuvieron un comportamiento favorable tanto ante la comparativa con el mes precedente como en términos interanuales, presentando en este último caso tasas superiores al 141,4% (San Juan, el peor registro).
- Tras once meses consecutivos en el que la dinámica interanual de la media salarial real se mantuvo en terreno negativo, en Octubre el salario nominal logró contrarrestar la evolución del Índice de Precios (IPCNu-INDEC), resultando en un alza interanual del salario real del 1,0%.
- En términos jurisdiccionales fueron seis las provincias que lograron escapar del desempeño negativo generalizado en la variación interanual del salario real.
- Neuquén y Río Negro fueron las provincias que lograron la mejor performance relativa, con tasas de variación del 67,4% y 16,1% interanual, respectivamente.
- En el extremo opuesto, se encuentran San Juan, San Luis y Córdoba, con tasas de contracción del 17,8%, 9,7% y 9,6%, respectivamente.

Situación Inmobiliaria

- Revirtiendo la leve mejora observada en Agosto, el indicador de nuevos emprendimientos a nivel nacional retomó su tendencia contractiva en Septiembre, con 1.016.191 M2 permitidos para construir en los 176 municipios relevados por el INDEC.
- Este metraje representa una caída del 17,1% respecto al mes anterior y del 13,8% si la comparativa se realiza en relación con el registro correspondiente a Septiembre de 2023.
- La cantidad de permisos otorgados fueron 3.819, lo que significó una merma del 12,4% respecto al mes previo y del 6,4% interanual. Con este desempeño el indicador completó 25 meses consecutivos de retracción interanual.
- En el acumulado hasta Septiembre, la superficie permitida totalizó 8.815.598 M2, registrando una caída interanual del 14,1% para los primeros 9 meses del año y situándose en el nivel más bajo de la serie iniciada en 2021.
- El indicador de tamaño medio de los emprendimientos se sitúa en 281 M2 por permiso en lo que va del 2024, marcando así un incremento del 1,3% en relación con igual período de 2023.
- Considerando la superficie permitida acumulada al mes de Septiembre, cinco de las seis regiones del país registran tasas de variación negativas (Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro, Noreste, Noroeste y Patagonia).
- En el caso de la Región Cuyo, la nómina de municipios relevados por el INDEC registró un incremento interanual del 5,4% para el acumulado al mes de Septiembre, destacándose las jurisdicciones correspondientes a la Provincia de San Juan que mostraron una expansión del 47,5%.
- La superficie permitida en el Área Metropolitana de Buenos Aires registró una caída del 18,1% interanual en el período bajo análisis y constituye el peor desempeño relativo por sexto mes consecutivo, explicado principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran el GBA, que acumularon una baja interanual del 21,6%.

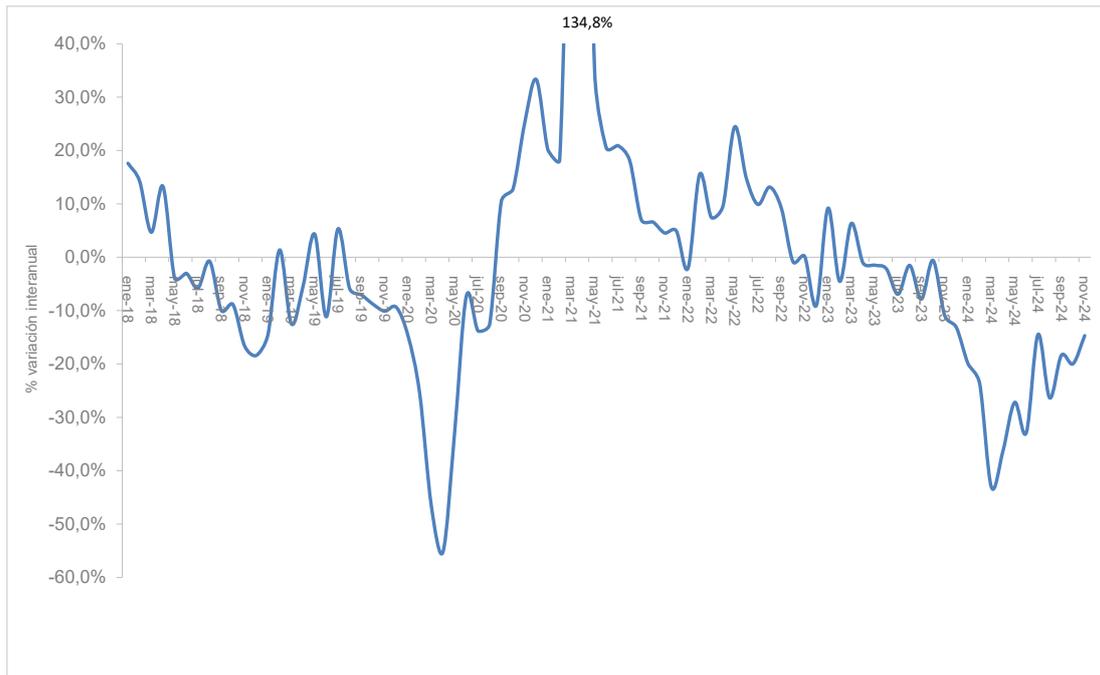
- La superficie total permitada en la Ciudad de Buenos Aires en Octubre alcanzó los 176.712 M2, nivel que representó un desempeño destacado tanto en la comparativa mensual como interanual.
- La tendencia de mediano plazo (medida a través de la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitada) continuó con su trayectoria de desaceleración, pero manteniéndose en terreno negativo por vigésimo quinto mes consecutivo, con una variación interanual de -1,6%.
- En la distribución de la superficie permitada dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se destacó la Comuna 13 con el barrio de Núñez como líder, con un total de 47.541 M2. En segundo lugar se ubicó la Comuna 14 (Palermo), con 36.283 M2.
- En el acumulado de los primeros 10 meses del año la superficie vinculada a *Obras nuevas* registró una caída interanual del 6,6%, mientras que las *Ampliaciones* presentaron una merma aún más significativa del 46,9%, resultando en un retroceso del 7,0% en la superficie permitada total.
- En la Provincia de Buenos Aires fueron 11.213 las escrituras celebradas durante el mes de Octubre, marcando una expansión del 12,6% respecto al mes que le antecede y del 15,3% ante la comparativa interanual.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas continuaron con su tendencia creciente y sumaron un total de 1.308, un 53,1% por encima de lo registrado en el mes de Septiembre. Sin embargo, estas operaciones representan apenas el 11,7 % del total de actos escriturales.
- El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$58.613.585. Al tipo de cambio oficial equivale a USD 59.714, y considerando el valor del dólar financiero (MEP) promedio del mes, el monto representa la suma de USD 52.996.
- Los actos escriturales registrados en la Ciudad Autónoma durante el mes de Octubre fueron 5.987, marcando una expansión de 16,1% respecto al mes anterior y del 31,1% respecto al mismo periodo del año pasado.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzaron un total de 944 en Octubre. Este dato refleja un crecimiento del 33,9 % respecto al mes anterior y equivale al 15,8 % del total de actos escriturales.
- El promedio por Acto celebrado en la Ciudad alcanzó los \$106.082.380. Convertido a la tasa de cambio oficial el monto promedio se coloca en USD 108.072 y en dólares MEP al valor promedio del mes en USD 95.915.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a individuos a nivel nacional alcanzó los \$219.200 millones durante el mes de Octubre, lo que representa un aumento nominal del 62,1% respecto al mes anterior y del 1043,0% en la comparativa interanual.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$207.928 millones fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que refleja un incremento del 64,7% respecto al mes de Septiembre y un 1197,6% por encima de lo asignado en el mismo periodo de 2023, también en términos nominales.
- Al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de USD 211,833 millones, el mayor monto otorgado en dólares desde Junio de 2018.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Noviembre de 2024 indican un total de \$ 212.159 millones, de los cuales \$ 197.589 corresponden a la adquisición de vivienda.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** marcó en **Noviembre** una **desaceleración de su ritmo de caída, con una merma del 14,7% interanual**. Esta cifra se alinea con la registrada en Julio pasado, que fue hasta aquí la que mostró la baja más moderada del año.

Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2018 – Noviembre 2024 (en %)

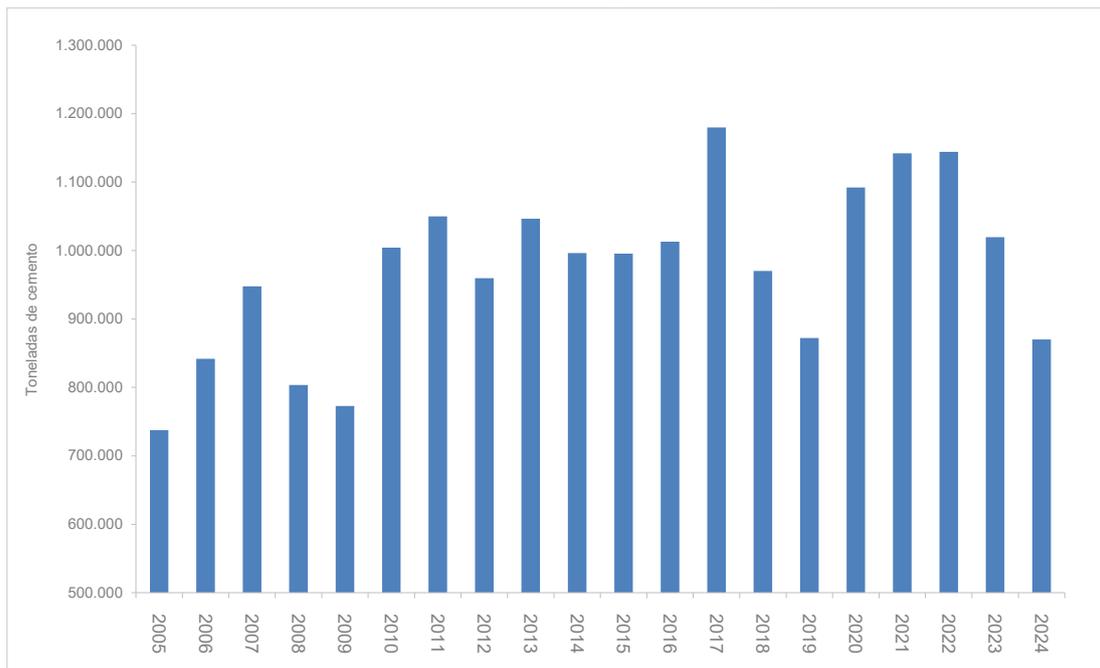


Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

El consumo se ubicó en niveles próximos a los de igual mes de 2019, en pleno proceso de transición gubernamental. Eso implica que **es necesario retrotraerse hasta el año 2009 para encontrar un nivel de consumo inferior**. Y que además se encuentra un 26,2% por debajo del pico (siempre para el mes de Noviembre) de 2017.

Si se considera el acumulado a Noviembre, se observa que la cantidad de toneladas consumidas es similar a la del año 2020 (8.787.453 vs 8.879.215, respectivamente), período fuertemente impactado por las restricciones impuestas por la pandemia del COVID-19. Ello da cuenta de la magnitud de la caída en el consumo, que para los 11 meses de 2024 alcanza al 25,2% interanual.

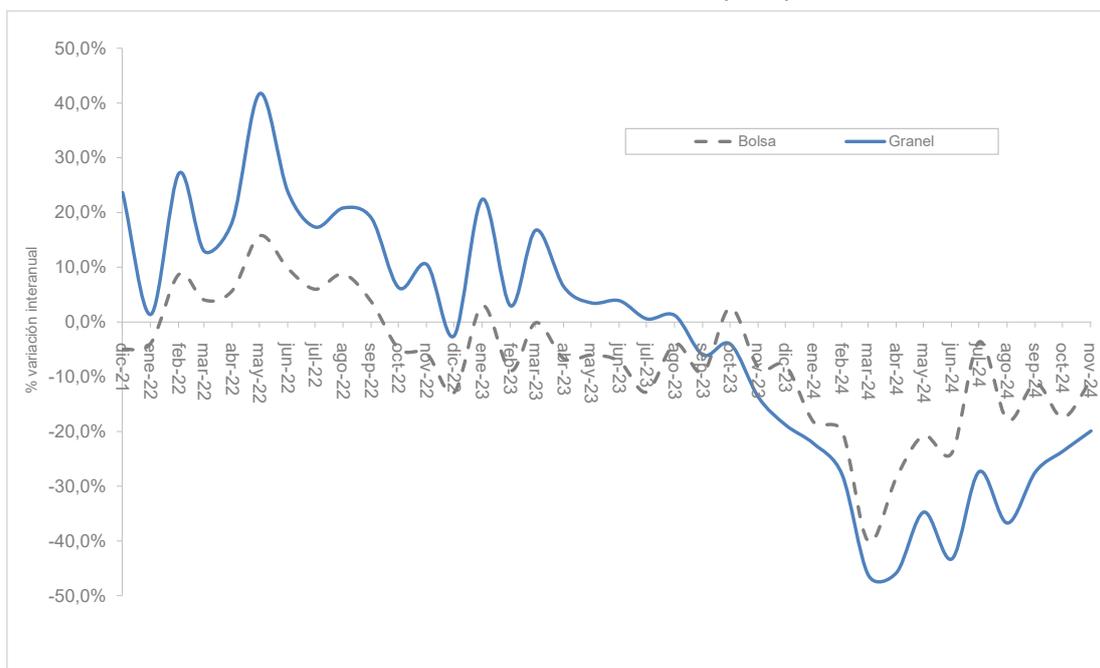
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Noviembre 2005 / 2024 (en toneladas)



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, el análisis de los despachos por tipo de envase muestra que **los realizados a granel experimentaron su tercer mes consecutivo de disminución de su tasa de contracción**, aunque siguen siendo los que más retroceden, **poco menos que duplicando el ritmo de retroceso de los efectuados en bolsa (-19,9% vs -10,6%)**. En Noviembre de 2019, la velocidad a la que se retraían los despachos a granel era relativamente parecida a la actual (-18%), pero en cambio los despachos que eran en bolsa caían menos de la mitad (-4,1%).

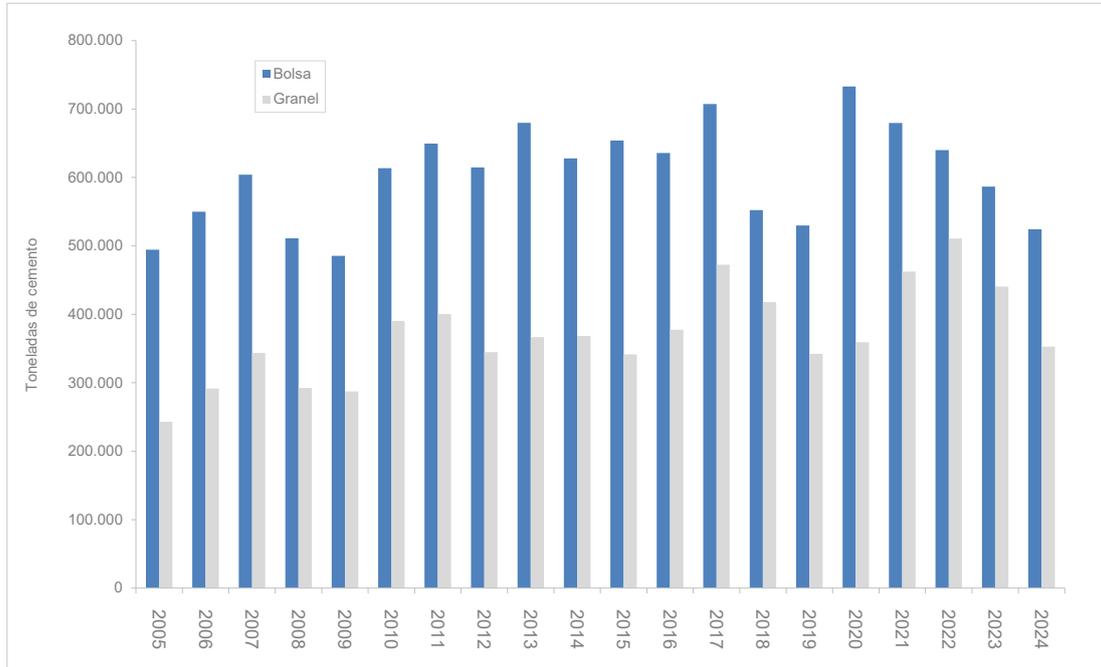
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Noviembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

No obstante, cuando se miran los niveles de consumo, se constata que **el despacho de cemento a granel fue en Noviembre superior al de igual mes de 2015 y 2019** (años electorales donde la obra pública había tenido un pico meses antes), **mientras que el realizado en bolsa fue, en cambio, el más bajo desde 2009.**

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

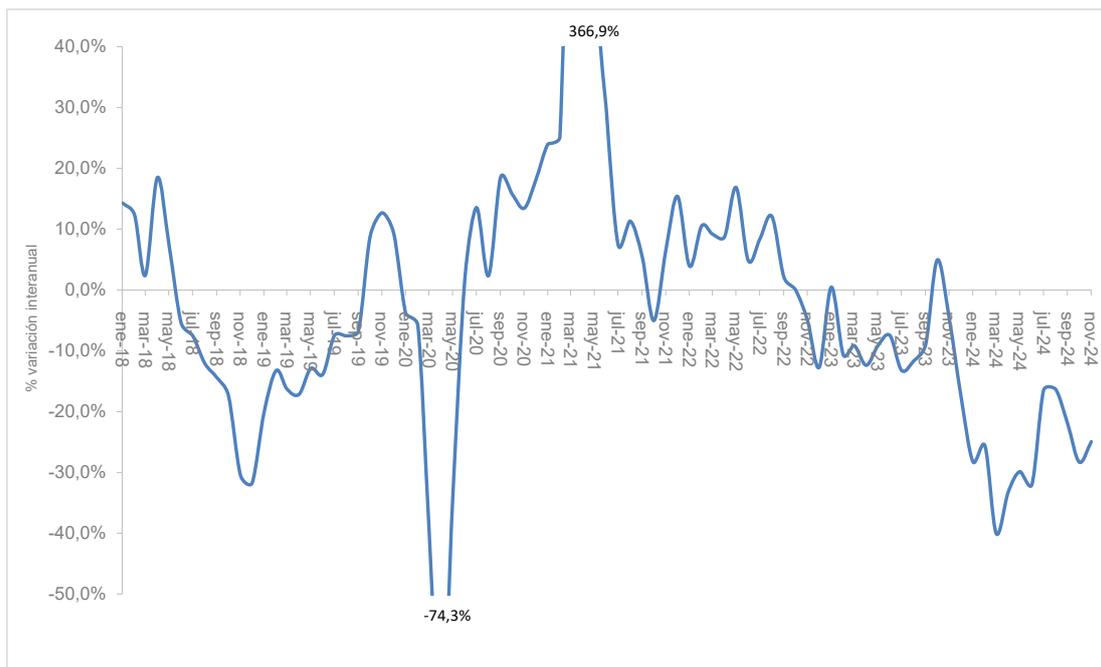


Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el Índice Construya aminoró levemente su ritmo de descenso, mostrando en Noviembre una baja del 24,9% (-28,3% en Octubre).** Sin embargo, **su versión desestacionalizada alcanzó su cuarto mes consecutivo en baja (-3,2% mensual), acumulando en ese lapso una merma de 14,9%.**

Más allá de la magnitud de la caída, es interesante señalar que la misma resulta más leve que la verificada en igual mes de 2018, cuando se había ubicado por encima del 30%.

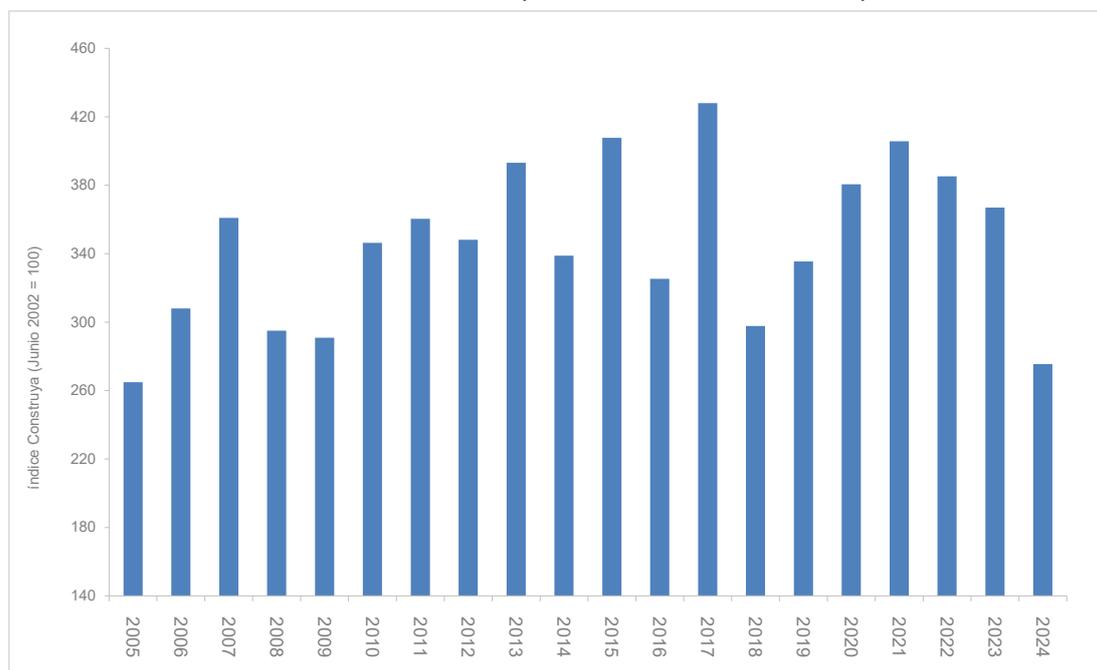
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Enero 2018 - Noviembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Ahora bien, esa caída de 2018 se daba frente al máximo histórico de 2017. Así, a diferencia de lo que ocurre con el consumo de cemento, el Índice es hoy el más bajo desde el año 2005.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Octubre permiten ver que la caída sigue siendo generalizada para los distintos tipos de insumos del sector. Sin excepciones, todos los materiales mostraron caídas en sus despachos respecto a igual mes de 2023, liderados por los *Artículos sanitarios de cerámica* (-51,2%). Además de ellos, **otros 7 insumos evidenciaron mermas superiores al 20%; y apenas dos tuvieron caídas de un solo dígito** (*Cales* y *Pinturas para la construcción*).

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

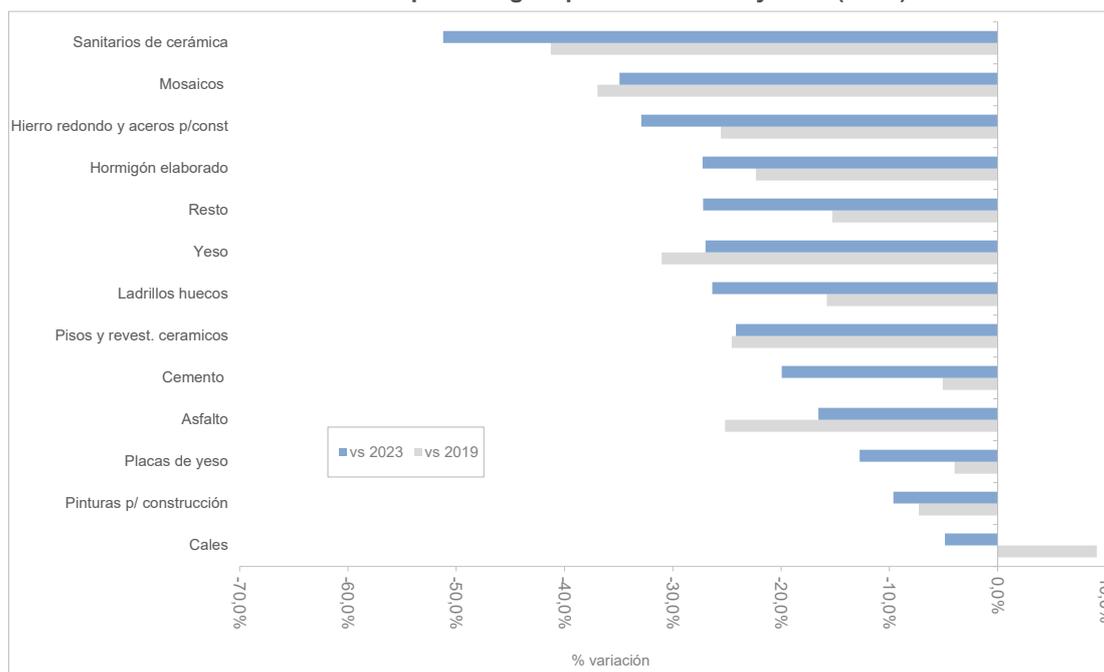
Insumo	oct-21	oct-22	oct-23	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24
Artículos sanitarios de cerámica	-7,4%	5,0%	9,1%	-34,9%	-40,5%	-47,4%	-51,2%
Asfalto	31,8%	-24,0%	-5,7%	-31,4%	-31,1%	-27,6%	-16,6%
Cales	-7,8%	-1,1%	1,0%	7,9%	-14,4%	-4,7%	-4,9%
Cemento portland	6,6%	-0,8%	-0,6%	-14,5%	-26,3%	-18,4%	-19,9%
Hierro redondo y aceros para la construcción	14,5%	2,4%	-5,1%	-32,2%	-29,1%	-36,5%	-32,9%
Hormigón elaborado	63,7%	3,1%	-4,3%	-30,3%	-37,7%	-34,0%	-27,3%
Ladrillos huecos	-1,8%	2,0%	0,5%	-17,9%	-25,9%	-25,1%	-26,3%
Mosaicos graníticos y calcáreos	24,1%	-9,9%	7,7%	-44,9%	-51,2%	-44,2%	-34,9%
Pinturas para construcción	-9,3%	-23,3%	27,3%	-4,3%	-3,8%	-2,5%	-9,6%
Pisos y revestimientos ceramicos	1,5%	-4,9%	9,2%	-32,6%	-23,1%	-23,5%	-24,2%
Placas de yeso	-16,8%	5,4%	7,3%	-5,3%	-10,9%	-11,3%	-12,8%
Yeso	2,5%	-3,3%	4,5%	-11,2%	-33,0%	-21,7%	-27,0%
Resto*	31,0%	25,1%	7,8%	-14,5%	-21,1%	-28,7%	-27,2%

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

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El caso de *Cales* sobresale, además, porque es el único de los insumos representativos del sector que presentó un volumen de despachos más alto que en igual mes de 2019.

Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Octubre 2024 respecto a igual período de 2019 y 2023 (en %)

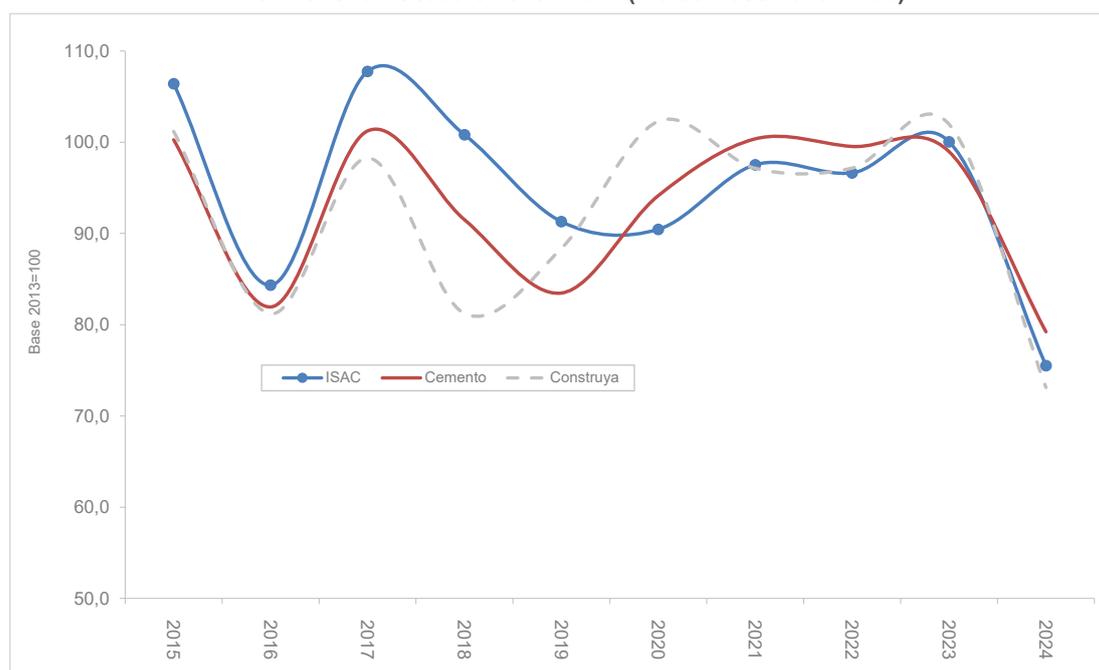


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La serie desestacionalizada indica que tras el significativo repunte del mes de Julio se produjeron importantes variaciones mensuales negativas en Agosto y Octubre (-3,1% y 4,0% respectivamente), mostrando un comportamiento errático que no representa una senda de crecimiento sostenido.

Finalmente, la comparativa permite observar que, tomando como base al año 2013, **el Índice Construya es, de los indicadores de actividad más importantes del sector, el que se encuentra hoy en su menor nivel de actividad.** Asimismo, se advierte como el cemento, que era el que en 2023 partía de un nivel más bajo, es hoy el que se encuentra con los niveles más elevados, mostrando (como ya vimos) la tracción a la baja de otros insumos ligados tanto a las obras de infraestructura como a las residenciales.

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



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

El camino oscilante que muestran los indicadores de actividad (ISAC y Construya) contrasta con la leve recuperación del empleo registrado, que en Octubre logró su cuarta suba consecutiva (ver la sección Situación Laboral en la Construcción). Tal comportamiento es entendible en tanto que dichos indicadores correlacionan más adecuadamente con el empleo total del sector (formal + informal)¹ y el informal se relaciona con reformas y ampliaciones domiciliarias, hoy uno de los motores de actividad que continúa apagado (y que en el segundo semestre de 2020 en plena pandemia justificó el incremento de actividad cuando el empleo registrado no lograba despegar). Por ello el panorama actual se parece más a un piso que a un rebote. No hay condiciones para un crecimiento marcado en lo que resta del año. En el futuro inmediato el sector inmobiliario puede presentar algunos incentivos que movilicen la actividad, dado que la obra pública de nivel nacional continuará en niveles mínimos.

La competencia de insumos importados (se ha verificado incluso oferta de cemento uruguayo y brasilero en provincias limítrofes) y aun de productos terminados pegará en la producción nacional con dificultades para ajustar su oferta para competir (precios internos, incluido impuestos, y la falta de control respecto a las normativas de fabricación en origen que pasa a manos de los particulares). La incidencia de los productos importados se verá reflejada en forma diferente en los dos indicadores de actividad. En tanto Construya basa su Indicador en la venta de insumos de sus empresas socias, el ISAC toma como referencia los consumos aparentes de los insumos requeridos en la construcción calculados como la suma de los despachos al mercado interno de la producción nacional más las importaciones para cada uno de los insumos que componen el índice general del Indicador.

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC marcaron en Noviembre una caída interanual del 8,9% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, prosiguiendo el camino de desaceleración respecto a los meses anteriores, cuando se ubicaba por encima del umbral de -10%. De todos modos, la cantidad de empleadores en actividad se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2005 (17.550), con excepción de los registros correspondientes al año de la pandemia del COVID-19 (2020).

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

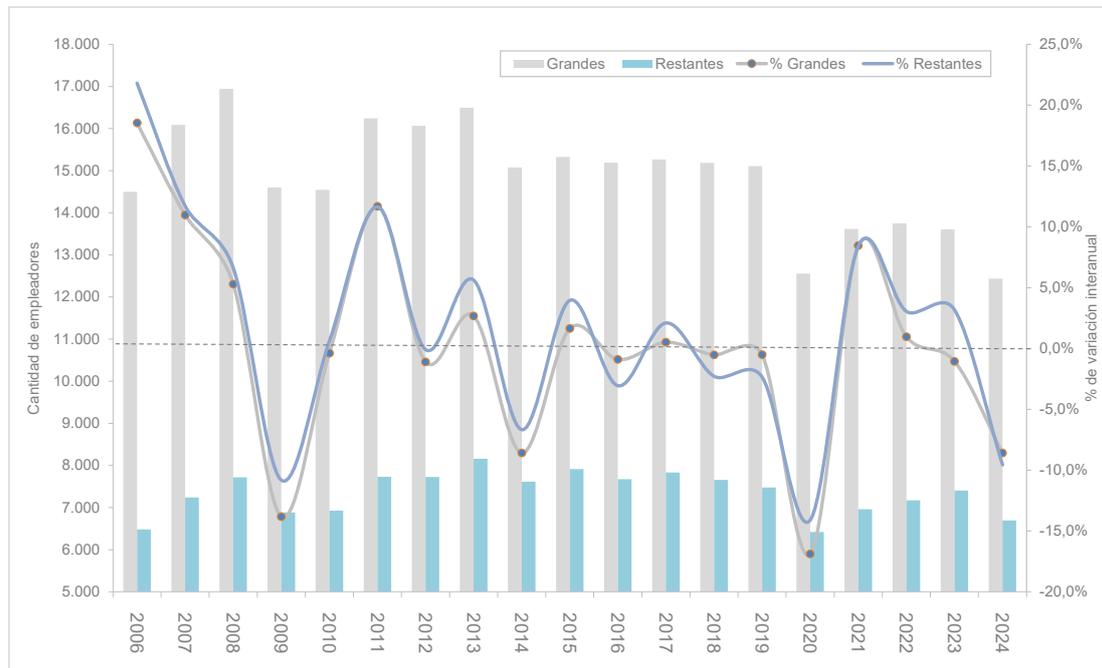


Fuente: IERIC

¹ Ver "Informalidad en la construcción", Serie 29: Análisis de los Factores Productivos para el sector de la construcción; 2016, en Biblioteca CAMARCO.

Las **Grandes jurisdicciones** se mantienen con una menor tasa de contracción, pero la brecha volvió a reducirse levemente, y ahora es de 1pp. (-8,6% vs -9,6% de las **Restantes jurisdicciones**).

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



Fuente: IERIC

La cantidad de jurisdicciones que escaparon a esta tendencia contractiva se mantiene en tres: **Salta, San Luis y, sobre todo, San Juan**. Del otro lado, las dos que más retrocedieron volvieron a ser **La Rioja y Tierra del Fuego (en ese orden)**, en ambos casos manteniendo tasas de contracción superiores al 20%.

Entre las *Grandes jurisdicciones*, Córdoba se destacó por la disminución de su ritmo de caída (del 9% interanual en Octubre, al 7,9% en Noviembre). **La que más contrajo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires, que tuvo una merma del 11,2%, siendo la única con una tasa de dos dígitos y más que duplicando la baja de la Ciudad de Buenos Aires**. Además, fue, por lejos, la que más contribuyó a la caída en términos absolutos: **de los 1.875 empleadores que, en términos netos, salieron de actividad en el último año en todo el país, 643 correspondieron a la provincia de Buenos Aires**.

Asimismo, si se compara con Noviembre de 2019, último registro previo a la pandemia del COVID-19, y cerca de un año y medio después que comenzara a desatarse la sucesión de ajustes cambiarios, son también 3 las jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores: repiten Salta y San Juan, y se les suma en ese caso Catamarca, que es de hecho la de mayor crecimiento en ese lapso (55,3%). Como se ve, un rasgo que une a esas 3 jurisdicciones es el crecimiento que tuvo en ellas, en ese período, la actividad minera.

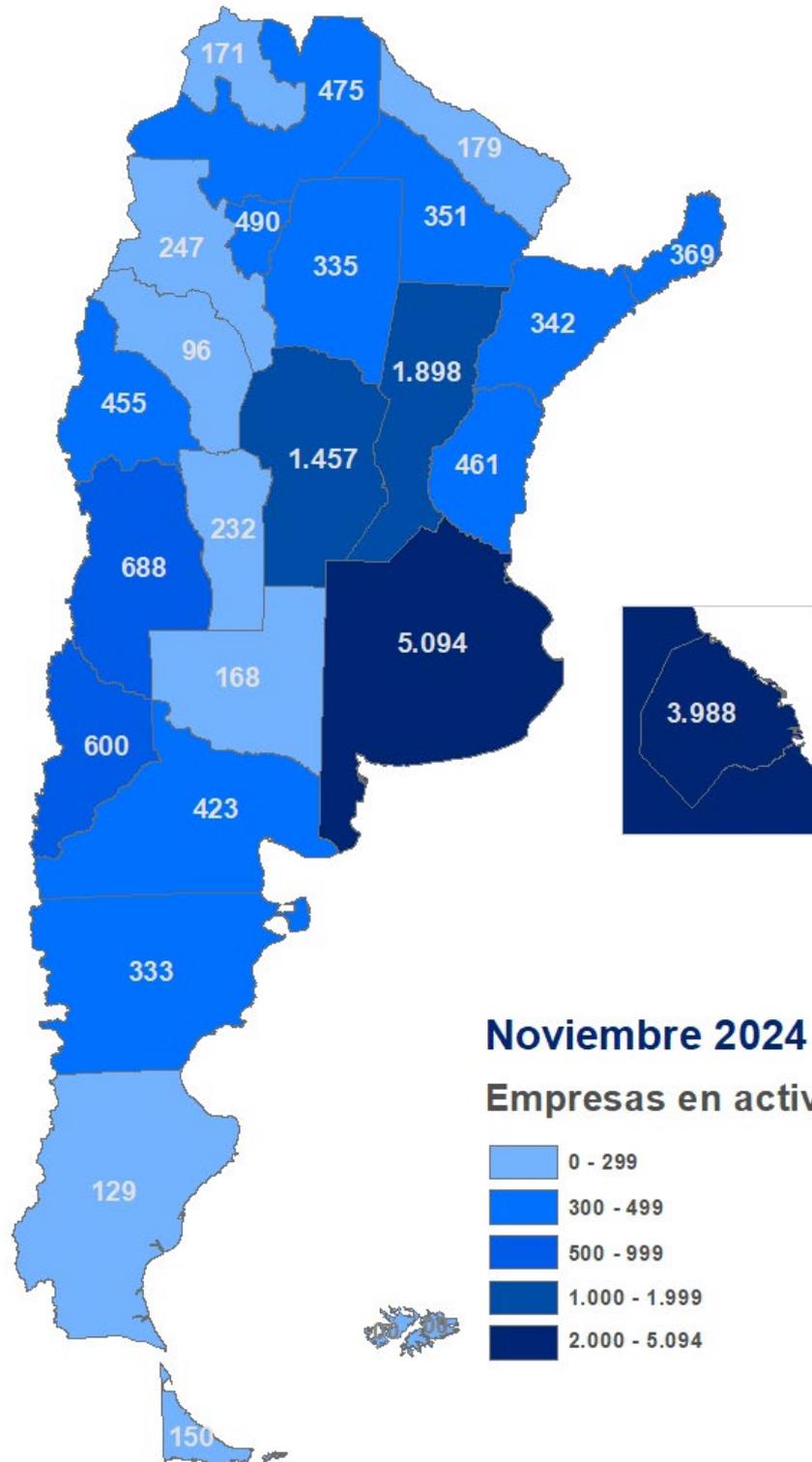
Del otro lado, 5 provincias acumulan caídas de más del 20% en esos 5 años, y 3 de ellas se encuentran en el sur del país: Chubut, Santa Cruz y, la de mayor merma, Tierra del Fuego; a ellas se suman las provincias de Buenos Aires y Mendoza. **La provincia más grande del país tiene hoy 22,6% menos empleadores que en Noviembre de 2019, lo que equivale al 43% del total de empresas que dejaron la actividad en ese lapso (1.484 sobre un neto a nivel nacional de 3.452)**.

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

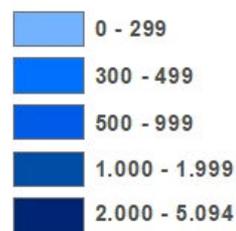
Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	nov-24	nov-23	nov-24	nov-23	nov-24	nov-23		nov-24	nov-23
Grandes Jurisd.	11.164	12.196	1.273	1.408	12.437	13.604	-8,6%	65,0%	64,8%
Buenos Aires	4.504	5.057	590	680	5.094	5.737	-11,2%	26,6%	27,3%
Cdad. de Bs.As.	3.608	3.801	380	392	3.988	4.193	-4,9%	20,8%	20,0%
Córdoba	1.309	1.414	148	168	1.457	1.582	-7,9%	7,6%	7,5%
Santa Fe	1.743	1.924	155	168	1.898	2.092	-9,3%	9,9%	10,0%
Resto del país	6.238	6.911	456	491	6.694	7.402	-9,6%	35,0%	35,2%
Catamarca	246	253	1	3	247	256	-3,5%	1,3%	1,2%
Chaco	338	371	13	18	351	389	-9,8%	1,8%	1,9%
Chubut	306	361	27	27	333	388	-14,2%	1,7%	1,8%
Corrientes	337	395	5	7	342	402	-14,9%	1,8%	1,9%
Entre Ríos	444	503	17	21	461	524	-12,0%	2,4%	2,5%
Formosa	176	204	3	4	179	208	-13,9%	0,9%	1,0%
Jujuy	162	169	9	12	171	181	-5,5%	0,9%	0,9%
La Pampa	158	191	10	10	168	201	-16,4%	0,9%	1,0%
La Rioja	91	123	5	6	96	129	-25,6%	0,5%	0,6%
Mendoza	618	665	70	85	688	750	-8,3%	3,6%	3,6%
Misiones	355	432	14	14	369	446	-17,3%	1,9%	2,1%
Neuquén	513	557	87	92	600	649	-7,6%	3,1%	3,1%
Río Negro	376	414	47	50	423	464	-8,8%	2,2%	2,2%
Salta	452	451	23	18	475	469	1,3%	2,5%	2,2%
San Juan	415	397	40	31	455	428	6,3%	2,4%	2,0%
San Luis	218	204	14	16	232	220	5,5%	1,2%	1,0%
Santa Cruz	106	127	23	24	129	151	-14,6%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	326	386	9	11	335	397	-15,6%	1,8%	1,9%
Tierra del Fuego	144	190	6	8	150	198	-24,2%	0,8%	0,9%
Tucumán	457	518	33	34	490	552	-11,2%	2,6%	2,6%
Total País	17.402	19.107	1.729	1.899	19.131	21.006	-8,9%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

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

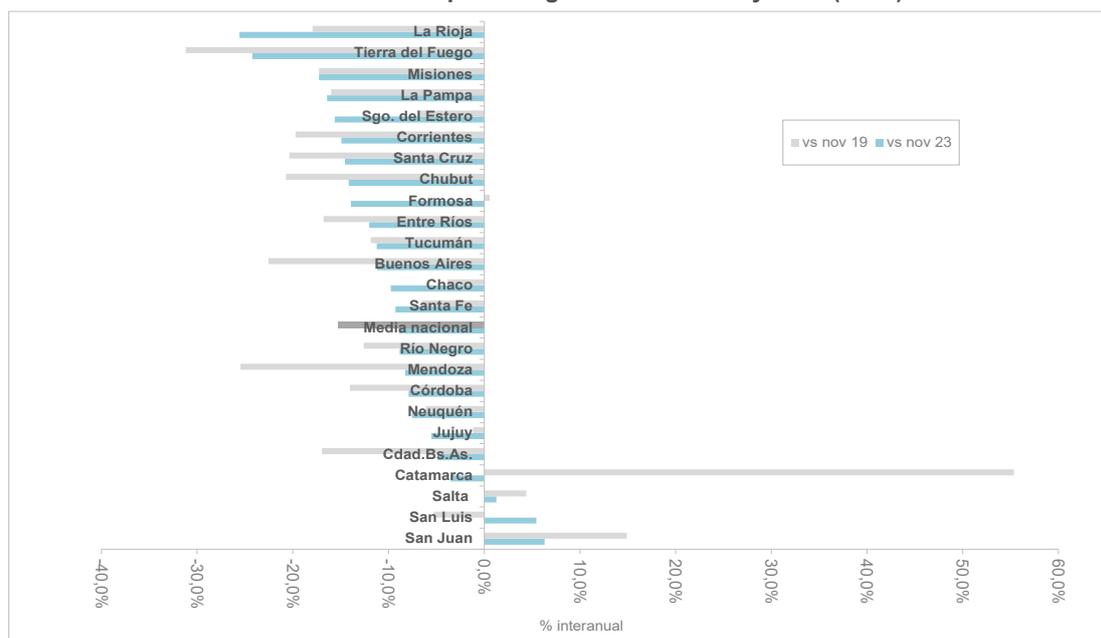


Noviembre 2024
Empresas en actividad



Fuente: IERIC

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Noviembre 2024 respecto a igual mes de 2019 y 2023 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, **Unipersonales (de -16,8% a -16,1%) y Otras (de -3,2% a -2,8%)** fueron las que más aminoraron su ritmo de caída y quienes explicaron ese movimiento a nivel general, dado que *Sociedades de Responsabilidad Limitada (-5,1% en Octubre)* y *Sociedades Anónimas (-4,5%)* tuvieron descensos marginales. De todas formas, **las variaciones interanuales negativas más pronunciadas se produjeron en aquellas formas menos estructuradas (Unipersonales y Sociedades Personas).**

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

	nov-24	nov-23	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2024	Noviembre 2023
Unipersonales	5.991	7.140	-16,1%	31,3%	34,0%
Sociedades Personas (2)	145	254	-42,9%	0,8%	1,2%
S.A.	4.375	4.585	-4,6%	22,9%	21,8%
S.R.L	6.594	6.942	-5,0%	34,5%	33,0%
Otras (3)	2.026	2.085	-2,8%	10,6%	9,9%
Total	19.131	21.006	-8,9%	100,0%	100,0%

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.

Fuente: IERIC

En cambio, cuando se contempla el análisis por Tipo de Actividad, se constata que mientras **Constructoras/Contratistas** cedió su ritmo de contracción de -9,2% en Octubre a -8,9% en Noviembre; **Subcontratistas** la elevó suavemente, de -8,9% a -9%.

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

	nov-24	nov-23	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2024	Noviembre 2023
Constructoras/Contratistas	17.402	19.107	-8,9%	91,0%	91,0%
Subcontratistas	1.729	1.899	-9,0%	9,0%	9,0%
Total	19.131	21.006	-8,9%	100,0%	100,0%

Fuente: IERIC

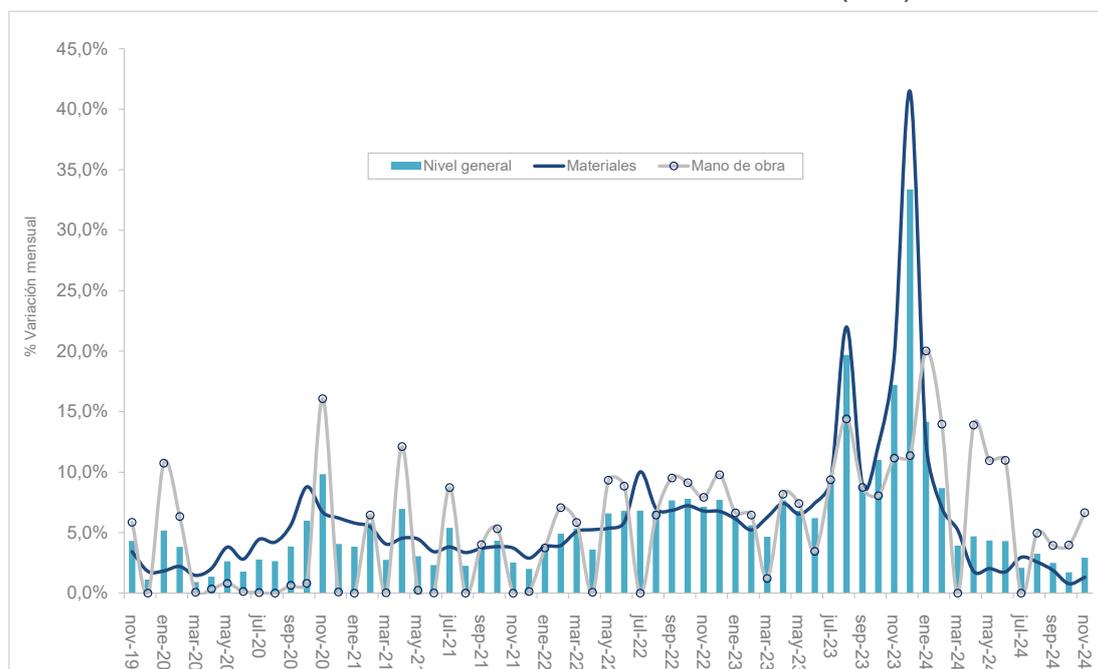
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción² (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Noviembre una suba mensual del 2,9%, la tasa más elevada desde Agosto pasado.

La mayor contribución a la aceleración del ritmo de suba volvió a provenir del rubro *Mano de obra*. Fruto de la homologación en Noviembre del último acuerdo salarial del sector, el capítulo se elevó un 6,7% (además de haberse revisado al alza la variación de Octubre, que pasó a ser del 4%), el incremento mensual más significativo desde el mes de Junio.

Pero, además, la tasa de variación del rubro *Materiales*, que venía en franco descenso, repuntó al alza (de 0,8% en Octubre a 1,3% en Noviembre). Aún así, esa tasa de variación sigue siendo, con excepción de la del mes pasado, la más baja desde Julio de 2019.

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

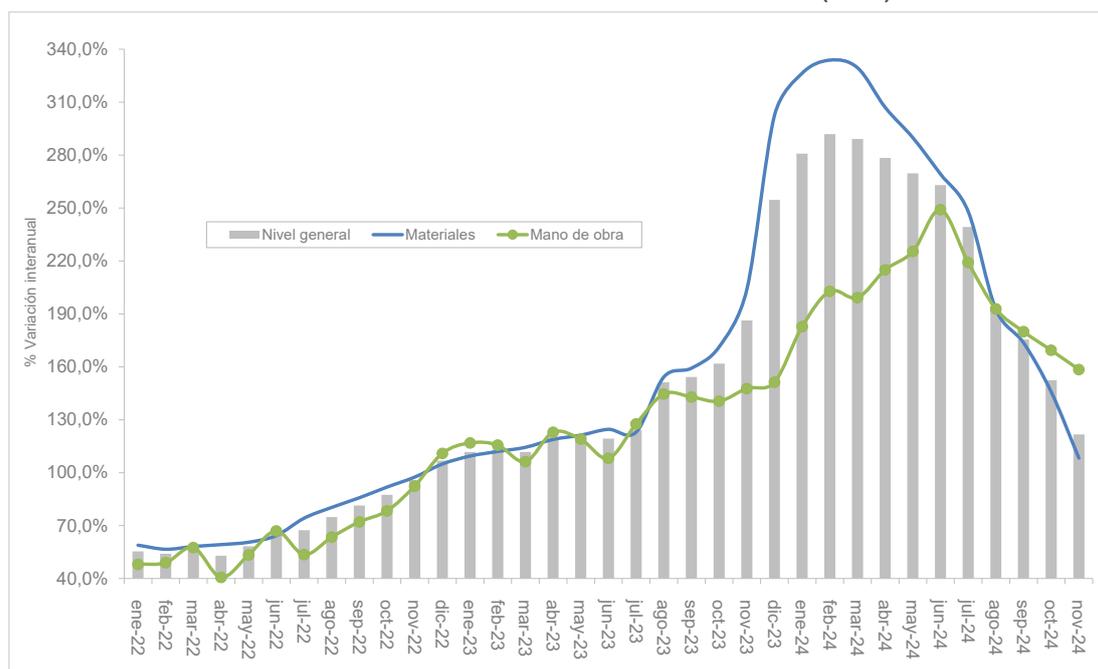


Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Con estos ajustes, el quiebre de tendencia que se había insinuado por primera vez en Septiembre, se consolidó. Hasta Agosto, la tasa de variación interanual del capítulo *Materiales* superaba a la del rubro *Mano de obra*. Pero desde entonces la relación se invirtió, y ahora la brecha es de 50,2pp: *Mano de obra* observa un alza interanual de 158,2%, y *Materiales* una de 108,2%. Ese cambio se debe a que *Materiales* experimentó la aceleración de sus costos hacia finales de 2023 y principios de 2024, mientras que *Mano de obra* comenzó a recuperar terreno tiempo después.

² 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.

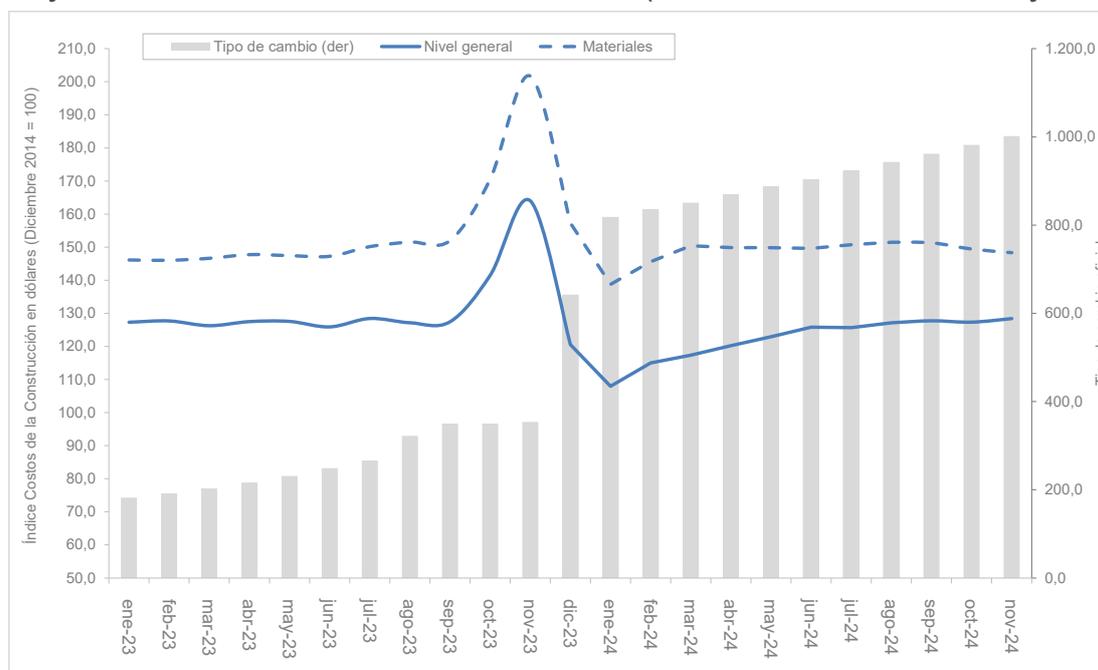
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Noviembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

La consecuencia de esta aceleración del ritmo de incremento de los costos de construcción es que su nivel medido en dólares estadounidenses volvió a elevarse. Luego de haber descendido un 0,3% en Octubre, **añadieron un 0,8% en Noviembre**. Eso implica que los costos en dólares son un 21,7% menos que a Noviembre de 2023 (antes del salto devaluatorio del tipo de cambio oficial), pero un 26,8% superiores a los de Abril de 2018.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2023 – Noviembre 2024 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)



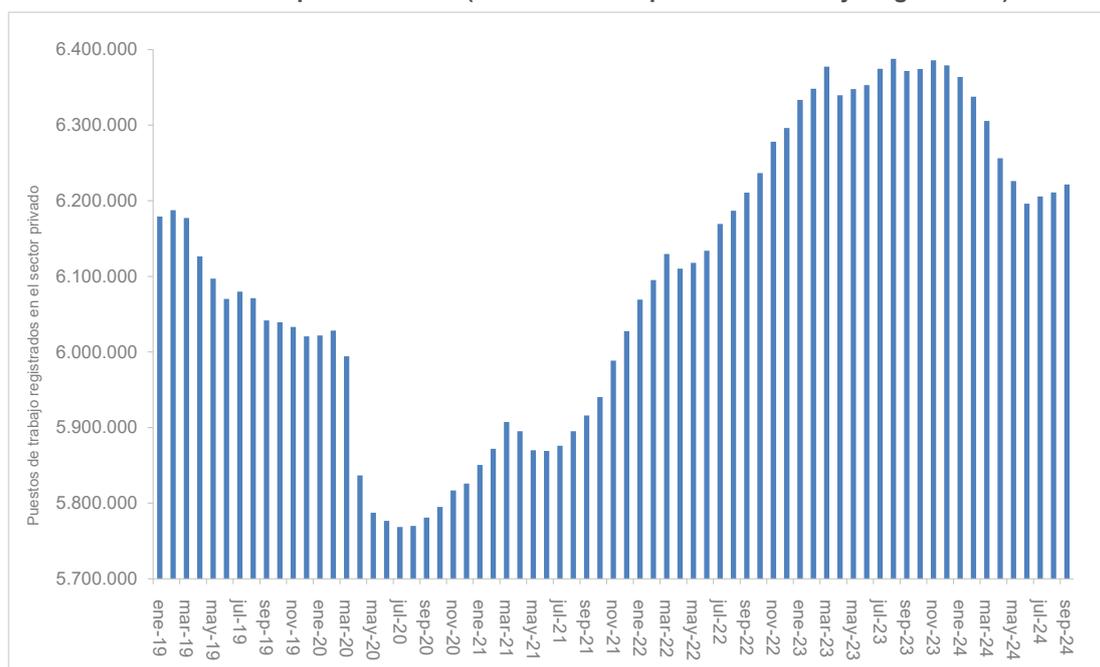
Fuente: Elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejan que **el empleo privado registrado extendió en Septiembre el sendero de crecimiento que iniciara en Julio pasado. Se sumaron 10.543 puestos, llevando la suba acumulada en el tercer trimestre del año por encima de los 25 mil**, limitando la caída desde Noviembre de 2023 a poco más de 164 mil, lo que equivale a casi 50 mil empleos más que los que se habían perdido entre Noviembre de 2015 y Septiembre de 2016.

Además, el dato gana aún más fuerza porque la marca observada en Septiembre contrasta con la caída de más de 16 mil empleos formales que había tenido lugar en igual mes de 2023, y resultó más favorable que la de todos los meses de Septiembre correspondientes al período 2015-2019.

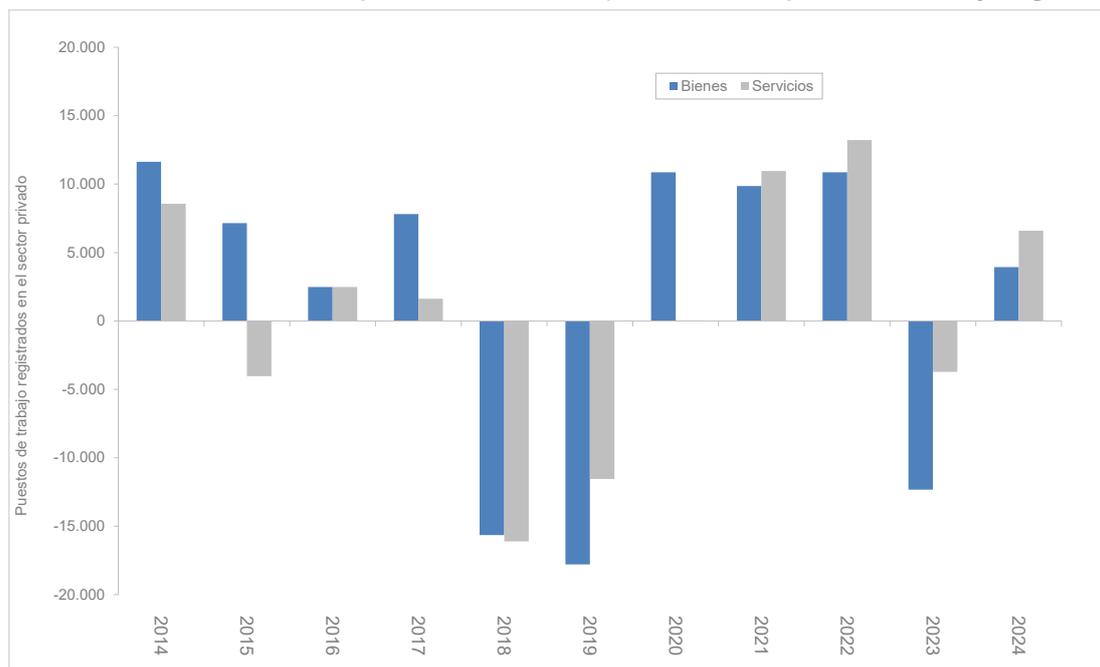
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2019 – Septiembre 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El incremento se observó otra vez en ambas tipologías de sectores, pero fueron nuevamente los Sectores *productores de Servicios* (+6.600) los que más crecieron. Más aún, para esos sectores fue uno de los mejores Septiembrs de la última década, sólo superado por los de 2014, 2021 y 2022.

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



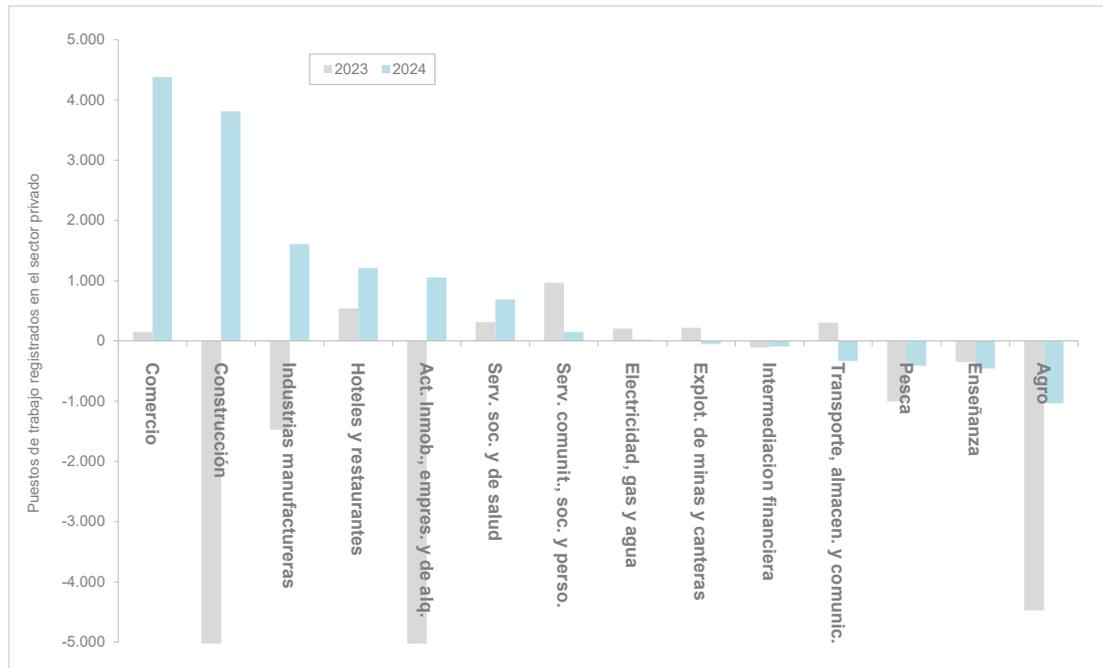
Fuente: Elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En el caso de los Sectores productores de Bienes, fue de nuevo la **Construcción** la que explicó el crecimiento, mostrando según los datos del SIPA, un alza de más de 3.800 empleos formales. Pero también se volvió a destacar el comportamiento de la **Industria manufacturera**, que por tercer mes consecutivo se ubicó en terreno positivo, y en este caso mostró la variación más pronunciada, incorporando más de 1.600 empleos, dato que, otra vez, contrasta con lo que se había constatado en igual mes del año pasado.

Entre los Sectores productores de Servicios, el que más contribuyó a la creación de empleo fue el **Comercio**, que con 4.379 tuvo la mejor marca para un mes de Septiembre en, al menos, la última década. Este sector es el gran motorizador de la recuperación que evidencia el empleo formal en los últimos 3 meses: sumó en ese período más de 13 mil empleos, el 51,4% del total de puestos netos que se crearon en ese lapso.

Del otro lado, fueron seis los sectores que vieron caer el tamaño de sus plantales laborales, destacándose nuevamente el **Agro**. También cabe advertir una nueva baja de Explotación de minas y canteras, que acumula así la séptima en forma consecutiva, aunque en todos los casos por magnitudes menores (-735 en el acumulado de ese período).

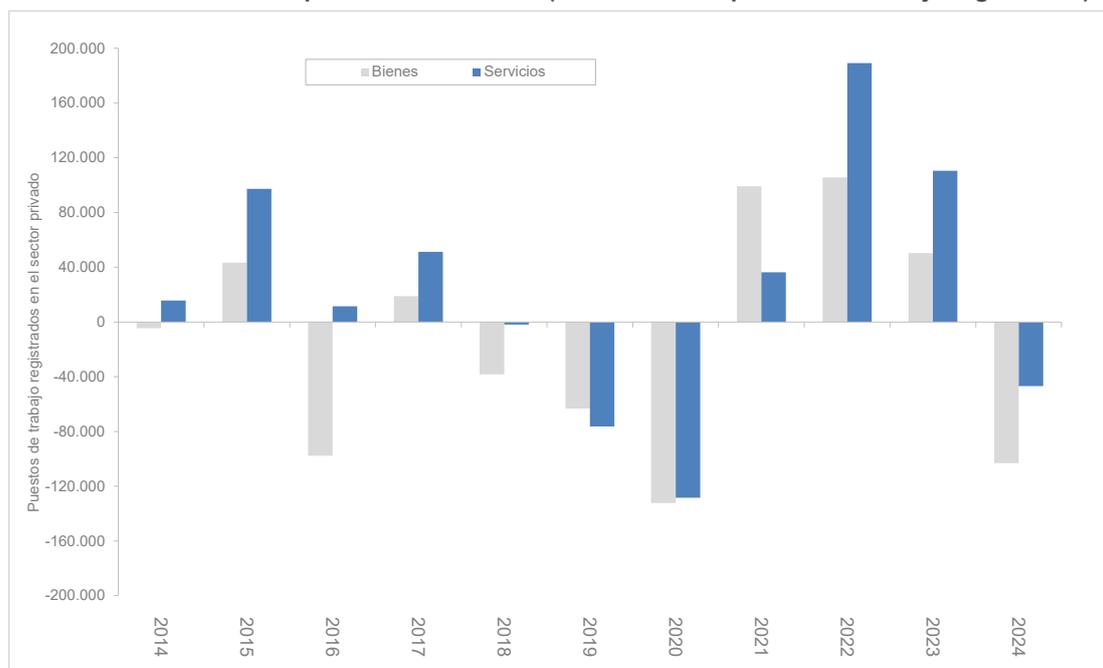
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Septiembre 2023 y 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

En términos interanuales, el cuadro difiere sensiblemente. Ambas tipologías descienden, y lo hacen de manera marcada. **La mayor caída se da entre los Sectores productores de Bienes, que perdieron más de 103 mil empleos en el último año**, cifra sólo superada en 2020 (-128 mil), pero muy cercana a la de igual mes de 2016 (-98 mil). Por su parte, **los Sectores productores de Servicios redujeron cerca de 48 mil empleos en igual periodo**, menos que en 2019 y 2020, pero contrastando con lo que había ocurrido en 2016.

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

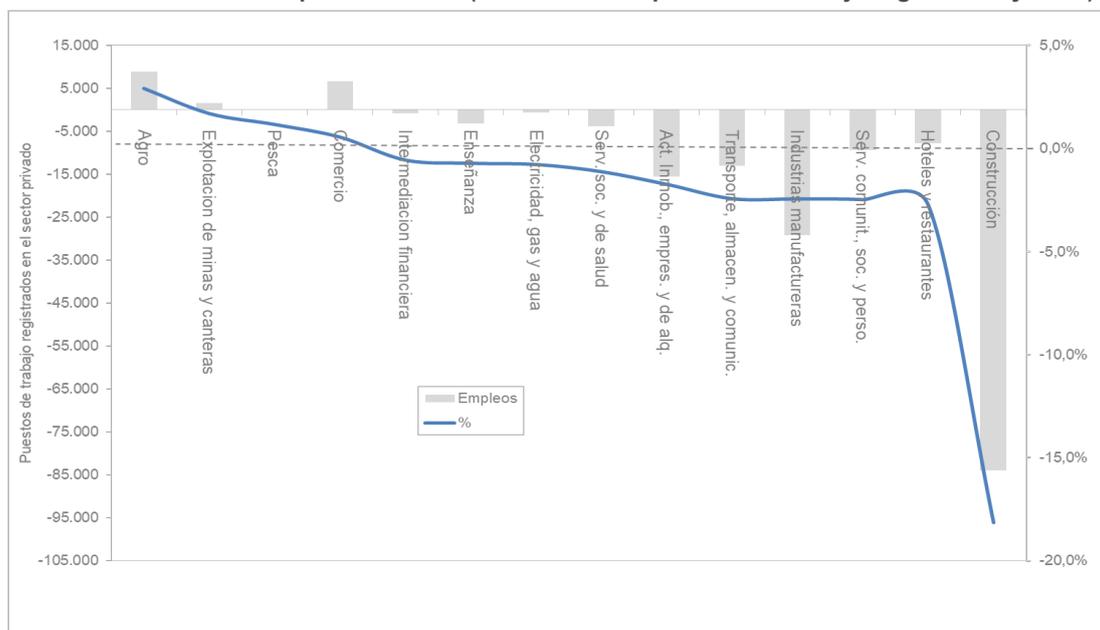


Fuente: Elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El 56% de la baja observada en el nivel de empleo general en el último año tuvo que ver con el comportamiento de la **Construcción**, que, según los datos del SIPA, perdió cerca de 84 mil empleos en los últimos doce meses, superando la pérdida registrada en Septiembre de 2016 (más de 50 mil). Detrás suyo se ubicó la **Industria manufacturera**, con poco más de 29 mil empleos menos en esos 12 meses, pero reflejando una baja menos marcada que la denotaba en Septiembre de 2016 (-41,5 mil).

Del otro lado, pasaron a ser 4 los sectores que se mantienen en terreno positivo, siendo el **Agro** el más importante de ellos, contrastando con una campaña de 2023 signada por la sequía.

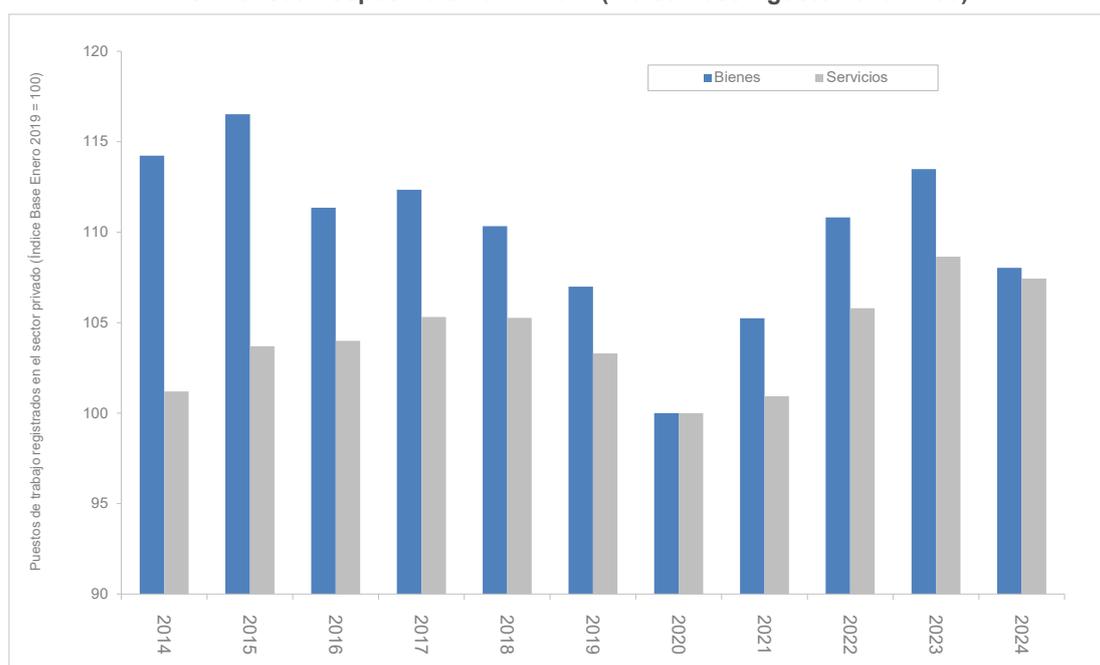
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Septiembre 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

En todo caso, fruto de la recuperación de los últimos meses, el nivel de empleo formal en **los Sectores productores de Bienes ya no sólo supera al de los años 2020 y 2021, sino también al de 2019**. Mientras que **los Sectores Productores de Servicios siguen manteniéndose por encima de todos los años previos, a excepción, claro, del 2023**.

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Septiembre 2014 / 2024 (Índice Base Agosto 2020 = 100)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2024³

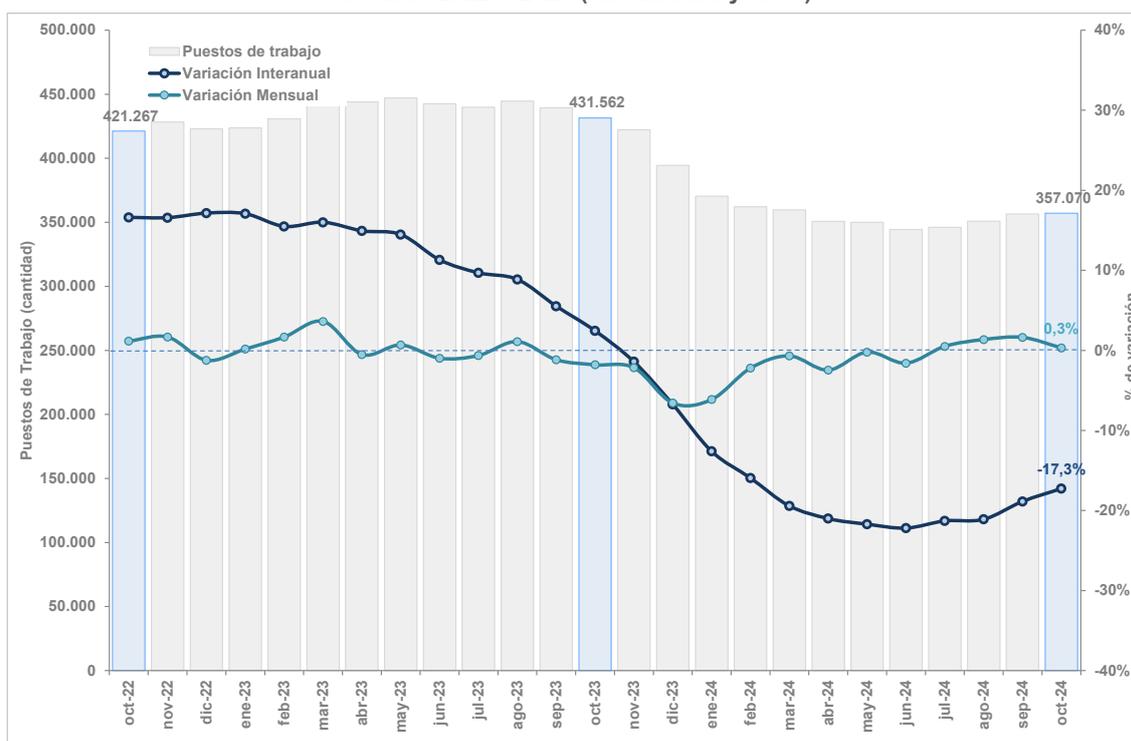
El empleo agregado en la Construcción

La estimación de empleo para el mes de Octubre sigue reflejando la tendencia positiva observada desde Julio. Según los datos provisorios disponibles al momento de elaborar este Informe, **se registraron 357.070 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, cifra ligeramente superior a la del mes anterior (+0,3 %)**. Así, si bien **se completan cuatro meses consecutivos en terreno positivo** (hecho que no se verificaba desde el año 2022), Octubre estuvo marcado por una **sensible desaceleración del ritmo de crecimiento intermensual** en relación con los dos meses previos.

Por otro lado, la información definitiva para el mes de Septiembre supuso una corrección a la baja en relación con la estimación preliminar publicada de aproximadamente 600 puestos de trabajo. Este ajuste contribuye al comportamiento seguido en el mes bajo análisis por la variación intermensual.

Por su parte, **la tasa de variación interanual del volumen de ocupación mostró en Octubre su cuarto mes consecutivo de desaceleración del ritmo de caída. La comparativa con igual mes de 2023 se ubicó en un 17,3%**, lo que, si bien supone aún niveles significativos de contracción, resulta la de menor intensidad desde el mes de Febrero.

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



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

³ La información correspondiente al mes de Octubre es de carácter provisorio estando sujeta a posibles revisiones.

Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Octubre 2023 - 2024
(en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2023					
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	359.611	575.927	276.226	-19,4%	223,2%
Abril	350.750	592.083	268.861	-21,0%	215,4%
Mayo	350.022	745.952	432.787	-21,7%	262,1%
Junio	344.439	1.055.196	675.207	-22,2%	251,5%
Julio	346.182	775.149	352.019	-21,3%	232,7%
Agosto	350.865	800.821	356.788	-21,1%	208,7%
Septiembre	355.931	807.938	571.466	-19,0%	203,2%
Octubre	357.070	914.249	784.339	-17,3%	195,9%
% Var. Ene - Oct '09	-9,4%	15,2%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '10	-1,0%	23,1%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '11	9,7%	38,3%	48,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '12	-3,7%	31,7%	16,8%	-	-
% Var. Ene - Oct '13	-1,5%	23,0%	13,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '14	-2,6%	24,9%	13,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '15	7,6%	26,8%	26,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '16	-11,2%	28,1%	24,9%	-	-
% Var. Ene - Oct '17	9,2%	37,0%	35,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '18	3,9%	24,8%	27,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '19	-2,6%	47,1%	50,2%	-	-
% Var. Ene - Oct '20	-28,3%	33,7%	49,8%	-	-
% Var. Ene - Oct '21	13,3%	48,8%	92,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '22	18,7%	64,9%	64,4%	-	-
% Var. Ene - Oct '23	11,4%	128,1%	144,1%	-	-
% Var. Ene - Oct '24	-19,2%	220,0%	178,9%	-	-

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

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

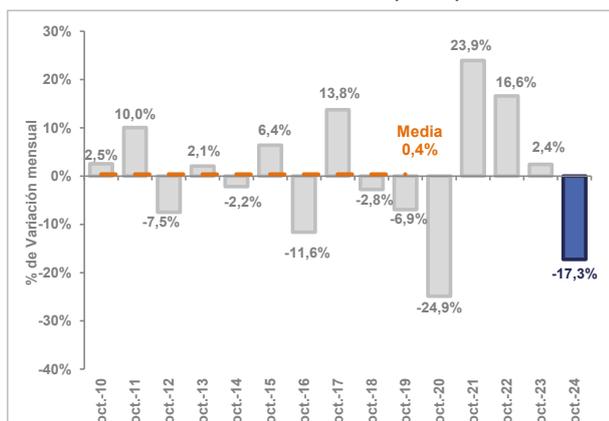
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Desde una perspectiva histórica, **la coyuntura actual se caracteriza por una dinámica de contracción que persiste en niveles récord**, acompañada de una estabilización del volumen de empleo en niveles históricamente bajos.

Tal como se aprecia en los Gráficos II y III, **el ritmo de caída interanual actual para el mes es el segundo más pronunciado desde el inicio de la serie a mediados de 2007**, superado únicamente por el de Octubre de 2020, cuando las restricciones derivadas de la pandemia de COVID-19 afectaron gravemente la actividad económica.

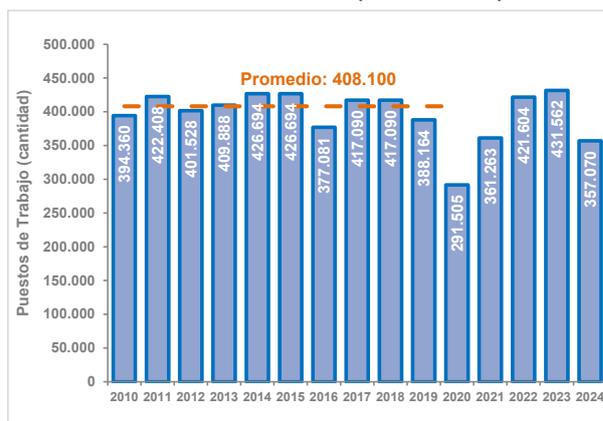
Por otro lado, aunque la recomposición del empleo observada por cuarto mes consecutivo representa un avance positivo, se produce en un contexto de niveles históricamente bajos. En concreto, **el registro actual se encuentra un 12,5% por debajo del promedio de los mismos meses en el período 2010-2019, y solo supera al del año con mayor impacto de la crisis provocada por la pandemia.**

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Variación interanual. Octubre 2010 / 2024 (en %)



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

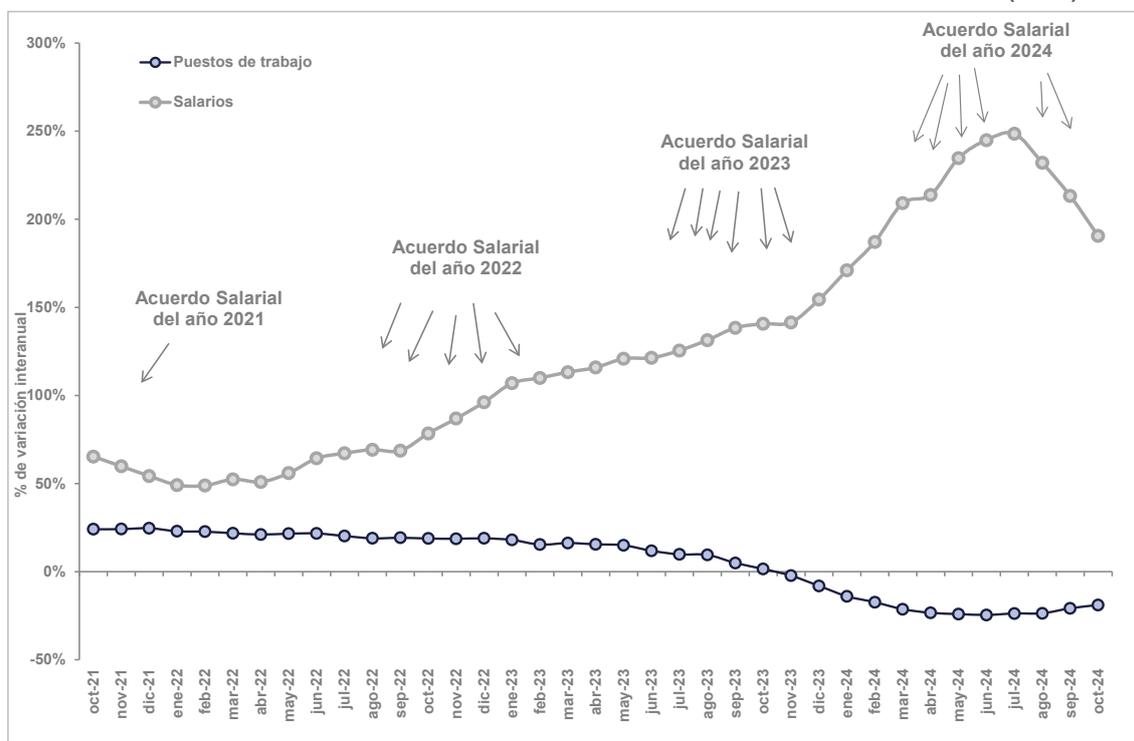
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Octubre 2010 / 2024 (en cantidad)



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

La media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados del sector alcanzó los \$914.248,8, impulsada principalmente por los ajustes establecidos en los Básicos de Convenio. En la tendencia de corto plazo, medida a partir de la variación interanual promedio en los últimos tres meses (ver Gráfico IV), a diferencia de lo observado durante la primera mitad del año, se aprecia una desaceleración en el ritmo de expansión de las remuneraciones nominales (en lo que influye también la baja en los niveles de inflación), contrastando con la tendencia que marca la dinámica seguida por los puestos de trabajo, que comienzan a recuperarse. Para más detalles consultar la sección *El salario en la construcción*.

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



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

Empleo por tamaño de empresa

El cambio en la dinámica observada en las grandes empresas constructoras constituye uno de los factores que ayudan a explicar la desaceleración del crecimiento del volumen de ocupación en Octubre.

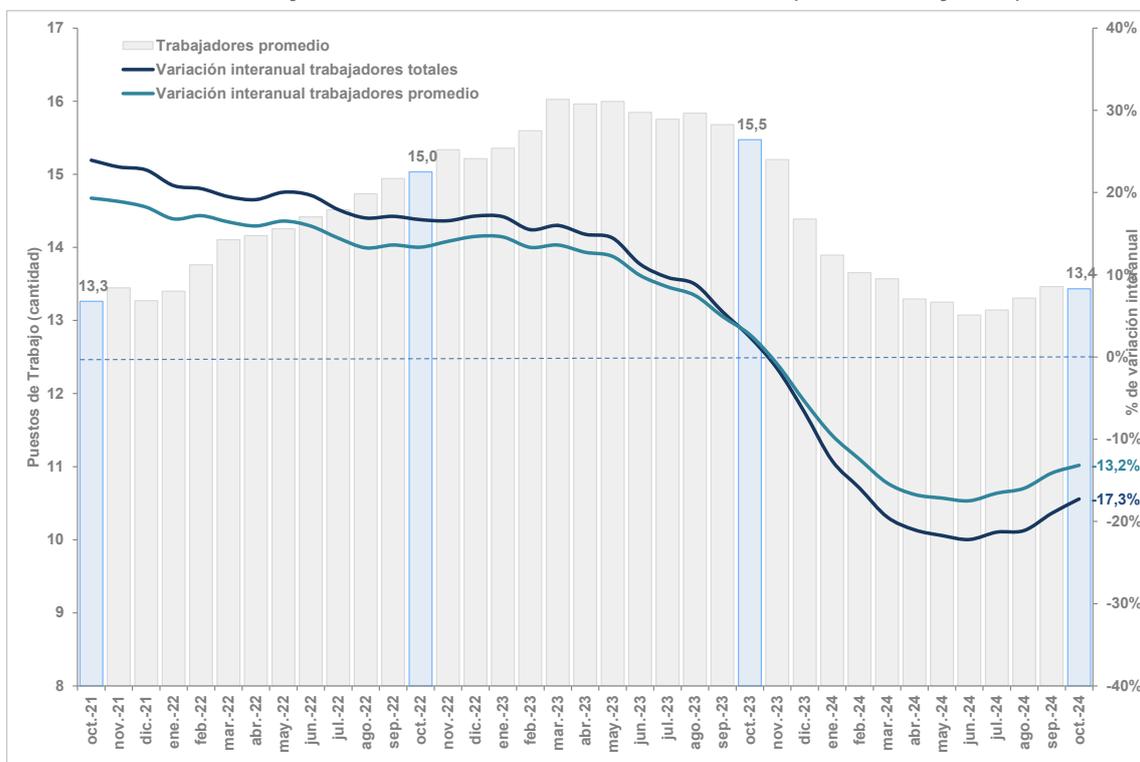
El indicador de empleo promedio se ubicó en 13,4 puestos de trabajo registrados por empresa constructora, cifra ligeramente por debajo del registro correspondiente al mes que antecede, fruto de un incremento en la cantidad de empleadores marginalmente superior a la observada en el volumen de ocupación. De esta manera, el indicador de empleo promedio exhibe una dinámica interanual similar a la verificada en términos del empleo agregado, marcada por una desaceleración del ritmo de caída que, de todas maneras, permanece aún en niveles muy significativos (ver Gráfico V)

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 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.	56.436	676.945,7	74,9%	2,8	15,8%	-1,1%	-6,6%
10 a 19 Empl.	41.312	689.372,3	11,5%	13,5	11,6%	0,2%	-6,9%
20 a 49 Empl.	68.206	749.419,4	8,6%	30,2	19,1%	-0,8%	-11,4%
50 a 79 Empl.	38.882	861.066,6	2,3%	61,6	10,9%	2,8%	-17,7%
80 a 99 Empl.	17.137	863.387,0	0,7%	87,5	4,8%	7,3%	-17,7%
100 a 199 Empl.	50.685	939.341,3	1,4%	134,6	14,2%	-0,6%	-17,7%
200 a 299 Empl.	23.444	1.054.327,1	0,4%	235,7	6,6%	1,4%	-21,1%
300 a 499 Empl.	21.209	1.186.315,3	0,2%	373,1	5,9%	13,9%	-39,0%
500 o Más Empl.	39.757	1.663.280,2	0,2%	1.058,5	11,1%	-6,2%	-17,3%
Total	357.070	914.248,8	100,0%	13,4	100,0%	0,3%	-17,3%

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

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

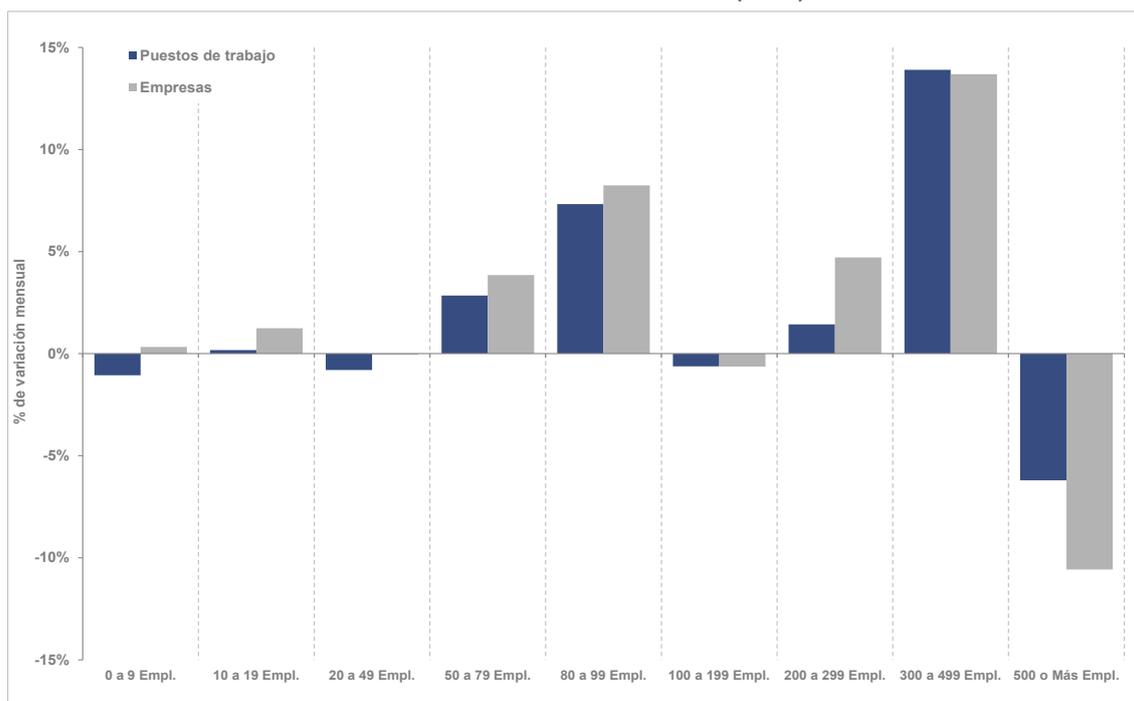


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Tal como se anticipó, el cambio en la dinámica de las grandes empresas constructoras se destacó en Octubre como un aspecto relevante. Según lo muestra el Gráfico VI, este segmento, que había liderado la recuperación del empleo en los últimos meses, experimentó un retroceso particularmente en términos de la cantidad de empleadores registrados, es decir, aquellas empresas con plantillas de 500 o más trabajadores.

Por otro lado, el aumento observado en el segmento inmediatamente inferior (empresas con entre 300 y 499 empleados) refleja este mismo fenómeno, ya que la reducción en los tamaños medios de las plantillas provoca un desplazamiento de empleadores entre categorías.

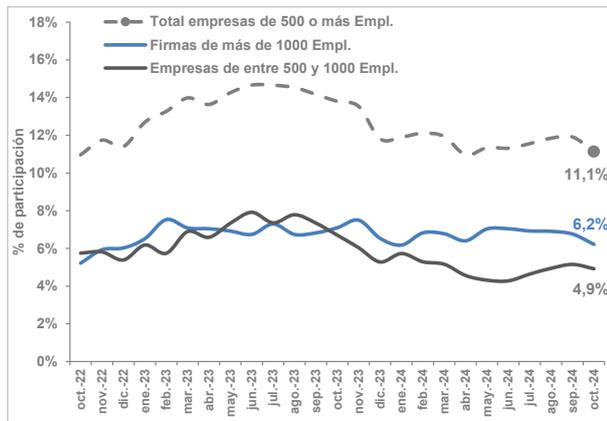
Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Octubre 2024 (en %)



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

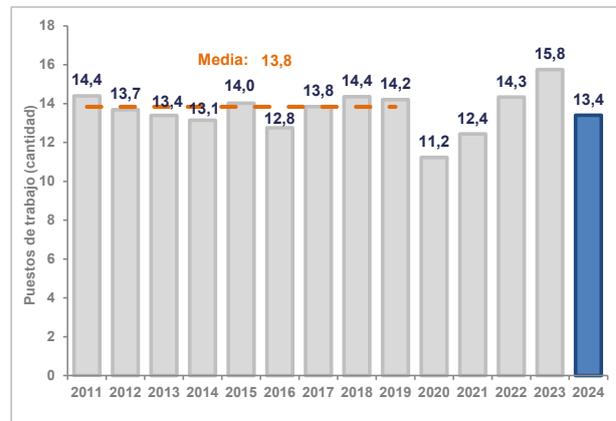
Así, la participación de las grandes constructoras en el empleo registrado alcanzó en Octubre un 11,1% del total, la más baja desde Abril del corriente año (ver Gráfico VII). Por su parte, si se observa el nivel del indicador de tamaño medio de los establecimientos durante los primeros 10 meses del año en perspectiva histórica (ver Gráfico VIII), éste se sitúa, no solo por debajo del correspondiente a igual período de 2023 sino también por debajo de la media para iguales meses de los años 2011 – 2019.

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



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

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



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

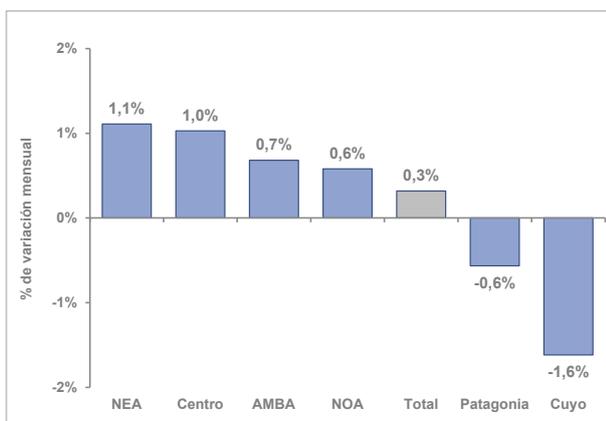
La situación del empleo sectorial por provincia

Adicionalmente, la mayor heterogeneidad en la dinámica a nivel territorial, marca el segundo factor de contraste entre el comportamiento del empleo en Octubre y en el mes precedente.

Así, a diferencia del crecimiento relativamente generalizado de Septiembre, en Octubre fueron 14 de las 25 jurisdicciones en las que a los fines del presente Informe se subdivide el territorio nacional, las que presentaron una evolución positiva. En este sentido, en tanto la creación de nuevos puestos de trabajo registrados estuvo liderada por las grandes jurisdicciones, prevaleció en Octubre la caída del empleo fundamentalmente en el resto del país, que tuvo un protagonismo mayor que el observado en Agosto y Septiembre.

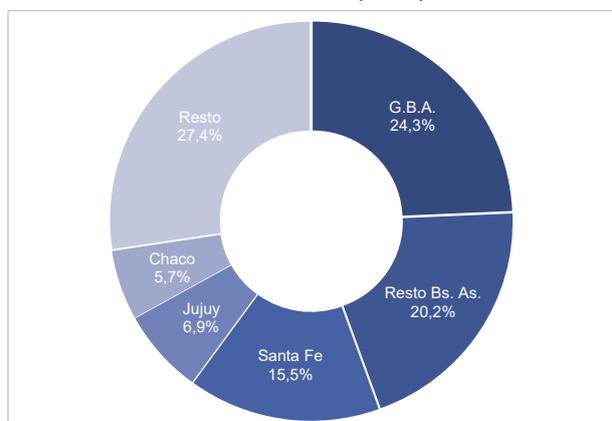
Cabe destacar que las grandes jurisdicciones, particularmente el Gran Buenos Aires, el resto de Buenos Aires y Santa Fe, explicaron el 60% de la creación bruta de puestos de trabajo en el periodo (Ver Gráfico X).

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



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

Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Octubre 2024 (en %)



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

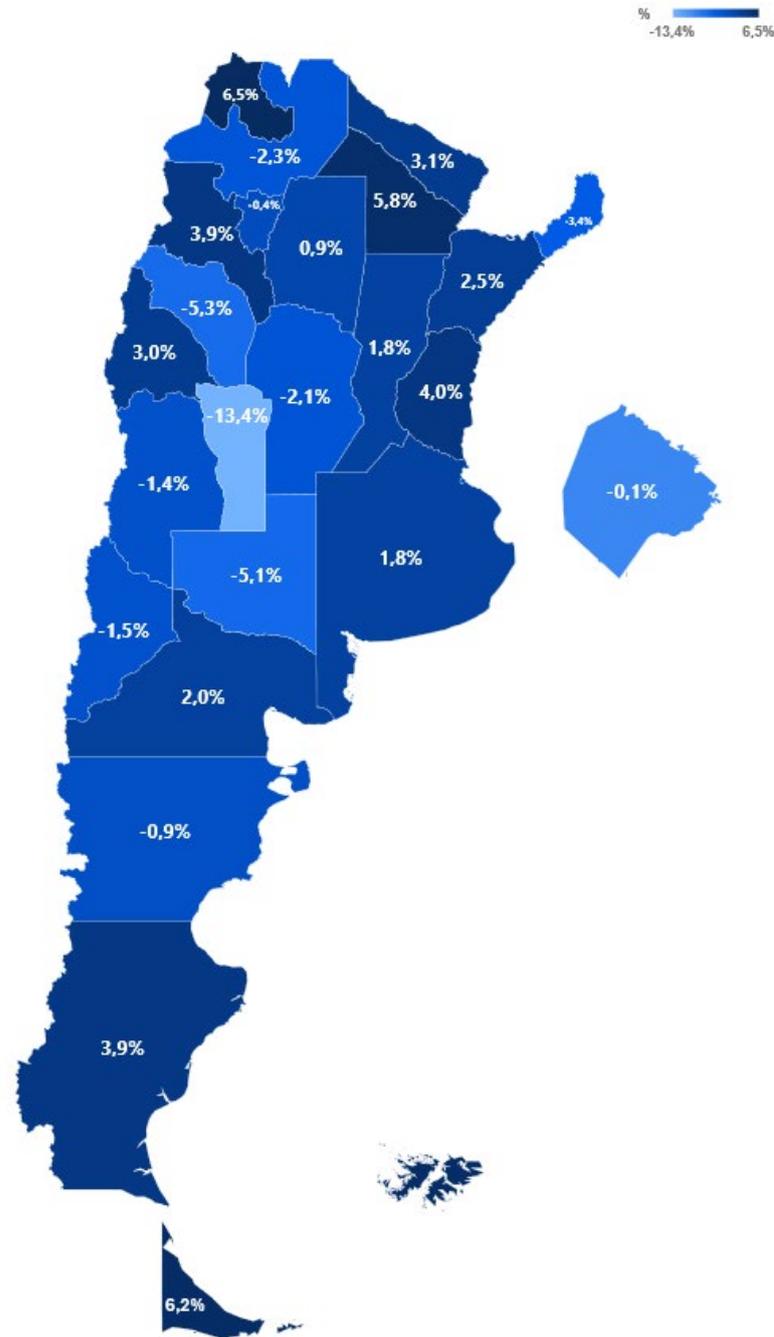
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Mayo 2024 - Octubre 2024 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Mayo 2024	Junio 2024	Julio 2024	Agosto 2024	Septiembre 2024	Octubre 2024	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.631	67.515	68.012	68.829	69.342	69.284	-0,1%	-9,5%	-9,4%
Buenos Aires	97.984	96.655	97.787	98.154	99.269	101.030	1,8%	-17,6%	-18,4%
GBA	62.423	61.522	62.593	62.761	63.327	64.290	1,5%	-18,5%	-20,4%
Resto Bs. As.	35.561	35.133	35.194	35.393	35.942	36.741	2,2%	-16,1%	-14,6%
Catamarca	4.418	4.394	4.051	4.339	4.426	4.597	3,9%	-24,0%	-24,3%
Chaco	3.549	3.515	3.542	3.646	3.891	4.116	5,8%	-38,6%	-56,8%
Chubut	6.589	6.630	6.579	6.516	6.687	6.624	-0,9%	-18,7%	-20,2%
Córdoba	26.779	25.841	26.447	26.654	26.119	25.561	-2,1%	-15,3%	-15,2%
Corrientes	3.830	3.814	3.932	4.115	4.270	4.378	2,5%	-30,9%	-38,0%
Entre Ríos	4.391	4.345	4.400	4.442	4.580	4.763	4,0%	-39,7%	-43,8%
Formosa	2.222	2.199	2.264	2.327	2.396	2.470	3,1%	-48,9%	-62,9%
Jujuy	4.083	4.036	4.143	3.965	4.181	4.454	6,5%	-10,5%	-19,1%
La Pampa	2.884	2.748	2.688	2.776	2.888	2.741	-5,1%	-29,8%	-22,4%
La Rioja	1.163	1.102	970	995	1.038	983	-5,3%	-60,9%	-59,4%
Mendoza	11.645	11.530	11.561	11.997	12.328	12.160	-1,4%	-10,8%	-11,7%
Misiones	5.702	5.297	5.348	5.355	6.400	6.181	-3,4%	-28,9%	-39,0%
Neuquén	21.771	21.579	21.941	22.108	22.194	21.868	-1,5%	-2,2%	-0,1%
Río Negro	6.107	5.918	5.801	5.913	6.044	6.163	2,0%	-12,4%	-14,3%
Salta	13.008	12.232	11.760	12.119	11.642	11.378	-2,3%	-7,8%	1,6%
San Juan	5.794	5.863	6.024	6.441	6.651	6.849	3,0%	-32,2%	-44,8%
San Luis	1.870	1.907	1.950	2.024	2.545	2.205	-13,4%	-41,1%	-50,9%
Santa Cruz	2.549	2.495	2.503	2.523	2.744	2.851	3,9%	-47,5%	-42,1%
Santa Fe	33.513	33.098	32.982	33.638	34.336	34.951	1,8%	-9,6%	-13,2%
Sgo. del Estero	5.513	5.481	5.447	5.539	5.623	5.674	0,9%	-38,8%	-42,8%
Tierra del Fuego	1.432	1.315	1.202	1.181	1.206	1.281	6,2%	-33,0%	-36,0%
Tucumán	7.602	7.635	7.682	7.893	8.010	7.976	-0,4%	-15,1%	-17,3%
Sin Asignar	6.993	7.295	7.166	7.376	7.121	6.532	-8,3%	-20,3%	-8,0%
Total	350.022	344.439	346.182	350.865	355.931	357.070	0,3%	-17,3%	-19,2%

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

Así, fueron Jujuy, Tierra del Fuego, y Chaco las provincias que presentaron las tasas de variación intermensuales más significativas, del orden del 6,5%, 6,2% y 5,8%, respectivamente. En el extremo opuesto, se ubican las provincias de San Luis, La Rioja y La Pampa, con tasas de contracción del orden del 13,4%, 5,3% y 5,1%, respectivamente (ver Gráfico XI).

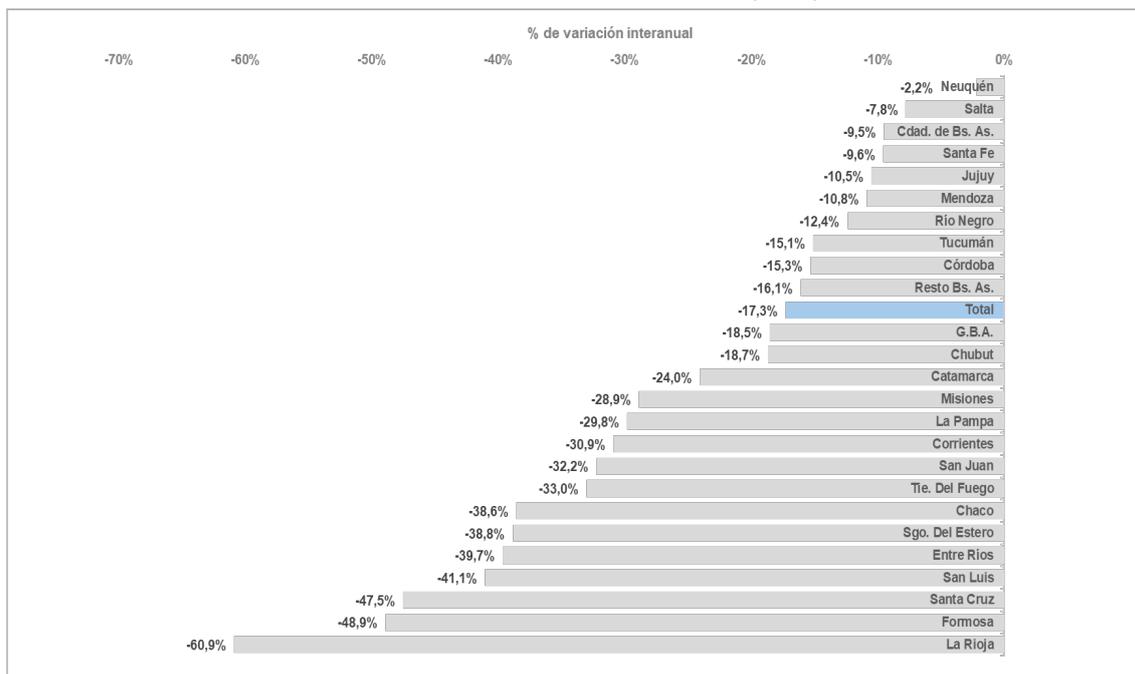
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Octubre 2024 (en %)



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

En términos interanuales, la dinámica contractiva fue generalizada para todo el territorio nacional, donde La Rioja continúa siendo la provincia que ostenta la peor performance relativa con una merma del 60,9%, seguida por la provincia de Formosa y Santa Cruz, con contracciones del 48,9% y 47,5%, respectivamente.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual – Octubre 2024 (en %)



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

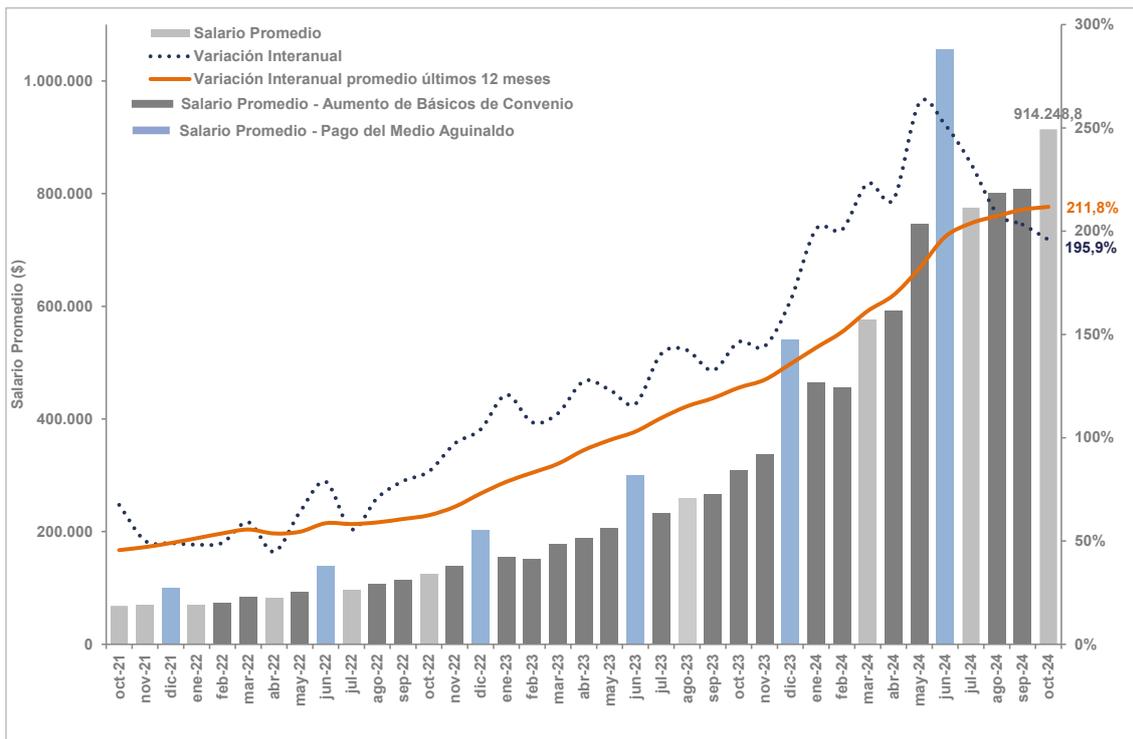
El salario en la Construcción

La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Octubre los \$914.248,8, marcando un nuevo máximo para la serie nominal histórica (excluyendo los meses de pago de medio aguinaldo).

Sobre la evolución de los salarios cabe destacar que en el mes de Noviembre se celebró un acuerdo que contempló un aumento salarial acumulativo sobre los básicos⁴, distribuido en tres etapas: la primera, aplicable en Octubre, estableció un incremento del 4% sobre los Básicos vigentes al mes de Septiembre. La segunda es aplicable junto con las remuneraciones de Noviembre e implica un aumento del 4% en relación con los Básicos vigentes en Octubre. Y, la última, percibida con las remuneraciones de Diciembre, establece un incremento del 4% aplicable sobre los básicos vigentes en Noviembre del corriente año. A su vez, complementario al acuerdo precedente, se estableció el pago de un bono extraordinario, no remunerativo, de \$150.000 pagadero junto con las remuneraciones de Noviembre, Diciembre y Enero de 2025 (dividido en dos pagos de \$25.000 quincenales). De esta manera, se espera que la dinámica de la media salarial siga reflejando esta pauta de incrementos hasta fin de año (ver Gráfico XV).

⁴ El Acuerdo de fecha 20 de Noviembre de 2024 fue homologado el 28 de Noviembre de 2024 por EX2024-127296759—APN-DGDTEYSS#MCH.

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



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

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%, 14%, 11%, 11%, 5%, 4%, 4%, 4% y 4% (Diciembre).

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

La dinámica de la ocupación por franja salarial ilustra el proceso de incremento de las remuneraciones nominales. Como puede observarse en el Cuadro IV, **en el mes de Octubre solo se incrementó la cantidad de trabajadores que percibieron un ingreso superior a los \$324.000**, con una variación mensual del 1,6%, franja que, a su vez, presenta una variación interanual del 138,0%.

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

Franja Salarial	Mayo 2024	Junio 2024	Julio 2024	Agosto 2024	Septiembre 2024	Octubre 2024	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$83.999	13.284	10.182	12.016	12.162	11.231	10.042	-10,6%	-72,7%
Entre \$84.000 y \$123.999	7.463	5.464	6.564	6.726	6.619	6.300	-4,8%	-77,8%
Entre \$124.000 y \$163.999	7.429	5.515	7.283	6.830	6.875	6.868	-0,1%	-77,1%
Entre \$164.000 y \$203.999	8.204	5.664	6.825	7.204	6.920	6.113	-11,7%	-89,3%
Entre \$204.000 y \$243.999	11.300	6.712	9.344	8.917	7.960	7.639	-4,0%	-86,4%
Entre \$244.000 y \$283.999	14.293	7.032	12.582	10.293	11.542	10.986	-4,8%	-80,3%
Entre \$284.000 y \$323.999	11.823	7.628	10.772	12.796	12.345	11.982	-2,9%	-71,7%
Más de \$324.000	276.226	296.243	280.796	285.937	292.440	297.141	1,6%	138,0%
Total	350.022	344.439	346.182	350.865	355.931	357.070	0,3%	-17,3%

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

Por otro lado, respecto a la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, la evolución positiva de la media salarial ante la comparativa con el mes de Septiembre se presenta como un hecho generalizado. De manera similar, **en la comparación interanual todos los segmentos muestran un crecimiento en las remuneraciones nominales promedio, con incrementos que oscilan entre el 184,9% y el 301,9%**. En ambos casos, **esta tendencia es liderada por el segmento de empresas con más de 500 empleados**, lo cual es esperable en un contexto de acuerdos paritarios y bajos niveles de empleo.

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

Tamaño Empresa	Mayo 2024	Junio 2024	Mayo 2024	Agosto 2024	Septiembre 2024	Octubre 2024	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	536.731,6	784.358,0	592.260,6	616.278,7	629.910,4	676.945,7	7,5%	184,9%
10 a 19 Empl.	559.749,9	796.871,5	599.712,9	614.888,6	630.523,3	689.372,3	9,3%	186,1%
20 a 49 Empl.	603.080,4	873.135,5	651.379,5	665.217,1	675.739,9	749.419,4	10,9%	192,0%
50 a 79 Empl.	683.090,4	957.422,2	715.848,5	743.184,6	750.410,3	861.066,6	14,7%	195,7%
80 a 99 Empl.	684.455,9	974.156,6	718.428,8	731.771,4	764.729,6	863.387,0	12,9%	187,0%
100 a 199 Empl.	765.330,1	1.097.421,5	821.237,6	825.015,5	830.563,9	939.341,3	13,1%	201,3%
200 a 299 Empl.	836.427,4	1.166.414,7	867.639,0	873.036,2	872.571,2	1.054.327,1	20,8%	206,2%
300 a 499 Empl.	963.310,2	1.390.630,1	1.007.637,0	1.034.857,6	1.065.857,9	1.186.315,3	11,3%	206,7%
500 o Más Empl.	1.359.369,3	1.832.781,3	1.214.354,7	1.249.511,2	1.220.208,6	1.663.280,2	36,3%	301,9%
Total	745.952,2	1.052.523,5	775.149,4	800.820,7	807.937,6	914.248,8	13,2%	195,9%

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.

Lo mencionado también se expresa en la dinámica seguida por la pauta salarial nominal en términos jurisdiccionales, donde **todas las provincias tuvieron un comportamiento favorable tanto ante la comparativa con el mes precedente como en términos interanuales**, presentando en este último caso tasas superiores a 141,4% (San Juan, el peor registro).

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Octubre 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.	69.284	817.976,8	19,4%	-0,1%	-9,5%	10,7%	175,6%	210,4%
Buenos Aires	101.030	870.510,8	28,3%	1,8%	-17,6%	11,5%	176,9%	205,6%
GBA	64.290	801.851,6	18,0%	1,5%	-18,5%	14,6%	175,3%	204,3%
Resto Bs. As.	36.741	990.651,3	10,3%	2,2%	-38,6%	14,6%	178,3%	205,7%
Catamarca	4.597	984.318,9	1,3%	3,9%	-38,6%	4,5%	162,0%	223,9%
Chaco	4.116	622.184,5	1,2%	5,8%	-38,6%	5,1%	156,5%	182,4%
Chubut	6.624	1.400.317,9	1,9%	-0,9%	-18,7%	20,4%	227,0%	243,9%
Córdoba	25.561	717.790,4	7,2%	-2,1%	-15,3%	8,3%	162,6%	203,1%
Corrientes	4.378	678.980,5	1,2%	2,5%	-39,7%	8,3%	168,8%	190,9%
Entre Ríos	4.763	760.889,2	1,3%	4,0%	-39,7%	8,3%	177,6%	195,5%
Formosa	2.470	672.049,1	0,7%	3,1%	-48,9%	6,1%	155,9%	178,8%
Jujuy	4.454	914.234,7	1,2%	6,5%	-10,5%	11,3%	169,8%	192,4%
La Pampa	2.741	838.477,4	0,8%	-5,1%	-29,8%	6,7%	185,3%	187,4%
La Rioja	983	658.339,5	0,3%	-5,3%	-60,9%	6,7%	167,7%	189,5%
Mendoza	12.160	771.810,0	3,4%	-1,4%	-10,8%	6,1%	188,7%	220,8%
Misiones	6.181	717.435,2	1,7%	-3,4%	-28,9%	11,5%	183,2%	198,1%
Neuquén	21.868	1.837.827,3	6,1%	-1,5%	-2,2%	33,2%	393,7%	328,2%
Río Negro	6.163	1.080.529,8	1,7%	2,0%	-12,4%	14,3%	242,4%	250,2%
Salta	11.378	1.022.669,2	3,2%	-2,3%	-7,8%	9,7%	218,3%	268,9%
San Juan	6.849	745.804,6	1,9%	3,0%	-32,2%	11,5%	141,4%	190,3%
San Luis	2.205	744.380,3	0,6%	-13,4%	-41,1%	2,5%	165,5%	174,8%
Santa Cruz	2.851	2.013.727,6	0,8%	3,9%	-47,5%	40,4%	190,4%	187,5%
Santa Fe	34.951	790.122,7	9,8%	1,8%	-9,6%	10,6%	185,9%	216,8%
Sgo. del Estero	5.674	722.991,2	1,6%	0,9%	-38,8%	9,5%	159,8%	178,3%
Tie. del Fuego	1.281	1.389.714,7	0,4%	6,2%	-33,0%	13,8%	204,0%	219,6%
Tucumán	7.976	584.968,5	2,2%	-0,4%	-15,1%	5,9%	184,4%	211,5%
Sin Asignar	6.532	1.206.493,0	1,8%	-8,3%	-20,3%	5,4%	204,9%	239,1%
Total	357.070	914.248,8	100,0%	0,3%	-17,3%	13,2%	195,9%	220,0%

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

La evolución del salario real⁵

Tras once meses consecutivos en el que la dinámica interanual de la media salarial deflactada por la evolución de los precios se mantuvo en terreno negativo, **en Octubre la dinámica seguida por el salario nominal logró contrarrestar la evolución del IPCNu, resultando en una tasa de variación interanual del salario real del 1,0%.**

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Octubre 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					
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	575.927,4	5.357,1	223,2%	287,9%	-16,7%
Abril	592.083,3	5.830,2	215,4%	289,4%	-19,0%
Mayo	745.952,2	6.073,7	262,1%	276,4%	-3,8%
Junio	1.055.196,3	6.351,7	251,5%	271,5%	-5,4%
Julio	775.149,4	6.607,7	232,7%	263,4%	-8,5%
Agosto	800.820,7	6.883,4	208,7%	236,7%	-8,3%
Septiembre	807.937,6	7.122,2	203,2%	209,0%	-1,9%
Octubre	914.248,8	7.314,0	195,9%	193,0%	1,0%
% Var. Ene - Oct '18 / '17	24,8%	31,2%			-4,4%
% Var. Ene - Oct '19 / '18	47,1%	53,7%	-	-	-4,7%
% Var. Ene - Oct '20 / '19	33,7%	43,5%	-	-	-6,3%
% Var. Ene - Oct '21 / '20	51,3%	47,8%	-	-	0,1%
% Var. Ene - Oct '22 / '21	62,2%	67,3%	-	-	-1,3%
% Var. Ene - Oct '23 / '22	128,1%	118,6%	-	-	4,8%
% Var. Ene - Oct '24 / '23	220,0%	249,4%	-	-	-9,6%

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

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

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).

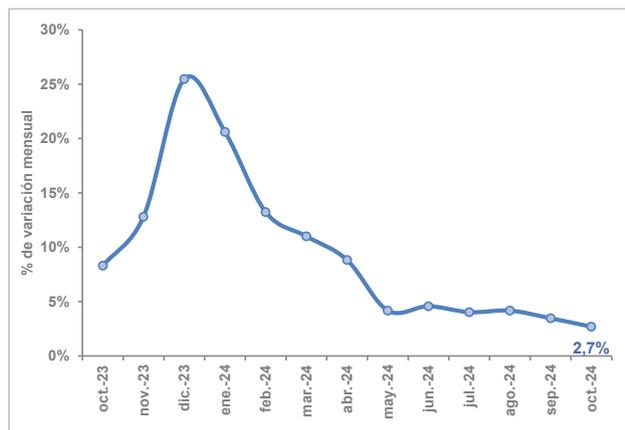
El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales 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.

De esta forma, el índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU) se ubicó en el mes bajo análisis en los 7314,0 puntos básicos, esto es, un 2,7% por encima de lo registrado el mes precedente. Así, el indicador desacelera el ritmo de incremento en niveles que no se verificaban desde Noviembre de 2021.

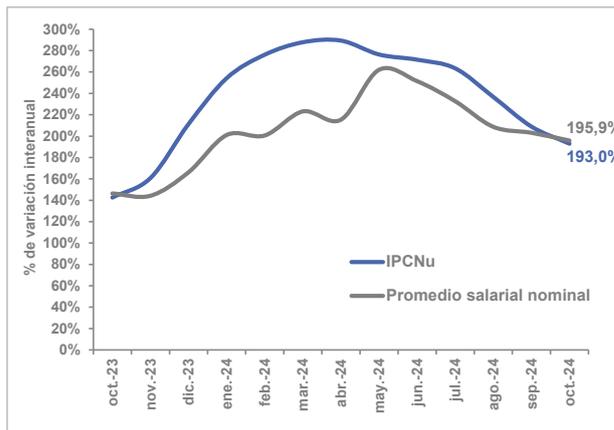
En esta línea, **el ritmo de crecimiento interanual del salario nominal de los trabajadores del sector logró superar, por primera vez desde Octubre del año previo, el ritmo de crecimiento del nivel de precios.** Así, la brecha relativa entre la dinámica de ambas variables se invierte por primera vez desde entonces, que había estado sistemáticamente desfavorable hacia las remuneraciones (ver Gráfico XV).

Gráfico XIV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU). Variación mensual. Octubre 2023 – 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

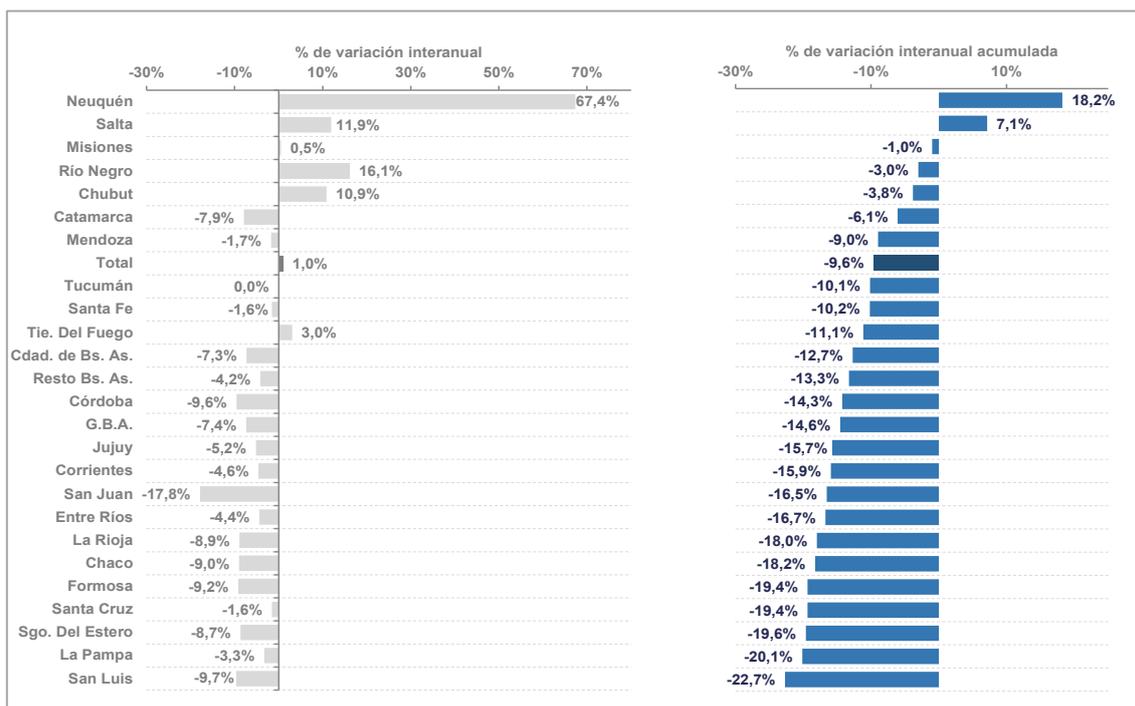
Gráfico XV – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNU) y Salario nominal. Variación interanual. Octubre 2023 – 2024 (en %)



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

De todas formas, en términos jurisdiccionales **fueron seis las provincias que lograron escapar del desempeño negativo generalizado observado al analizar la variación interanual del salario real**, siendo **Neuquén y Río Negro las provincias con la mejor performance relativa, con tasas de incremento del orden del 67,4% y 16,1%, respectivamente.** En el extremo opuesto, se encuentran San Juan, San Luis y Córdoba, con tasas de contracción del 17,8%, 9,7% y 9,6%, respectivamente.

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Octubre 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.
Octubre 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.	817.976,8	197,3%	184,8%	-7,3%	-12,7%
Buenos Aires	870.510,8				
GBA	801.851,6	197,3%	184,8%	-7,4%	-14,6%
Resto Bs. As.	990.651,3	190,4%	182,2%	-4,2%	-13,3%
Catamarca	984.318,9	184,5%	179,3%	-7,9%	-6,1%
Chaco	622.184,5	181,8%	178,8%	-9,0%	-18,2%
Chubut	1.400.317,9	195,0%	183,2%	10,9%	-3,8%
Córdoba	717.790,4	190,4%	182,2%	-9,6%	-14,3%
Corrientes	678.980,5	181,8%	178,8%	-4,6%	-15,9%
Entre Ríos	760.889,2	190,4%	182,2%	-4,4%	-16,7%
Formosa	672.049,1	181,8%	178,8%	-9,2%	-19,4%
Jujuy	914.234,7	184,5%	179,3%	-5,2%	-15,7%
La Pampa	838.477,4	195,0%	183,2%	-3,3%	-20,1%
La Rioja	658.339,5	193,8%	180,9%	-8,9%	-18,0%
Mendoza	771.810,0	193,8%	180,9%	-1,7%	-13,9%
Misiones	717.435,2	181,8%	178,8%	0,5%	-13,9%
Neuquen	1.837.827,3	195,0%	183,2%	67,4%	18,2%
Río Negro	1.080.529,8	195,0%	183,2%	16,1%	-3,0%
Salta	1.022.669,2	184,5%	179,3%	11,9%	7,1%
San Juan	745.804,6	193,8%	180,9%	-17,8%	-16,5%
San Luis	744.380,3	193,8%	180,9%	-9,7%	-22,7%
Santa Cruz	2.013.727,6	195,0%	183,2%	-1,6%	-19,4%
Santa Fe	790.122,7	190,4%	182,2%	-1,6%	-10,2%
Sgo. del Estero	722.991,2	184,5%	179,3%	-8,7%	-19,6%
Tie. del Fuego	1.389.714,7	195,0%	183,2%	3,0%	-11,1%
Tucumán	584.968,5	184,5%	179,3%	0,0%	-10,1%
Sin Asignar	1.206.493,0	193,0%	183,0%	-	-
Total	914.248,8	193,0%	183,0%	1,0%	-9,6%

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

* Para la evolución del salario real a nivel provincial se consideraron los datos de evolución del IPC por región.

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁶

Revirtiendo la leve mejora observada en Agosto, el indicador de nuevos emprendimientos a nivel nacional retomó su tendencia contractiva en Septiembre, exhibiendo mermas tanto en términos mensuales como interanuales. **Fueron 1.016.191 los M2 permitidos para construir durante el mes bajo análisis en los 176 municipios relevados por el INDEC**, lo que representa una **caída del 17,1% respecto al mes anterior y del 13,8% si la comparativa se realiza en relación con el registro correspondiente a Septiembre de 2023**.

Por otro lado, **fueron 3.819 la cantidad de permisos otorgados, lo que significó una merma del 12,4% mensual y del 6,4% interanual**. Con este desempeño, el indicador completó 25 meses consecutivos de retracción interanual.

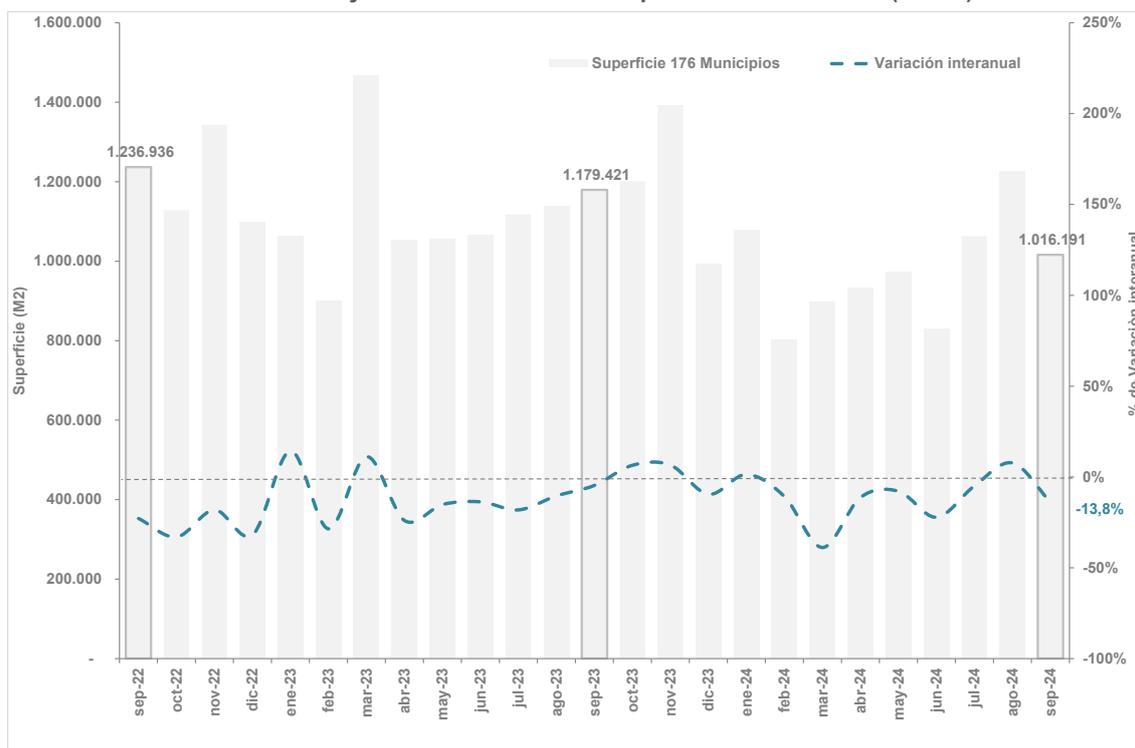
Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Septiembre 2023 – 2024 (en M2 y en %)

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						
Septiembre	1.179.421	-4,6%	-10,7%	4.082	-21,1%	-20,3%
Octubre	1.201.199	6,4%	-9,2%	4.033	-15,8%	-19,3%
Noviembre	1.431.834	6,6%	-7,6%	4.051	-17,4%	-18,2%
Diciembre	993.484	-9,6%	-7,8%	4.005	-9,4%	-14,4%
2024						
Enero	1.077.073	1,4%	1,4%	3.498	-9,8%	-9,8%
Febrero	802.103	-10,8%	-4,2%	3.072	-8,2%	-9,1%
Marzo	896.644	-38,9%	-19,0%	3.150	-29,5%	-16,9%
Abril	933.963	-11,3%	-17,2%	3.440	-12,6%	-15,8%
Mayo	972.563	-7,8%	-15,4%	3.536	-13,0%	-16,6%
Junio	829.205	-22,2%	-16,5%	3.084	-26,1%	-17,1%
Julio	1.062.675	-4,9%	-14,8%	3.760	-6,7%	-15,6%
Agosto	1.225.181	7,7%	-13,8%	4.003	-4,6%	-14,8%
Septiembre	1.016.191	-13,8%	-14,1%	3.819	-6,4%	-14,4%
Acumulado Ene - Sep '21	11.482.112	-	-	39.801	-	-
Acumulado Ene - Sep '22	11.243.056	-	-2,1%	42.818	-	7,6%
Acumulado Ene - Sep '23	10.036.645	-	-10,7%	36.184	-	-20,3%
Acumulado Ene - Sep '24	8.815.598	-	-14,1%	31.362	-	-14,4%

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 permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2022 – 2024 (en M2)

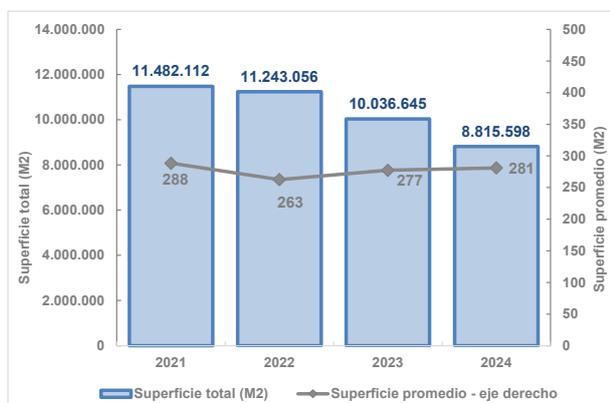


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El análisis del acumulado hasta Septiembre ilustra la magnitud de la contracción actual. Como se observa en el Gráfico II, la superficie permitida totalizó los **8.815.598 M2**, registrando una caída interanual del **14,1%** para los primeros 9 meses del año y situándose en el nivel más bajo de la serie iniciada en 2021.

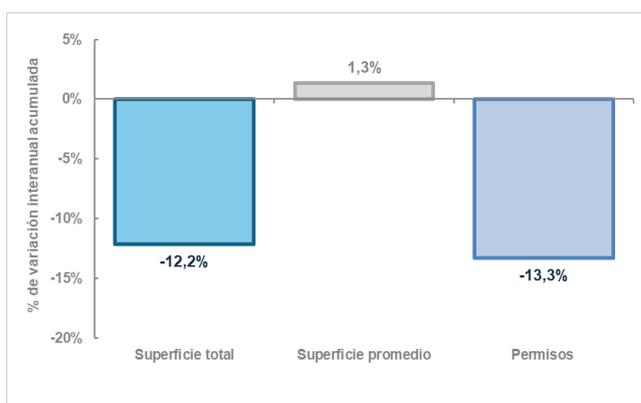
Esta merma se explica principalmente por la reducción en la cantidad de proyectos, secundado por la baja en el total de la superficie, dando lugar a una leve recuperación del indicador de tamaño medio de los emprendimientos. Este último se sitúa en el orden de los **281 M2 por permiso en lo que va del 2024**, marcando así un incremento del **1,3%** en relación con igual período de 2023.

Gráfico II – Superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Acumulado a Septiembre 2021 / 2024 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Permisos, superficie total y promedio en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada a Septiembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

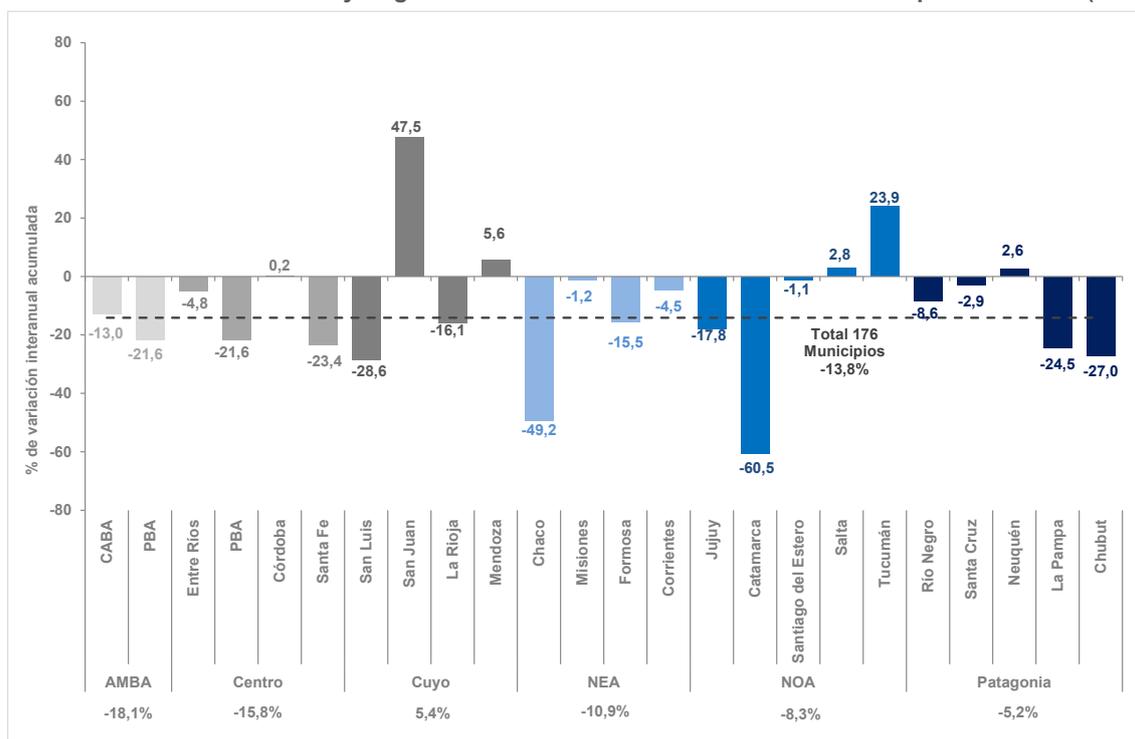
La desfavorable coyuntura actual se extiende a lo largo del territorio nacional. **Considerando la superficie permitida acumulada al mes de Septiembre, cinco de las seis regiones del país registran tasas de variación negativas** (Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro, Noreste, Noroeste y Patagonia). De esta tendencia general continúa manteniéndose la Región de Cuyo por fuera.

El indicador de nuevos desarrollos para los distritos de la Región de Cuyo que se encuentran incluidos en la nómina de municipios relevados por el INDEC, registró un incremento interanual del 5,4% para el acumulado al mes de Septiembre. Se destacan las jurisdicciones correspondientes a la Provincia de San Juan, las que mostraron una expansión del 47,5%, seguidas por las de la Provincia de Mendoza, con un aumento del 5,6%, siempre en términos interanuales acumulados.

Por su parte **la superficie permitida en el Área Metropolitana de Buenos Aires registró una caída del 18,1% en el período bajo análisis**, en lo que constituye el peor desempeño relativo por sexto mes consecutivo. **Esta evolución se explicó principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran el GBA, que acumularon una baja interanual del 21,6%**, seguida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una merma del 13,0% para el acumulado a Septiembre. Entre las demás regiones con contracciones interanuales acumuladas, **se destacó la región Centro, con una disminución del 15,8%**, impulsada por una contracción del 23,4% en la Provincia de Santa Fe. **Le siguieron el Noreste Argentino, con una baja del 10,9%, el Noroeste Argentino, con un -8,3%, y la Patagonia, con una contracción del 5,2%.**

Entre las provincias cuya superficie total creció, además de las ya mencionadas, se destacaron nuevamente Tucumán (23,9%), Salta (2,8%), Neuquén (2,6%) y Córdoba (0,2%), siempre en referencia a la tasa de variación interanual acumulada al mes de Septiembre. En el extremo opuesto, **las provincias con la peor performance relativa fueron Catamarca, que registró la caída interanual más pronunciada por séptimo mes consecutivo (-60,5%), seguida por Chaco (-49,2%), San Luis (-28,6%), Chubut (-27,0%) y La Pampa (-24,5%).**

Gráfico IV – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación interanual. Acumulado a Septiembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

Las perspectivas sobre el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires mostraron un signo positivo en Octubre. **La superficie total permitada en este distrito alcanzó los 176.712 M2, nivel que representó un desempeño destacado tanto en la comparativa mensual como interanual e, inclusive, marcó un registro máximo para lo que va de 2024.**

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

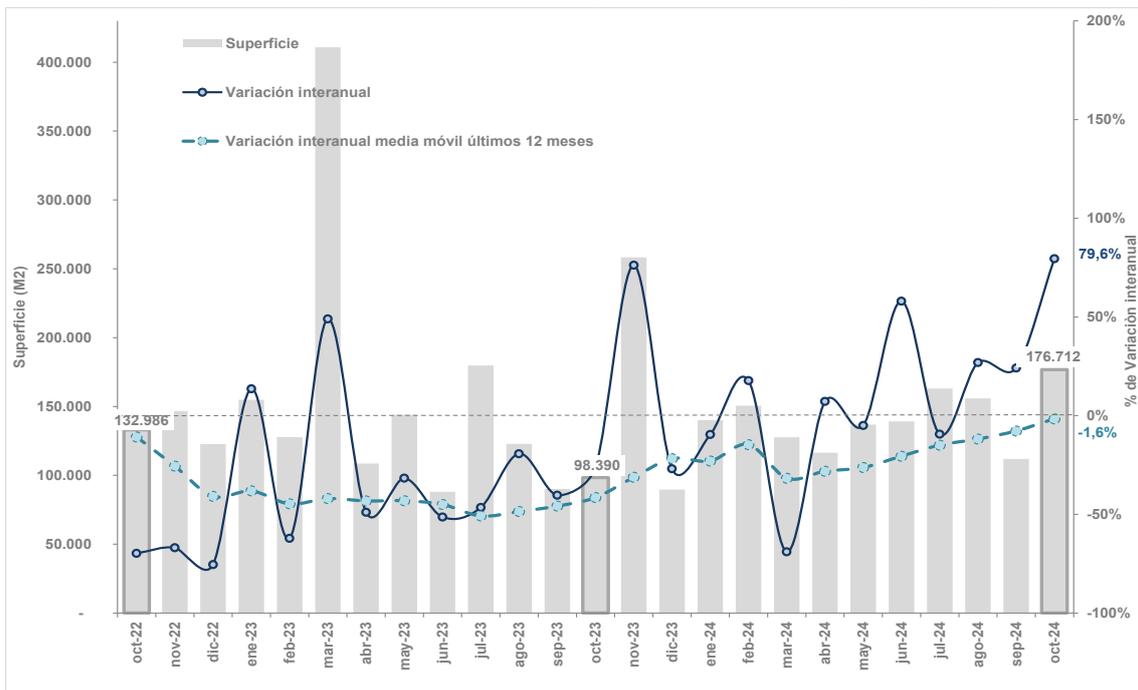
Período	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2023			
Octubre	98.390	9,2%	-26,0%
Noviembre	258.307	162,5%	76,3%
Diciembre	89.654	-65,3%	-26,9%
2024			
Enero	140.179	56,4%	-9,5%
Febrero	150.534	7,4%	17,8%
Marzo	127.606	-15,2%	-68,9%
Abril	116.365	-8,8%	7,2%
Mayo	136.863	17,6%	-5,0%
Junio	139.129	1,7%	58,1%
Julio	163.081	17,2%	-9,3%
Agosto	155.830	-4,4%	26,9%
Septiembre	111.930	-28,2%	24,2%
Octubre	176.712	57,9%	79,6%
Acumulado Ene - Oct '06	2.409.243	-	543,7%
Acumulado Ene - Oct '07	2.424.915	-	0,7%
Acumulado Ene - Oct '08	2.352.616	-	-3,0%
Acumulado Ene - Oct '09	1.554.805	-	-33,9%
Acumulado Ene - Oct '10	1.069.343	-	-31,2%
Acumulado Ene - Oct '11	2.226.165	-	108,2%
Acumulado Ene - Oct '12	1.518.799	-	-31,8%
Acumulado Ene - Oct '13	557.810	-	-63,3%
Acumulado Ene - Oct '14	715.079	-	28,2%
Acumulado Ene - Oct '15	677.965	-	-5,2%
Acumulado Ene - Oct '16	1.065.483	-	57,2%
Acumulado Ene - Oct '17	1.657.111	-	55,5%
Acumulado Ene - Oct '18	1.278.254	-	-22,9%
Acumulado Ene - Oct '19	2.209.289	-	72,8%
Acumulado Ene - Oct '20	1.216.698	-	-44,9%
Acumulado Ene - Oct '21	3.107.152	-	155,4%
Acumulado Ene - Oct '22	2.124.948	-	-31,6%
Acumulado Ene - Oct '23	1.525.251	-	-28,2%
Acumulado Ene - Oct '24	1.418.229	-	-7,0%

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

Como se ilustra en el Gráfico V, la tendencia de mediano plazo (medida a través de la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permitada) continuó con su trayectoria de desaceleración, pero **manteniéndose en terreno negativo por vigésimo quinto mes consecutivo, con una variación interanual de -1,6%.**

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.

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

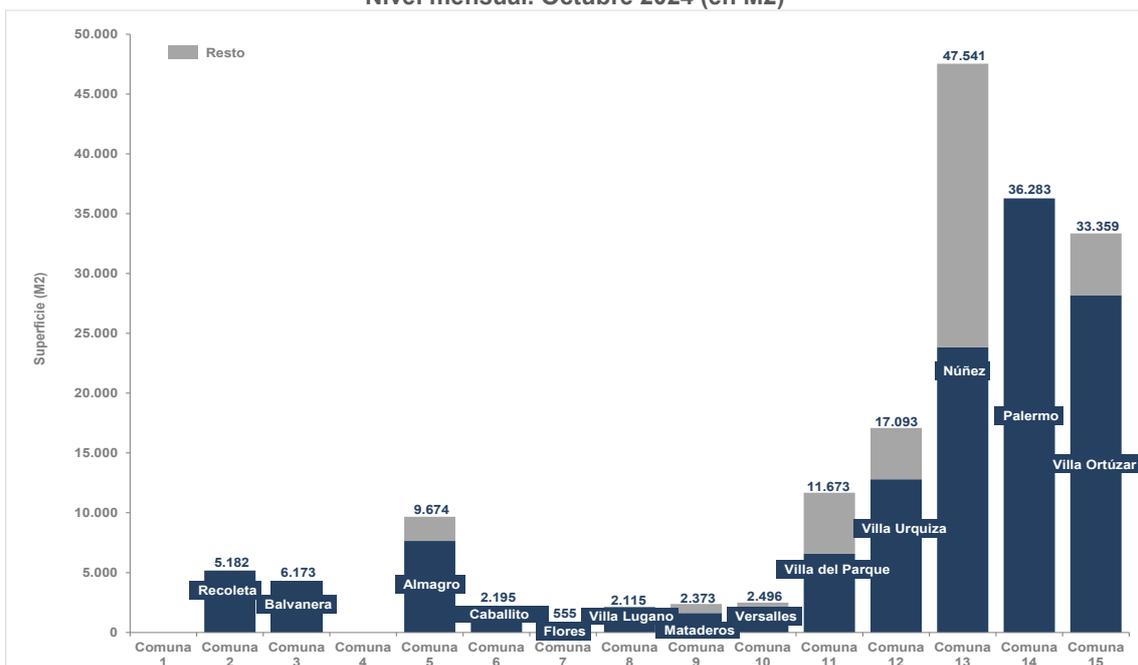


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC.

En la distribución de la superficie, permitada dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se destacó la Comuna 13 con el barrio de Núñez como líder, con un total de 47.541 M2. En segundo lugar se ubicó la Comuna 14, con 36.283 M2, donde el barrio de Palermo fue su único contribuyente. Por su parte, la Comuna 15 ocupó el tercer lugar con 33.358 M2, impulsada principalmente por Villa Ortúzar, que aportó 28.159 M2, Villa Crespo con 2.663 M2, Chacarita con 1.504 M2 y Parque Chas con 1.030 M2 (ver Gráfico IX).

Por otro lado, la Comuna 7 fue la que registró la menor superficie permitada por segundo mes consecutivo, con solo 555 M2, seguida por la Comuna 8 que alcanza los 2.115 M2. Finalmente, no se registraron nuevos permisos en las Comunas 1 y 4 durante este periodo.

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

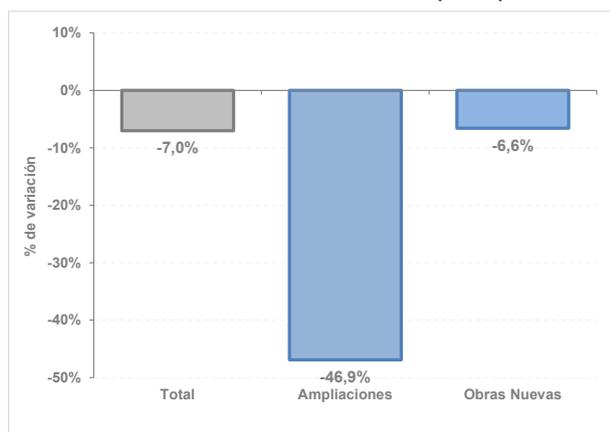


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA).

Más allá de la recuperación de los últimos meses, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa exhibiendo una sensible contracción cuando se considera el acumulado durante los primeros 10 meses del año. Como se ilustra en el Gráfico VII, la superficie vinculada a *Obras nuevas* registró una caída interanual del 6,6%, mientras que las *Ampliaciones* presentaron una caída aún más significativa del 46,9%, resultando en un retroceso del 7,0% en la superficie permitida total (ver Gráfico VII).

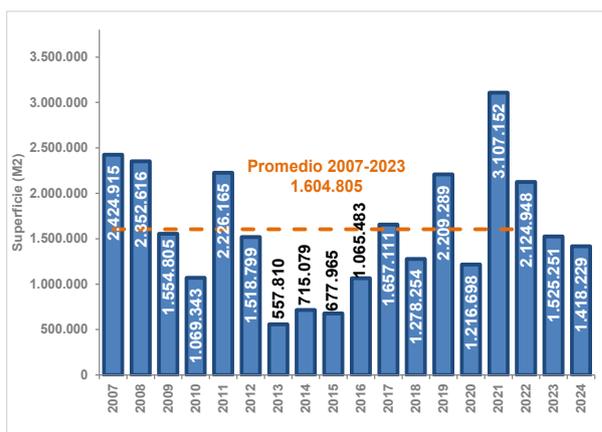
Por su parte, el nivel mensual de superficie permitida se sitúa por séptimo mes consecutivo por debajo del promedio histórico 2007-2023, que asciende a 1.604.805 M2. En Octubre, se alcanzaron 1.486.129 M2, manteniéndose dentro de los niveles mas bajos desde 2021 y reflejando una dinámica contractiva sostenida en comparación con los niveles registrados en años anteriores (Ver gráfico VIII).

Gráfico VII – Superficie permitida para Construcción según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Octubre 2024 (en %)



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

Gráfico VIII – Superficie permitida para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Octubre 2007 / 2024 (en M2)



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

La compraventa de inmuebles⁸

En el mes de Octubre, el mercado de compraventa de inmuebles mostró un comportamiento favorable en las dos principales plazas del país, retomando la dinámica positiva observada en la mayor parte del año.

Cuadro III – Hipotecas y escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 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								
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%
Abril	299	7.617	5,0%	38,3%	114	3.636	7,0%	32,2%
Mayo	349	9.459	24,2%	22,6%	141	4.590	26,2%	36,0%
Junio	330	8.780	-7,2%	2,4%	115	4.232	-7,8%	27,5%
Julio	458	9.449	7,6%	16,4%	225	4.946	16,9%	47,3%
Agosto	747	10.507	11,2%	10,7%	416	5.297	7,1%	28,1%
Septiembre	854	9.954	-5,3%	12,4%	705	5.157	-2,6%	30,4%
Octubre	1.308	11.213	12,6%	15,3%	944	5.987	16,1%	31,3%
Acumulado Enero-Octubre '07	22.681	107.188	-	-	-	58.440	-	2,2%
Acumulado Enero-Octubre '08	19.958	118.578	-	10,6%	-	56.363	-	-3,6%
Acumulado Enero-Octubre '09	8.516	81.339	-	-31,4%	5.002	39.709	-	-29,5%
Acumulado Enero-Octubre '10	11.154	92.526	-	13,8%	7.581	48.966	-	23,3%
Acumulado Enero-Octubre '11	15.602	103.250	-	11,6%	9.504	51.576	-	5,3%
Acumulado Enero-Octubre '12	13.809	90.139	-	-12,7%	7.047	38.683	-	-25,0%
Acumulado Enero-Octubre '13	15.081	78.943	-	-12,4%	3.652	28.211	-	-27,1%
Acumulado Enero-Octubre '14	12.110	73.171	-	-7,3%	3.499	27.089	-	-4,0%
Acumulado Enero-Octubre '15	11.955	77.881	-	6,4%	3.309	29.536	-	9,0%
Acumulado Enero-Octubre '16	9.211	76.328	-	-2,0%	4.317	33.755	-	14,3%
Acumulado Enero-Octubre '17	22.248	95.047	-	24,5%	11.800	48.763	-	44,5%
Acumulado Enero-Octubre '18	28.278	95.414	-	0,4%	12.209	47.392	-	-2,8%
Acumulado Enero-Octubre '19	4.728	63.524	-	-33,4%	2.578	27.736	-	-41,5%
Acumulado Enero-Octubre '20	1.614	36.021	-	-43,3%	837	13.187	-	-52,5%
Acumulado Enero-Octubre '21	3.795	66.648	-	85,0%	1.239	22.606	-	71,4%
Acumulado Enero-Octubre '22	7.538	71.550	-	7,4%	1.151	26.131	-	15,6%
Acumulado Enero-Octubre '23	6.416	72.722	-	1,6%	1.366	31.911	-	22,1%
Acumulado Enero-Octubre '24	5.085	82.245	-	13,1%	2.914	41.339	-	29,5%

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.

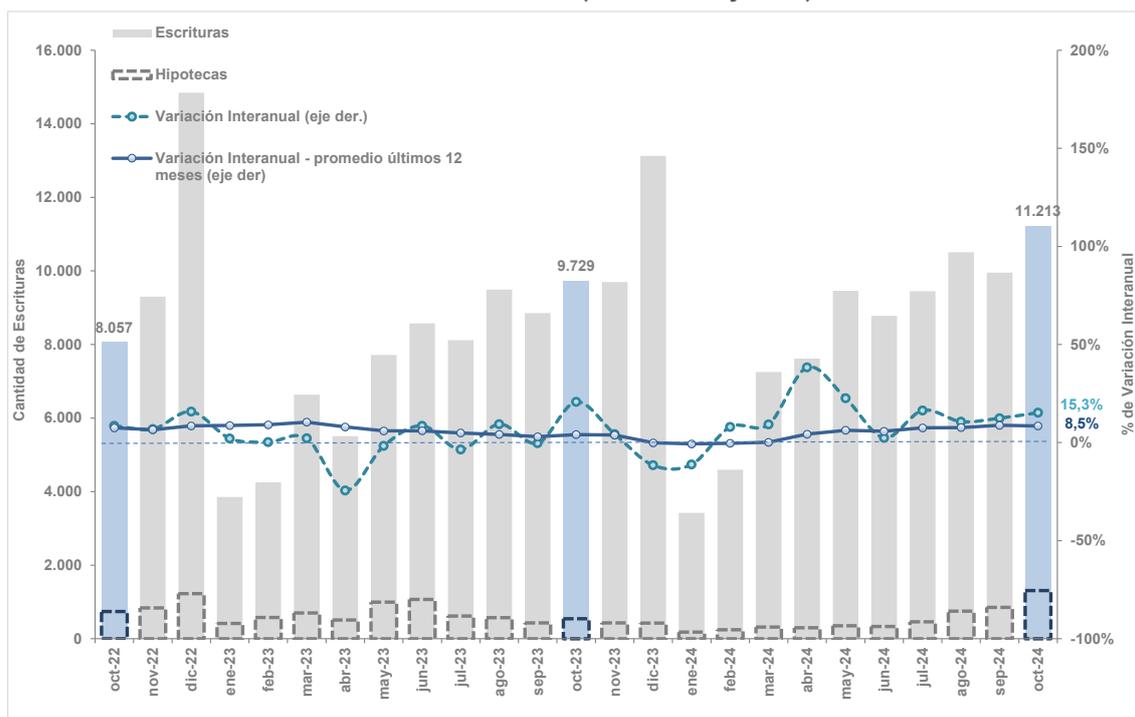
En la Provincia de Buenos Aires fueron 11.213 las escrituras celebradas durante el mes bajo análisis, marcando una expansión del 12,6% respecto a Septiembre y del 15,3% ante la comparativa interanual.

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 el mes de Noviembre 2023.

Las operaciones realizadas mediante hipotecas continuaron con su tendencia creciente y **sumaron un total de 1.308, un 53,1% por encima de lo registrado en el mes de Septiembre**. Sin embargo, **estas operaciones representan apenas el 11,7 % del total de actos escriturales del mes**, un porcentaje que, pese a la tendencia positiva, sigue siendo considerablemente bajo.

El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$58.613.585, demostrando una expansión del 14,1% respecto de Septiembre. Al tipo de cambio oficial, este valor equivale a **USD 59.714**, un 12,6% superior al mes previo. **Considerando el dólar financiero (MEP) promedio del mes, el monto representa la suma de USD 52.996**.

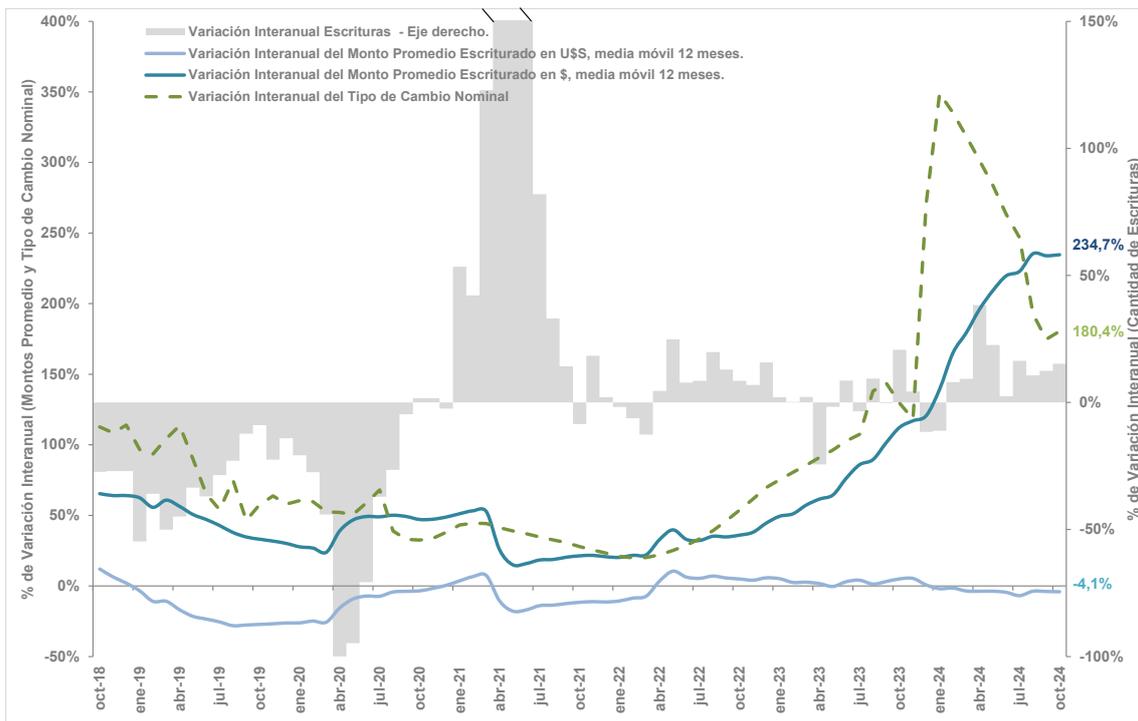
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2022 – 2024 (en cantidad y en %)



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

Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden verse en el Gráfico X, donde se aprecia el sendero contractivo que recorre la dinámica del monto promedio de las escrituras en USD al cambio oficial en lo que va del 2024.

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

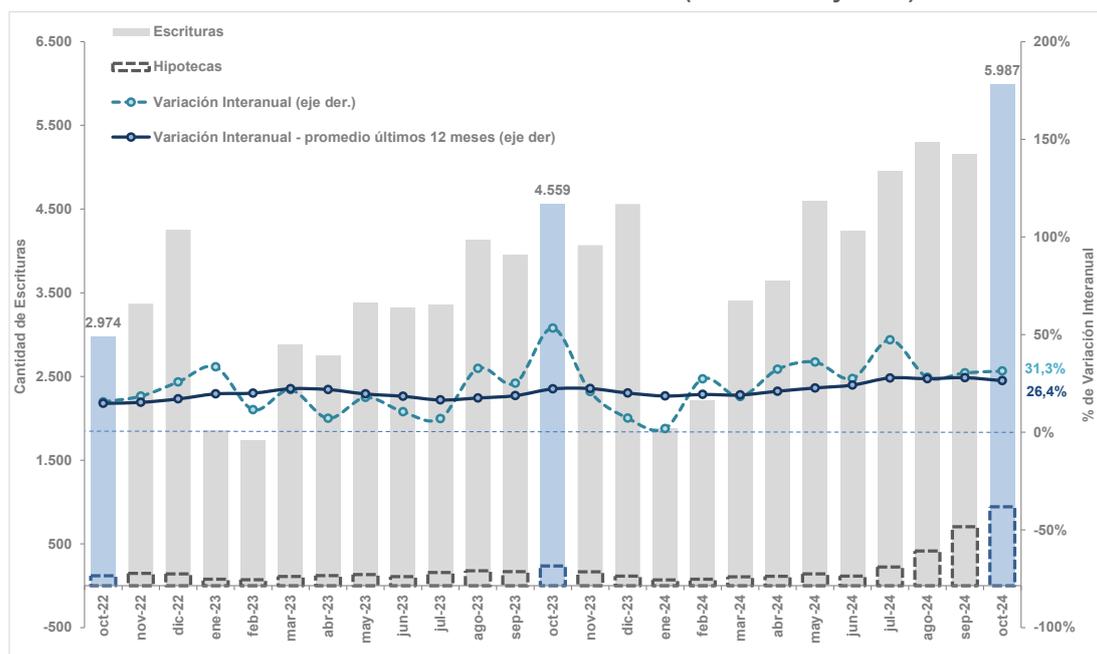


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Por su parte, fueron 5.987 actos escriturales registrados en la Ciudad Autónoma durante el mes de Octubre, marcando una expansión de 16,1% respecto al mes anterior y del 31,1% respecto al mismo periodo del año pasado.

Las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzaron un total de 944 transacciones en Octubre, consolidando la tendencia positiva que se registra desde Julio del corriente año. Este dato refleja un crecimiento del 33,9 % respecto al mes anterior y equivale al 15,8 % del total de actos escriturales, posicionándose nuevamente como el nivel más alto de participación desde Mayo de 2018. No obstante, al igual que en la provincia, estos valores permanecen significativamente bajos en relación con la dinámica general del mercado de compraventa.

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

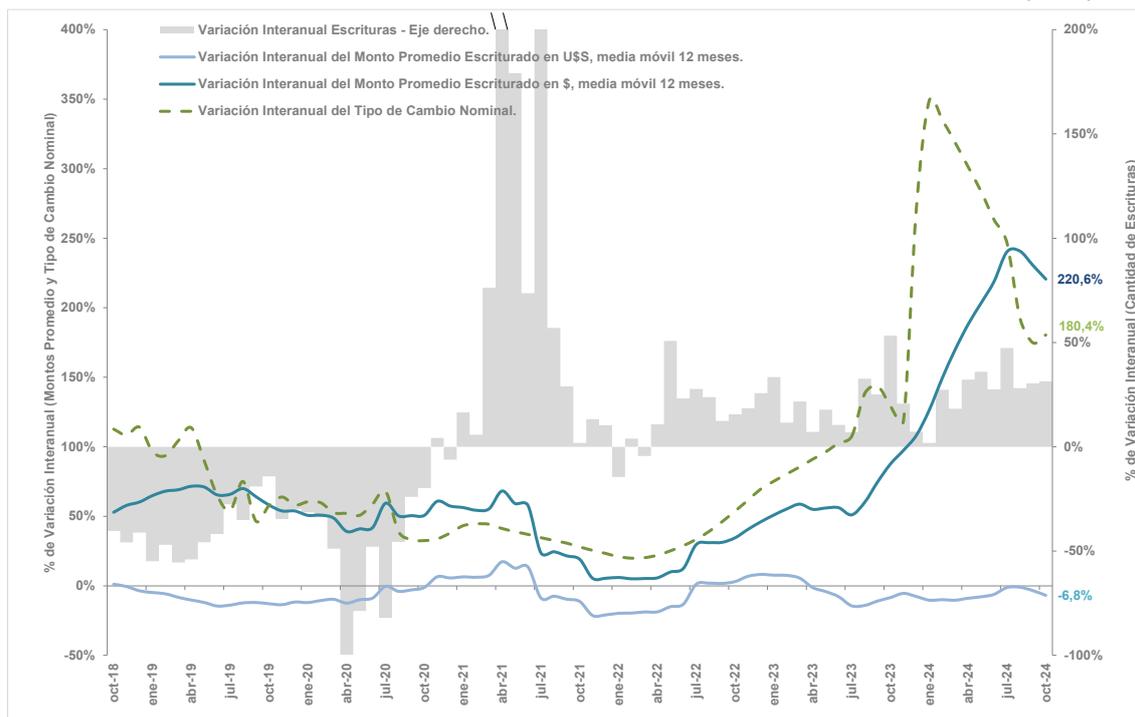


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El promedio por Acto celebrado en la Ciudad alcanzó los \$106.082.380, marcando una expansión del 12,8% respecto al mes de Septiembre y del 152,8% frente al mismo periodo del año anterior en términos nominales. Convertido a la tasa de cambio oficial, el monto promedio se coloca en USD 108.072, marcando un 10,5% sobre al mes anterior y un 9,8% por debajo del mismo periodo de 2023. En dólares MEP al valor promedio del mes resulta un monto de USD 95.915.

En el Gráfico XII sobre la trayectoria de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, se puede observar una recuperación relativa del volumen de operaciones en pesos, iniciada a mediados de 2022, en un contexto de moderada recuperación de los precios medios en moneda extranjera debido a la desaceleración del tipo de cambio nominal, pese a que continúa ubicándose en terreno negativo.

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

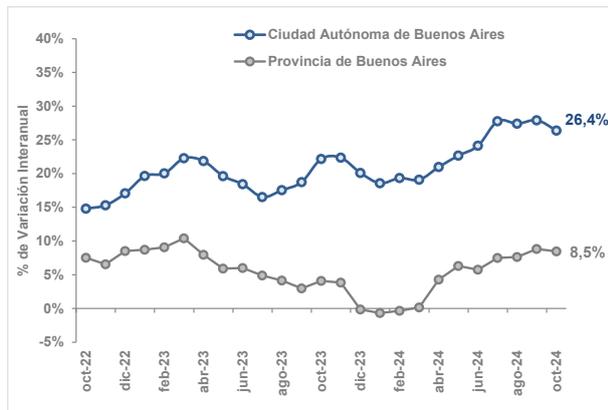


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el análisis conjunto de ambos distritos resalta una dinámica estable y positiva en la evolución de las escrituras. En términos interanuales, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presentó un incremento promedio del 26,4% en los últimos 12 meses**, mientras que **en la Provincia de Buenos Aires se observó una ligera desaceleración (8,5% en Octubre)**, manteniendo igualmente una trayectoria de recuperación sostenida en ambos casos (ver Gráfico XIV).

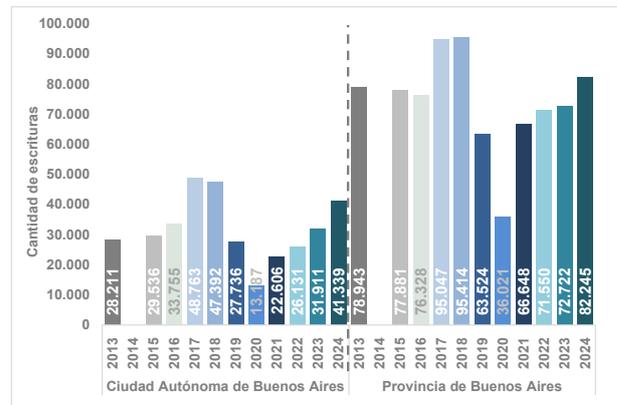
En el acumulado hasta Octubre, ambos distritos lograron niveles destacados respecto a años previos. **La Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó un total de 82.245 escrituras**, mientras que **la Provincia homónima registró 41.339**, ubicándose ambos distritos como los más altos de los últimos cinco años, solo superados por los máximos históricos de 2017 y 2018 (ver Gráfico XV).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Octubre 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 XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Octubre de 2013 / 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

El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a individuos a nivel nacional alcanzó los \$219.200 millones durante el mes de Octubre, lo que representa un aumento nominal del 62,1% respecto al mes anterior y del **1043,0%** en la comparativa interanual.

Del total de crédito otorgado, se estima que **\$207.928 millones** fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que refleja un incremento del **64,7%** respecto al mes de Septiembre y un **1197,6%** por encima de lo asignado en el mismo periodo de 2023, también en términos nominales (ver Cuadro IV).

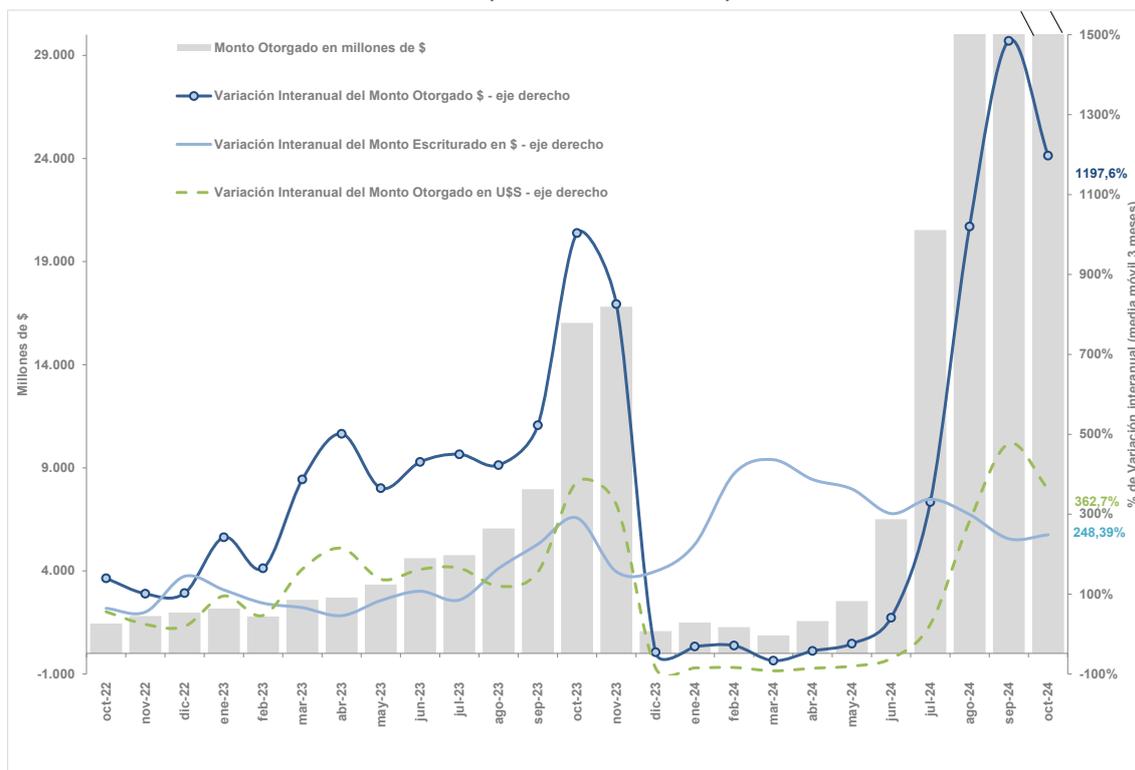
Por otro lado, al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de **USD 211,833 millones**, el mayor monto otorgado en dólares desde Junio de 2018. Esto representa una expansión interanual del 362,7%, marcando cuatro períodos consecutivos de variaciones positivas, tras haber iniciado el año con una marcada tendencia contractiva (ver Gráfico XVI).

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

Período	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2023					
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%
Abril	3.860	1.563	2.191	3,1%	-42,2%
Mayo	5.651	2.539	3.449	8,4%	-24,0%
Junio	10.599	6.509	6.870	70,9%	40,8%
Julio	29.332	20.530	21.833	340,3%	330,8%
Agosto	78.572	67.843	67.754	938,6%	1020,1%
Septiembre	135.205	126.215	125.957	1302,8%	1485,0%
Octubre	219.200	207.928	207.645	1043,0%	1197,6%
Acumulado Enero-Octubre '07	2.767	2.009	-	-	-
Acumulado Enero-Octubre '08	4.722	3.759	-	70,6%	87,1%
Acumulado Enero-Octubre '09	2.355	1.675	-	-50,1%	-55,4%
Acumulado Enero-Octubre '10	2.608	1.828	-	10,8%	9,1%
Acumulado Enero-Octubre '11	4.992	3.890	-	91,4%	112,8%
Acumulado Enero-Octubre '12	4.795	3.695	-	-4,0%	-5,0%
Acumulado Enero-Octubre '13	3.537	2.347	-	-26,2%	-36,5%
Acumulado Enero-Octubre '14	2.749	1.762	-	-22,3%	-24,9%
Acumulado Enero-Octubre '15	3.938	2.350	-	43,2%	33,4%
Acumulado Enero-Octubre '16	6.418	4.689	-	63,0%	99,5%
Acumulado Enero-Octubre '17	44.713	41.984	-	596,6%	795,4%
Acumulado Enero-Octubre '18	84.694	81.203	-	89,4%	93,4%
Acumulado Enero-Octubre '19	21.485	19.691	21.449	-74,6%	-75,8%
Acumulado Enero-Octubre '20	4.536	3.350	3.195	-78,9%	-83,0%
Acumulado Enero-Octubre '21	12.167	6.310	5.220	168,2%	88,4%
Acumulado Enero-Octubre '22	19.036	8.636	6.497	56,5%	36,9%
Acumulado Enero-Octubre '23	66.793	52.037	53.371	250,9%	502,5%
Acumulado Enero-Octubre '24	489.616	436.774	441.233	633,0%	739,3%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Gráfico XV – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Octubre 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.

Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Noviembre de 2024 indican un total de \$ 212.159 millones, de los cuales **\$ 197.589 corresponden a la adquisición de vivienda, lo que representa una contracción del 2,9% en su monto total y del 5,0% en la adquisición de viviendas respecto al mes de Octubre.**

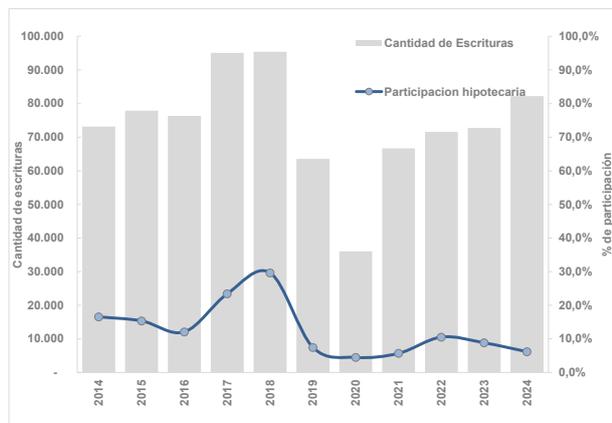
Durante Octubre, se mantuvo el impacto de las medidas adoptadas en Septiembre. Entre ellas, la disolución del Fondo Fiduciario del Programa Procrear y la implementación de hipotecas divisibles para inmuebles en desarrollo, orientadas a fortalecer el crédito hipotecario, impulsar la inversión privada y reactivar el sector de la construcción.

El mercado inmobiliario, por su parte, atraviesa cambios significativos tras las devaluaciones iniciadas en Diciembre de 2023, el recomodamiento de los precios relativos, los cambios en la operatoria de alquileres y la reactivación del crédito hipotecario ajustable por UVA desde Abril. Luego de una desaceleración en la compraventa de inmuebles durante el primer trimestre del año, provocada por el aumento en los precios de los materiales de construcción, el segundo trimestre marcó un progresivo incremento en las escrituras, sugiriendo una recuperación del mercado inmobiliario. Finalmente, en el tercer trimestre de 2024, el mercado inmobiliario demostró signos de recuperación, aunque con variantes según la región.

En este sentido, cabe destacar que, a pesar de la recuperación parcial de los montos otorgados en créditos hipotecarios, su proporción con respecto al total de transacciones realizadas tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la provincia homónima ha tenido un impacto menor a lo largo de toda la serie, exceptuando el año 2018.

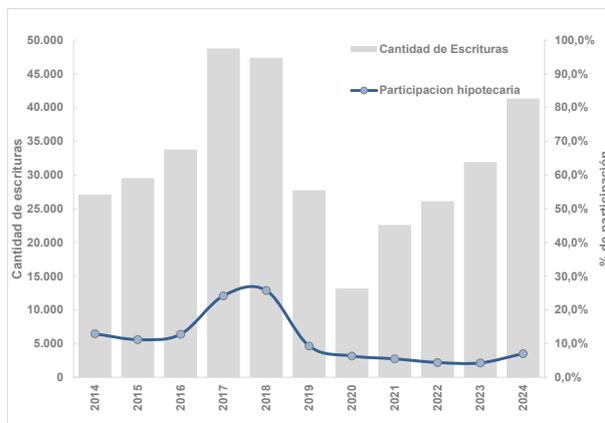
Como puede observarse en los Gráficos XVII y XVIII, hasta el año 2018 prevaleció una correlación positiva entre las operaciones realizadas y la participación de los actos celebrados mediante hipotecas. Sin embargo, en años posteriores, ambas jurisdicciones comenzaron a mostrar dinámicas diferenciadas. En la Ciudad de Buenos Aires, la tendencia acumulada a Octubre de este año señala una leve recomposición respecto de la tendencia previa a 2019. Por su parte, en la provincia homónima, la participación hipotecaria sigue una trayectoria de menor relevancia en comparación con el crecimiento de las operaciones totales, alcanzando actualmente los niveles más bajos de la serie iniciada en 2014, incluso considerando la crisis provocada por la pandemia.

Gráfico XVI – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires. Acumulado Octubre 2014 / 2024 (en cantidad y en %)



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

Gráfico XVII – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en CABA. Acumulado Octubre 2014 / 2024 (en cantidad y en %)



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

Esta situación podría cambiar favorablemente si se mantiene el incremento en el otorgamiento de créditos hipotecarios verificado en los últimos tres meses (con variaciones interanuales de los montos por encima del 1.000%), aunque se está lejos aún de porcentajes de participación sobre el total de escrituras como los alcanzados en 2018 (más cercanos al 30%). Es cierto que el sector inmobiliario registra un cambio de expectativas a partir de algunas medidas como la derogación de la ley de alquileres, el blanqueo de capitales y la mencionada operatoria de hipotecas divisibles, pero juega en contra del desarrollo de nuevos proyectos el encarecimiento del costo de construcción medido en dólares. Esto le da una ventaja comparativa a las propiedades usadas o recién terminadas que pueden canalizar mejor en esta coyuntura el flujo de créditos hipotecarios que se está generando en estos meses.

► 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:	Agrupar los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.
PRO.CRE.AR	Programa Crédito Argentino